

Sion, le 21.10.2021
Notifié le 22 OCT. 2021

Recommandé
Anthamatten Immobilier SA
Chemin de Valerette 11 A
1890 St-Maurice

Décision d'approbation d'un plan de quartier

selon

- la loi sur l'aménagement du territoire du 22.06.1979 (LAT)
- l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28.06.2000 (OAT)
- la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23.01.1987 (LcAT)
- la loi sur les constructions du 15.12.2016 (LC)
- l'ordonnance sur les constructions du 22.03.2017 (OC)
- la loi sur la procédure et la juridiction administratives du 6.10.1976 (LPJA)
- la loi fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives du 11.02.2009 (LTar)
- l'arrêté fixant les frais et émoluments applicables aux demandes d'autorisation de construire traitées par la commission cantonale des constructions du 14.07.2004

La Commission cantonale des constructions (CCC)

en qualité d'autorité compétente en matière d'autorisation de construire et de police des constructions a statué en séance du 21.10.2021 sur le dossier suivant :

Requérants	Anthamatten Immobilier SA, Abbaye de Saint-Maurice, Bernard Jaccard
Objet	Aménagement du plan de quartier St-Laurent
N° dossier	2018-2701
Commune	Saint-Maurice
Localisation	Saint-Maurice
Lieu-dit	Quartier St-Laurent
Folios / Parcelles	101, 105 / 333, 334, 341, 523, 2637
Coordonnées	2'566'450 / 1'118'110
Zone selon plan de zone	Zone d'habitation collective R3

1. Vu

- La requête du 03.10.2018 de Anthamatten Immobilier SA et l'Abbaye de Saint-Maurice tendant à obtenir l'approbation du plan de quartier de « Saint-Laurent » à Saint-Maurice ;
- La mise à l'enquête publique dans le bulletin officiel n° 39 du 27.09.2019, qui a suscité le dépôt d'une opposition et d'un courrier des riverains de la parcelle 341 ;
- L'opposition formulée par Mme [REDACTED] ;
- Le courrier des riverains de la parcelle 341, par Mme et M. [REDACTED] ;
- Le plan d'affectation de zones (PAZ) de la commune de Saint-Maurice, homologué par le Conseil d'Etat le 13.08.2014 ;
- Le projet de règlement du plan PAD de « Saint-Laurent » ;
- Le rapport explicatif, selon l'art. 47 OAT, du PAD de « Saint-Laurent » ;
- Les préavis des différents Services et Offices consultés, notamment celui du Service du développement territorial, ci-dessous ;

Préavis du Service du développement territorial (SDT)

Buts et périmètre du plan de quartier "Saint-Laurent"

De manière générale, un plan de quartier (PQ) vise à assurer une urbanisation de qualité, une utilisation rationnelle du territoire et une insertion harmonieuse dans le voisinage. Il a également pour objectif de régler les accès pour les véhicules et les piétons.

Le périmètre du PQ "Saint-Laurent" comprend les parcelles nos 333, 341, 2637, 334 et 523. Selon le plan d'affectation de zones (PAZ) de la commune de St-Maurice, homologué par le Conseil d'Etat le 13 août 2014, le projet se situe en zone d'habitation collective R3. Les prescriptions relatives à cette zone sont fixées par l'article 103 du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ).

L'élaboration d'un PQ s'avère nécessaire afin de se conformer à l'art. 103 du RCCZ qui précise que la zone d'habitation collective sise dans le quartier St-Laurent est à plan de quartier obligatoire.

Selon l'article 3 du règlement du PQ, les pièces suivantes ont force légale :

- Règlement du PQ ;
- Plan n°001 "Plan de quartier" : celui-ci définit notamment des secteurs de construction (A, B, C et D), un secteur Ferme de St-Laurent, un secteur parc/places de jeux et cheminements piétons, un secteur parkings/engazonnés et un secteur de circulation 20km/h ;
- Plan n°002 "Gabarits" : il fixe les hauteurs des bâtiments pour les différents secteurs.

