

Sion, le 10.06.2015
Notifié le

11 JUIN 2015	
RECU LE	
12 JUIN 2015	
Visa du Pdt	Visa

Recommandé
Administration communale
St-Gingolph
Le Château
Case postale 112
1898 St-Gingolph

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 07.05.2015 sur le dossier suivant :

Requérant	Administration communale de St-Gingolph
Objet	Plan d'aménagement détaillé "Le Fenalet"
N° dossier	2013-1754
Commune	Saint-Gingolph
Localisation	St-Gingolph
Lieu dit	Le Fenalet
Parcelles	709, 710, 712, 713, 1686, 1687, 1699, 2171, 2172, 2173
Coordonnées	552'350 / 137'650
Zone selon plan de zone	Zone de rive "à aménager"

1. Vu

- La mise à l'enquête publique dans le bulletin officiel n° 21 du 25.05.2012, le projet a suscité l'opposition de Me Yannis Sakkas agissant au nom de [REDACTED] de Me Stéphane Jordan agissant au nom de RB Immo SA (M. Raymond Bruchez) et de [REDACTED].
- Suite à la séance de conciliation réalisée le 08.08.2012 par une délégation du conseil municipal et de l'aménagiste du territoire de la commune de St-Gingolph, [REDACTED] ont levé leur opposition.
- Les décisions communales du 05.12.2012 selon lesquelles le plan d'aménagement détaillé sus décrit est conforme au plan d'affectation de zones.
- La requête de l'administration communale de St-Gingolph, reçue le 10.12.2012 auprès du Secrétariat cantonal des constructions (SeCC), tendant à obtenir l'approbation du plan d'aménagement détaillé. Les prescriptions relatives à la zone de rive et à aménager sont fixées respectivement aux articles 91, 93 et 99 du Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ).
- Les préavis des Services cantonaux consultés.
- Le courrier du 26.09.2013 du SeCC informant la requérante des divers conditions des services cantonaux consultés.
- La modification du règlement du PAD suite au courrier du SeCC du 26.09.2013 reprenant les conditions des différents services.
- La demande de nouveaux plans et modification du règlement du PAD notifiée par la CCC le 07.04.2014 demandant qu'une bande de 1.50 m permettant l'aménagement éventuel du chemin de rive soit prévu sur l'ensemble des parcelles à l'intérieur du PAD.
- Le nouveau plan avec règlement, reçu en date du 05.08.2014, selon la demande de la CCC du 07.04.2014.
- La demande de détermination (audition des propriétaires des parcelles faisant partie du PAD) notifiée le 27.11.2014, en application de l'art. 57 OC, suite au nouveau plan de situation et des divers modifications du règlement du PAD.
- La demande de compléments de la CCC, notifiée en date du 05.12.2014, concernant l'accès routier et le chemin de rive.
- La modification du règlement du PAD, reçue en date du 07.04.2015, permettant, au besoin, de déplacer l'assiette du chemin de rive (cf. art. 7).
- Le plan d'affectation de zones (PAZ) de la commune de St-Gingolph, homologué par le Conseil d'Etat le 28.09.1994 et le 23.04.1997 pour les zones de rive et de quais A+B.
- 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).

2. Considérant

Les conditions contenues à l'article 12 al. 4 LCAT étant réunies, la procédure d'autorisation de construire telle que prévue dans la loi sur les constructions du 8 février 1996 est applicable.

2.1. Traitement de l'opposition

Sort de l'opposition [REDACTED] et Dabade Sàrl

[REDACTED] s'opposent au projet de PAD au motif, principalement, que ce dernier violerait leur droit de propriété. Un précédent PAD accorderait plus de droits à ces derniers (en particulier les habitations pouvaient être construites plus près du lac). [REDACTED]

[REDACTED] requiert également de pouvoir bénéficier d'un port sur sa parcelle. Il reproche également au projet de PAD de ne pas tenir compte de la présence, actuellement, d'une aire de stationnement pour véhicules sur la parcelle no 709 (droits acquis). Ils relèvent enfin que le chemin de rive doit être déplacé côté lac, conformément à l'ancien PAD.

S'agissant de l'aire de stationnement, il peut être relevé, avec la commune de Saint-Gingolph, que la zone d'implantation telle que fixée par le projet de PAD permet la création de places de parc à ciel ouvert. Par conséquent, ce grief peut être rejeté.

En ce qui concerne la requête visant à pouvoir réaliser un port privé, il peut être relevé qu'un tel aménagement n'est pas conforme à la zone. Il n'existe pas de droit à obtenir une autorisation pour un tel aménagement. En outre, ce faisant les opposants ne forment aucun grief quant à la légalité du projet.

Quant au chemin de rives projeté, il n'est pas critiquable. Il est relevé notamment qu'il longe le lac et qu'il est d'une largeur raisonnable. L'opposant ne fait en particulier valoir aucun motif pertinent à ce sujet.

Enfin, il ne peut être tiré aucun argument du précédent PAD dès lors que ce dernier n'a jamais formellement été approuvé par l'autorité compétente.

Au vu de ce qui précède, l'opposition doit être rejetée.

Sort de l'opposition [REDACTED] (parcelle no 713) et de RB Immo SA (Raymond Bruchez, parcelles nos 2'171 et 2'172)

Il est pris acte du retrait de l'opposition de [REDACTED] et de RB Immo SA par M. Raymond Bruchez par signature du document des 8 et 13 août 2012.

