

REÇU le

12 JUIN 2015

Commune de Chalais

Sion, le 08.06.2015
Notifié le

11. JUNI 2015

Recommandé
Administration communale de Chalais
Place des Ecoles 2
3966 Réchy

Décision d'approbation d'un plan d'aménagement détaillé

selon

- la loi sur les constructions du 8 février 1996 (LC)
- l'ordonnance sur les constructions du 2 octobre 1996 (OC)

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 21.05.2015 sur le dossier suivant :

Requérant	Administration communale Chalais
Objet	Aménagement d'un plan d'aménagement détaillé « Les Hârro » (secteur du RPU des Hârro)
N° dossier	2014-2687
Commune	Chalais
Localisation	Chalais
Lieu dit	Les Hârros
Folio / Parcelles	37 et ss / 4670 et ss
Coordonnées	604'950 / 123'460
Zone selon plan de zone	à bâtir

1. Vu

- Mis à l'enquête publique dans le bulletin officiel n° 15 du 11.04.2014, le projet a suscité 2 oppositions ;
- Le plan approuvé par le conseil municipal de Chalais ;
- Les décisions communales selon lesquelles le plan d'aménagement détaillé sus décrit est conforme au plan d'affectation de zones ;
- La requête de l'administration communale de Chalais tendant à obtenir l'approbation du plan d'aménagement détaillé « Les Hârros » (secteur du RPU des Hârros) ;
- Le plan d'affectation de zones (PAZ) de la commune de Chalais, homologué par le Conseil d'Etat ;
- L'opposition formée par Hoirie Feu [REDACTED], par [REDACTED] ;
- L'opposition formée par [REDACTED] et [REDACTED] ;
- Le traitement des oppositions par la Section juridique du Service administratif et juridique de Département des transports, de l'équipement et de l'environnement ;
- La loi cantonale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987 (LCAT) ;
- La loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA) ;
- Les préavis des Services suivants :

PREAVIS DU SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)

Selon le plan d'affectation de zones (PAZ) de Chalais, homologué par le Conseil d'Etat, le périmètre du plan d'aménagement détaillé (PAD) « Les Hârros » se situe en zone d'habitat résidentiel - villa de plaine à aménager selon le cahier des charges n°5 « Les Harroz - Praniviers, Réchy ». Les prescriptions relatives à cette zone affectée à l'habitat individuel, sont fixées par l'article 42 du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ).

L'élaboration d'un PAD s'avère nécessaire afin de répondre à la règle impérative fixée dans le cahier des charges précité. Le périmètre du PAD correspond à une partie du périmètre de la zone à aménager soumise à ce cahier des charges, toutefois, ce dernier indique que le PAD peut être légalisé en 3 secteurs au maximum. Nous pouvons considérer ici qu'il s'agit d'un premier secteur.

Le PAD « Les Hârros » précise l'affectation du sol en définissant trois secteurs, à savoir : un secteur constructible, un secteur de desserte et un secteur vert. Le règlement du PAD fixe les prescriptions pour chacun de ces secteurs.

Du point de vue de l'aménagement du territoire, il est relevé que le projet de PAD tel qu'il est présenté s'avère conforme au PAZ et au RCCZ en vigueur.

Prise de position sur les oppositions

Deux oppositions ont été déposées à l'encontre du PAD « Les Hârros ». Le SDT ne traite ci-dessous que des griefs directement liés à l'aménagement du territoire.

Oppositions de l'Hoirie Feu [REDACTED], par [REDACTED]

- L'opposant relève que l'organisation du secteur ne concerne pas la parcelle n° 4685. Du point de vue de l'aménagement du territoire, le SDT constate pourtant que cette parcelle est sise dans le périmètre du PAD en question et qu'elle sera soumise à la réglementation y relative.

Opposition de [REDACTED] et [REDACTED]

Tout d'abord, le SDT signale qu'il ne se prononce pas sur les griefs relatifs au RPU puisqu'il s'agit d'une procédure distincte.

- Concernant le secteur vert, le SDT relève simplement que l'art. 6 du règlement du PAD précise que la surface sise dans le secteur vert « est utilisable pour l'indice de construction ».
- Au sujet des zones boisées, le SDT laisse le soin au service compétent de se prononcer.

PREAVIS DU SERVICE DES ROUTES, TRANSPORTS ET COURS D'EAU (SRTCE)

Préavis positif sous conditions.

Routes

Les routes cantonales n'ont pas de remarque particulière à apporter sur le projet.