Le dossier contient également le rapport 47 OAT et cinq plans, à titre informatif, qui ne lient pas l'autorité et les propriétaires des fonds, mais qui précisent que les intentions de circulations, de parcage en périphérie et d'aménagements paysagers devront être préservées, soit :

- Plan n°000 "Etat existant-infrastructures" : il indique le périmètre et le parcellaire ainsi que les infrastructures ;
- Plan n°003 "Plan d'illustration" ;
- Plan n°004 "Coupes - élévations" ;

- Plan n°005 "Vues et échappées" ;
- Plan n°006 "Mobilité".

Conformité au plan d'affectation de zones (PAZ) et au règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) et procédure

Pour que la procédure ordinaire d'autorisation de construire fixée par l'article 12 alinéa 4 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT) puisse s'appliquer, le projet de PQ "Saint-Laurent" doit être conforme au PAZ et respecter les prescriptions réglementaires du RCCZ de la commune de Saint-Maurice. Après analyse du dossier nous constatons que :

- Le périmètre du PQ a été corrigé et correspond désormais à la délimitation de la zone d'habitation collective R3 à plan de quartier obligatoire.
- Selon le plan n°2 et l'article 9 du règlement du PQ, la hauteur maximum des bâtiments et les niveaux pour les secteurs A, B et C sont conformes au PAZ et RCCZ en vigueur. Pour le secteur D, qui n'est pas défini par le PAZ/RCCZ homologué le 13 août 2014, ce sont les dispositions réglementaires de la zone résidentielle R3 (Art. 97 tableau des zones) qui sont applicables, à savoir 12 mètres et 3 niveaux. Avec 11 mètres et 3 niveaux, le secteur D est conforme au PAZ/RCCZ pour ce qui est de la hauteur.
- Concernant les densités, l'adaptation de l'article 11 du règlement du PQ répond à nos attentes et sont, de notre point de vue, conforme au PAZ et au RCCZ étant donné qu'il est prévu des transferts d'indice selon l'article 20 LC.

Vu ce qui précède, du point de vue de l'aménagement du territoire, nous relevons que le projet de PQ "St-Laurent" est globalement conforme au PAZ et au RCCZ en vigueur. Par conséquent, c'est la procédure ordinaire d'autorisation de construire fixée par l'article 12 alinéa 4 de la LcAT qui peut être appliquée.

Synthèse et conclusion

Vu ce qui précède, nous pouvons émettre un préavis favorable d'un point de vue de l'aménagement du territoire pour ce projet de PQ. Celui-ci peut suivre la procédure fixée par l'article 12 alinéa 4 de la LcAT.

- Le traitement de l'opposition par le Service administratif et juridique (SAJ) de Département de la mobilité, du territoire et de l'environnement (DMTE) ;
- Le préavis favorable de la commune de Saint-Maurice (cf. courrier du 13.11.2019).
- La demande de modification du règlement du PQ et du rapport 47 OAT, notifiée en date du 17.07.2020 par la Commission cantonale des constructions (CCC) ;
- Le dépôt du règlement (V. 3.5. – décembre 2020) et du rapport 47 OAT (V. 2.5. – décembre 2020) modifiés, transmis en date du 18.01.2021 par l'atelier d'architecture Fournier Maccagnan ;
- La demande de compléments d'information et de nouveaux plans en lien avec la représentation de la Rue de la Come de l'Est, notifiée en date du 13.07.2021 par la Commission cantonale des constructions (CCC) ;
- Les nouveaux plans transmis en date du 24.08.2021 par le requérant (plans datés du 16.08.2021), comprenant également un plan complémentaire *indicatif* (plan – 006 ^{bis}) pour l'aspect mobilité lié au futur aménagement de la Rue de la Cime de l'Est.
- L'autorité compétente (CCC) a pris la décision de faire abstraction d'une nouvelle enquête publique et d'une consultation de tiers, au sens de l'art. 42 al. 3 LC.

