DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ALPA
URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

PLAN DE QUARTIER

LE BOUT DE LA FORÊT

ZONE DE QUAI B

RAPPORT SELON ART. 47 OAT

RÈGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER

PLANS

JUIN 2005

ORDONNANCE DU DOSSIER

RAPPORT SELON ART. 47 OAT

PÉRIMÈTRE 4

DISPOSITIONS DU PAZ ET RCCZ 5

CARACTÉRISTIQUES DU SITE 5

DESSERTE DU QUARTIER ; ACCÈS AU LAC 6

INTERVENTIONS SUR PARCELLES BÂTIES 6

CONFORMITE AUX BASES LEGALES, FEDERALES, CANTONALES ET AU PLAN DIRECTEUR CANTONAL 7

CONCLUSION 7

RÈGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER

GÉNÉRALITÉS 9

LES ZONES DU PLAN DE QUARTIER 10

PRESCRIPTIONS DE CONSTRUCTION 11

DISPOSITIONS FINALES 12

PLANS

1. PÉRIMÈTRE DU PLAN DE QUARTIER
2. PLAN DE QUARTIER
3. GABARITS
4. PROPOSITION D'IMPLANTATION - Plan
5. PROPOSITION D'IMPLANTATION - Élévation

RAPPORT
SELON ART. 47 OAT

Périmètre
(voir annexe «Plan 1»)

Le Plan de Quartier "le Bout de la Forêt" est situé en bordure de lac, sur la Commune de St-Gingolph. Il jouxte sur l'ouest l'Ecole des Missions et sur l'est la limite communale.

Les parcelles concernées sont les suivantes :

No parcelle	Surface	Propriétaire	SBP (u=0.5)
1118	590	Monbaron Patrick	295.0
1119	1'598	Laurencet Francis-Luc et Granget Monique	799.0
1122	353	Anthoine Michel	176.5
1120	398	Zuchuat Michel	
1121	372	Zuchuat Michel	
1123	360	1/3 Zuchuat Jean-Marie	
		1/3 Zuchuat Floriane	
		1/3 Zuchuat Blaise	
1124	360	1/3 Zuchuat ~~Jean-Marie~~	
		1/3 Zuchuat Floriane	
		1/3 Zuchuat Blaise	
	1'490	Total Zuchuat & div.	745.0
1125 *	512	Schwestermann Christine	256.0
1126 **	267	Riquen Laetitia	133.5
	4'810		2'405.0
1374 (partiel)	558	Etat du Valais	

* La parcelle 1125 bénéficie d'un accès, garanti par servitude écrite au Registre Foncier, depuis Port-Valais.

** La parcelle n° 1126 est incluse dans le périmètre du Plan de Quartier, de par le Plan d'Affectation de Zones. Elle a cependant un statut particulier :

- elle est déjà largement bâtie, ses capacités d'extension sont inclues dans le projet déposé le 17.12.2002 ;
- elle bénéficie également d'un accès garanti et inscrit au Registre foncier depuis Port-Valais par le Quai Laval.

Ce sont les dispositions du RCC de la zone à bâtir correspondante qui s'appliquent ici.

Dispositions du PAZ et RCCZ

Le "Bout de la Forêt" est défini dans le Plan d'Affectation des Zones et le règlement communal des constructions comme "secteur à aménager: Zone de Quai B".

L'établissement d'un Plan de Quartier est obligatoire. Il comporte notamment :

- *"l'organisation des constructions en tenant compte de la distance minimale avec la rive (implantation, volume, affectation, concept architectural ...) ;*
- *le tracé et le projet d'équipement du quai ;*
- *l'organisation des circulations, l'accès véhicules et piétonnier ainsi que le stationnement des véhicules ;*
- *les autres aménagements publics et privés riverains éventuels (plages, installations sanitaires, places de jeux et de détente ...) ;*
- *les éléments de végétation, d'arborisation à maintenir ou à créer ;*
- *le programme de réalisation par étapes, la répartition des charges et les procédures adéquates éventuelles à entreprendre."*

Extrait du cahier des charges de la zone à aménager n° 3 du RCC

Caractéristiques du site

Ce territoire est un avancement sur le lac, réalisé probablement par comblement. Son périmètre est défini par les limites suivantes :

- côté lac, par le quai et une arborisation continue ;
- côté amont, par la ligne CFF du Tonkin et son talus ;
- à l'ouest, par un petit port de plaisance jouxtant le domaine de l'Ecole des Missions ;
- à l'est, par la limite communale.

