

Commune de Saint-Maurice

Plan de quartier « Condémines »

Rapport d'étude selon art. 47 de l'OAT

Autorité soumettant le projet :

Municipalité de Saint-Maurice

Case postale 83

1890 Saint-Maurice

Le Président :

Damien Revaz

Le Secrétaire :

Alain Vignon

.....

Mandataire :

Pi-r-carré sàrl

Rue Joseph-Hyacinthe Barman 10

1890 Saint-Maurice

Pierre-Yves Robatel

.....

Saint-Maurice, le 11 avril 2016

1. Bases légales

Le présent plan de quartier (PQ) se fonde

- sur l'art. 12 de la Loi Cantonale d'application de la loi d'aménagement du territoire (LCAT)
- sur le Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) et le plan d'affectation des zones (PSZ) homologués en 1996 par le Conseil d'Etat
- sur l'annexe à l'art. 97 du RCCZ (tableau des zones)

2. Périmètre du plan de quartier

2.1 – Situation

Le périmètre est situé au lieu-dit « Les Condémines » et comprend plusieurs bâtiments d'habitation de configurations différentes. Il est régi par les dispositions de la zone de construction « Centre ville ».

2.2 – Abords

Le périmètre est bordé :

- au sud et à l'est par une zone R4
- à l'est par une zone R4
- au nord par le Chemin des Condémines, puis une zone Centre Ville
- à l'ouest par la rue Joseph-Hyacinthe Barman, une zone Centre Ville et une Zone Centre Commerces



2.3 – Equipement

Le périmètre du plan de quartier est complètement équipé en infrastructures.

3. Modifications réglementaires, raisons et objectifs

3.1 – Situation actuelle

Les dispositions réglementaires en vigueur de la zone « Centre ville » sont les suivantes :

Art. 99. Zone centre ville CV

- a) *Cette zone est destinée au développement du centre ville. Elle est ouverte aux commerces, à l'habitation, aux bureaux et à l'artisanat pour autant qu'il ne cause pas de gêne pour le voisinage. Les constructions agricoles et industrielles sont interdites.*
- b) *Les constructions sont autorisées en ordre contigu sur une profondeur maximum de 18 m dès l'alignement. La surface du rez destiné à des commerces n'est pas prise en considération pour le calcul de l'indice.*

Les prescriptions du tableau des zones sont les suivantes :

Ordre	contigu (dispersé par convention ou plan de quartier)
Alignement	--
Destination	habitat, travail
Densité	0.8
Nombre de niveaux	3
Hauteur maximale	12 m.
Longueur maximale	12 m. par élément de façade
Distance minimale	3 m. (Dérog. pour conservation de constructions intéressante, art. 85)
Distance normale d	1/3 de la hauteur
Distance principale D	1/3 de la hauteur
Toit	2 pans // à la rue
Couverture	Tuile
Sensibilité au bruit	II
PQ	2500 m ² / indice 1.0

3.2 - Parcelles concernées

Les parcelles concernées sont les suivantes :

N°	Surface	Propriétaire
323	1'068 m2	Sarrasin Marie-Luce & Pierre
324	798 m2	Sarrasin Olivier
325	1'061 m2	Lithos SA
326	839 m2	Richoz Marie-Louise
2561	839 m2	PPE Salvanel
	4'605 m2	

3.3 – Objectifs et justification du plan de quartier

L'objectif premier de ce plan de quartier est de garantir une utilisation rationnelle du territoire, dans un espace situé à proximité immédiate du centre ville. La densification de la zone Nord du plan s'inscrit dans cette logique.

La construction de logements modernes et de qualité à cet endroit de la ville constitue une démarche logique et digne d'intérêt.

La raréfaction du terrain en centre ville nécessite que l'on en fasse une utilisation rationnelle. De plus, la proximité de cette zone avec des bâtiments aux gabarits plus monumentaux justifie la volonté de terminer le traitement de ce quartier avec des constructions à la volumétrie plus importante.

Le périmètre concerné, de 4'605 m2, est largement supérieur aux exigences minimales de la zone pour une démarche de ce type (2'500 m2).

3.4 - Description du plan de quartier

Le plan de quartier se divise en trois zones :

- la zone **A**, comprenant les immeubles existants, dont la typologie reste inchangée sauf en cas de démolition de ceux-ci. Dans ce cas, l'ordre contigu ne sera pas appliqué afin de préserver des façades Sud pourvues d'ouverture. Par ailleurs, on constate une absence totale de front de rue de bâtiments contigus dans la Rue Joseph-Hyacinthe Barman, il n'y a pas de justification d'en créer une à cet endroit.
- la zone **B**, qui prévoit la construction d'un immeuble de 8 logements, 1ère étape
- la zone **C**, qui prévoit la construction d'un immeuble de 8 logements, 2ème étape

3.5 - Conformité aux bases légales

Le présent plan de quartier est conforme aux RCCZ, sauf sur les points suivants (voir annexe I) :

Dans les zones B & C :

- le nombre de niveaux autorisés est de 4 + attique (surface inférieure aux 2/3 des étages du dessous)
- la hauteur maximale au faîte est de 16.00 m
- les toitures autorisées sont à 2 ou 4 pans
- la longueur maximale par élément de façade n'est pas limitée

3.6 - Justification des modifications des prescriptions de la zone « Centre Ville »

Nombre de niveaux et hauteurs : comme cité plus haut, le périmètre du plan de quartier est bordé de plusieurs immeubles au gabarit plus importants : 4, 5, 6 voire 7 niveaux (combles ou attiques non compris) comme en témoigne le schéma ci-dessous.