2. Considérant

- Que les conditions contenues à l'art. 12 al. 4 LCAT étant réunies, la procédure d'autorisation de construire telle que prévue dans la loi sur les constructions du 15 décembre 2016 est en conséquence applicable ;
- Que compte tenu des modifications et compléments apportés, le projet de PQ répond aux exigences légales.

2.1. Traitement de l'opposition

Service administratif et juridique (SAJ) du DMTE

Sort de l'opposition formée par Mme [REDACTED]

Il est pris note que Mme [REDACTED] a retiré son opposition du 21 octobre 2019 par courrier du 18 mai 2020.

Courrier des riverains de la parcelle 341, par Mme et M. [REDACTED]

A la lecture du courrier du 22 octobre 2019 des riverains de la parcelle no 341, il apparaît que celui-ci n'est pas une opposition. Les signataires suggèrent une option en matière de place de stationnements, sans s'opposer au projet ni émettre un quelconque grief. Soin est laissé à l'autorité compétente de prendre connaissance dudit courrier.

2.2. Préavis de la CCSR

La CCSR a émis un préavis positif pour la suppression des places de stationnement sur la RC 105 (cf. plan 006).

3. Dispositif de la décision

3.1. Approbation du plan de quartier

Le plan de quartier « Saint-Laurent » sur le territoire de la commune de Saint-Maurice est approuvé aux conditions mentionnées ci-après.

3.2. Conditions

Conditions de la Commission cantonale des constructions (CCC)

- Le règlement du Plan de quartier « Saint-Laurent » et le rapport 47 OAT, annexés font partie intégrante de la présente décision.
- Les futures demandes d'autorisation de construire devront être conformes à la LC et à l'OC tout en respectant les principes du plan de quartier « Saint-Laurent » ainsi que les conditions et charges de tous les services et offices consultés (cf. conditions ci-dessous).
- Il est relevé que l'adoption du présent PQ est totalement indépendant du projet de zone 30 km/h de la Rue de la Cime de l'Est (figurant sur le plan indicatif 6^{bis} figurant au dossier), mais qu'il en n'entrave aucunement l'éventuelle réalisation, selon une procédure adéquate.

Conditions de la commune de Saint-Maurice

- Accès piétons A et B conçus pour permettre l'accès des véhicules d'urgence (grande échelle notamment).

Conditions du Service immobilier et patrimoine (SIP)

- La redéfinition de l'assiette d'implantation du bâtiment B en fonction des découvertes archéologiques.
- Le SIP et l'OCA se détermineront plus précisément lors des procédures d'autorisation de construire, sur la base de projets concrets, conformément à l'art. 4 du règlement du PQ.

Conditions de l'Office cantonal du feu (OCF)

- L'accès aux bâtiments doit être garanti pour les véhicules lourds du service du feu (26 tonnes) et ceci selon les exigences de l'AEAI et de la coordination suisse des sapeurs-pompiers CSSP.
- Avec le complément mentionné ci-dessus, les documents que vous nous avez soumis pour examen, sont en harmonie avec les bases légales suivantes : la loi du 18 novembre 1977 sur la protection contre l'incendie et les éléments naturels, le règlement organisant l'exécution du service de la protection contre l'incendie et les éléments naturels du 12 décembre 2001 avec les ordonnances y relatives, les articles concernant les distances sur la loi sur les constructions du 15.12.2016 et les normes et directives de l'AEAI 2015/2017.

Conditions du Service de l'action sociale (SAS)

- Tous les immeubles satisferont aux exigences de la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles », à savoir les accès aux immeubles depuis le domaine public, les aménagements extérieurs, les aménagements intérieurs (commerces, prestataires de service, logements, etc.).
- Les voies de circulation, les cheminements piétons satisferont aux exigences de la norme VSS 640 075 « Trafic piétonnier – Espace de circulation sans obstacles ».
- En cas de recours, seul le document signé est pris en considération.

