

PLAN DE QUARTIER

SAINT-LAURENT

COMMUNE DE SAINT-MAURICE



REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER

Les requérants :

L'abbaye de Saint-Maurice

Anthamatten Immobilier SA

Bernard Jaccard

Approuvé en séance du conseil municipal du

Le Président,

Damien Revaz

Le secrétaire,

Alain Vignon

V. 1.4 – MAI 2013

Industrie 54
 CH – 1950 Sion
 T. 027 327 75 65
 alpa@pointrhone.ch
 TVA n°499 474

TABLE DES MATIERES

REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER	3
Art. 1. Buts du règlement	3
Art. 2. Périmètre du plan de quartier	3
Art. 3. Bases légales	3
Art. 4. Compétence et procédure	4
Art. 5. Les secteurs du plan de quartier	4
Art. 6. Secteurs de constructions « A, B, C, D, P »	4
Art. 7. Secteur de circulation et parcage	5
Art. 8. Secteur d'aménagements paysagers	5
Art. 9. Hauteurs et niveaux	6
Art. 10. Densités, surfaces brutes de plancher utile (SBPU)	6
Art. 11. Esthétique	7
Art. 12. Distances	7
Art. 13. Degré de sensibilité	8
Art. 14. Etapes de réalisation	8
Art. 15. Stationnement véhicules	8
Art. 16. Energie	8
Art. 17. Entrée en vigueur	8

REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER :

Art. 1. Buts du règlement :

Le présent règlement définit l'affectation détaillée du site du « Quartier St-Laurent », Commune de St-Maurice, en conformité avec les objectifs généraux d'aménagement du territoire, ainsi que le Plan d'Affectation des Zones (PAZ), le Règlement Communal des Constructions et des Zones (RCCZ) de la commune. Ceux-ci ont fait l'objet d'une modification partielle à cet endroit. Le Conseil général a approuvé ladite modification le L'homologation est requise au Conseil d'Etat,

Art. 2. Périmètre du plan de quartier :

Le périmètre est défini par le plan n°1. Il se situe en zone d'habitation collective R3 selon le PAZ, régie par l'art. 103 du RCCZ (zone résidentielle R3).

La surface du périmètre représente 22'550 m2

Les parcelles suivantes sont concernées :

- Propriété de l'abbaye de St-Maurice	n°333	9'073 m2
	n°341	9'437 m2
- Propriété d'Anthamatten Immobilier SA	n°2'637	2'359 m2
- Propriété de la Commune de St-Maurice (Chemin St-Laurent)	n°334	1'681 m2
- Propriété de M. Bernard Jaccard	n°523	476 m2
TOTAL		23'026 m2

Art. 3. Bases légales :

Sauf indication contraire dans le présent document, les dispositions du RCCZ sont applicables. Les pièces suivantes du plan de quartier ont force légale :

- Le présent règlement ;
- Le plan n°2 « plan de quartier » ;
- Le plan n°3 « gabarits ».

Le rapport d'aménagement donne les informations nécessaires à la compréhension du plan de quartier et à son autorisation par les organes compétents, en conformité avec l'art. 47 de l'Ordonnance sur l'Aménagement du Territoire (OAT).

Le plan n°1 donne la situation existante. Les plans n°4 et 5 illustrent les possibilités d'aménagement en fonction des règles du plan de quartier. Ils ne lient pas l'autorité et les propriétaires des fonds.

Les plans sont annexés pour information au rapport d'aménagement.

Art. 4. Compétence et procédure :

Les projets de construction, dans le périmètre du plan de quartier, sont subordonnés à autorisation de construire délivrée par le conseil municipal, ou la commission cantonale des constructions si la commune est requérante.

Le présent plan de quartier étant en tous points conformes au PAZ et au RCCZ suite à la modification partielle mentionnée à l'art. 1, la procédure est régie par l'art. 12 al. 4 LcAT.

Les services cantonaux compétents seront consultés, en particulier le service de la protection de l'environnement pour la vérification de conformité à la LEaux, la LPE et à l'OPB. Un rapport de bruit accompagnera toute demande d'autorisation de bâtir pour les projets sis en bordure de la ligne ferroviaire du Simplon ou de la route cantonale, Av. du Simplon.

La modification apportée au Chemin de St-Laurent suivra une procédure spécifique selon la législation en la matière.

Art. 5. Les secteurs du plan de quartier :

Le plan de quartier se divise en 7 secteurs.