Longueur maximale des éléments de façades : il en va de même pour la limitation à 12 m. des longueurs maximales d'éléments de façades, illustrés par les témoins rouges sur le schéma ci-après. Dans de nombreux cas, le respect de cette disposition a été obtenu par de minimes décrochements de façades (quelques dizaines de centimètres)



3.7 - Calcul de l'indice d'utilisation

Parcelle	Surface	Indice	Constructible	Bâti	Solde disponible	Etape 1	Etape 2	Etape 3
326	839.00	1.00	839.00	0.00	839.00	0.00	1'009.00	1'009.00
325	1'061.00	1.00	1'061.00	0.00	1'061.00	1'008.00	1'008.00	1'008.00
2561	839.00	1.00	839.00	1'442.00	-603.00	1'442.00	1'442.00	1'442.00
324	798.00	1.00	798.00	153.00	645.00	153.00	0.00	1'146.00
323	1'068.00	1.00	1'068.00	993.00	75.00	993.00	993.00	0.00
TOTAUX	4'605.00		4'605.00	2'588.00	2'017.00	3'596.00	4'452.00	4'605.00

4. Principes et caractéristiques du plan de quartier

4.1 – Intégration au bâti existant

La proximité de zones à densité nettement supérieure permet l'édification de bâtiments de gabarits supérieurs à ceux autorisés par le RCCZ en vigueur et justifie la modification de celui-ci.

4.2 – Affectation

L'article 6 du règlement prévoit une affectation mixte de commerces, bureaux et habitation. En accord avec l'autorité communale, il n'a pas été jugé opportun de rendre l'affectation commerciale des rez-de-chaussée obligatoire, le long de la Rue Joseph-Hyacinthe Barman, encore moins le long du Chemin des Condémines. Il n'y a pas ou plus de commerces le long de ces rues, à l'exception de la surface commerciale Coop sise au Carrefour de la J.-H. Barman et de l'Avenue des Terreaux. L'activité commerciale est concentrée sur l'Avenue des Terreaux et la Grand-Rue et l'offre en matière de surfaces commerciales y est suffisante.

4.3 – Connexion aux réseaux piétons

Le quartier se connecte aux circulations piétonnes de la Rue J.-H. Barman et offre, par une perméabilité de la zone de détente, un prolongement de celle-ci vers le parking public des Condémines.

4.4 – Circulation et places de parking

La circulation des véhicules s'effectue sur les axes publics que constituent la Rue J.-H. Barman et le Chemin des Condémines. Le parcage intérieur ou souterrain des véhicules des futurs habitants sera privilégié pour les étapes 1 et 2, le parking extérieur existant et son accès seront conservés dans l'étape 3. L'article 9 du plan de quartier fixe les exigences.

4.5 – Energie

L'article 8 du règlement fixe les règles à respecter et la majoration éventuelle de l'indice accordée aux constructions répondant au standard Minergie.

4.6 – Zone archéologique

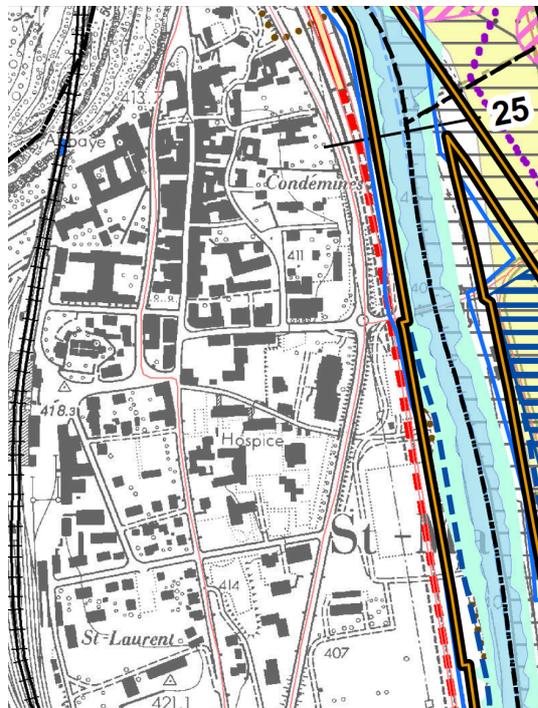
Comme la quasi totalité de la ville de Saint-Maurice, le périmètre concerné est situé en zone archéologique. Les travaux de construction seront annoncés au Service des bâtiments, monuments et archéologie afin de permettre leur surveillance par ce dernier. Des sondages seront effectués si demandé. Le planning d'exécution tiendra compte des éventuels travaux de fouilles et de documentation exigés par des découvertes archéologiques.

