



RECOMMANDE

Aux propriétaires du Secteur
« Zittes-Tsanzirou Médian »

Affaire traitée par

Patrick RUDAZ
+41 (0)27 459 11 19
patrick.rudaz@chalais.ch

DÉCISION D'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT DETAILLE N° 10/2017

Notifiée par

le Conseil municipal de Chalais

statuant en séance du 23 janvier 2018 en qualité d'autorité compétente au sens de la Loi sur les constructions du 15 décembre 2016 (LC) et de l'ordonnance sur les constructions du 22 mars 2017 (OC)

concerne

Zittes-Tsanzirou médian

parcelles No 5371, 5374, 5375, 5376, 5377, 5378, 5379, 5380, 5382, 5383, 5384, 5385, 5386, 5387, 5388, 5389, 5390, 5391, 5392, 5395, 5396, 5398, 5500, 5502, 5547, 5549, 5644, 5674, 5678, 5742, 5778

**Vu les pièces du dossier d'où
ressortent les faits suivants**

Le secteur « Zittes-Tsanzirou médian » est sis en zone de faible densité à aménager, selon le Plan d'affectation des zones (PAZ) et le Règlement communal de constructions et de zones (RCCZ) homologués par le Conseil d'Etat le 18 mars 1998.

Par insertion au Bulletin No 12, du 24 mars 2017, l'administration communale de Chalais a mis à l'enquête publique, le Plan d'aménagement détaillé « Zittes-Tsanzirou médian » (PAD « Zittes-Tsanzirou médian »).

Dans le délai légal, les oppositions de [REDACTED], de Julien IN-ALBON Sàrl et de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ont été formées à l'encontre de ce projet.

Après avoir procédé à l'examen des plans et documents composant ce dossier, effectué la pesée des intérêts en présence et sur préavis de la Commission communale des constructions, le Conseil municipal, dans sa séance du 23 janvier 2018 a décidé d'approuver le PAD « Zittes-Tsanzirou médian » ainsi que son règlement, et d'écarter les oppositions.

CONSIDERANT

En droit :

Aux termes de l'article 12, de la Loi cantonale du 23 janvier 1987 (état au 01.01.2015) concernant l'application de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LCAT), les communes peuvent établir ou exiger des plans d'affectation spéciaux, selon les besoins, notamment des plans d'aménagement détaillés, et des plans de quartier.

L'article 11 du règlement communal de la commune de Chalais nous informe que le plan d'aménagement détaillé précise les mesures particulières d'aménagement applicables à certaines parties du territoire communal et règle dans le détail l'affectation du sol.

Qu'un plan d'aménagement détaillé peut être établi, selon les circonstances, par le conseil communal, par les particuliers, sur demande du conseil ou par les particuliers, de leur propre initiative.

Que les frais découlant de l'établissement d'un plan d'aménagement détaillé sont en principe à la charge des initiants, au prorata des surfaces des propriétaires concernés. *L'administration communale se substitue provisoirement à la part des dépenses encourues par les propriétaires intéressés. Les montants respectifs leur seront refacturés en cas d'autorisation de construire avec intérêts moratoires.*

Le PAD « Zittes-Tsanzirou médian » déposé est conforme au plan d'affectation des zones de la commune de Chalais pour la zone d'habitat résidentiel villa de plaine 0.3/0.5 et pour la zone d'habitat collectif 0.5/0.67.

1. Le Secrétariat des constructions, dans ses préavis des 12.10.2017 et 02.01.2018, synthèse des prises de position des organes consultés a remis ses considérants (cf annexes).
2. Il ressort que ce PAD « Zittes-Tsanzirou médian » respecte les prescriptions du PAZ et les conditions fixées dans le RCCZ, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable (art. 12, al. 4 LCAT) et la compétence de décision en la matière relève du Conseil municipal (art. 2 LC).

TRAITEMENT DU DOSSIER

1. Projet

Le PAD « Zittes-Tsanzirou médian » a pour but de proposer un ensemble bâti cohérent, de qualité, pour le secteur « Zittes-Tsanzirou ».

2. Périmètre

Le périmètre du PAD « Zittes-Tsanzirou médian », se situe à l'est du village de Chalais entre la route cantonale de Chippis et la route communale du Bord du Canal. Il s'inscrit en zone d'habitat résidentiel villa de plaine 0.3/0.5 et en zone d'habitat collectif 0.5/0.67. Les parcelles concernées par ce PAD « Zittes-Tsanzirou médian » occupent une surface totale de 19'995 m². Des précisions concernant le périmètre du PAD « Zittes-Tsanzirou médian » figurent au plan de situation faisant partie intégrante du dossier d'enquête publique.