Conditions de l'Office cantonal de la protection civile (Pci)

- Conformément à l'art. 46, 1er al. de la Loi fédérale sur la protection de la population et sur la protection civile du 4 octobre 2002 (LPPCI), la réalisation d'immeubles d'habitation engendre l'obligation de réaliser des places de protection civile dans ce quartier.
- Ces constructions doivent correspondre aux instructions techniques y relatives (ITAP 84 et ITC 2017). Elles ne peuvent débuter avant la réception par le Maître de l'œuvre et la Commune d'une autorisation définitive de construire les abris établie par l'Office cantonal de la PCI.
- Les projets seront soumis pour définition des obligations et décisions lors de la procédure de demande d'autorisation de construire pour chaque étape de réalisation.

Conditions du Service de la mobilité (SDM)

- La fonctionnalité du plan de quartier est étroitement liée et dépendante de la restructuration routière de la rue de la Cime de l'Est, actuellement route cantonale N° 105, et prévue à court terme d'être déclassée au profit de la commune de St-Maurice.
- Un accord de principe de la Municipalité de St-Maurice quant à son déclassement, lié à certaines réserves, nous est parvenu en date du 8 avril 2021.
- Une fois déclassée, la restructuration doit être effectuée sous responsabilité de la commune de St-Maurice, avec un abaissement de la vitesse légale à 30 km/h et un redimensionnement de la largeur de la chaussée et des places de parc le long de celle-ci (voir plan du bureau ARC GC N° G20029-01_V4 daté du 09.12.2020). Les modalités prévues entre la commune de St-Maurice et les requérants du plan de quartier quant aux participations aux coûts de ces travaux de restructuration doivent être entreprises également sous responsabilité de la commune de St-Maurice.

- Dans le cas où le déclassement et la restructuration routière ne seraient pas réalisés pour la date d'octroi du permis d'habiter des premiers bâtiments projetés dans le plan de quartier, un aménagement intermédiaire concernant les places de parc longitudinales devra être mis en place au frais des requérants afin de respecter les conditions de visibilité (voir plan du bureau ARC GC N° G20029-02 daté du 20.04.2021).

Conditions de la Commission cantonale de signalisation routière

Remarques de la CCSR

- Une expertise est nécessaire pour les dérogations à la limitation de vitesse (*note de la CCC : en lien avec l'éventuelle restructuration de la rue de la Cime de l'Est*).
- Les distances de visibilité à la sortie du parking devront être respectées en fonction du régime de vitesse sur la RC 105 (voir annexe BPA).
- Les places de stationnement devront répondre à la norme VSS 40291a.

Remarques de l'arrondissement données lors du préavis du 12.05.2021

- La fonctionnalité du plan de quartier est étroitement liée et dépendante de la restructuration routière de la rue de la Cime de l'Est, actuellement route cantonale n° 105, et prévue à court terme d'être déclassée au profit de la commune de St-Maurice. Une fois déclassée, la restructuration doit être effectuée sous responsabilité de la commune de St-Maurice, avec un abaissement de la vitesse légale à 30 km/h et un redimensionnement de la largeur de la chaussée et des places de parc le long de celle-ci. Dans le cas où le déclassement et la restructuration routière ne seraient pas réalisés pour la date d'octroi du permis d'habiter des premiers bâtiments projetés dans le plan de quartier, un aménagement intermédiaire concernant les places de parc longitudinales devra être mis en place au frais des requérants afin de respecter les conditions de visibilité.
- Dès l'approbation du projet routier par le Conseil d'Etat (*note de la CCC : en lien avec l'éventuelle restructuration de la rue de la Cime de l'Est*), un plan de signalisation et de marquage devra être transmis à la CCSR pour homologation.

