



Conseil général de St-Maurice Commission Ad-Hoc

Rapport relatif au règlement du plan de quartier « Condémines »

COMPOSITION DE LA COMMISSION AD-HOC

Présidente : Stéphanie Rappaz Saillen
Rapporteur : Annick Barman
Membres : Guillaume Barman, Mireille Brouchoud ;
Véronique Chételat Maye
Invités : Claude-Yvan Marcoz

1. Préambule

La commission ad-hoc s'est réunie à 2 reprises le 24 mai ainsi que le 31 mai 2016 en présence de Claude-Yvan Marcoz à qui nous avons pu poser nos questions.

Nous avons procédé à l'analyse du plan de quartier « Condémines » ainsi que de son rapport.

2. Généralités

Un plan de quartier n'est possible au centre-ville qu'à partir d'une surface de 2500m². Le secteur des Condémines compte 4'600 m², raison pour laquelle l'analyse peut être faite. Le règlement ainsi que le rapport sont indissociables du plan de quartier. Il est exigé par le RCCZ (règlement communal des constructions et des zones) et l'OAT, art 47 (ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire). Toutes ces démarches ont été réalisées à la demande des propriétaires par le bureau Pi-r-carré Sarl. Le règlement de ce plan de quartier s'écarte du PAZ (Plan d'affectation des zones) et RCCZ (règlement communal des constructions et des zones) tout en respectant ses propres règles. La demande de validation du plan de quartier est une procédure qui permet de gagner du temps et de l'argent et est prévue dans la LCAT (loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire).

3. Résumé des changements

Le plan de quartier des Condémines n'est pas conforme au RCCZ sur 5 points :

- Densité (0.8 à 1). A savoir que l'augmentation de densité est conforme si PQ.
- Nombre de niveaux de 3 à 4
- Hauteur maximale (de 12 à 16m)
- Longueur maximale (de 12 m. par élément de façade à pas de limitation)
- Toit (de 2 pans//à la rue à 2 ou 4 pans)

4. Interrogation de la commission Ad-Hoc sous forme de questions et réponses

✚ **Pourquoi un style d'architecture n'est pas exigé en harmonie avec la construction la plus récente ?**

CYM : on ne peut pas déterminer des exigences dans le choix des éléments de construction, cette option appartient au requérant.

✚ **L'application du concept Minergie peut-elle être exigée dans le plan de quartier ?**

CYM : non, car aucun règlement ne le requiert. A savoir que si la construction répond aux critères minergie, le requérant bénéficie du droit de l'augmentation de densité de 15%.

✚ **Comment se fait-il que les surfaces sont différentes entre le PQ (art. 7, chiffre 2) et le rapport (art. 3.7) ?**

CYM : dans le rapport, la surface indiquée est la surface utilisée au sol, tandis que dans le PQ, il s'agit de la surface brute de plancher utile (SBPU) qui est la somme de toutes les surfaces d'étage habitables ou commerciales.

✚ **Selon le RCC, l'art. 99, lettre b) du RCCZ actuel mentionne :**

« La surface du rez destiné à des commerces n'est pas prise en considération pour le calcul de l'indice » ? Qu'en est-il exactement ?

CYM : le calcul de la totalité de la surface brute comprend les commerces (bureaux, artisanat) ainsi que les habitations.

Le RCCZ de St-Maurice est faux, il n'est pas conforme à la l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT).

✚ **Pourquoi ajoute-t-on un point c) à l'art. 99 du RCCZ ?**

CYM : comme le PQ déroge au RCCZ, il faut que la modification soit notifiée et connue.

✚ **Comment votera-t-on le PQ ? Un vote pour le PQ et un autre pour le rapport ?**

CYM : normalement, un seul vote sera requis. Si on accepte le PQ, le rapport fait partie intégrante de celui-ci.