Les caractéristiques suivantes du site doivent être conservées ou renforcées :

- Le dispositif d'arborisation longeant le lac doit être impérativement conservé ;
- Le site permet une liaison piétonne entre l'Ecole des Missions et le débarcadère du Bouveret. Ces deux espaces sont reliés par une desserte utilisant le chemin actuel.

Le quartier est entièrement équipé : eau, égouts, électricité, téléphone
La piste cyclable emprunte la route cantonale Bouveret / St-Gingolph en amont du quartier.

Desserte du quartier ; accès au lac

La continuité du parcours public entre l'Ecole des Missions et la limite de la Commune de Port-Valais est déterminée par la convention de servitude réciproque de passage de 3.0m de largeur, signée par les adhérents du Plan de Quartier ; soit les parcelles n° 1117, 1118, 1374, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, et 1127.

Cette servitude sert de desserte principale au quartier pour les véhicules bordiers exclusivement et les piétons. Son assiette est fixée par la convention susmentionnée.

La parcelle 1374 de l'Etat du Valais, est accessible via une servitude piétons de 80 cm, sur la parcelle 1118.

L'accès au lac est possible sur le quai de l'Ecole et sur le Quai Laval.

Interventions sur parcelles bâties

Les règles du présent Plan de Quartier permettent un développement du secteur par de nouvelles constructions. Une démolition-reconstruction des parcelles actuellement bâties, permettant une valorisation du sol, ou des extensions de constructions existantes, est possible moyennant respect desdites règles.

Les dispositions du Plan de Quartier ne s'appliquent pas aux constructions existantes à ce jour.

Conformité aux bases légales fédérales, cantonales, communales et au Plan Directeur cantonal

Le présent Plan de Quartier est conforme :

- au Plan d'Affectation des Zones et au règlement communal des constructions,
- à la LAT, en particulier les art. 1, 3, 15, 17,
- à la LcAT, en particulier les art. 1, 3, 12, 21, 23,
- au Plan Directeur cantonal, en particulier les fiches :

  A 1/3 : Zone à bâtir
  A 2/1 : Affectation et utilisation mesurée des zones à bâtir
  A 5/2 : Plan de Quartier, Plan d'Aménagement Détaillé, remembrement
  D 2/1 : Chemins pédestres et chemins de rives
  D 201/1 : Chemin de rive St-Gingolph - Le Bouveret

Conclusion

Le présent Plan de Quartier permet un aménagement harmonieux de ce site ainsi qu'une utilisation mesurée et rationnelle du sol ; il préserve le bord de lac par une zone de quai arborisée, et n'empêche pas une possibilité d'intégration dans un concept futur d'aménagement global Bouveret - St-Gingolph.

RÈGLEMENT
DU PLAN DE QUARTIER

Généralités

ART. 1 : BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement définit la distribution des affectations sur le site «Bout de la Forêt» et les dispositions constructives principales, en complément au RCCZ.

ART. 2 : BASES LÉGALES

Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire, tel qu'il ressort du rapport d'aménagement.

Les dispositions du règlement communal des constructions sont applicables pour tous les points non spécifiés dans le présent règlement.

Les documents suivants ont force légale :

- Le présent règlement
- Les plans N° 1 : Périmètre du Plan de Quartier
  N° 2 : Plan de quartier
  N° 3 : Gabarits

Les plans n° 4 et 5 figurent à titre indicatif en tant que proposition d'implantation conforme au présent règlement.

ART. 3 : COMPETENCE ET PROCEDURE

Les projets de constructions dans le périmètre du présent Plan de Quartier sont subordonnés à autorisation de construire délivrée par le Conseil Communal.

Les zones du Plan de Quartier

ART. 4 : LES ZONES DU PLAN DE QUARTIER

Le Plan de Quartier se divise en 4 zones :
- Zone de quai
- Zone de construction
- Zone de circulation et espaces publics
- Zone de non-bâtir

Zone de quai
Elle assure la protection du quai et du lac, et accueille les prolongements extérieurs des habitations ou un espace public.
Aucune construction autre que légère et démontable n'y est autorisée.
L'arborisation existante est à maintenir.

