

## Commune de Saint-Maurice

### Objet

### **Modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions (RCC)**

**Secteur « L'île d'Épines », parcelles n<sup>os</sup> 476 et 3020**

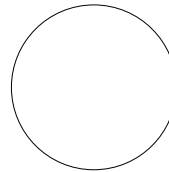
**Elaboration d'un nouvel article 107 bis et du cahier  
des charges n<sup>o</sup> 11 « L'île d'Épines »**

Décidé par le Conseil général

le .....

Le Président

.....

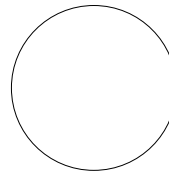


Le Secrétaire

.....

Homologué par le Conseil d'Etat

le .....



Mandataire

BISA - Bureau d'Ingénieurs SA  
Av. du Rothorn 10  
3960 Sierre

Auteurs

René Schwery

Document n<sup>o</sup>

3/3

Version

Enquête publique

Date

Juillet 2013

## Modifications du règlement communal des constructions (RCC)

### Articles modifiés

#### Art. 97 Règlement de zones

- a) Les terrains ouverts à la construction sont divisés en :
- |   |             |
|---|-------------|
| – Zone vieille ville                            | <b>VV</b>   |
| – Zone centre ville                             | <b>CV</b>   |
| – Zone hameau                                   | <b>CH</b>   |
| – Zone centre commerce                          | <b>CC</b>   |
| – Zone locatifs                                 | <b>R4</b>   |
| – Zone résidentielle                            | <b>R3</b>   |
| – Zone individuelle                             | <b>R2</b>   |
| – Zone villas                                   | <b>R1</b>   |
| – Zone touristique-commerciale                  | <b>ZTC</b>  |
| – Zone mixte                                    | <b>ZM</b>   |
| – Zone mixte industrielle et de centres d'achat | <b>ZMIC</b> |
| – Zone camping                                  | <b>ZC</b>   |
| – Zone artisanale                               | <b>ZA</b>   |
| – Zone industrielle                             | <b>ZI</b>   |
| – Zone d'intérêt général                        | <b>ZIG</b>  |
- b) Pour la réglementation des constructions dans chaque zone, voir tableau.

#### Art. 107bis Zone mixte industrielle et de centres d'achat (ZMIC) secteur "L'Ile d'Epines"

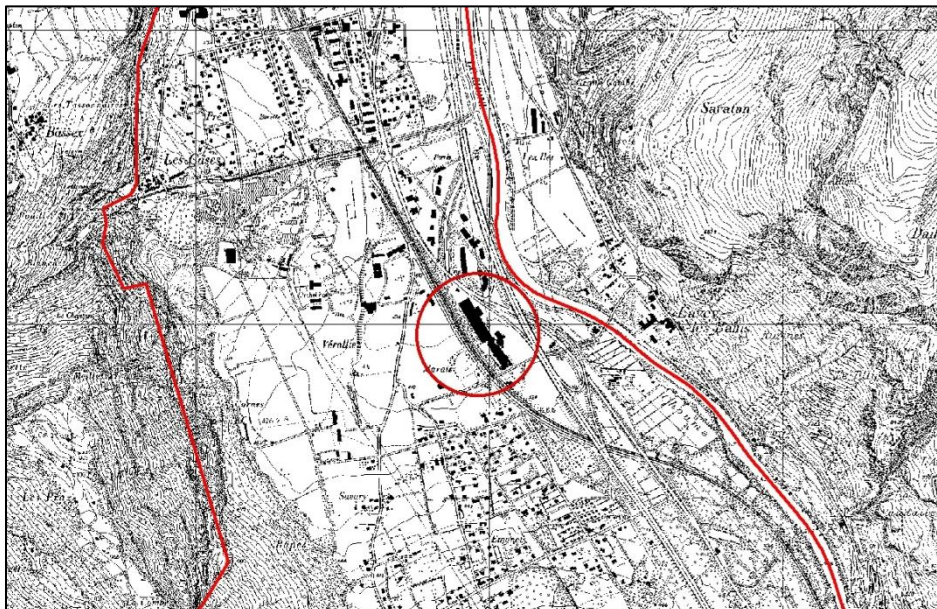
- a) Cette zone est destinée aux centres d'achat, aux centres de distribution et aux marchés de gros, aux commerces, aux industries et ateliers, aux entrepôts et dépôts, aux entreprises et bureaux. Les logements de fonction peuvent être admis dans la mesure où ils sont indispensables à la surveillance des installations. Le Conseil municipal peut refuser les constructions inadaptées à la destination de la zone.
- b) Les centres d'achat ou les commerces offrant des biens de consommation journaliers (food) sont interdits. Le plan de quartier peut prévoir une exception pour une petite épicerie (shop).
- c) Cette zone est soumise à l'obligation d'établir un plan de quartier (PQo) selon l'article 35 du règlement communal des constructions (RCC) et le cahier des charges n° 11 « L'Ile d'Epines » annexé qui fait partie intégrante du RCC.