Art. 6. Secteurs de constructions A, B, C, D, P :Article 6 a) Secteur de constructions « A » :

- a) Ce secteur est affecté à l'habitat collectif, aux commerces, aux bureaux, et à l'habitation. Une activité commerciale (magasin, café-restaurant, bureau, cabinet médical,...) est souhaitée en rez-de-chaussée sur l'Avenue du Simplon.
- b) Une attention particulière sera apportée à la conception architecturale et constructive des projets afin de réduire au maximum les nuisances engendrées par l'Av. du Simplon.

Article 6 b) Secteur de constructions « B » :

- a) Ce secteur est affecté à l'habitat collectif et aux bureaux. Une activité commerciale ou artisanale ne provoquant pas de gêne pour le voisinage est admise en rez-de-chaussée sur la Place de la Gare et la Rue de la Cime de l'Est.
- b) Une attention particulière sera apportée à la conception architecturale et constructive des projets sis sur la Place de la Gare afin de réduire au maximum les nuisances engendrées par la ligne ferroviaire du Simplon.

Article 6 c) Secteur de constructions « C » :

- a) Ce secteur est affecté à l'habitat collectif ou groupé et aux bureaux.
- b) Une attention particulière sera apportée à la conception architecturale et constructive des projets sis sur la Place de la Gare afin de réduire au maximum les nuisances engendrées par la ligne ferroviaire du Simplon.

Article 6 d) Secteur de constructions « D » :

- a) Ce secteur est affecté à l'habitat collectif (4 logements maximum par bâtiment) individuel ou groupé.
- b) D'autres affectations ne seront pas admises.

Article 6 e) Secteur de constructions « P » :

- a) Ce secteur accueille la « Ferme St-Laurent ». Le maintien du bâtiment principal est souhaité. En cas de démolition/reconstruction, le gabarit du bâtiment existant ne sera pas dépassé. L'annexe peut être démolie.
- b) Le rez-de-chaussée sera affecté à un usage collectif en priorité pour les habitants du quartier concerné par le présent plan. Les étages supérieurs pourront accueillir, en sus, des bureaux ou de l'habitat.
- c) Toute nouvelle construction sur le site sera également à usage collectif. Il en va de même pour les espaces extérieurs dans ce secteur (place de jeux, de détente et loisirs).
- d) La place de ce secteur étant publique, son aménagement et son entretien seront pris en charge par la commune.

Art. 7. Secteur de circulation et parage :

- a) Ce secteur sert à la circulation principale du quartier, pour les piétons, cycles et véhicules bordiers exclusivement, ainsi qu'au parage visiteurs en périphérie. Le traitement de la voirie sera « zone de rencontre 20km/h ».
- b) Le Chemin de St-Laurent actuel et son nouveau tracé au sud-est resteront propriété de la commune, qui en assurera l'entretien.
- c) Le chemin en limites nord et est, servira uniquement à desservir le secteur D et les parcelles contigües au quartier. Le transit véhicules entre ledit chemin et la parcelle 2'132 (parking public) est exclus. 2'132

Art. 8. Secteur d'aménagements paysagers :

- a) Ce secteur délimite les différents sous-secteurs de constructions. L'implantation et l'affectation de détail seront fonction des projets.
- b) Il accueille les dessertes intérieures du quartier et des aménagements à caractère paysager, jardins, espace d'agrément. Les constructions hors sol ne sont pas admises.
- c) L'implantation de ces secteurs pourra être déplacée en fonction des projets sur les secteurs de construction. Cependant, une liaison piétonne nord-sud, depuis l'Avenue de Beaulieu vers l'Av. du Chanoine Broquet et le Centre-Ville, via la parcelle n°2'132, devra impérativement être assurée. Cette liaison publique deviendra propriété de la commune, qui en assurera la réalisation et l'entretien. 2'132

Art. 9. Hauteurs et niveaux

a) Les hauteurs et niveaux sont définis pour chaque secteur :

Secteur :	A :	4 niveaux + attique	17m (depuis l'Av. du Simplon)
	B :	4 niveaux	14m
	C :	3 niveaux	11m
	D :	2 niveaux + attique	11m
	P :	1 niveau (nouvelles constructions)	5m
		Gabarit idem existant si démolition/ reconstruction de la ferme	

2/3

b) La surface brute de plancher utile des attiques n'excèdera pas ~~le~~ 50% de la surface de l'étage normal sis au-dessous.