Conditions des Chemins de fer fédéraux suisses (CFF)

- Toute modification du présent dossier devra nous être soumise pour examen et approbation.
- Tous les projets de construction et d'aménagements dans le périmètre du présent plan d'affectation situés à proximité des installations CFF ferroviaires (voir détails sur www.cff.ch/18m) devront nous être soumis pour examen et approbation, le moment venu, conformément à l'art. 18m de la Loi fédérale sur les chemins de fer (LCdF). Le cas échéant, la création d'installations (par ex. conduites) sur le domaine des CFF devra être réglée contractuellement. L'encaissement de redevances pour l'utilisation du domaine des CFF est réservé.

Conditions du Service de protection des travailleurs et des relations du travail (SPT)

Le projet d'aménagement concerne des parcelles qui se trouvent entièrement ou partiellement dans le périmètre de consultation du site OPAM des voies CFF (excepté parcelle 2637) ; une coordination entre l'aménagement du territoire et l'OPAM est ainsi nécessaire selon l'article 11a OPAM (RS 814.012).

Ce projet est conforme au PAZ et RCCZ en vigueur et ne nécessite pas des changements d'affectation ou des modifications du degré d'occupation (densité). De ce fait, nous ne pouvons que formuler des recommandations concernant la protection de la population vis-à-vis des risques d'accidents majeurs liés aux voies CFF. Ces dernières, issues du guide fédéral Coordination aménagement du territoire et prévention des accidents majeurs, révision 2018, chapitre 4.2), sont :

- Evaluer l'augmentation du risque OPAM liées aux nouvelles implantations se situant dans le périmètre de consultation (100 mètres) des voies CFF (selon la méthode simple décrite dans le guide précité).
- Selon les résultats de l'évaluation, prendre les mesures nécessaires visant à réduire le risque.
- Appliquer dans tous les cas des mesures simples d'aménagement pour les implantations se situant dans le périmètre de consultation (mesures listées dans le guide fédéral précité).

Un chapitre OPAM mentionnant les mesures d'aménagement et de construction au niveau des bâtiments se situant dans le périmètre de consultation des voies CFF figure dans le rapport art. 47 OAT.

Nous précisons également que les objets sensibles, tels que décrits dans le guide fédéral précité, sont interdits dans le périmètre de consultation.

Notre préavis est positif à condition que les réserves suivantes accompagnent la décision de la Commission cantonale des constructions :

- Interdiction d'implanter des objets sensibles dans le périmètre de consultation
- Prendre en considération les risques OPAM dans l'implantation des bâtiments se situant dans le périmètre de consultation (mesures d'aménagement et de construction)

Conditions du Service de l'environnement (SEN)

Nous rendons le requérant attentif que les dossiers de demandes ultérieures d'autorisation de construire devront contenir notamment les éléments suivants:

Protection contre le bruit

- Les mesures prévues au sens des art. 22 LPE et 31 OPB devront être décrites de manière détaillée.
- La preuve du respect des prescriptions de la norme SIA 181, conformément aux art. 21 LPE et 32 ss OPB devra être établie.
- La preuve du respect des exigences des art. 11ss, 25 LPE et 7 OPB pour les nouvelles installations fixes (entrée/sortie des parkings souterrains, installations de chauffage, ventilation, etc.), par rapport aux locaux à usage sensible au bruit voisins ainsi qu'aux parcelles non encore bâties voisines devra être établie. Si des PAC air/eau devaient être retenues, le formulaire d'attestation "Evaluation du bruit des pompes à chaleur" disponible sous www.vs.ch/environnement dûment complété devra être rempli.
- La preuve du respect de la directive sur le bruit des chantiers de l'OFEV de mars 2006, pour la phase de chantier, conformément à l'art. 6 OPB, devra être établie.