3. Dossier

Le dossier du PAD « Zittes-Tsanzirou médian » comprend :

- Le règlement du PAD « Zittes-Tsanzirou médian » du 17 mars 2017 ;
- Plans du PAD « Zittes-Tsanzirou médian » au 1 :1000 de la même date.

TRAITEMENT DES OPPOSITIONS

Décision du Conseil municipal

Le Conseil municipal décide d'approuver le PAD « Zittes-Tsanzirou médian » sur le territoire de la commune de Chalais et son règlement et d'écarter les oppositions dans la mesure où elles sont recevables pour les motifs suivants :

1. Opposition de [REDACTED] (opposition à la zone piétonne devant sa parcelle N° 5371)

Il n'y a uniquement qu'un passage piétonnier et privé de 1,2 mètre comme le prévoit la loi (passage d'une chaise roulante). La route d'accès se termine en cul de sac sur la parcelle 5380 soit à plus de 30 mètres de la parcelle de [REDACTED].

2. Opposition de Julien IN-ALBON Sàrl (opposition au PAD « Zittes-Tsanzirou médian »)

Une place de jeux pour être nommée ainsi doit être sécurisée. Elle sera clôturée selon les normes de sécurité en vigueur. De plus la sécurité de l'entreprise incombe aux propriétaires.

Les accès motorisés se terminent en cul de sac afin d'éviter la circulation intempestive. La seule communication entre les accès motorisés est un passage piétonnier et privé de 1,2 mètre comme le prévoit la loi (passage d'une chaise roulante). Le chemin piéton ne s'arrête pas au bout de la parcelle N° 5399 mais en limite de la parcelle communale N° 5403.

3. Opposition de [REDACTED] (opposition à la construction d'immeubles)

Le PAZ de la Commune de Chalais est défini depuis longtemps (avant 2000). Les parcelles faisant partie du PAD « Zittes-Tsanzirou médian » sont situées sur deux zones : la zone d'habitat résidentiel villas de plaine 0.30 et la zone d'habitat collectif 0.50 (immeuble autorisé). Aucune modification du règlement n'est demandée quant aux hauteurs, gabarits, nombre d'étages.

Les propriétaires de villas individuelles proches de la zone d'habitat collectif 0.50 ne seront pas directement confinés à des immeubles mais à des villas (transition entre villas existantes et nouveaux immeubles). Les autres propriétaires sont confinés à une zone d'habitat résidentiel villas de plaine 0.30 et le projet de PAD « Zittes-Tsanzirou médian » respecte le PAZ (constructions de villas et de villas mitoyennes). Le projet a été étudié pour privilégier la qualité de vie.

Les accès motorisés se terminent en cul de sac afin d'éviter la circulation intempestive. La seule communication entre les accès motorisés est un passage piétonnier et privé de 1,2 mètre comme le prévoit la loi (passage d'une chaise roulante).

Par ces motifs, le Conseil municipal,

décide

en séance du 23 janvier 2018

1. Le PAD « Zittes-Tsanzirou médian » sur territoire de la Commune de Chalais et son règlement sont approuvés au sens des considérants, et les oppositions sont rejetées aux motifs sus-indiqués.

VOIES DE RECOURS

La présente décision est susceptible de recours au Conseil d'Etat, de la part des bénéficiaires ou des opposants, dans les 30 jours dès sa notification.

Le mémoire de recours sera adressé au Conseil d'Etat en autant de doubles qu'il y a d'intéressés. Le mémoire devra 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 de moyens de preuve, en possession du recourant, seront joints au mémoire.

Le recours n'a pas d'effet suspensif; celui-ci peut toutefois être ordonné d'office ou sur requête.

La demande d'effet suspensif doit être déposée dans le délai de 10 jours auprès de la même instance.

Les travaux ne peuvent en aucun cas débuter avant l'entrée en force de la décision relative à l'effet suspensif.

NOTIFICATION

La présente décision est notifiée par recommandé le 26 mars 2018

Aux requérants : Bureau d'architecture Mme Véronique TAPPAREL, Chemin des Ecoliers 8, 3966 Réchy
Constantin Promotion SA, Impasse de la Crevache 55, 3967 Vercorin
MAT Architecture, A l'att. de M. Olivier GALLEY, Av. de Châtelaine 43, 1203 Genève

Aux opposants : [REDACTED]
Julien IN-ALBON Sàrl, Rue du Téléphérique 42, 3966 Chalais
Opposition collective, par [REDACTED]

et communiquée au département de la mobilité du territoire et de l'environnement – Service administratif et juridique secrétariat et police des constructions du Canton du Valais (avec dossier autorisé).

Frais de décision **CHF 750.-- (dont CHF 500.- pour le préavis du Canton)**
=====

ADMINISTRATION COMMUNALE

Le Président Le Secrétaire :

 

Alain PERRUCHOU François ZUBER