Cours d'eau

Situation : le périmètre du PAD/RPU est en zone de danger faible à résiduel provenant de la ravine des Tsablos située à l'amont et du Torrent du Taillis situé à l'Est.

PREAVIS DU SERVICE DES FORÊTS ET DU PAYSAGE (SFP)

Préavis positif sous réserve de conditions.

Forêt

Pas de remarque.

Nature et paysage

Le plan d'aménagement détaillé reprend sur les plans et dans le règlement des secteurs verts, inconstructibles, correspondant plus ou moins aux zones répertoriées en tant que haies dans le cadre du cadastre forestier. La commune a refusé une opposition, par l'intermédiaire de laquelle un accès à travers un secteur vert était demandé.

Dangers naturels

Pas de remarque.

Sentiers pédestres

Pas de remarque.

PREAVIS DU SERVICE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (SPE)

Préavis positif sous réserve du respect de charges et conditions.

PROJET

Le plan d'aménagement détaillé « Les Hâros » prévoit de rendre constructible une zone d'environ 17'500 m² sur la partie supérieure du village de Chalais, entre la rue des Hâro, la route de Vercorin et le Chemin du Bisse. Le périmètre du PAD correspond au RPU des Hâro, inclus dans le périmètre du Plan d'aménagement spécial n° 5 de Chalais. À l'intérieur du périmètre du PAD sera admis des constructions groupées avec entrée commune destinée à l'habitation individuelle ainsi que des ateliers artisanaux s'ils sont directement liés à l'habitation proprement dite.

BASES DE L'EXAMEN

Le dossier a été examiné sur la base de diverses prescriptions sur la protection de l'environnement, soit notamment : protection des eaux (LEaux, OEaux, LcEaux), protection de l'environnement (LPE, LcPE), sites pollués (OSites), protection du sol (OSol), protection contre le bruit (OPB), protection de l'air (OPair), gestion des déchets (OTD) ainsi que les données et cadastres à disposition de notre service.

SITUATION A L'ENDROIT DU PROJET

Protection des eaux

Le projet se situe en secteur A_u de protection des eaux (eaux souterraines exploitables pour l'approvisionnement en eau) selon la délimitation des secteurs de protection des eaux approuvée par le Conseil d'Etat le 7 mars 2012. La commune de Chalais dispose d'un plan général d'évacuation des eaux (PGEE) selon art. 5 OEaux (déposé auprès du SPE le 17.08.2008/ approuvé par le SPE le 24.10.2008).

La zone concernée par le projet de PAD est raccordée sur la STEP de Sierre-Granges qui présente suffisamment de réserve de capacité en charge, mais qui est par contre fortement surchargée en eaux claires parasites (ECP). Les teneurs en ECP mesurée à la STEP sont non-conformes aux exigences réglementaires : 74% d'ECP permanent (soit 60 l/s) et 76% d'ECP totale (soit 69 l/s) selon le bilan 2013.

Bruit

D'après les données du SIT-VS, le périmètre du plan d'aménagement détaillé (PAD) « Les Hâros » ainsi que les bâtiments voisins se trouvent en zone d'habitat résidentiel - villa de plaine 0.3 à aménager avec un degré de sensibilité au bruit DS II. Au sud se situe une zone agricole de pâturage.

Sites pollués

Le cadastre cantonal des sites pollués ne comporte aucun objet situé dans le périmètre du projet, voire à proximité de celui-ci. Le fait qu'une parcelle ne soit pas inscrite dans le cadastre ne garantit pas que le site soit exempt de pollution.

IMPACTS DU PROJET

Bruit

Par principe, la législation environnementale prévoit des exigences pour des plans d'aménagement détaillé en zones à bâtir homologuées, s'ils déterminent l'implantation de bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit et d'installations fixes dont l'exploitation produit du bruit extérieur.

Le PAD « Les Hâros » prévoit de résoudre les problèmes d'accès, d'adapter les parcelles à la construction, d'équiper de manière rationnelle l'ensemble du secteur (eau, égout, électricité) et de densifier la zone.

Les nouvelles constructions devront répondre aux exigences des articles 22 LPE et 31 OPB (permis de construire dans les secteurs exposés au bruit), des articles 21 LPE et 32 ss OPB (isolation acoustique des nouveaux bâtiments), des articles 11s LPE (limitation des émissions), des articles 25 LPE et 7 et 9 OPB (construction d'installations fixes) ainsi que l'article 6 OPB (bruit des chantiers).

Concernant la localisation de bâtiments avec des locaux à usage sensible au bruit et le respect des articles 22 LPE et 31 OPB, les nouveaux bâtiments se situeront en secteur non-exposé au bruit d'après la base des données du TJM 2012 du SRTCE. Ainsi, les arts. 22 LPE et 31 OPB ne sont pas à examiner.

