



En séance du 10 mars 2010

LE CONSEIL MUNICIPAL DE ST-MAURICE

en qualité d'autorité compétente
en matière d'autorisation de construire

considérant

A. Extrait du dossier

Requérant

:

[REDACTED]

Projet

: Plan de quartier "les Borettes"

Parcelles No

: 462 et 2527

Fo No : 12

Zone selon plan de zone

: Maisons individuelles R2

Publication au bulletin officiel

: 6 avril 2007

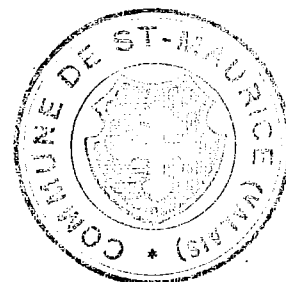
Délai d'opposition

: 10 jours

Opposant(s)

:

[REDACTED]



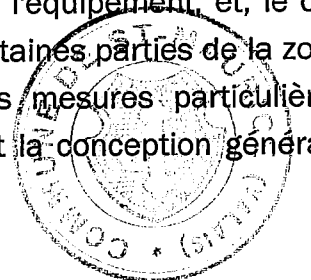
10 MARS 2010

B. En fait

1. En septembre 2005, le Conseil municipal a préavisé favorablement un avant-projet de plan de quartier en soumettant toutefois son accord à une série d'exigences énumérées dans une correspondance du 16 septembre 2005.
2. La demande a été adressée le 25 septembre 2006 à la Commune de St-Maurice. Elle concerne un plan de quartier intitulé "Les Borettes" à l'extrémité Sud du Ch. du Levant. Le plan de quartier concerne 2 parcelles d'une surface totale de 6'298 m² et prévoit la création d'un lotissement de 11 maisons individuelles groupées.
3. Suite à différentes demandes et remarques de la Commune, le projet a été modifié et complété à différentes reprises, la dernière fois le 14 décembre 2009.
4. Trois oppositions, formées respectivement par [REDACTED] [REDACTED] ont été formées dans le délai utile de 10 jours.
5. Une séance de conciliation avec chacun des opposants s'est tenue le 13 juin 2007. Par convention conclue à cette occasion, Gilbert Deferr a retiré son opposition. Les deux autres oppositions ont été maintenues. Des accords partiels ont été trouvés dans l'intervalle, sans toutefois que les oppositions soient formellement retirées.
6. Par courrier du 19 septembre 2007, le Service cantonal de l'aménagement du territoire (ci-après : le SAT) a sollicité un complément du dossier. Après avoir encore pris l'avis de différents services, le SAT a rendu un avis le 13 novembre 2008 en sollicitant un nouveau complément et quelques modifications du dossier.
7. Le 25 novembre, la Commune de St-Maurice a transmis les préavis au requérant en le priant de se déterminer.
8. Par courrier du 25 mars 2009, le requérant a transmis à la Commune une brève prise de position et un dossier complété et modifié. Le règlement du plan de quartier a été mis à jour (mais la première page est une copie de la précédente) et les pièces complémentaires requises ont été déposées.

C. En droit

1. Conformément à l'art. 12 al. 1 LaLAT, les Communes peuvent établir ou exiger des plans d'affectation spéciaux, notamment des plans d'aménagement détaillés ou des plans de quartier. Le plan de quartier règle la construction, l'équipement, et, le cas échéant, également l'aménagement et l'infrastructure de certaines parties de la zone à bâtir. Il indique notamment le périmètre et définit les mesures particulières d'organisation ainsi que le genre, le nombre, la situation et la conception générale des bâtiments et groupes de bâtiments (art. 12 al. 2 LaLAT).



16 MARS 2010

2. Le plan de quartier est régi au niveau communal par l'art. 35 RCCZ, qui prévoit notamment que la planification spéciale peut être établie par les particuliers, de leur propre initiative.
3. Si les plans spéciaux respectent les prescriptions du plan d'affectation des zones et les conditions fixées dans le règlement, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable (art. 12 al. 4 LaLAT).

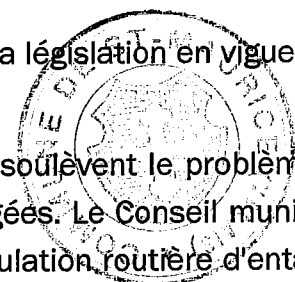
En l'espèce, le projet déposé respecte les exigences et les prescriptions de la législation communale. Le rapport du SAT du 13 novembre 2008 avait certes soutenu le contraire, mais il y a lieu de préciser ici que les motifs sur lesquels se fondait ce rapport (hauteur des bâtiments, longueur des façades, calcul de l'indice) ont été corrigés dans l'intervalle.

