



APPROBATION D'UN PLAN D'AFFECTATION SPECIAL

Plan d'aménagement détaillé de la zone à bâtir n° 10 « Stockalper » / La Lanche II

Statuant en séance du 16 avril 2024, en sa qualité d'autorité compétente au sens de l'article 12 alinéa 4 de la loi cantonale concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT) et de l'article 2 alinéa 1 chiffre 1 de la loi cantonale sur les constructions (LC), le Conseil municipal de Port-Valais a rendu la décision suivante au sujet du plan de quartier n° 10 « Stockalper » / La Lanche II

Vu les faits suivants :

1. L'enquête publique :

- Du plan de quartier de la zone à bâtir n° 10 « Stockalper » / La Lanche II parue dans le Bulletin officiel n° 17 du 28 avril 2023

2. Le dossier d'enquête publique qui comporte les pièces suivantes :

- Le plan de quartier de la zone à bâtir n° 10 « Stockalper » / La Lanche II, est composé des pièces suivantes :
 - Pièce n° 1 : Périmètre du Plan de Quartier
 - Pièce n° 2 : Emprises constructibles
 - Pièce n° 3 : Enveloppe constructible / Coupe A-A, B-B, C-C et D-D
 - Pièce n° 4 : Principe des aménagements extérieurs
 - Pièce n° 4bis : Principe des aménagements extérieurs postérieur à 10 ans
 - Pièce n° 5a : Equipements existant
 - Pièce n° 5b : Principe des équipements
 - Pièce n° 6 : principe de stationnement
 - Pièce n° 7 : Rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT
 - Pièce n° 8 : Règlement du Plan de Quartier
 - Pièce n° 9 : Rapport étude géotechnique du bureau Karakas & Français
 - Pièce n° 10 : Notice d'impact sur l'environnement du bureau Impact SA

3. Les oppositions déposées :

- Monsieur [REDACTED] datée du 22.05.2023
- Etude Bender et Vogel associés pour le compte de M. [REDACTED] datée du 26.05.2023

4. La procédure de consultation :

- Le plan de quartier de la zone à bâtir n° 10 « Stockalper » / La Lanche II respecte les dispositions du règlement des constructions et du plan des zones homologué en juin 2021. Le Conseil communal, vu qu'il s'agit de la construction de cinq immeubles de plusieurs appartements chacun, a transmis le dossier à la commission communale des constructions pour préavis en vue de poursuivre la procédure selon l'art. 12 et 4 LcAT.

Considérant en droit :

1. Compétence formelle et matérielle :

- Selon l'article 12, alinéa 2 "LcAT", le plan de quartier précise pour certaines parties du territoire communal des mesures particulières d'aménagement et règle dans le détail l'affectation du sol.
- Si les prescriptions du plan d'affectation des zones et les conditions fixées dans le règlement sont respectées, la procédure d'autorisation de construire est applicable (art. 12 al. 4 LcAT).
- Selon l'article 2, alinéa 1, chiffre 1 "LC", le Conseil municipal est compétent pour approuver les projets situés à l'intérieur des zones à bâtir, dans la mesure où la commune n'est pas requérante du projet (cf. art. 2 al. 2 LC).
- En l'espèce, le plan de quartier de la zone à bâtir n° 10 « Stockalper » / La Lanche II se situe dans la zone à bâtir; en outre, il est conforme aux prescriptions du plan d'affectation des zones et du "RCCZ", homologué en juin 2021. Il suit que la procédure d'autorisation de construire est applicable au Plan de Quartier précité.

2. Appréciation sectorielle :

- **Aménagement du territoire :**

Le plan d'affectation des zones (PAZ) et le "RCCZ" prévoient, pour le secteur "Lanche II" une zone à aménager pour cette zone à bâtir R2, sur la base notamment du cahier des charges n° 10.

Le plan de quartier de la zone à bâtir n° 10 « Stockalper » / La Lanche II est conforme au cahier des charges et aux autres prescriptions du "PAZ" et du "RCCZ", homologué en juin 2021.

Le "PAD" est conforme notamment aux articles 1, 3 et 15 "LAT" de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi qu'aux articles 3, 12 et 21 de la "LcAT".

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

Les mesures d'aménagement permettent de garantir une utilisation mesurée du sol, de réduire à un minimum les atteintes à l'environnement et de réaliser une occupation plus rationnelle du territoire [article 2, alinéa 1, lettre d) de l'OAT].