Concernant les installations fixes, garages, parking produisant du bruit extérieur, aucune information n'est disponible dans le dossier soumis. La LPE articles 11ss

(limitation des émissions), 25 et 31 ainsi que l'OPB 6, 7 et 32 (construction installations fixes) doivent être respectés.

Concernant le trafic induit et le respect des articles 9 OPB et 11 et 25 LPE, étant donné la surface à bâtir et le type de construction autorisée (habitat individuel), nous pouvons admettre que les exigences sont respectées.

Eaux usées

Les documents transmis n'évaluent pas l'impact en termes d'équivalent-habitants générés par le PAD « Les Hâros ».

2. Considérant

2.1. Généralités

- Les conditions contenues à l'article 12 al. 4 LCAT étant réunies, la procédure d'autorisation de construire telle prévue dans la loi sur les constructions du 8 février 1996 est en conséquence applicable ;
- En vertu du principe du parallélisme des formes, la révision du plan d'aménagement détaillé initialement approuvé par la Commission cantonale des constructions doit être soumis à la même autorité (A. Grisel, Traité de Droit administratif, p. 306) ;
- Au demeurant l'approbation d'un plan d'affectation, fût-il spécial, doit être approuvé par une autorité cantonale (art 26 LAT).

2.2. Traitement des oppositions

Sort de l'opposition formée par Hoirie Feu [REDACTED], par [REDACTED]

D'abord, s'agissant des exigences formelles, il est relevé que l'opposition est formée au nom d'une hoirie avec pour contact [REDACTED] et est signée par [REDACTED] et [REDACTED]. Il n'est dès lors pas démontré que l'ensemble des membres de l'hoirie ait donné leur accord au dépôt de l'opposition. Ensuite, s'agissant de la motivation, il est ici rappelé qu'une opposition doit faire valoir des griefs en relation avec une violation d'une règle de droit public ; or, en l'espèce, il est essentiellement reproché à la commune d'avoir intégré la parcelle n° 4685 dans le cadre de la procédure du plan d'aménagement détaillé (PAD) sans qu'une violation d'une règle de droit public n'ait été invoquée. Ainsi, compte tenu de ce qui précède, il est douteux que l'opposition respecte les exigences formelles.

Même si l'opposition était recevable sur la forme, elle devrait être rejetée sur le fond. En effet, il est incontestable que la parcelle n° 4685 se situe dans le périmètre du plan d'affectation spécial (cf. carte du plan d'aménagement détaillé ; cf. également préavis du Service du développement territorial et précisions de la commune à ce sujet dans son courrier du 1^{er} octobre 2014). Le grief relatif à l'intégration de dite parcelle dans la procédure de PAD se révèle dès lors infondé.

Au vu de ce qui précède, il convient de rejeter l'opposition, dans la mesure de sa recevabilité.

Sort de l'opposition formée par [REDACTED] et [REDACTED]

Les opposants apparaissent être propriétaires des parcelles n° 5685-5686 et 5698 de sorte que leur qualité pour agir peut leur être reconnue. S'agissant de la motivation, il est relevé que les griefs relatifs au RPU ne sont pas recevables dès lors qu'il n'existe pas d'obligation de coordination matérielle et formelle des procédures de RPU et de PAD et que les griefs à invoquer sont différents (cf. ATF 1C_382/2014) ; ainsi, seuls les autres griefs apparaissent recevables.

Sur le fond, les opposants reprochent au plan de quartier de prévoir une zone inconstructible dite « secteur vert ». En soi, dans le cadre d'une planification, rien n'empêche la commune de prévoir des secteurs inconstructibles afin de tenir de certains intérêts prépondérants, notamment la préservation d'espaces verts et de végétations existantes (art. 12 LcLAT). Du reste, le Service cantonal des forêts et du paysage pose comme condition le maintien des haies et bosquets répertoriés dans le cadre du cadastre forestier.

Il est au surplus relevé que la commune a porté l'indice d'utilisation du sol à 0.35 pour tenir compte des surfaces non-dévolues à la construction (cf. rapport 47 OAT, p. 59). Enfin, la commune a expressément prévu que, bien que ces secteurs soient inconstructibles, le potentiel d'indice de construction serait maintenu (art. 6 du règlement PAD). Ainsi, une telle prescription ne porte une atteinte que très limitée dès lors que le potentiel constructible reste le même mais qu'il est uniquement interdit de toucher des haies et bosquets.

