

**APPROBATION D'UN PLAN D'AFFECTATION SPECIAL****Plan d'aménagement détaillé de la zone à bâtir no 23 « La Passerelle » / Fort à Culet Sud**

Statuant en séance du 11 juillet 2017 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° 23 « La Passerelle » / Fort à Culet Sud

Vu les faits suivants :**1. L'enquête publique :**

- Du plan de quartier de la zone à bâtir n° 23 « La Passerelle » / Fort à Culet parue dans le Bulletin officiel n° 8 du 24 février 2017

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

- Le plan de quartier de la zone à bâtir n° 23 « La Passerelle » / Fort à Culet, est composé des pièces comme suit :
 - Pièce n° 0 : Carte nationale
 - Pièce n° 1 : Périmètre du Plan de Quartier
 - Pièce n° 2 : Emprises constructibles
 - Pièce n° 3 : Principe des toitures
 - Pièce n° 4 : Enveloppe constructible / Coupe A – A
 - Pièce n° 5 : Principe des accès
 - Pièce n° 6 : Principe des aménagements extérieurs
 - Pièce n° 7 : Equipements existants
 - Pièce n° 8 : Principe des équipements
- Le règlement du plan de quartier de la zone à bâtir n° 23 « La Passerelle » / Fort à Culet

3. Les oppositions déposées :

- [REDACTED] 20.03.2017
- [REDACTED] 20.03.2017
- [REDACTED] 21.03.2017
- [REDACTED] 23.03.2017

4. La procédure de consultation :

- Le plan de quartier de la zone à bâtir n° 23 « La Passerelle » / Fort à Culet respecte les dispositions du règlement des constructions et du plan des zones en cours d'homologation auprès du Conseil d'Etat. Le Conseil communal, vu qu'il s'agit de la construction de deux immeubles de 12 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 LLAT.

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° 23 « La Passerelle » / Fort à Culet se situe dans la zone à bâtir; en outre, il est conforme aux prescriptions du plan d'affectation des zones et du "RCCZ", actuellement en cours d'homologation par le Conseil d'Etat. 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 les secteurs "Au Culat" une zone à aménager pour cette zone à bâtir R2, sur la base notamment du cahier des charges n° 23.

Le plan de quartier de la zone à bâtir n° 23 « La Passerelle » / Fort à Culet est conforme au cahier des charges et aux autres prescriptions du "PAZ" et du "RCCZ", en cours d'homologation par le Conseil d'Etat.

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 :

_____ :

Ces oppositions étant motivées par les mêmes griefs, nous nous permettons de traiter ces deux oppositions comme suit :

- 1) Le Plan de quartier est effectivement déposé sur la base d'un règlement et d'un plan des zones actuellement en cours d'homologation par le Conseil d'Etat ce qui signifie, et l'art n° 3 de la présente décision le confirme, que ce plan de quartier est autorisé sous réserve de l'homologation du Conseil d'Etat. La présente autorisation ne sera par conséquent en force qu'après l'homologation du Conseil d'Etat, ce qui revient à dire que la présente autorisation serait caduque en cas de refus de l'homologation du Conseil d'Etat.
- 2) Le plan de quartier est parfaitement conforme au règlement des constructions et au plan des zones en cours d'homologation, en particulier l'indice constructible et la hauteur du bâtiment.
- 3) Les nuisances liées à l'augmentation de circulation provoquées par 24 appartements sont quasi nulles, d'autant plus que l'Etat du Valais a entrepris notamment les travaux de contournement du village des Evouettes et prévoit à moyen terme la déviation du village du Bouveret.
- 4) Mentionner la non-conformité de la récupération des eaux de surface de la Plaine démontre une méconnaissance de la demande déposée qui prévoit non seulement la récupération des eaux de toiture et de surface du lotissement mais également, aux frais du requérant, la récupération sur toute la longueur de la propriété des eaux de ruissellement des routes du Fort à Culet et de La Lanche, propriétés de la Commune (plan N° 1)
- 5) Les griefs concernant le gabarit des routes communales sont hors sujet et ne doivent pas être portés à charge du requérant.

Les motifs invoqués sont par conséquent irrecevables et doivent être écartés.