Cependant, à l'occasion de l'audition (art. 57 OC) de RB Immo SA, cette dernière a demandé de modifier partiellement le projet proposé selon l'itinéraire dessiné en rouge sur le plan que cette dernière a annexé. Elle précise que cette demande se justifie par la nécessité de superposer le chemin aux murs et aménagements existants qui bordent la rive du lac. La question peut se poser de savoir si cette requête doit s'entendre comme une " réactivation " de l'opposition formée par RB Immo SA, si tel devait être le cas, elle devrait pour les motifs évoqués ci-après de toute façon être rejetée.

De notre point de vue, il n'y a pas lieu de donner suite à la requête de RB Immo SA concernant la parcelle no 2'172. En effet, le tracé du chemin de rive tel que mentionné sur le plan correspond au projet en cours d'élaboration auprès de la commune de St-Gingolph ; celui-ci fera l'objet d'une procédure en temps utile, procédure au cours de laquelle les propriétaires concernés auront l'occasion de faire valoir leur droit. En outre, le choix du tracé tient compte de la topographie des lieux. Enfin, ainsi que le prévoit le règlement du PAD à son art. 7, l'assiette prévue sur le plan peut au besoin être déplacée.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de donner suite à la demande de RB Immo SA. Si tant est que cette demande doive être considérée comme une opposition, il y aurait lieu, sous réserve de sa recevabilité et pour les motifs invoqués ci-dessus, de la rejeter.

3. Dispositif de la décision

3.1. Autorisation de construire

Le plan d'aménagement détaillé « Le Fenalet » sur le territoire de la commune de St-Gingolph est approuvé aux conditions suivantes:

3.2. Conditions

Conditions de la Commission cantonale des constructions

- Le règlement du Plan d'aménagement détaillé « Le Fenalet » annexé fait partie intégrante de cette décision.

Conditions du Service de la chasse, de la pêche et de la faune (SCPF)

- Afin d'informer le public pour avoir un comportement adéquat relativement à l'avifaune et aux objectifs de conservations de la réserve OROEM, un panneau sur la réserve OROEM des Grangettes (aux normes de l'OFEV) sera disposé en bordure dans le secteur relatif à l'article 9 du règlement du PAD. La commune prendra contact avec le SCPF (respectivement le garde-chasse local) pour disposer ce panneau d'information officiel. *Cette remarque ne nécessite pas d'être mentionnée dans le règlement.*

Conditions du Service des routes, transports et des cours d'eau (SRTCE)

Cours d'eau (conditions ci-dessus doivent être remplies au stade de l'autorisation de construire)

- Le chemin de rive, tel que suggéré dans ce PAD, sera reporté dans ces profils et comparé avec les propositions actuellement existantes auprès du SRTCE.
- Un plan de situation indiquant également clairement, en plus des limites de parcelle, la position actuelle de la rive et toutes les installations existantes (par exemple aménagement sur lac pour parcelles 710-1686-712) sera produit.
- Une coordination sera donc nécessaire entre la commune, le SAJTEE et le SRTCE afin de formaliser ces documents complémentaires.

Conditions du Service du développement territorial (SDT)

- La zone de rive permet la construction de résidences secondaires. Or, la commune de St-Gingolph fait partie des communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20% du parc des logements selon l'annexe de l'Ordonnance sur les résidences secondaires du 22 août 2012.

Par conséquent, nous tenons à rendre attentif la commune de St-Gingolph qu'elle devra respecter l'art. 75b Cst, l'ordonnance précitée ainsi que la jurisprudence y relative.

3.3. Oppositions

- L'opposition de [REDACTED] et Dabade Sàrl, représentés par Me Yannis Sakkas est rejetée au sens des considérants.
- L'opposition de [REDACTED] et de RB Immo SA (M. Raymond Bruchez), représentés par Me Stéphane Jordan a été retirée.

Toutefois, lors de l'audition de RB Immo SA du 27.11.2014, cette dernière a demandé de modifier partiellement le projet proposé. Dans l'éventualité où cette requête devait s'entendre comme une « réactivation » de l'opposition formée par RB Immo SA, elle serait rejetée au sens des considérants.

3.4. Frais de décision

Les frais de la présente décision par Fr. 537.- sont mis à la charge de l'Administration communale de St-Gingolph, selon l'arrêté fixant les frais et émoluments applicables aux demandes d'autorisation de construire traitées par la CCC du 14 juillet 2004.

La présente décision est notifiée par courrier recommandé

- à l'Administration communale de St-Gingolph.
- aux opposants :
 - Me Yannis Sakkas agissant au nom de [REDACTED] et Dabade Sàrl
 - Me Stéphane Jordan agissant au nom de RB Immo SA (M. Raymond Bruchez) et de [REDACTED]

Elle est communiquée

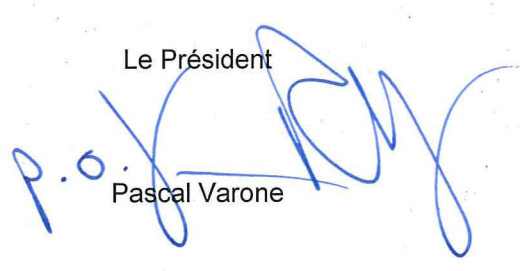
- aux organes cantonaux consultés.

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

P.O.  Pascal Varone

Le Secrétaire

 Fabien Zufferey

Frais de décision

Emoluments	Fr.	530.-
Timbre santé	Fr.	<u>7.-</u>
Total	Fr.	<u>537.-</u>