3. Traitement des oppositions :

A) Sort de l'opposition formée par M. Cem Erdeniz

S'agissant des conditions de recevabilité, l'opposant est propriétaire de la parcelle n° 2841 contiguë à la parcelle sur laquelle est situé le projet de plan de quartier. L'opposant se trouve dès lors dans le périmètre d'opposition (art. 46 LC ; ATF 116 Ib 323 consid. 2). L'opposition est en outre motivée et a été déposée dans le délai. Elle est par conséquent recevable (art. 47 LC).

A.1. S'agissant des nuisances du chantier

L'opposant soutient que le chantier au demeurant important provoquera d'importantes nuisances pour le voisinage, de jour comme de nuit notamment à la suite de l'installation de pompes à eau pour le pompage de la nappe phréatique. Il demande qu'un constat de son bâtiment soit réalisé avant le début du chantier.

L'article 12 al. 3 LcAT dispose que 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. Autrement dit, le plan de quartier, qui est un plan d'affectation (spécial), est un instrument coercitif d'aménagement local en ce sens qu'il fixe avec précision, et de manière impérative, les contraintes d'utilisation des biens-fonds que doit respecter le constructeur (RVJ 2020 p. 22 consid. 2.2). Les aspects de détail peuvent en principe être laissés à la procédure ultérieure de l'autorisation de construire (ATF 121 I 117 consid. 4c).

Selon l'art. 26 RCCZ, le plan de quartier a pour but de permettre, à l'intérieur de la zone à bâtir, la réalisation d'ensembles de constructions selon une organisation plus rationnelle que celle fixée par le présent règlement, lequel ne prévoit en détail que des solutions individuelles : il doit assurer une unité architecturale des constructions envisagées, ainsi que leur intégration au site naturel et construit tout en améliorant les conditions d'habitat dans le secteur considéré.

En d'autres termes, le plan de quartier établit les règles générales de construction et d'utilisation du sol (comme la hauteur des bâtiments, le nombre de niveaux, la densité de construction, les alignements, les espaces verts, etc.). Il définit les conditions cadre pour les constructions, mais ne remplace pas l'autorisation de construire. Cette dernière implique une analyse plus détaillée du projet pour s'assurer qu'il répond à toutes les exigences légales et réglementaires.

En l'espèce, la question de l'organisation du chantier est étroitement liée à l'ouvrage qui sera finalement autorisé. Cette question sera par conséquent traitée dans les clauses accessoires de l'autorisation de construire subséquente à l'adoption du plan de quartier (art. 17 RCCZ).

L'établissement d'un constat relève quant à lui du droit privé et échappe à la compétence de l'autorité communale dans le cadre de la présente procédure.

Au vu de ces éléments, ce grief doit être rejeté.

A.2. S'agissant de la distance à la limite du bâtiment A5

L'opposant fait valoir que, selon les plans, le futur bâtiment A5 se situerait à moins de 10 mètres de la limite de sa parcelle.

A teneur de l'art. 72 RCCZ, pour la zone moyenne densité A dans laquelle se trouve la parcelle concernée, la hauteur maximale est de 12 m. La distance minimale est de 4 m. La distance secondaire maximale est de 4 m (1/3 de la hauteur). La distance principale maximale est de 6 m (1/2 de la hauteur). Le règlement du plan de quartier ne déroge pas à l'art. 72 RCCZ.

En l'espèce, la distance du bâtiment A5 à la limite de la parcelle n° 2841 est de 8.60 m selon le plan n° 2. Cette distance est conforme.

Au vu de ces éléments, ce grief doit être rejeté.

A.3. S'agissant de l'installation de gabarits

L'opposant demande l'installation de gabarits et obtenir du constructeur des garanties.

A teneur de l'art. 34 al. 1 OC, l'autorité compétente peut exiger la pose de gabarits pour indiquer l'implantation et les dimensions extérieures de la construction ou de l'installation projetée. La pose de gabarit est donc laissée à l'appréciation de l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire et n'est pas obligatoire.

En outre, un plan de quartier ne doit pas être à ce point concrétisé qu'il ne laisse pas ou peu de marge de manœuvre lors de l'élaboration des projets de construction. On admet en général que le plan de quartier doit laisser aux propriétaires une certaine liberté et leur permettre de projeter des bâtiments de conceptions différentes. Il incombe en premier lieu à la commune de fixer la marge de

liberté à laisser aux propriétaires, de cas en cas, en exerçant objectivement son pouvoir d'appréciation (ATF 121 I 117 consid. 4c).

En l'espèce, la question de la nécessité ou non de poser de gabarit sera examinée dans le cadre de l'autorisation de construire subséquente à l'adoption du plan de quartier.

Les garanties que l'opposant entend obtenir du constructeur relèvent du droit privé et échappent à la compétence de l'autorité communale dans le cadre de la présente procédure.

Au vu de ces éléments ce grief doit également être rejeté et l'opposition doit être écartée.

