

QUARTIER SAINT-LAURENT

COMMUNE DE SAINT-MAURICE



- **MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES (PAZ) ET DU REGLEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES (RCCZ)**

DE « ZONE D'INTERET SEMI-PUBLIC A » ET ZONE D'HABITATION COLLECTIVE R3 » A « ZONE D'HABITATION COLLECTIVE R3 A PLAN DE QUARTIER OBLIGATOIRE »

- **PLAN DE QUARTIER ST-LAURENT**

RAPPORT SELON ART. 47 OAT

PROJET

V1.1. – MARS 2013

ORDONNANCE DU DOSSIER

Rapport selon l'art 47 OAT

1. Introduction	3
2. Périmètre et équipement	3
3. Changement d'affectation proposé, raisons et objectifs de la modification partielle	5
4. Parcelles concernées	5
5. Clause du besoin et bien-fondé de la localisation	6
6. Plan de quartier St-Laurent	6
7. Conformité aux bases légales, fédérales, cantonales et au plan directeur cantonal	7
8. Règlement communal des constructions	10
9. Procédure	10

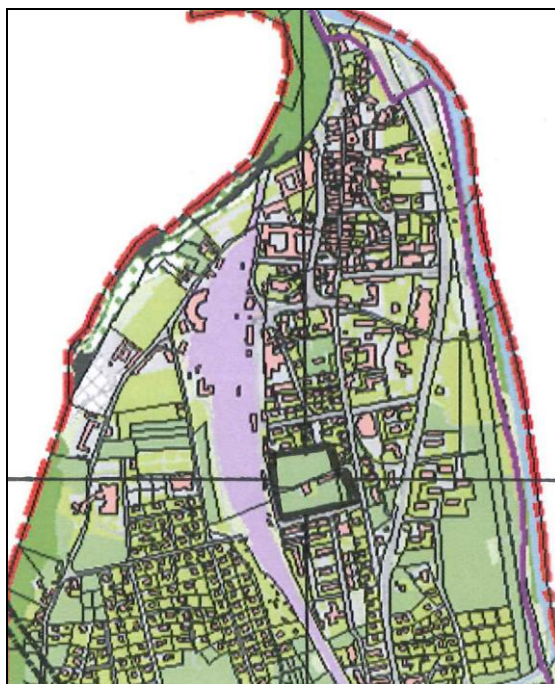
Annexe pour information

Plan de zones état actuel / état proposé

RAPPORT SELON L'ARTICLE 47 OAT

1. Introduction

Le territoire concerné par la présente modification partielle du Plan d'Affectation des Zones (PAZ) et du Règlement Communal des Constructions et des Zones (RCCZ) est sis dans le lieu-dit « Quartier St-Laurent ». Coordonnées 2'566'410/1'118'120



2. Périmètre et équipement

Les infrastructures sont présentes sur le site.

Le site est bordé :

- à l'ouest par la ligne ferroviaire CFF du Simplon et la Place de la Gare ;
- à l'est par une zone d'habitation collective R3, et l'Av. du Simplon ;
- au nord, par la zone R3 et un parking en zone d'intérêt général ;
- au sud par la Rue de la Cime de l'Est.



Vue ouest



Vue est



Vue nord



Vue sud

Une rue communale, le Chemin de St-Laurent, traverse le site d'est en ouest. Un seul bâtiment s'y trouve : la « Ferme St-Laurent », accueillant actuellement du logement, et son annexe, une porcherie désaffectée.



Ferme et annexe, chemin



Ferme

3. Changement d'affectation proposé, raisons et objectifs de la modification partielle

Le site est actuellement en zone d'intérêt général (ZIG) semi-public A » et en « zone d'habitation collective R3 ». Le Conseil municipal a analysé l'offre sur le PAZ actuel en terrain d'intérêt général public et semi-public. Il a pu constater que celle-ci pouvait répondre à la demande prévisible pour des équipements collectifs sur le long terme, au vu des équipements réalisés et planifiés sur la commune, sans le site du quartier St-Laurent.

Celui-ci peut par contre répondre à un besoin en surfaces pour de l'habitat collectif. La clause du besoin et le bien fondé de la localisation sont exposés au § 5.

La commune propose donc le changement d'affectation, mais l'assortit d'une obligation faite aux propriétaires des fonds d'établir, avant tout projet de construction, un plan de quartier. (Cf. § 6) Celui-ci devra assurer une urbanisation de qualité, une utilisation rationnelle du territoire, et une insertion harmonieuse dans le voisinage.