Art. 10. Densités, surfaces brutes de plancher utile (SBPU) :
--

a) Les densités maximum par secteur sont les suivantes :

Secteur :	A :	0.8
	B :	0.7
	C :	0.5
	D :	0.4
	P :	0.6

b) Le report de densité, d'un secteur à l'autre, n'est pas admis. La densité maximum sur l'ensemble du quartier est de 0.6, et la surface brute de plancher utile en résultant de $23'026 \text{ m}^2 \times 0.6 = 13'816 \text{ m}^2$, arrondi à 13'810 m²

c) Le Chemin de St-Laurent étant affecté en zone à bâtir, sa surface est attribuée aux secteurs contigus A, B et C pour le calcul de la densité selon détail suivant :

	Surface	Ch. de St-Laurent	Total
A	2'359	881	3'240
B	8'373	300	8'673
C	4'887	500	5'387
D	5'026	----	5'026
P	<u>700</u>	<u>----</u>	<u>700</u>
	21'345	1'681	23'026

d) Les surfaces des secteurs « circulations et parcage » et « aménagements paysagers » ont été attribuées aux secteurs de construction contigus, étant également en zone à bâtir.

e) Les surfaces brutes de plancher utile par secteur sont donc :

	Surface par secteur		Densité		SBPU	SBPU arrondi
A	3'240	X	0.8	=	2'592	2'600
B	8'673	X	0.7	=	6'071	6'080
C	5'387	X	0.5	=	2'694	2'700
D	5'026	X	0.4	=	2'010	2'010
P	<u>700</u>	X	0.6	=	420	<u>420</u>
	23'026	X	0.6			13'810

f) Afin d'assurer une utilisation rationnelle du territoire, le Conseil municipal n'autorisera pas de projets de construction dont la densité ne représente pas au minimum le 80% de celle prescrite pour le secteur concerné.

Art. 11. Esthétique :

- Expression architecturale : L'architecture des constructions sera contemporaine.
- Toitures : les toitures seront plates, végétalisées et/ou aménagées. Les toits à pans ne sont pas admis.
- Façades : Les façades seront en harmonie par rapport à celles des immeubles existants dans le secteur.
- Orientation : les constructions du secteur A s'implanteront sur l'alignement. Celles des secteurs B, C, D respecteront la topographie du terrain naturel, ou seront organisées dans une composition d'ensemble cohérente du secteur.
- Préavis : la commune peut requérir un préavis à la Commission Cantonale des Constructions ou des experts externes sur l'aspect architectural des projets soumis à demande d'autorisation.

Art. 12. Distances :

Les distances sont celles prescrites pour la zone collective R3, tableau annexe à l'art. 97 du RCCZ : distance minimum 4m, normale d $\frac{1}{2}$ H, principale D $\frac{2}{3}$ H.

Art. 13. Degré de sensibilité :
--

Le degré de sensibilité au bruit selon l'OPB est DS II.

Art. 14. Etapes de réalisation :

- a) Le présent plan de quartier ne fixe pas un ordre de réalisation des constructions.
- b) Le Conseil municipal exigera cependant, lors des autorisations de construire, que chaque projet forme un ensemble cohérent, conforme aux concepts posés. Celui-ci devra inclure les distributions véhicules et piétons, le parage, les infrastructures techniques et les aménagements extérieurs.
- c) Pour chacun des secteurs B, C et D, la première demande d'autorisation portera sur ledit bâtiment ou groupe de bâtiments, et sera impérativement accompagnée d'un avant-projet sur la totalité du secteur concerné. Les demandes ultérieures seront en adéquation, quant à la volumétrie, les matériaux, les couleurs et l'expression architecturale, avec la première demande d'autorisation.

Art. 15. Stationnement véhicules :

- a) Le nombre de places requis est fixé par le RCCZ. La proportion de places de parc souterraines sera, pour le secteur A au minimum de 70%, et B de 50%.
- b) Les accès aux parkings collectifs se feront, pour lesdits secteurs, exclusivement depuis les voiries publiques en périphérie du quartier. La position de ces accès devra être déterminée avec la commune.
- c) Les places visiteurs des secteurs B, C, D à raison de 10% du total des places de parc requises selon le RCCZ, seront implantées dans le « secteur de circulation et parage » en périphérie du quartier. Les places visiteurs pour les activités commerciales du secteur A seront implantées dans ledit secteur, en surface ou en souterrain.

Art. 16. Energie :

Le respect des exigences énergétiques renforcées, le recours à des énergies renouvelables, une production de chaleur centralisée ou le raccordement au réseau de chauffage à distance « Caloraboïs » doivent être favorisés.

Art. 17. Entrée en vigueur :

Le présent plan de quartier entre en vigueur après l'homologation par le Conseil d'Etat de la modification partielle du PAZ et RCCZ mentionnée à l'art.1 et l'approbation dudit plan par le Conseil municipal. Toutes les dispositions antérieures allant à l'encontre du présent plan de quartier sont abrogées.