B) Sort de l'opposition formée par M. [REDACTED]

S'agissant des conditions de recevabilité, l'opposant est propriétaire de la parcelle n° 2837 distante d'environ 36 m de la parcelle sur laquelle est situé le projet de plan de quartier. L'opposant se trouve dès lors dans le périmètre d'opposition (art. 46 LC ; ATF 116 Ib 323 consid. 2). L'opposition est en outre motivée et a été déposée dans le délai. Elle est par conséquent recevable (art. 47 LC).

B.1. S'agissant des hauteurs et des distances

L'opposant soutient que les hauteurs et les distances aux limites ne seraient pas conformes.

A teneur de l'art. 72 RCCZ, pour la zone moyenne densité A dans laquelle se trouve la parcelle concernée, la hauteur maximale est de 12 m. La distance minimale est de 4 m. La distance secondaire maximale est de 4 m (1/3 de la hauteur). La distance principale maximale est de 6 m (1/2 de la hauteur). Le règlement du plan de quartier ne déroge pas à l'art. 72 RCCZ.

En l'espèce, pour ce qui concerne les distances, le plan n° 2 contient toutes les indications nécessaires. Les distances aux limites sont mentionnées. Elles sont toutes largement supérieures au minimum prescrit par l'art. 72 RCCZ.

Pour ce qui concerne les hauteurs, le plan n° 3 contient les indications nécessaires. Les hauteurs sont mentionnées. Elles respectent toutes la hauteur maximale prescrite à l'art. 72 RCCZ.

Ce grief est rejeté.

B.2. S'agissant du concept paysager

L'opposant soutient que le plan de quartier doit prévoir un parc arboré sur la base d'un concept paysager et que celui-ci ferait défaut.

Selon le cahier des charges n° 10 du RCCZ applicable au secteur Stockalper, sous la rubrique aménagements il est indiqué : « Ils seront présentés à l'autorité communale sur la base d'un concept qui respecte le site et les caractéristiques paysagères de l'endroit. Les aménagements seront particulièrement soignés – éventuellement végétalisation - sur le canal de Stockalper ».

Le cahier des charges n'impose pas la création d'un parc arboré.

En outre, le concept paysagé figure au plan n° 4.

Ce grief est par conséquent mal fondé et doit être rejeté.

B.3. S'agissant du but du plan de quartier

L'opposant soutient que l'ensemble des deux plans de quartier ne formeraient pas un quartier rationnel et harmonieux du point de vue des constructions et des aménagements extérieurs.

Le plan de quartier a été élaboré dans le respect du cahier des charges n° 10 et du RCCZ. Par ailleurs, le Rapport sur l'art. 47 OAT, tout comme le règlement du plan de quartier, démontrent non seulement la faisabilité du projet mais aussi sa conformité aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Les plans attestent également de façon claire et précise ladite conformité.

Ce grief doit être rejeté.

B.4. S'agissant du bonus de densité

L'opposant soutient que le bonus de 0.1 ne serait pas justifié.

La majoration de l'indice lors de l'établissement d'un plan de quartier est prévue à l'art. 67 RCCZ.

En l'espèce, le projet apporte des améliorations conséquentes d'intérêt général qui justifient cette majoration. En outre, celle-ci ne nuit pas à l'intégration au site. Comme indiqué dans le Rapport sur l'art. 47 OAT, le bonus de 0.1 intervient dans le cadre de l'inscription d'une servitude en faveur de la Commune de Port-Valais pour un cheminement piéton public ainsi que pour l'implantation et l'exploitation d'une station de relevage (STAP) sur la parcelle n° 563. Cette augmentation d'indice a été confirmée par le Conseil communal et le projet respecte l'art. 67 RCCZ.

Ce grief doit être rejeté.

B.5. S'agissant de la desserte du plan de quartier

L'opposant soutient que la desserte ne serait pas suffisante pour absorber les véhicules des futurs occupants des deux plans de quartier « A la Lanche » et « A la Lanche II ».

Le principe de circulation et de stationnement est précisé dans le Rapport sur l'art. 47 OAT. La desserte est assurée par deux voies publiques communales, à savoir la Route de la Plage et la Rue des Vieilles Chenevières. Ces routes communales sont ouvertes à la circulation générale, sans restriction. Elles sont en outre propres à recevoir la circulation occasionnée par le plan de quartier.

Dans le périmètre du plan de quartier, la circulation est limitée aux mobilités douces et, exceptionnellement, à des circulations ponctuelles pour les véhicules de service et d'urgence ainsi que les accès aux places de stationnement situées aux emplacements mentionnés sur le plan.