- d) La réglementation des constructions de la zone mixte industrielle et de centres d'achat (ZMIC) est fixée par le tableau annexé de l'article 97 RCC et le cahier des charges n° 11 « L'Ile d'Epines » y relatif.
- e) Si les installations prévues dans la zone mixte industrielle et de centres d'achat (ZMIC) devaient être soumises à étude d'impact sur l'environnement (EIE) selon l'Ordonnance relative à l'étude d'impact sur l'environnement (OEIE), un rapport d'impact sur l'environnement selon l'article 7 OEIE devra être réalisé dans le cadre des procédures à suivre (plan de quartier, autorisation de construire). Le cas échéant, la preuve que les projets respectent les prescriptions en matière d'environnement selon l'article 3 OEIE devra être apportée, sous la forme d'une notice d'impact sur l'environnement. Le service cantonal de la protection de l'environnement sera consulté.
- f) Dans le périmètre de la zone mixte industrielle et de centres d'achat (ZMIC), aucune construction n'est autorisée avant l'approbation du plan de quartier obligatoire (PQo) par le Conseil municipal.

## Cahier des charges n° 11 “L’Ile d’Epines”

### A. Description

#### 1. Localisation du périmètre (échelle 1 : 10'000)



2. **Statut légal** Zone mixte industrielle et de centres d'achat (ZMIC)

#### 3. Caractéristiques du lieu

|                     |  |
|---------------------|--|
| Site                | <p>Site industriel de l'ancienne entreprise Bois-Homogène SA (parcelle n° 476), à la hauteur de la jonction autoroutière de St-Maurice, entre l'autoroute N9 et la voie CFF Lausanne – Simplon Tunnel I – Iselle</p> <p>A proximité immédiate du remblai des voies CFF à l'Ouest</p> <p>Hors du centre urbain et à proximité de routes à grand débit</p> <p>Rupture de pente au centre Est du secteur, dans le sens Sud-ouest Nord-est (site sur deux niveaux)</p> |
| Bâtiments existants | <p>Des bâtiments de l'ancienne entreprise Bois-Homogène SA au Nord du secteur</p> <p>Un bâtiment d'habitation, au Sud du secteur, avec au rez-de-chaussée les locaux d'une PME</p>   |
| Accès               | Accès par la route sise en limite Est (parcelle n° 3020)   |

|               |   |
|---------------|---|
| Paysage       | <p>Paysage de type industriel</p> <p>Remblai des voies CFF situé en aire forestière en limite Ouest du secteur</p> <p>Ancien canal de fuite (statut à vérifier avec le SRTCE) de l'ancienne usine électrique à l'Ouest, au pied du remblai CFF, enterré en partie à la hauteur des bâtiments actuels</p> <p>Bosquets existants au milieu du secteur au niveau de la rupture de pente, entre les deux niveaux de terrain</p> <p>Chemin de randonnée pédestre secondaire, le long de la route des Bains sise au Sud, à l'extérieur du secteur</p> <p>Voie de communication historique d'importance locale (IVS VS 958, tracé historique), le long de la route des Bains, à l'extérieur du secteur</p> |
| Environnement | <p>Site pollué inscrit au cadastre des sites pollués (E-6217-104-03) nécessitant des investigations</p> <p>Secteur compris dans un secteur Au de protection des eaux souterraines</p> <p>Secteur exposé au bruit du trafic routier au Sud-est</p>   |

## **B. Mesures d'aménagement**

1. **Objectifs généraux**
  - Valoriser l'ancien site industriel et permettre la réalisation de constructions répondant à la définition de la zone selon l'article 107 bis RCC
  - Favoriser l'intégration et la visibilité des nouvelles constructions par un traitement architectural des façades côté autoroute en particulier
  - Garantir des surfaces vertes dans le site
  - Planifier l'équipement général du site
  