✚ **Un parking souterrain est-il prévu dans ce projet ?**

CYM : nous n'avons aucune information allant dans ce sens malgré la légende mentionnant une circulation véhicule prévu sur la zone C.

Cependant le RCCZ, art. 43, lettre b, exige que le propriétaire aménage des places de stationnement en suffisance selon l'attribution des locaux du bâtiment et de la surface en m². Si l'immeuble prévoit moins de places qu'exigé, la Commune percevra une taxe. Actuellement il faut compter CHF 6'000.- par place manquante.

✚ **Sur la parcelle A, du moment que le bâtiment sur la parcelle no 323 sera démoli, on se retrouve avec une différence de niveaux de terrain ? Qu'est-il envisagé pour y remédier ?**

CMY n'en sait rien, mais estime qu'on déplacera probablement de la terre pour niveler un peu la différence.

✚ **Existe-t-il un préavis favorable du CM (conseil communal) d'habitude nous recevons un message de la Commune ?**

CMY : le CM se rencontre demain le 01.06.2016 pour en discuter et accepter formellement la modification du règlement et du PQ.

✚ **Les chemins qui sont dessinés seront-ils publics ?**

CMY : non, c'est privé. Les accès aux trottoirs existants (R. J-Hyacinthe Barman, Ch. des Condémines) resteront identiques. Le plan d'alignement prévu dans les étapes 1 et 2 laissera juste un tout petit moins d'espace près de la maison de Mme Richoz.

✚ **Qu'est-ce qu'un ouvrage CO II ou CO III dans l'art. 4.8 du rapport ?**

CMY : nous apprend que ces données proviennent de la nouvelle carte des dangers homologuée en 2011. Pour information :

- CO I : habitations, bâtiment industriel, artisanal, entrepôt, parking
- CO II : centre commercial, cinéma, théâtre, école, église, hôpital secondaire ...
- CO III : hôpital d'urgence, local pompier, garage ambulance, infrastructure télécommunication ...

✚ **Une rumeur de démolition des immeubles des Terreaux 21-23-25 s'est répandue. Pourrait-on utiliser le même PQ dans tout le secteur centre-ville et créer une harmonie de quartier ?**

CMY : non, le PQ ne concerne que le secteur défini.

✚ **Le rapport en page 4, point 3.4, parle d'une absence totale de front de rue de bâtiments contigus, qu'est-ce que cela signifie ?**

CMY : un front de rue est l'ensemble de la surface des façades. Dans l'affectation des zones de St-Maurice, un ordre contigu est prévu, mais le PQ permet justement de planifier un ordre dispersé.

5. Remarques

Deux petites erreurs sont à corriger dans les documents :

- Dans le règlement du PQ, art. 6, secteur C, on lit « La hauteur maximale des constructions admise dans le secteur **B** est de 16 m. », il s'agit du secteur C.
- Dans le rapport, art. 6, page 10, après le point **a)**, il y a de nouveau un point **a)**. Il faudra le remplacer par un point **b)**.
- La commission a constaté un problème de chiffres. Le rapport mentionne une superficie de 4'605 m², alors le PQ, art. 2 annonce une surface de 4'598 m². Pourquoi cette différence ?

CMY pense qu'il s'agit d'une différence entre le cadastre et le registre foncier. Il va se renseigner.

6. Recommandation pour le vote

Le projet a bien été réfléchi concernant l'occupation de sa surface constructible. Nous espérons que la réalisation future respectera l'idéologie de son concepteur.

La qualité de vie, les espaces verts, la circulation piétonne, l'emplacement amèneront à ce quartier des atouts pour attirer de nouveaux citoyens, qui nous espérons, sauront s'impliquer dans notre commune d'une manière durable.

Au terme de son analyse, la commission ad-hoc recommande à l'unanimité d'approuver le règlement du plan de quartier « Condémines » ainsi que son rapport.

St-Maurice, le 6 juin 2016

La Présidente

Le Rapporteur

Stéphanie Rappaz Saillen

Annick Barman