Au vu de ce qui précède, il convient de rejeter l'opposition, dans la mesure de la recevabilité de ses griefs.

3. Dispositif de la décision

3.1. Autorisation de construire

Le plan d'aménagement détaillé « Les Hâro » (secteur du RPU des Hâro) sur le territoire de la commune de Chalais est approuvé aux conditions, réserves et remarques ci-après.

3.2. Conditions, réserves et remarques

CONDITIONS, RESERVES ET REMARQUES DE LA COMMISSION CANTONALE DES CONSTRUCTIONS (CCC)

PAD

- Adapter tous les documents du PAD en tenant comptes de toutes les conditions, réserves et remarques énumérées dans la décision.

CONDITIONS, RESERVES ET REMARQUES DU SERVICE DES ROUTES, TRANSPORTS ET COURS D'EAU (SRTCE)

Cours d'eau

- Les zones de danger hydrologique doivent être mises à l'enquête par la Commune (art. 17 LcACE et directive cantonale du 7 juin 2010). Dans l'intervalle, un plan de la situation de danger doit être annexé au PAD et une information des propriétaires et utilisateurs des parcelles du PAD doit être faite pour la prise en compte du danger lors des constructions.
- Les rejets des eaux claires de l'ensemble de la zone ne doivent pas générer une surcharge hydraulique des cours d'eau récepteurs.
- Les aménagements des accès ne devront pas diminuer les gabarits et capacités hydrauliques des cours d'eau.
- Le rejet des eaux claires de l'ensemble de la zone ne doit pas générer une surcharge hydraulique des cours d'eau récepteurs.

CONDITIONS, RESERVES ET REMARQUES DU SERVICE DES FORÊTS ET DU PAYSAGE (SFP)

Nature et paysage

- Maintenir inconstructible les haies et bosquets répertoriés dans le cadre du cadastre forestier.

CONDITIONS, RESERVES ET REMARQUES DU SERVICE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (SPE)

Eaux usées

- Le secteur du PAD devra être raccordé en séparatif ou en privilégiant l'infiltration des eaux de surfaces, conformément aux prescriptions du PGEE.

Charges et conditions pour les futures demandes d'autorisation de construire

Eaux usées

- La commune veillera à contrôler les branchements des conduites d'eaux usées aux égouts communaux de chaque nouvelle construction.

Bruit

- Un rapport de bruit devra être établi et transmis au SPE, apportant la preuve :
 - du respect des prescriptions de la norme SIA 181, conformément aux arts. 21 LPE et 32ss OPB ;
 - du respect des exigences des arts. 11ss, 25 LPE et 7 OPB pour les nouvelles installations fixes, par rapport aux locaux à usage sensible au bruit voisins ainsi qu'aux parcelles non encore bâties voisines ;
 - du respect de la Directive sur le bruit des chantiers (OFEV, mars 2006) pour la phase de chantier, conformément à l'art. 6 OPB.

Eaux souterraines

- Dans le cadre des demandes d'autorisation de construire (démolition, construction), les impacts du projet sur les eaux souterraines doivent être précisés, notamment : profondeur des excavations, volume des matériaux excavés, type de chauffage prévu; s'il s'agit d'une PAC de type eau-eau, ou d'une installation avec sonde géothermique, le formulaire de demande de forage doit être dûment rempli.

3.3. Oppositions

L'opposition formée par Hoirie Feu [REDACTED], par [REDACTED] est rejetée dans la mesure de sa recevabilité.

L'opposition formée par [REDACTED] et [REDACTED] est rejetée dans la mesure de sa recevabilité de ses griefs.

3.4. Frais de décision

Les frais de la présente décision par Fr. 870.- sont mis à la charge de l'administration communale de Chalais, selon l'arrêté fixant les frais et émoluments applicables aux demandes d'autorisation de construire traitées par la CCC du 14 juillet 2004.

Notification

La présente décision est notifiée par courrier recommandé

- à l'administration communale de Chalais.

- aux opposants :

Hoirie Feu [REDACTED], par [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] et [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

Elle est communiquée

- aux organes cantonaux consultés.

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. 46 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).

Le recours n'a pas d'effet suspensif; celui-ci peut toutefois être ordonné d'office ou sur requête. La demande d'octroi de l'effet suspensif doit être déposée auprès du Conseil d'Etat dans le délai de dix jours dès sa notification (art. 46 LC).

Le Président



Pascal Varone

Le Secrétaire



Frédéric Caloz

Frais de décision

Emoluments	Fr.	863.-
Timbre santé	Fr.	<u>7.-</u>
Total	Fr.	<u>870.-</u>