



Commission cantonale des constructions  
Secrétariat et police des constructions

CANTON DU VALAIS  
KANTON WALLIS

Case postale 478  
1951 Sion

Sion, le 13.01.2015

Notifié le

14. JAN. 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 18.12.2014 sur le dossier suivant :

Requérant	Administration communale Chalais
Objet	Aménagement d'un plan d'aménagement détaillé n° 8 (PAD FONTANY)
N° dossier	2014-1944
Commune	Chalais
Localisation	Vercorin
Lieu dit	Fontany
Folios / Parcelles	3, 4 / 658, 659, 661, 662, 663, 664, 665, 667, 669, 672
Coordonnées	607'310 / 122'670
Zone selon plan de zone	à bâtrir.

## 1. Vu

- les décisions communales du 03 juin 2014 selon lesquelles le plan d'aménagement détaillé sus décris est conforme au plan d'affectation de zones;
- la requête du de l'administration communale de Chalais tendant à obtenir l'approbation du plan d'aménagement détaillé n° 7 « Fontany »;
- le plan d'affectation de zones (PAZ) de la commune de Chalais, homologué par le Conseil d'Etat le 27 février 2013;
- 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

### **Préavis du Service du développement territorial**

Selon le plan d'affectation de zones (PAZ) de la commune de Chalais, homologué par le Conseil d'Etat le 27 février 2013, le périmètre du PAD est sis en zone d'habitat collectif à aménager selon le cahier des charges n° 8 « Fontany ». Les prescriptions relatives à cette zone de logements, commerces, habitations et infrastructures culturelles, de loisirs et de détente sont fixées à l'article 51 du Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ).

L'élaboration d'un PAD s'avère nécessaire afin de respecter le cahier des charges précité. Le but poursuivi par l'élaboration de ce PAD est de régler les problèmes liés aux affectations et aux circulations piétonnes et véhicules.

Le PAD précise l'affectation du sol en définissant des secteurs de constructions (8.1 et 8.2) ainsi qu'un secteur des circulations et stationnement (8.3). Le règlement du PAD donne les prescriptions pour chacun de ces secteurs.

Suite à l'analyse du dossier, les remarques suivantes sont relevées :

#### PAD

- Sur l'annexe 3.3, « PAD Fontany », la couleur (brune) de la légende du secteur 8.2 Secteur des constructions Sud/Ouest ne correspond pas avec la couleur (verte) figurant sur le plan. À faire concorder.

#### Règlement du PAD

- Selon le cahier des charges n° 8 « *Seuls sont autorisés, au minimum des immeubles de trois étages habitables...* ». Nous relevons que le rapport 47 OAT mentionne également que ce secteur « permet uniquement la construction d'immeubles d'au minimum 3 étages habitables ». Par contre, l'article 10 du règlement du PAD stipule que « *Seuls sont autorisés des immeubles de 3 étages habitables...* ». Nous attirons l'attention qu'avec l'article tel que rédigé, seuls des immeubles de 3 étages habitables pourront être autorisés.
- La formulation de l'alinéa 2, article 12, nous paraît incomplète. En effet, la démolition devrait être appliquée aux deux constructions. Nous vous proposons donc la formulation suivante : « ...En revanche, si l'une ou l'autre de ces constructions devait être démolie, la nouvelle construction... ».

Nous relevons que le projet de PAD tel qu'il est présenté s'avère conforme au PAZ et au RCCZ en vigueur et, dès lors, sommes en mesure de formuler un préavis positif à ce projet.

## **Préavis du Service de la protection de l'environnement**

### **PROJET**

Le périmètre de ce projet correspond en tout point à celui de la zone 16 du RCCZ de la commune de Chalais, avec une surface totale d'environ 13870 m<sup>2</sup>.

Les objectifs du PAD « Fontany » sont notamment de réaménager le parcellaire, de développer une infrastructure résidentielle, touristique, commerciale et d'aménager les accès et parage des véhicules dans le but de garantir un développement harmonieux du secteur.

### **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 périmètre du PAD « Fontany » se situe en secteur A<sub>u</sub> 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 août 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 nonconformes 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

Le périmètre du PAD « Fontany » se situe en zone d'habitat collectif à aménager avec un DSII. Les parcelles concernées sont à considérer comme équipées.

#### 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**

#### Protection des eaux

La gestion des eaux pluviales et des eaux usées résultant du périmètre du PAD devra respecter les hypothèses et résultats du PGEE déposé auprès du SPE le 17 août 2008 (compléments apportés le 3 décembre 2008 par la commune de Chalais).