4.6 – Protection contre le bruit

Le degré de sensibilité au bruit selon l'OPB est DS II. Les projets de construction devront prendre en compte les moyens de protection à mettre en œuvre afin de garantir la conformité de ceux-ci avec les exigences et normes légales en matière de protection contre le bruit.

4.7 – Oléoduc

Le futur plan de quartier est situé dans une zone à bâtir existante, il n'est donc pas soumis aux directives et dispositions relevant de la prévention des risques majeurs (OPAM).



4.8 – Protection contre les crues – zone de dangers résiduels du Rhône

A l'intérieur d'une telle zone, toute nouvelle construction ou transformation de l'existant visant à agrandir la surface habitable nécessite le préavis du spécialiste cantonal. Les projets de construction et de transformation/rénovation d'ouvrage CO III sont en principe interdits. Ceux d'ouvrage CO II qui impliquent un important rassemblement de personnes pourront faire l'objet de mesures de protection particulières sur avis du spécialiste cantonal.



5. Conformité aux bases légales

La modification partielle du PA et le plan de quartier sont conformes aux législations en vigueur suivantes :

5.1 – LAT

Aux articles 1, 3, 15 et 21, en particulier :

Art. 1 Buts : La Confédération, les cantons et les communes veillent à une utilisation mesurée du sol et à la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire.

¹ Ils coordonnent celles de leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire et ils s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. Dans l'accomplissement de leurs tâches, ils tiennent compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie.

² Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris notamment aux fins:

b) de créer un milieu bâti compact;

bbis) de créer et de maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques;

Cette démarche s'inscrit dans ces buts.

5.2 – LcAT

En particulier à l'article 12 al. 3 :

3 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 et de zones de constructions à caractéristiques spéciales. Il indique notamment le périmètre et définit des mesures particulières d'organisation et de protection ainsi que le genre, le nombre, la situation et la conception générale des bâtiments et groupes de bâtiments.

5.3 – Plan directeur cantonal

En particulier à la fiche A2/2 / Coordination / Principes

2. Veiller à une utilisation mesurée du sol, notamment par l'application d'indices d'utilisation et de taux d'occupation optimaux, par l'encouragement à des formes d'habitat groupé et par la rénovation des tissus urbains existants tout en respectant le patrimoine bâti.

Les changements proposés par le présent projet n'entraînent aucune extension de la zone à bâtir. Le projet présenté répond aux exigences communales et cantonales en matière d'aménagement du territoire, au sens de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT).

6. Règlement communal des constructions

L'article 99 du RCCZ actuel :

Art. 99. Zone centre ville CV

- a) Cette zone est destinée au développement du centre ville. Elle est ouverte aux commerces, à l'habitation, aux bureaux et à l'artisanat pour autant qu'il ne cause pas de gêne pour le voisinage. Les constructions agricoles et industrielles sont interdites.*
- b) Les constructions sont autorisées en ordre contigu sur une profondeur maximum de 18 m dès l'alignement. La surface du rez destiné à des commerces n'est pas prise en considération pour le calcul de l'indice.*

est à compléter comme suit :

- c) La zone « Condémines » est à plan de quartier obligatoire. Les prescriptions réglementaires dudit Plan de Quartier priment sur celles du RCCZ, en particulier à celles de « l'annexe à l'article 97, Règlement de zones »*

7. Procédure

La procédure simplifiée selon les articles 34 et ss de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT) est applicable pour cette modification partielle du PAZ & RCCZ

Saint-Maurice, le 11 avril 2016

Annexe I : tableau comparatif

Dispositions	Actuelles	PQ secteur A	PQ secteurs B et C
Ordre	contigu (dispersé par convention ou plan de quartier)	contigu (dispersé par convention ou plan de quartier)	contigu (dispersé par convention ou plan de quartier)
Destination	habitat, travail	habitat, travail	habitat, travail
Densité	0.8	1	1
Nombre de niveaux	3	3	4
Hauteur maximale	12 m.	12 m.	16 m.
Longueur maximale	12 m. par élément de façade	pas de limitation	pas de limitation
Distance minimale	3 m.	3 m.	3 m.
Distance normale d	1/3 de la hauteur	1/3 de la hauteur	1/3 de la hauteur
Distance principale D	1/3 de la hauteur	1/3 de la hauteur	1/3 de la hauteur
Toit	2 pans // à la rue	2 ou 4 pans	2 ou 4 pans
Couverture	Tuile	Tuile	Tuile
Sensibilité au bruit	II	II	II
PQ	2500 m ² / indice 1.0	2500 m ² / indice 1.0	2500 m ² / indice 1.0