Protection de l'air

- La ventilation du parking souterrain pour les 12 immeubles devra être conçue et calculée selon la Directive VA 103-01 « Installations de ventilation des parkings » de la Société suisse des ingénieurs en chauffage et climatisation (SICC).
- Le concept énergétique n'est pas défini à ce stade. Les informations utiles à fixer le détail des charges et conditions applicables devront être spécifiées, notamment en ce qui concerne les installations de chauffage.

Gestion des déchets et des matériaux

- Comme la quantité de déchets de chantier dépasse les 200 m³ (y.c les matériaux d'excavation), un plan d'élimination de ces déchets (qualité, quantité, filières d'élimination) sera joint à chaque demande d'autorisation de construire. Le formulaire 1F dynamique qui se trouve sur le site www.dechets.ch > fiches et données devra être utilisé à cet effet. *Justification : art. 16 OLED.*
- Comme faut s'attendre à des déchets de chantier contenant des polluants dangereux pour l'environnement ou pour la santé (biphényles polychlorés (PCB), hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), plomb ou amiante, etc.); un rapport d'expertise sur les polluants potentiellement présents dans le bâtiment concerné doit être réalisé par un bureau reconnu par le Forum Amiante Suisse (FACH) (www.forum-asbest.ch/fr/liste-des-adresses/) et selon les critères de l'Association suisse des consultants amiante (ASCA) est nécessaire. Ce rapport, ainsi qu'un plan d'élimination de ces déchets (qualité, quantité, filières d'élimination) seront joints aux demandes d'autorisation de construire correspondantes., *Justification : art. 16 OLED.*

3.3. Opposition

L'opposition de Mme [REDACTED] a été retirée par courrier du 18 mai 2020.

3.4. Annexes

Les annexes suivantes font partie intégrantes de la présente décision :

- Plans du plan de quartier de « Saint-Laurent ».
- Règlement du plan de quartier de Saint-Laurent, version 3.5 – décembre 2020.
- Rapport 47 OAT, version 2.5 – décembre 2020.

3.5. Frais de décision

Les frais de la présente décision par CHF 1'095.- (émoluments de CHF 1'087.-; timbre santé CHF 8.-) sont mis à la charge du requérant, selon la loi sur la procédure et la juridiction administratives du 6 octobre 1976 (LPJA) et la loi fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives du 11 février 2009 (LTar) l'arrêté fixant les frais et émoluments applicables aux demandes d'autorisation de construire traitées par la CCC du 14 juillet 2004.

Ainsi décidé en séance de la Commission cantonale des constructions le 21.10.2021.

Pour la Commission cantonale des constructions

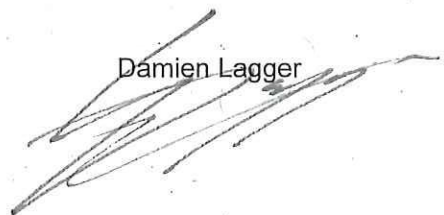
Le Vice-Président

Le Secrétaire

Bernhard Stucky



Damien Lagger



Voie et délai de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat dans les 30 jours dès sa notification (art. 52 LC et art. 46 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives du 6 octobre 1976 / LPJA).

Il sera adressé par écrit en autant de doubles qu'il y a d'intéressés. Le mémoire contiendra un exposé concis des faits, des motifs accompagnés des moyens de preuve, ainsi que des conclusions. Il sera daté et signé par le recourant ou son mandataire. La décision attaquée et les documents servant de moyens de preuve, en possession du recourant, seront joints au mémoire (art. 48 LPJA).

Notification

La présente décision est notifiée par courrier recommandé

- à Anthamatten Immobilier SA (avec annexes).
- à l'Abbaye de Saint-Maurice.
- à Monsieur Bernard Jaccard.

Elle est communiquée

- à l'administration communale de Saint-Maurice.
- au Service du développement territorial (SDT).
- aux organes cantonaux consultés.