Comme le précise le règlement du PQ (art. 6), la hauteur des villas, telle que définie par le plan de coupes pour gabarits, respecte les exigences du RCCZ pour la zone R2 (soit 9 m. maximum).

L'élément de façade le plus long est de 12 m., si bien que les exigences du RCCZ sont également respectées à cet égard (puisque le maximum admissible est de 14 m.).

Finalement, l'indice prévu est inférieur à 0.3. Dans ces circonstances, les exigences du RCCZ sont également respectées sur ce point (l'indice pouvant aller jusqu'à 0.4 pour un plan de quartier dans la zone R2).

4. Compte tenu des considérations qui précèdent, force est de constater que le projet de plan de quartier respecte les exigences de la planification en vigueur et qu'il doit par conséquent être statué à son sujet conformément à la procédure ordinaire d'autorisation de construire.
5. Aux termes de l'art. 24 al. 1 OC, un projet de construction doit être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales du droit des constructions et de l'aménagement du territoire et aux prescriptions d'autres lois déterminantes pour l'autorisation de construire, s'il ne met pas en danger l'ordre public, s'il satisfait aux exigences en matière de protection contre les dangers naturels et s'il présente un aspect esthétique satisfaisant et ne porte pas atteinte à la qualité des sites construits et des sites naturels. Ces conditions légales sont examinées globalement et d'office, indépendamment de la question de savoir si des oppositions ont été formulées ou non.
6. En l'occurrence, conforme aux prescriptions du RCCZ et de la législation en vigueur, le projet doit être autorisé.
7. Dans leur opposition, les époux [REDACTED] soulèvent le problème de l'accès à la parcelle et aux nouvelles villas qui y seront érigées. Le Conseil municipal a pris acte de ces remarques et prié la commission de circulation routière d'entamer des démarches en vue de l'élargissement du Ch. du Levant, au besoin par le biais



10 MARS 2010

d'une expropriation. De surcroît, une place pour les conteneurs à poubelles sera aménagée à l'entrée du chemin, de telle sorte que le camion de ramassage des ordures ne circulera plus sur ce tronçon. Finalement, l'aménagement du rond-point et l'inscription de la servitude de passage public permettront de résoudre une partie des problèmes de manœuvre des véhicules.

Les opposants ont également soulevé le problème de l'accès à leur parcelle no 2422. Il s'agit là d'une réserve de droit dont il s'agit de prendre acte. Au demeurant, l'inscription de la servitude exigée permettra de résoudre ce problème.

L'opposition, devenue en grande partie sans objet, peut ainsi être écartée.

8. Par son opposition, [REDACTED] soulève des objections relatives à l'accès à la parcelle, à la topologie des lieux, au talus qui se trouvera près de la limite qui sépare sa parcelle de celle du requérant et finalement à la végétation.

En ce qui concerne l'insuffisance de l'accès, il est fait référence au considérant précédent.

Le Conseil municipal considère que l'organisation en 3 niveaux permet d'organiser le plan de quartier en diminuant progressivement l'altitude de l'Ouest à l'Est, ce qui correspond justement à la configuration du terrain naturel. L'objection de l'opposant doit par conséquent être écartée. Il ressort au surplus du rapport du géomètre du 29 mai 2009 que la réalisation des niveaux implique un apport de terre de 845 m³. L'opposant proteste contre les allers et venues de camions que ce mouvement impliquera. C'est perdre de vue qu'un voisin doit tolérer les nuisances que provoque une construction voisine. En l'occurrence, la mesure de la tolérance à admettre doit se juger à l'aune du nombre élevé de constructions (11), si bien que l'argument de l'opposant doit être écarté.

L'opposition est également fondée sur l'art. 114 al. 3 LACC en ce qui concerne la hauteur du talus. Il faut cependant rappeler que seules les dispositions du droit public doivent être examinées dans la présente procédure (art. 15 al. 2 LC). L'autorité saisie de la présente procédure ne peut par conséquent que renvoyer l'opposant au juge civil. Au demeurant, l'argument de l'opposant tombe à faux dès lors que la surface voisine de sa parcelle se situera à une altitude inférieure à celle de son terrain. De surcroît, les deux parties ont confirmé oralement qu'un accord avait été trouvé entre elles sur la question des talus.

