



APPROBATION D'UN PLAN D'AFFECTATION SPECIAL

Plan d'aménagement détaillé de la zone à bâtir n° 7 « Bouverette » et n° 14 « Les Vignettes »

Statuant en séance du 20 août 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 des plans de quartier n° 7 « Bouverette » et n° 14 « Les Vignettes »

Vu les faits suivants :

1. L'enquête publique :

- Des plans de quartier des zones à bâtir n° 7 « Bouverette » et n° 14 « Les Vignettes » parue dans le Bulletin officiel n° 34 du 26 août 2022.

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° 00 Situation existante, topographie - infrastructures
 - Pièce n° 01 Emprises constructibles
 - Pièce n° 02 Gabarits
 - Pièce n° 03 Plan d'implantation des toitures
 - Pièce n° 04 Coupe A-A, B-B, C-C et D-D
 - Pièce n° 05 Circulation et parcage
 - Pièce n° 06 Plan des équipements futurs
 - Pièces n° 109, 109a, 109b et 109c Plan des bâtiments avec surfaces dévolues aux commerces
 - Pièce n° 07 Rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT
 - Pièce n° 08 Règlement du Plan de Quartier
 - Pièce n° 09 Note Nature et Paysage
 - Pièce n° 10 Espace réservé aux eaux (ERE)
 - Pièce n° 11 Analyse des dangers hydrologiques
 - Pièce n° 12 Avis géotechnique
 - Pièce n° 13 Etude de trafic
 - Pièce n° 14 Rapport bruit
 - Pièce n° 15 Plan de géomètre

3. L'opposition déposée :

- PPE La Cascade par son administrateur, Monsieur Edouard Vidal, datée du 20 septembre 2022.

4. La procédure de consultation :

- Le plan de quartier n° 7 « Bouverette » et n° 14 « Les Vignettes » 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 sept 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° 7 « Bouverette » et n° 14 « Les Vignettes » se situe dans la zone à bâtir et ils sont 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 "Bouverette et Vignettes" une zone à aménager pour cette zone d'habitation de moyenne densité, sur la base notamment du cahier des charges n° 7 et 14.

Le plan de quartier de la zone à bâtir n° 7 « Bouverette » et n° 14 « Les Vignettes » est conforme au cahier des charges et aux autres prescriptions du "PAZ" et du "RCCZ", homologué le 16 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".

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 La PPE La Cascade

S'agissant des conditions de recevabilité, l'opposant représente les propriétaires de la parcelle n° 2661 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 accès piétons depuis la parcelle n°145

La parcelle n° 143 bénéficie d'une servitude d'accès sur la parcelle n° 145, inscrite au registre foncier. Selon le projet déposé, les accès aux bâtiments B et C sont prévus depuis la route de la Lanche. La parcelle 145 est hors du périmètre du plan de quartier. L'accès piéton au plan de quartier est prévu, sur la parcelle 211.

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

A.2. S'agissant de la distance à la forêt

L'opposant fait valoir que, selon les plans, les places de parc ne respectent pas la distance minimale de 10 mètres à la limite de la forêt.

En date du 19.09.2022 le service cantonal des forêts a émis un préavis négatif et le projet a été modifié de manière à respecter la distance minimale.

Au vu de ces éléments, ce grief a été corrigé.

A.3. S'agissant des eaux usées

L'opposant indique que les eaux usées de la parcelle 2661 traversent la parcelle 143.

Une servitude de passage des conduites, à charge de la parcelle n°143, en faveur des n° 2661 et 145 est inscrite au registre foncier. De ce fait, la servitude sera respectée, voir adaptée.

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

A.4. S'agissant de l'emplacement des modules de gestion des déchets

L'opposant indique qu'il manque l'emplacement pour la gestion des déchets.

L'emplacement des modules de gestion des déchets sera exigé lors de la phase de réalisation du projet. A la lecture des plans n°109, il apparaît que les moloks sont prévus le long de la route de la Lanche.

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

A.5. S'agissant des travaux le long de la Bouverette

L'opposant indique qu'il dispose d'un accord d'accès pour les véhicules d'entretien le long de la Bouverette et inscrite au registre foncier.

Cet accord sera respecté en proposant un passage entre les bâtiments B et C sur la rampe du parking puis devant le bâtiment C et ensuite sur le chemin piétons non revêtu le long de la Bouverette.

L'opposant indique que le secteur nature devra être réaménagé, car cette espace n'a jamais été entretenu (secteur entre la Bouverette et le Tové).

Cette problématique est reprise et traitée dans les différents rapports joints au dossier. A savoir, la note nature et paysage et la note ERE, du Bureau Biol Conseils ainsi que le rapport du bureau François-Xavier Marquis, spécialiste des études hydrologiques et géologiques.

Au vu de ces éléments ce grief est considéré comme traité.

Conditions spécifiques :

L'inscription de la servitude en faveur de la Commune de Port-Valais, pour un cheminement piéton public ainsi que la construction des ponts sur les deux cours d'eau concernés, sur les parcelles n° 143 et 234 devra être inscrite au registre foncier avant la délivrance de l'autorisation de construire des bâtiments.

Toutes les servitudes devront être inscrites au registre foncier avant la délivrance de l'autorisation de construire des bâtiments.

Sur quoi, le Conseil communal

décide :

1. d'approuver le plan de quartier de la zone à bâtir n° 7 « Bouverette » et n° 14 « Les Vignettes » et le règlement y relatif.
2. Les frais de la présente décision par Fr. 15'000.- sont mis à la charge du requérant soit la société Somers Investments Compagny SA, 1820 Montreux.
3. Les avances de frais supportées par la Commune concernant la notice d'impact sur l'environnement ainsi que l'espace réservé aux eaux sont mis à la charge du requérant pour un montant forfaitaire de Fr.10'000.-.
4. La présente décision est notifiée par pli recommandé :
 - Au requérant avec dossier complet
 - A l'opposant

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 16 octobre 2024
1897 Le Bouveret

Commune de Port-Valais

Le Président :



Pierre Zoppelletto

Le Secrétaire :



Loïc Bussien