La circulation occasionnée par le plan de quartier demeurera dans les limites d'une desserte usuelles d'immeubles d'habitations collectives et sera répartie, respectivement diluée, sur les deux axes routiers précités.

Enfin, dans son préavis le Service de l'environnement confirme le respect des valeurs limites d'immission.

Ce grief doit également être rejeté.

B.6. S'agissant des nuisances de chantier

L'opposant soutient que le chantier occasionnera des nuisances inadmissibles pour le voisinage.

Sur ce point, un renvoi est fait au considérant relatif à l'opposition de M. [REDACTED] qui a soulevé le même grief.

Par identité de motifs, ce grief doit également être rejeté.

B.7. S'agissant de l'étude géotechnique

L'opposant soutient que le dossier ne comprendrait aucune étude sur l'impact du projet sur la nappe phréatique.

Selon la rubrique « contrainte à l'utilisation du sol » contenue dans le Rapport sur l'art. 47 OAT, il ressort qu'un rapport géotechnique a été dressé par le bureau Karakas & Français SA. Les experts ont examiné le contexte hydrogéologique et sont parvenus à la conclusion qu'il est possible de construire dans la nappe phréatique avec la mise en œuvre de techniques de construction adaptées.

Ce grief doit être rejeté.

B.8. S'agissant du projet de pavillon provisoire

L'opposant soutient que le projet de pavillon provisoire ne serait pas conforme.

Le projet de pavillon provisoire fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire distincte.

Ce grief n'est pas recevable.

Au vu de ces éléments, l'opposition doit être écartée.

Conditions spécifiques :

Dans le but de veiller à une utilisation mesurée du sol et afin d'optimiser la qualité de vie des futurs habitants du quartier, le Conseil municipal demande d'optimiser les accès à des biens-fonds contigus.

En effet, les PQ Lanche I (en force) et Lanche II (en cours) sont contigus. Des accès sont prévus de part et d'autre de la limite parcellaire mitoyenne (cf pièce n°4 du PQ). Cette situation induit une grande perte de surface pour le bien-être des habitants du quartier et pour la biodiversité et sans offrir de plus-value en terme d'accessibilité. Ce dédoublement des accès va également à l'encontre du cahier des charges n° 10 qui préconise, en cas de phasage du plan de quartier, comme cela est le cas en l'espèce, de coordonner les accès. Les accès véhicules de service et d'urgence se matérialisent par un caractère paysager (*par opposition à un caractère routier*) et ils se différencient des accès véhicules au stationnement. Les accès véhicules de service et d'urgence sont définis et optimisés avec le PQ Lanche I avant l'octroi du permis d'habiter.

L'inscription d'une servitude en faveur de la Commune de Port-Valais pour un cheminement piéton public ainsi que pour l'implantation et l'exploitation d'une station de relevage (STAP) sur la parcelle n° 563 devra être inscrite au registre foncier avant la délivrance de l'autorisation de construire des bâtiments.

Le Conseil municipal octroie une autorisation provisoire pour une durée maximale de 10 ans. Cette autorisation doit être conditionnée à l'obligation de remise en état à l'échéance. Cette remise en état doit être conforme aux indications mentionnées dans la pièce n° 4bis ainsi qu'à l'art. 11 g du présent règlement.

L'octroi de l'autorisation de construire est subordonnée à une inscription au registre foncier en faveur de la commune et au frais des propriétaires fonciers.

Sur quoi, le Conseil communal

décide :

1. d'approuver le plan de quartier de la zone à bâtir n° 10 « Stockalper » / La Lanche II et le règlement y relatif.
2. Les frais de la présente décision par Fr. 12'500.- sont mis à la charge du requérant soit RW Développement SA, Quai Ernest Ansermet 4, 1820 Montreux.
4. La présente décision est notifiée par pli recommandé :
 - Au requérant
 - Aux opposants

Par pli simple au :

- Service de l'aménagement du territoire, à Sion, avec 1 exemplaire du dossier complet
- Secrétariat cantonal des constructions, à Sion
- Au service des constructions

La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Conseil d'Etat. Le recours doit être déposé en autant de doubles qu'il y a d'intéressés, dans les trente jours dès la notification de la décision.

Le mémoire doit contenir un exposé concis des faits, ainsi que des motifs accompagnés des moyens de preuve et des conclusions. Il sera daté et signé par le recourant ou son mandataire.

La décision attaquée et les documents servant comme moyens de preuve, en possession du recourant, seront joints au mémoire.

Port-Valais, le 10 septembre 2024

Commune de Port-Valais

Le Président :

Pierre Zoppelletto

Pierre Zoppelletto

Le Secrétaire :

Loïc Bussien

Loïc Bussien