Dans le cadre de la modification partielle du PAZ et du RCCZ secteur « Télécabine » et « Fontany », le SPE, dans son préavis du 10 juillet 2012, avait émis comme condition que la commune de Chalais devait transmettre au SPE un règlement communal des taxes sur l'assainissement et l'évacuation des eaux, adapté aux recommandations du PGEE, pour validation. En réponse à la demande de complément du SPE, en date du 2 septembre 2014, la commune s'engageait, par courrier du 24 novembre 2014, à établir dans le courant de l'année 2015 un nouveau règlement sur les eaux à évacuer, actuellement non conforme (notamment à cause de l'absence de taxe causale).

### Bruit

La législation environnementale ne prévoit pas d'exigences particulières pour des PAD en zones à bâtrir homologuées, sauf s'ils localisent des bâtiments avec des locaux à usage sensible au bruit et des installations fixes dont l'exploitation produit du bruit extérieur, ce qui est le cas avec le présent PAD.

En ce qui concerne la localisation de bâtiments avec des locaux à usage sensible au bruit, les constructions prévues jouxtent la RC 43 Chalais-Vercorin. Selon les données du SRTCE, les VLI du DS II sont dépassées à hauteur de la limite d'implantation. Le règlement du PAD doit contenir une condition obligeant les responsables de projets de construction à protéger les locaux sensibles au bruit au sens des arts. 22 LPE et 31 al. 1 DPB, si un dépassement des valeurs limites d'immission est constaté.

Concernant les installations fixes produisant du bruit extérieur prévues dans le PAD, les exigences de limitation des émissions à titre préventif (arts. 11 et 12 LPE) peuvent être respectées en considérant les types d'installations ainsi que les données topographiques. Par contre, les installations prévues devront aussi respecter les exigences légales des articles 25 LPE et 7 OPB ainsi que 21 LPE 32 OPB, 6 et 9 OPB.

En ce qui concerne les exigences des articles 11 et 25 LPE et 9 OPB en lien avec les nuisances sonores induites sur les axes routiers par le trafic découlant du PAD, e rapport daté du 6 novembre 2014 (document VS01790.100) indique que le trafic induit par le projet, estimé à 150 vhclj, et l'utilisation accrue des voies de communication respectent les exigences légales.

### CHARGES ET CONDITIONS

#### Eaux à évacuer

- Le secteur du PAD devra être raccordé en séparatif ou en privilégiant l'infiltration des eaux de surfaces, conformément aux prescriptions du PGEE.
- Dans le courant de l'année 2015, la commune de Chalais transmettra au SPE un projet de nouveau règlement sur les eaux à évacuer pour préavis avant validation par l'assemblée primaire. Ce règlement sera basé sur le modèle disponible sur le site web du SPE (<http://www.vs.ch/Navigfnavig.asp?MenulD32246>).

### CHARGES ET CONDITIONS POUR LES FUTURES DEMANDES D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

#### Bruit

- Un rapport de bruit devra être établi et transmis au SPE, apportant la preuve :
  - du respect des exigences des arts. 22 LPE et 31 OPB;
  - du respect des prescriptions de la norme SIA 181, conformément aux arts. 21 LPE et 32ss OPB;
  - du respect des exigences des arts. 1lss, 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 de l'OFEV de mars 2006, pour la phase de chantier conformément à l'art. 6 OPB.

#### Eaux souterraines

- Les constructions et installations prévues, notamment les constructions souterraines, sont soumises à autorisation selon art. 19, al. 2 LEaux. L'autorité est le SPE (art. 34, al. 1 LcEaux). Une demande y relative, accompagnées de toutes les informations hydrogéologiques nécessaires, devra accompagner la demande d'autorisation de construire.

### Eaux à évacuer

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

### **Préavis du Service des forêts et du paysage**

Pas de remarque concernant les domaines relevant de la compétence du Service des forêts et du paysage.

### **Préavis du Service des routes, transports et cours d'eau**

#### Routes

Préavis positif sous conditions.

Les détails des carrefours entre la route de Chalais, soit la route cantonale n° 43 Chalais - Vercorin - Pinsec - Mayoux et le PAD devront être présentés au SRTCE avant le dépôt des demandes d'autorisation de construire.

En l'état, les carrefours ne sont pas conformes aux normes VSS y relatives.

#### Cours d'eau

Préavis positif.

Le périmètre du PAD ne se situe in en zone de danger hydrologique, ni dans l'espace réservé à un cours d'eau (remarque : une décharge du bisse de Vercorin "décharge des Savannes" traverse le PAD; ce n'est pas un cours d'eau au sens LcACE).

## 2. Considérant

- que 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;
- qu'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);
- qu'au demeurant l'approbation d'un plan d'affectation, fût-il spécial, doit être approuvé par une autorité cantonale (art 26 LAT).