[REDACTED]

Les griefs de [REDACTED] étant en grande partie similaires aux griefs de [REDACTED], nous vous prions de bien vouloir vous référer à notre détermination susmentionnée.

[REDACTED]

[REDACTED] contestent les dimensions des constructions. Ce grief ayant déjà été traité par le point 1 de notre détermination sur l'opposition de [REDACTED] nous vous prions de bien vouloir vous y référer.

Les opposants relèvent que l'entreprise Marino Sinigaglia Sàrl a régulièrement déposé des matériaux d'excavation sur les parcelles concernées et que de ce fait, la hauteur du terrain naturel ne respecte pas les dispositions en la matière. Or, le niveau du terrain naturel a été fixé, selon la pratique constante du Conseil communal pour les plans de quartier, au niveau de la route du Fort à Culet, soit selon la confirmation du géomètre officiel, M. Jean-Michel Vuadens, à 373.71m. La hauteur maximale du bâtiment (faîte) sera par conséquent de 385.71 soit $373.71 + 12\text{m}$ selon RCC.

Une grande partie de ces matériaux (terre végétale et non matériaux d'excavation comme annoncé par les recourants) sera utilisée pour l'aménagement dès les travaux de construction des bâtiments terminés.

Au surplus, l'Administration communale est en possession de photographies avant le dépôt des matériaux permettant de constater la référence altimétrique du terrain naturel des deux parcelles.

Vu ce qui précède, l'opposition de [REDACTED] n'est pas recevable et doit être écartée.

Conditions spécifiques :

1. La présente autorisation ne sera pas en force avant que le Conseil d'Etat n'ait officiellement homologué la révision du plan des zones et du RCC, actuellement en cours de traitement par les services cantonaux.
2. Le requérant devra, à ses frais, recueillir en limite sud et est, selon plan annexé, pièce N° 3 les eaux de ruissellement des routes du Fort à Culet et de la Lanche. Avant le début des travaux, il devra présenter un plan des canalisations prévues et les travaux ne pourront débiter avant que le service des Travaux Publics ne l'ait approuvé.

3. Le requérant mettra à disposition de la Commune l'emplacement de 12 m² mentionné sur le plan de situation annexé (plan n° 2), afin de pouvoir y installer un point de récolte pour les ordures (ordures ménagères, verre, papier, etc...) Cet emplacement sera aménagé (goudronnage ou autre revêtement, sous réserve de l'accord du service communal compétent) aux frais du requérant. Une servitude d'utilisation sera inscrite au Registre Foncier avant le début des travaux.
4. Les huit places de parc mentionnées sur le plan annexé (plan n° 1) feront l'objet d'une servitude inscrite au Registre Foncier en faveur de la Commune de Port-Valais. Les travaux ne pourront débuter avant que le Registre Foncier ait dûment inscrit cette servitude.
5. Ces huit places de parc auront chacune une largeur de 2m50. Elles seront fondées et aménagées sommairement, aux frais du requérant.
L'aménagement définitif (pavés filtrants) et le marquage de ces huit places seront réalisés par la Commune.
Le requérant participera à ces travaux à hauteur de Fr. 7'500.-.
6. La (les) place(s) de jeux auront une surface minimum de 480 m²
7. Le nombre de places de parc du projet devront respecter les dispositions réglementaires
8. Les garages sis au nord (plan N° 4) seront retirés de la limite de la parcelle voisine à 4 m. minimum.

Sur quoi, le Conseil communal

décide :

1. d'approuver le plan de quartier de la zone à bâtir n° 23 « La Passerelle » / Fort à Culet et le règlement y relatif.
2. Les frais de la présente décision par Fr. 2'000.- sont mis à la charge des propriétaires requérants.
3. La présente autorisation ne sera en vigueur que lorsque l'homologation du nouveau plan des zones et du RCC par le Conseil d'Etat sera en force.
4. La présente décision est notifiée par pli recommandé :
 - Au propriétaire
 - Aux opposants

Par pli simple au :

- Service de l'aménagement du territoire, à Sion, avec 1 exemplaire du Plan de quartier et du règlement
- Secrétariat cantonal des constructions, à Sion

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 13 juillet 2017
1897 Le Bouveret

Commune de Port-Valais

Le Président: _____ Le Secrétaire :

Pierre Zoppella
Pierre Zoppella



Pierre-Alain Crausaz