2. **Mesures**
  - Urbanisation
    - Elaborer un plan de quartier obligatoire (PQo) conformément au présent cahier des charges
    - Etablir un concept architectural assurant l'intégration et la visibilité des constructions
    - Favoriser le développement d'un projet d'ensemble pour une intégration optimale des constructions dans le site
    - Régler dans le détail l'affectation du sol en délimitant les périmètres d'implantation des constructions, les surfaces vertes, les accès au site et les places de stationnement
    - Permettre le regroupement de constructions multifonctionnelles (commerciales et industrielles)
    - Préserver la topographie des lieux en utilisant les 2 niveaux de terrain naturel pour les aménagements extérieurs

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Architecture             | <p>Favoriser des solutions constructives pour les bâtiments qui assurent une utilisation mesurée du sol (ordre dispersé) et qui prennent en considération leurs potentialités d'usages multifonctionnels (par exemple halle divisée en plusieurs lots).</p> <p>Une architecture groupée est souhaitée afin de permettre des surfaces vertes sur le site. Une station service pourra être aménagée au Nord du site, indépendamment du bâtiment destiné à une utilisation commerciale ou industrielle.</p> <p>Soigner la qualité architecturale des constructions et des aménagements extérieurs afin d'assurer une bonne intégration dans le site</p> <p>Orienter la façade principale aux axes routiers pour renforcer leur impact visuel depuis l'autoroute</p> <p>La hauteur des bâtiments ne pourra en aucun cas dépasser une altitude de 430 msm.</p> <p>La longueur maximale admise pour le bâtiment principal est de 230 m en tenant compte de l'intégration avec les constructions routières et ferroviaires existantes.</p> <p>Un traitement architectural spécifique sera apporté à la façade principale afin de réduire l'impact de la longueur du bâtiment.</p> <p>La largeur maximale admise des bâtiments est de 47 m.</p> <p>Les toitures seront plates ou inclinées.</p> <p>Les enseignes des commerces et industries devront être organisées de manière à ne pas compromettre la sécurité de la circulation sur l'autoroute N9.</p> |
| Transports, circulations | <p>Assurer un raccordement routier adéquat et suffisant en termes de fluidité et de sécurité</p> <p>Elaborer une étude des circulations</p> <p>Garantir les accès depuis la route principale de plaine T9 par le nouveau rond-point sis au Nord du giratoire d'accès à l'autoroute et depuis l'actuelle route privée desservant le site par le rond-point sis au Sud du giratoire d'accès à l'autoroute</p> <p>Respecter les alignements existants.</p> <p>L'entretien des infrastructures routières est à la charge des propriétaires de ces infrastructures.</p>  |
| Stationnement            | <p>Définir le nombre de places de stationnement pour le personnel et les visiteurs selon le types d'activités du site, conformément à l'article 43 RCC et en référence à la norme VSS SN 640 281</p> <p>Aménager les places de stationnement sur les deux niveaux de terrain, du côté autoroute</p>   |

Les surfaces de stationnement des parkings seront perméables et végétalisées.

#### Environnement

La fiche B.3 du PDC est applicable en cas de réalisation de centres d'achat, de centres de distribution ou de marchés de gros.

Toutes les mesures environnementales devront être prises pour respecter les bases légales, en particulier concernant les eaux souterraines.

Une pollution par des hydrocarbures nécessite une étude complémentaire qui sera réalisée par un bureau spécialisé conformément à l'Ordonnance sur les sites contaminés (OSites). Cette étude sera faite au plus tard avant le début des travaux.

Une isolation acoustique adéquate devra être apportée aux bâtiment afin de respecter les exigences de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB). De plus, les bâtiments devront être implantés de manière à ce que les locaux à usage sensible au bruit soient éloignés de l'autoroute principale source de bruit.

En cas de réaménagement du site, les matériaux excavés devront être gérés conformément à l'ordonnance sur le traitement des déchets (OTD). Un suivi des travaux sera assuré par un spécialiste chargé d'établir un rapport détaillant les mesures appliquées pour la gestion des matériaux.

#### Nature / Paysage

Maintenir intacte l'aire forestière en observant la distance légale entre les constructions et installation et la lisière de la forêt conformément à la législation sur les forêts et à l'article 81 RCC

Maintenir en état l'ancien canal de fuite et garantir son accès en tout temps pour permettre son entretien à long terme

Préserver la topographie des lieux, notamment les deux niveaux de terrain, en minimisant les mouvements de terrains et en arborisant ce secteur.

Le taux d'occupation est fixé à 50 %, le taux de surfaces vertes représentera au moins le 10 % de la parcelle n° 476. Une bande de verdure de 2 m sera aménagée le long de la route d'accès Est.