## 3. Dispositif de la décision

### 3.1. Autorisation de construire

Le plan d'aménagement détaillé n° 8 PAD FONTANY sur le territoire de la commune de Chalais est approuvé aux conditions, réserves et remarques énumérées ci-après.

### 3.2. Conditions

#### **Conditions, réserves et remarques de la Commission cantonale des constructions**

##### PAD

- Adapter tous les documents du PAD en tenant comptes de toutes les conditions, réserves et remarques énumérées dans la décision.
- Transmettre à la CCC cinq exemplaires du PAD corrigé et approuvé par le Conseil

communal.

### **Conditions, réserves et remarques du Service du développement territorial**

#### PAD

- Sur l'annexe 3.3, « PAD Fontany », la couleur (brune) de la légende du secteur 8.2 Secteur des constructions Sud/Ouest ne correspond pas avec la couleur (verte) figurant sur le plan. À faire concorder.

#### Règlement du PAD

- Selon le cahier des charges n° 8 « Seuls sont autorisés, au minimum des immeubles de trois étages habitables... ». Nous relevons que le rapport 47 OAT mentionne également que ce secteur « permet uniquement la construction d'immeubles d'au minimum 3 étages habitables ». Par contre, l'article 10 du règlement du PAD stipule que « Seuls sont autorisés des immeubles de 3 étages habitables... ». Nous attirons l'attention qu'avec l'article tel que rédigé, seuls des immeubles de 3 étages habitables pourront être autorisés.
- La formulation de l'alinéa 2, article 12, nous paraît incomplète. En effet, la démolition devrait être appliquée aux deux constructions. Nous vous proposons donc la formulation suivante : « ...En revanche, si l'une ou l'autre de ces constructions devait être démolie, la nouvelle construction... ».

### **Conditions, réserves et remarques du Service de la protection de l'environnement**

#### Eaux à évacuer

- Le secteur du PAD devra être raccordé en séparatif ou en privilégiant l'infiltration des eaux de surfaces, conformément aux prescriptions du PGEE.
- Dans le courant de l'année 2015, la commune de Chalais transmettra au SPE un projet de nouveau règlement sur les eaux à évacuer pour préavis avant validation par l'assemblée primaire. Ce règlement sera basé sur le modèle disponible sur le site web du SPE (<http://www.vs.ch/Navigfnavig.asp?MenulD32246>).

### **CHARGES ET CONDITIONS POUR LES FUTURES DEMANDES D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE**

#### Bruit

- Un rapport de bruit devra être établi et transmis au SPE, apportant la preuve :
  - du respect des exigences des arts. 22 LPE et 31 OPB;
  - du respect des prescriptions de la norme SIA 181, conformément aux arts. 21 LPE et 32ss OPB;
  - du respect des exigences des arts. IIss, 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 de l'OFEV de mars 2006, pour la phase de chantier conformément à l'art. 6 OPB.

#### Eaux souterraines

- Les constructions et installations prévues, notamment les constructions souterraines, sont soumises à autorisation selon art. 19, al. 2 LEaux. L'autorité est le SPE (art. 34, al. 1 LEaux). Une demande y relative, accompagnées de toutes les informations hydrogéologiques nécessaires, devra accompagner la demande d'autorisation de construire.

#### Eaux à évacuer

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

## **Conditions, réserves et remarques du Service des routes, transports et cours d'eau**

### **Routes**

- Les détails des carrefours entre la route de Chalais, soit la route cantonale n° 43 Chalais - Vercorin - Pinsec - Mayoux et le PAD devront être présentés au SRTCE avant le dépôt des demandes d'autorisation de construire.
- En l'état, les carrefours ne sont pas conformes aux normes VSS y relatives.

### **3.3. Frais de décision**

Les frais de la présente décision par Fr. 467.- 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

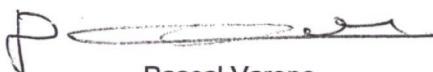
- à l'administration communale de Chalais.
- Elle est communiquée
- aux organes cantonaux consultés.

### **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).

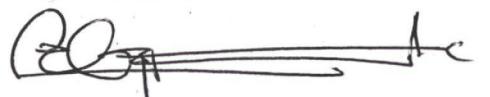
Il sera adressé par écrit en autant de doubles qu'il y a d'intéressés. Le mémoire contiendra un exposé concis des faits, des motifs accompagnés des moyens de preuve, ainsi que des conclusions. Il sera daté et signé par le recourant ou son mandataire. La décision attaquée et les documents servant de moyens de preuve, en possession du recourant, seront joints au mémoire (art. 48 LPJA).

Le Président



Pascal Varone

Le Secrétaire



Frédéric Caloz

### **Frais de décision**

Emoluments	Fr.	460.-
Timbre santé	Fr.	7.-
Total	Fr.	467.-