La nouvelle affectation proposée est donc zone d'habitation collective R3 à plan de quartier obligatoire.

4. Parcelles concernées

Les parcelles concernées sont les suivantes :

- Propriété de l'abbaye de St-Maurice :

n°333 :	9'073 m ²
n°341 :	<u>9'437 m²</u>
	18'510 m ²

- Propriété d'Anthamatten Immobilier SA :

n°2'637 :	2'359 m ²
-----------	----------------------

- Propriété de Bernard Jaccard

n°523 :	476 m ²
---------	--------------------

- Propriété de la Commune de St-Maurice (Chemin de St-Laurent) :

n°334 :	<u>1'681 m²</u>
---------	----------------------------

TOTAL	23'026 m²
--------------	-----------------------------

5. Clause du besoin et bien-fondé de la localisation

La clause du besoin et le bien fondé de la localisation sont pleinement justifiés dans la présente modification partielle. Le site possède en effet les qualités suivantes :

- Il est à proximité immédiate, quelques minutes à pied, de la gare CFF, des écoles, du centre-ville, de ses activités socio-économiques et culturelles.
- Il représente une surface importante, plus de 2 hectares, pratiquement libre de toute construction, avec de grandes parcelles appartenant à 2 propriétaires seulement, en sus de la commune.
- Il a une topographie en pente douce, offrant ainsi une vue dégagée sur 3 fronts, nord, est et ouest. L'orientation sud est moins favorable, vu le quartier densément bâti d'immeubles d'habitat collectif de volumétrie importante (5 à 7 niveaux).
- Une réelle demande existe pour un habitat collectif de qualité, et ce dans une position « stratégique » de la Cité.

6. Plan de quartier St-Laurent

Le « Plan de Quartier (PQ) St-Laurent » est étudié parallèlement à la présente procédure. Celle-ci intègre les prescriptions posées dans le PQ. Il sera approuvé par le Conseil municipal dès homologation de la modification partielle.

En effet, la procédure, dès l'instant où le PQ est conforme au PAZ et RCCZ, est régie par l'article 12 al. 4 LcAT, cité plus loin au § 7

Ce plan de quartier possède les caractéristiques suivantes :

- Intégration au site bâti existant : partant du constat que la zone d'habitation collective R3 au nord est en majorité construite de villas, le projet propose des densités et hauteurs limitées à cet endroit. Celles-ci augmentent progressivement, pour atteindre un niveau proche de celui des immeubles construits au sud, dans la zone d'habitation forte densité. Le coefficient moyen est cependant maintenu à 0.6, conformément aux prescriptions du RCCZ de la zone concernée (tableau des zones, annexe à l'art. 97 : indice max en cas de PQ : 0.6).
- Relation à l'Av. du Simplon : le Chemin de St-Laurent actuel crée une césure infranchissable côté aval. Le PQ propose de déplacer vers l'amont le tronçon initial, permettant ainsi la construction d'un bâtiment sur l'alignement en front de rue. L'activité commerciale y est possible, et même souhaitée en rez. L'accès aux constructions actuellement desservies par le Chemin de St-Laurent sera conservé.

- Connexion aux réseaux piétons : des cheminements publics sont prévus à travers le quartier, depuis la gare à l'Av. du Simplon par le Chemin de St-Laurent, ainsi que depuis le sud (Av. de Beaulieu et Rue du Catogne) vers la Rue du Chanoine Broquet et le centre-ville.
- Limitation des nuisances, sécurité : le Chemin de St-Laurent est exclusivement piétons, cycles et bordiers, et sera traité en zone de rencontre 20km/h. Les constructions en bordure de l'Av. du Simplon, de la Place de la Gare, et de la Rue de la Cime de l'Est, auront l'accès à leur parking souterrain impérativement par ces voiries en périphérie du quartier. C'est là que se trouveront également les parkings visiteurs.
- Espaces et équipements collectifs : le bâtiment existant, la « ferme St-Laurent » sis « à la croisée des chemins », est maintenu pour ses qualités architecturales et patrimoniales. Il sera affecté en particulier à un usage collectif pour les habitants du quartier et entouré d'un espace public (jardin, place de jeux et loisirs).