Les surfaces vertes devront être arborisées avec des essences indigènes et entretenues par le propriétaire foncier.

|   |  |
|---|--|
| Equipements techniques                        | <p>Les installations techniques devront être intégrées à l'intérieur des bâtiments.</p> <p>Les frais des équipements techniques sont entièrement à la charge des privés.</p> <p>Toutes les constructions devront prendre en compte les servitudes inscrites au Registre foncier.</p>                                     |
| Approvisionnement en eau                      | <p>L'approvisionnement en eau du secteur est à la charge de la Commune.</p>  |
| Evacuation des eaux usées et des eaux claires | <p>Les canalisations d'eaux usées et d'eaux claires seront raccordées aux réseaux communaux selon le PGEE.</p> <p>Les eaux de surface seront drainées pour partie dans l'ancien canal de fuite à l'Ouest et pour partie en lien avec le drainage de l'autoroute. Les déshuileurs seront posés conformément à la LPE.</p> |
| Energie                                       | <p>Les constructions seront conçues de manière à minimiser la consommation d'énergie dans le respect des lois, normes et recommandations en vigueur et à privilégier l'utilisation de ressources énergétiques renouvelables.</p>   |
| Etapes de réalisation                         | <p>La construction du bâtiment est prévue en plusieurs étapes.</p>   |

## C. Procédure

La présente modification partielle du PAZ et du RCC comprenant le cahier des charges n° 11 « L'Ile d'Epines » **est soumise à la procédure définie aux articles 34 et suivants LcAT.** Dès l'homologation de la présente modification, l'élaboration du PQo « L'Ile d'Epines » est soumise à la procédure ordinaire d'autorisation de construire selon l'article 12 alinéa 4 LcAT **pour autant que le PQo « L'Ile d'Epines » respecte les prescriptions du PAZ, les conditions fixées dans le RCC et les mesures prescrites par le cahier des charges n° 11 « L'Ile d'Epines ».** Dans le cadre de l'établissement du PQo, le Service de la protection de l'environnement (SPE) sera consulté.