Pour la même raison que celle évoquée à la fin du paragraphe précédent, l'objection relative à la hauteur des haies doit être écartée. Au demeurant, l'art. 35 RCCZ n'oblige pas le requérant à régler la question de la végétation dans le plan de quartier.



10 MARS 2010

D. Par ces motifs

DECIDE

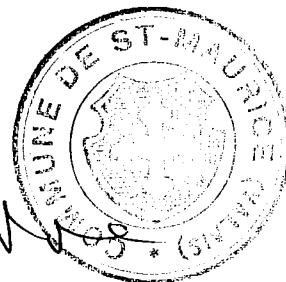
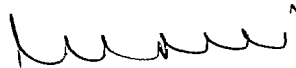
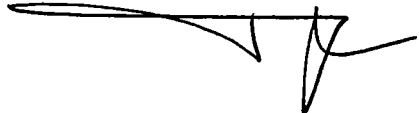
1. L'autorisation de construire sollicitée par [REDACTED] pour un plan de quartier est accordée.
2. Le plan de quartier regroupe les documents portant le sceau du 10 mars 2010, à savoir : plan du périmètre, plan de situation, plan des coupes, plan des affectations et des circulations, plan des canalisations, plan des remblais et déblais, plan de situation des "plannies", règlement du plan de quartier et rapport d'étude.
3. L'autorisation est accordée aux conditions suivantes :
 - 3.1. Le requérant octroie à ses frais et à titre gratuit à la Commune de St-Maurice une servitude de passage public à pieds et tous véhicules sur la route prévue depuis l'entrée de la parcelle 462 jusqu'à et y compris le rond-point (en prolongement du chemin 2129).
 - 3.2. Le requérant fera procéder, à ses frais, à une expertise du chemin du Levant (couverture et canalisations) avant le début des travaux et après l'achèvement de ces derniers et remettra le chemin et son sous-sol en ordre si ce rapport devait faire état d'éventuels dommages. L'expertise sera confiée à un ingénieur dont le choix devra être approuvé par la Commune.
 - 3.3. Aucune autorisation de construire ne sera donnée avant l'exécution des deux charges mentionnées ci-dessus.
 - 3.4. Les 3 niveaux de terrains devront être aménagés simultanément et faire l'objet d'une végétalisation immédiate.
 - 3.5. Le rond-point et la route qui y mène devront être aménagés au début des travaux de construction.
4. Les oppositions formées par [REDACTED] et par [REDACTED] sont écartées.
5. Les émoluments et frais mis à la charge du requérant sont fixés comme suit :

a) émolument du secrétariat cantonal des constructions	Fr. 0.-
b) émolument d'autorisation communale	Fr. 1'000.-
c) frais de levée du géomètre	Fr. 600.-
d) frais de notification et d'enquête au B.O.	Fr. 150.-
	<u>Fr. 1'750.-</u>

St-Maurice, le 10 mars 2010

LE CONSEIL MUNICIPAL

Le Président : Le Secrétaire :



10 MARS 2010

Notification

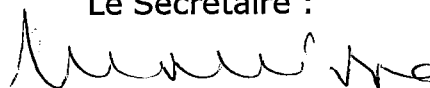
La présente décision est notifiée :



Est informé par pli simple, le Secrétariat cantonal des constructions (avec un jeu de plans munis du sceau d'approbation)

St-Maurice, le 4 mai 2010

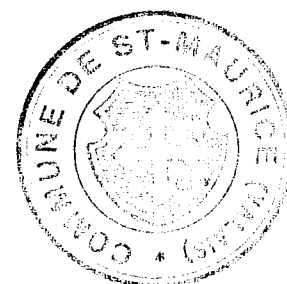
Le Secrétaire :

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the Secretary of the Cantonal Secretariat of Construction.

La présente décision est susceptible de recours au Conseil d'Etat à Sion dans les 30 jours dès sa notification (art. 46 LPJA).

Le mémoire de recours sera adressé au Conseil d'Etat, en autant de doubles qu'il y a d'intéressés. Le mémoire doit contenir un exposé concis des faits, ainsi que des motifs accompagnés des moyens de preuve et 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.

L'éventuelle demande d'effet suspensif doit être déposée dans les 10 jours. Les travaux ne peuvent débuter avant l'entrée en force de la décision relative à l'effet suspensif.



10 MARS 2010