7. Conformité aux bases légales, fédérales, cantonales, et au Plan directeur cantonal

La présente modification partielle du PAZ est conforme :

- **A la LAT**, en particulier les articles 1, 3, 15 et 21. On citera en particulier l'article 1 :

Art. 1 Buts

¹La Confédération, les cantons et les communes veillent à assurer une utilisation mesurée du sol. 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.

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

- a) ...
- b) *De créer et de maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé et favorable à l'habitat et à l'exercice des activités économiques.*
- c) ...
- d) ...
- e) ...

La commune ouvre à la construction d'habitat collectif un site idéalement situé et très favorable à cette affectation.

- **A la LcAT**, notamment les articles 1, 3, 12 et 34

On citera en particulier l'article 12 :

Art. 12 : Plans d'affectation spéciaux :

¹*Selon les besoins, les communes peuvent établir ou exiger des plans d'affectation spéciaux, notamment des plans d'aménagement détaillés et des plans de quartier.*

²(...)

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.*

⁴*Si les plans d'affectation 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. Dans les autres cas, les articles 34 et suivants sont applicables.*

La commune, attentive à une utilisation rationnelle et mesurée de son territoire, entend prioritairement densifier la ville de l'intérieur. Pour ce faire, elle soumet à plan de quartier obligatoire ce site, d'une capacité à bâtir importante à proximité du centre-ville. Cette démarche lui permet d'assurer un développement harmonieux de ce nouveau quartier, en collaboration avec les propriétaires fonciers.

- **Au Plan directeur cantonal**, notamment les fiches :

- A 1/3 : zones à bâtir
- A 2/2 : utilisation adéquate des zones à bâtir
- A 5/2 : plan de quartier, plan d'aménagement détaillé, remembrement.

On citera en particulier la fiche A 2/2 : « *Utilisation adéquate des zones à bâtir* ».

Coordination :

Principes : *Afin de répondre aux objectifs d'aménagement du territoire décidés par le Grand Conseil et notamment de favoriser la densification et une mixité appropriée des différentes affectations à l'intérieur des zones à bâtir, les principes suivants doivent être respectés en complément de la fiche A.1 :*

1. *Respecter l'identité et la structure des sites bâtis en maintenant entre eux des espaces libres de constructions.*
2. *Définir une utilisation des zones à bâtir conforme aux besoins et favoriser une mixité appropriée des activités à l'intérieur de ces zones.*
3. *Veiller à une utilisation mesurée du sol, notamment par l'application d'indices d'utilisation et des 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. (...)*

On peut constater que la présente modification partielle et le plan de quartier qui lui est lié respectent en tous points les principes de la fiche susmentionnée, dans son organisation, la mixité souhaitée des affectations, et son indice de construction.

On relèvera également que cette modification n'entraîne aucune extension de la zone à bâtir.

Plusieurs possibilités et variantes de solutions ont été examinées. Il ressort que le projet retenu répond aux exigences communales et cantonales en matière d'aménagement du territoire selon l'article 2, alinéa 1, lettre b), de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT).

La solution choisie est également compatible avec les plans et les prescriptions de la confédération, du canton et de la commune relative à l'utilisation du sol, en particulier avec le plan directeur cantonal (art. 2, alinéa 1, lettre e) de l'OAT).

Les objectifs d'aménagement du territoire sont pris en compte par les mesures d'aménagement préconisées selon la décision du Grand Conseil du 2 octobre 1992.

**8. Règlement communal
des constructions**

Le RCCZ actuel définit ainsi la zone d'habitation collective R3 :

Art. 103 : Zone résidentielle R3

Cette zone est destinée à l'habitat collectif et individuel ; seuls les bureaux et petits commerces peuvent être autorisés !

Cet article est à compléter comme suit :

La zone d'habitation collective sise dans le quartier St-Laurent est « à plan de quartier obligatoire ». Les prescriptions règlementaires dudit plan priment sur celles du RCCZ, en particulier « l'annexe à l'art. 97, Règlement de zones ».

9. Procédure

C'est la procédure simplifiée fixée selon les articles 34, alinéa 4 et suivants de la Loi cantonale sur l'Aménagement du Territoire (LcAT) qui est applicable pour cette modification partielle du PAZ & RCCZ, et l'art. 12 al. 4 pour le plan de quartier St-Laurent.

ALPA Sàrl

Fabrice FRANZETTI
Architecte EPF / SIA

Martigny, le 14 mars 2013