## Tableau des zones de construction RCC

Saint-Maurice

REGLEMENT DE ZONE

annexe à l'art. 97

| N° Couleur       |             | VV violet        | CV bordeaux   | CC brun         | CH mauve        | R1 jaune        | R2 orange       | R3 ocre         | R4 rouge      | TC rose         | ZA bleu clair | ZI bleu      | ZM beige      | HZ blanc  | ZMIC                                     | bleu/rose |
|------------------|-------------|------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|---------------|-----------|--|-----------|
| Définition       | Nom         | Vieille ville    | Centre ville  | Centre comm.    | Hameaux         | Villas          | Individuelle    | Collective      | Forte densité | Commerciale     | Artisanat     | Industrielle | Mixte         | Hors zone | Mixte industrielle et de centres d'achat |           |
|                  | Ordre       | Contigu 1)       | Contigu 1)    | Contigu 5)      | Dispersé 10)    | Disp. Obl. 9)   | Dispersé 10)    | Dispersé 10)    | Dispersé 10)  | Dispersé 10)    | Dispersé 10)  | Dispersé 10) | -             |           | Dispersé                                 |           |
|                  | Alignement  | Obligatoire      |               |                 |                 |                 |                 |                 |               |                 |               |              |               |           | Selon cahier des charges                 |           |
| Destination      | Habitat     | Oui              | Oui           | Oui             | Oui             | Individuel      | Individuel      | Collectif       | Collectif     | Limité 2)       | Limité 2)     | Limité 16)   | Oui 2)        | Non 2)    | Limité 16)                               |           |
|                  | Travail     | Oui 8)           | Oui 8)        | Commerce        | Artisanat       | Limité 8)       | Limité 8)       | Limité 8)       | Limité 8)     | Tour. / comm.   | Oui           | Oui          | Artisanat     | Non 11)   | Oui                                      |           |
|                  | Ruraux      | Non              | Non           | Non             | Oui 8)          | Non             | Non             | Non             | Non           | Non             | Non           | Non          | Commerce      | Oui       | Non                                      |           |
| Densité          | Indice      | -                | 0.8           | 0.8 3)          | -               | 0.2             | 0.3 19)         | 0.5             | 0.7           | 0.2             | -             | -            |               | 0.05      | 50 % 22)                                 |           |
|                  | Parc. Min.  | -                | -             | -               | -               | 900 M2 9)       | 700 M2 10)      | -               | -             | 900 M2          | -             | -            | A             | 5'000 M2  | -  |           |
| Hauteur          | Niveaux     | 3                | 3 13)         | 4               | 2               | -               | 2               | 3 13)           | 6 6)          | -               | 2             | 2            |               |           |  |           |
|                  | Haut. Max.  | 10 M 4)          | 12 M          | 15 M            | 9 M             | 8 M             | 9 M             | 12 M            | 21 M          | 8 M 17)         | 10 M          | 10 M         | définir       | 8 M       | Selon cahier des charges                 |           |
|                  | Long. Max.  | 12 M 5)          | 12 M 5)       | -               | 9 M 5)          | -               | 14 M 5)         | -               | 40 M          | -               | -             | -            |               | -         | Selon cahier des charges                 |           |
| Distances        | Minimum     | 3 M 12)          | 3 M           | 3 M             | 3 M 12)         | 5 M             | 4 M             | 4 M             | 4 M           | 5 M             | 5 M           | 5 M          | dans          | 5 M       | 5 M                                      |           |
|                  | Normale d   | 1/3 h            | 1/3 h         | 1/3 h           | 1/3 h           | -               | -               | 1 / 2 h         | 1 / 2 h       | -               | -             | -            |               | -         | -  |           |
|                  | Princip. D  | 1/1 h            | 1/3 h         | 1/1 h           | 6 M             | -               | 1/1 h           | 2 / 3 h         | 1 / 1 h       | -               | -             | -            | un plan       | -         | -  |           |
| Esthétique       | Toit        | 2 pans // rue    | 2 pans // rue | Mansardé        | 2 pans          | 2 – 4 pans      | 2 – 4 pans      | 2 – 4 pans      | 6)            | 2 – 4 pans      | -             | -            |               | 2 pans    | -  |           |
|                  | Couverture  | Tuile / ard. nat | Tuile         | Tuile / ardoise | Tuile / ardoise | Tuile / ardoise | Tuile / ardoise | Tuile / ardoise | -             | Tuile / ardoise | -             | -            | d'affectation | -         | -  |           |
|                  | Façades     | Caract. exist.   | -             | -               | Caract. exist.  | Maçon. / bois   | Maçon. / bois   | Maçonnerie      | Maçonnerie    | Maçonnerie      | -             | -            |               | -         | -  |           |
|                  | Site        | Intégration      | -             | -               | Intégration     | 15)             | 20)             | -               | -             | -               | 7)            | -            | spécial       | Maintien  | 7)                                       |           |
| Sensibilité      | Au bruit    | II               | II            | II              | II 18)          | II              | II              | II              | II            | III             | III           | IV           |               | III       | IV                                       |           |
|                  | Surf. Min.  | -                | 2'500 M2      | 3'000 M2        | -               | 10'000 M2       | 5'000 M2        | 5'000 M2        | 8'000 M2      | 10'000 M2       | -             | -            | -             | -         | -  |           |
| Plan de quartier | Indice Max. | 1.2              | 1             | 1.2             | 0.8             | 0.2             | 0.4             | 0.6             | 0.8           | 0.2             | -             | -            | -             | -         | -  |           |

## REMARQUES

- 1) Ordre dispersé par convention ou plan de quartier
- 2) Habitat lié à l'exploitation autorisé
- 3) Rez commercial non compté dans la densité
- 4) Hauteur mesurée sur la sablière, côté rue
- 5) Longueur maximum par élément de façade
- 6) Beaulieu : 5 niveaux, hauteur maximum 18 M
- 7) Espace vert 10 % : Voir art. 109 et 110
- 8) Voir définition de la zone
- 9) Voir art. 105 C
- 10) Constructions en bande et mitoyennes autorisées, sans surf.min.sur la base d'un plan de quartier
- 11) Constructions autorisées dans les limites des lois fédérales et cantonales en la matière
- 12) Dérogation pour conservation de constructions intéressante, art. 85
- 13) Midi : Hauteur et étages mesurés à partir de la route cantonale limitrophe
- 14) Annexes en rez et étages intégrés au bâtiment autorisés avec toiture-terrasse aménagée
- 15) Maintien des haies et murgères
- 16) Habitat indispensable à la surveillance de l'exploitation autorisé
- 17) Dérogation de hauteur selon art. 106
- 18) Les Preyses : DS III
- 19) Entreprises existantes et leurs extensions : 0.6
- 20) Entreprises existantes et leurs extensions : voir Z.A.
- 21) Chalets exclus
- 22) Taux d'occupation du sol, à savoir le rapport numérique entre la surface construite (emprise au sol) et la surface constructible du terrain.