Zone de construction
Elle accueille des constructions à usage résidentiel (principal et secondaire) ou récréatif, et leurs prolongements extérieurs.

Zone de circulation et espaces publics

- SERVITUDE VÉHICULES
  Elle sert à la desserte principale du quartier et à la liaison École des Missions / Quai Laval. Son assiette est fixée par la convention de servitude réciproque de passage. L'extension de la servitude en direction de la Commune de Port-Valais, sur la parcelle 1125 devra faire l'objet d'un accord entre les parties concernées.

- SERVITUDE PIÉTONS
  Elle permet l'accès à la parcelle n° 1374 de l'État du Valais. Son assiette est fixée par la convention de servitude réciproque de passage.

Zone de non-bâtir
Elle reçoit des aménagements de surface (revêtements, engazonnements, plantations, mobilier) et assure notamment le respect des distances aux fonds voisins et les ruptures de contiguïté.

La parcelle n° 1374 pourra être aménagée en front de lac, sur la zone de quai, par les propriétaires des parcelles du Plan de Quartier exclusivement, comme espace de détente et loisirs. L'accès est assuré par la servitude sur parcelle n° 1118 et un prolongement sur parcelle n° 1374.

La location, l'aménagement et l'entretien de cette zone sont à la charge de ses utilisateurs. Un règlement d'utilisation spécifique sera établi à cet effet.

Prescriptions de construction

ART. 5 : PARCAGE VÉHICULES

Les places de parc véhicules seront de 2 places/unité de logement et implantées sur l'arrière des constructions.

ART. 6 : DISTANCES ET CONTIGUÏTÉ

Les distances aux limites sont fixées par le RCCZ : minimum 3m., normale 1/3 H. Les constructions situées sous le niveau du terrain naturel pourront, conformément au RCCZ, être construites en limite de propriété.

Tout non-respect des distances aux limites devra faire l'objet d'une dérogation assortie d'une servitude de non-bâtir à établir lors de la demande d'autorisation de bâtir des projets.

La contiguïté est admise, dans le respect des ruptures de contiguïté fixées par les zones de non-bâtir du plan.

En cas de réalisation par étapes, la façade en attente recevra un traitement de surface adéquat ; des aménagements extérieurs provisoires seront exécutés.

En cas de cession de terrain pour création de la zone de circulations et espaces publics, la distance de construction de 3.0m sera prise depuis la limite actuelle, si cette construction n'empiète pas sur la voirie à créer.

ART. 7 : DENSITÉ

La densité prévue par le RCCZ est de 0.3. Le Conseil Communal autorisera des projets avec une densité plus élevée, jusqu'à 0.5, dès le moment où ceux-ci respectent en tous points les dispositions du présent Plan de Quartier et sauvegardent l'aspect paysager du site.
Les surfaces de terrain cédées par les privés pour l'aménagement des zones de circulations et espaces publics sont utilisables pour la détermination des surfaces brutes de plancher maximal, le droit à bâtir restant acquis.

ART. 8 : HAUTEUR ET NOMBRE DE NIVEAUX

Les hauteurs sont fixées par le RCCZ : hauteur max. 9m. La définition des niveaux est régie par la Loi et l'Ordonnance Cantonales sur les Constructions.

ART. 9 : TOITURES

Les toits, conformément au RCCZ, seront à pans. Toutefois, le Conseil Communal peut accorder des exceptions à la forme des toitures, dans le cas de solutions architecturales témoignant d'un effort particulier de recherche.

ART. 10 : ESTHÉTIQUE

L'architecture des constructions nouvelles doit présenter une cohérence d'ensemble dans les façades, toitures, matériaux et couleurs, même en cas de réalisation par étapes ou par des maîtres d'ouvrage différents. Une recherche volumétrique par des décrochements, une alternance de matériaux de façades, de pleins et de vides, doit permettre d'individualiser les différentes unités de logements.

ART. 11 : SENSIBILITE AU BRUIT

L'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit est applicable. Le degré de sensibilité II sera respecté.

Dispositions finales

ART. 12 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent Plan de Quartier entre en vigueur dès son approbation par l'autorité compétente. Toutes les dispositions antérieures allant à l'encontre de ce Plan de Quartier sont abrogées.

PLANS

1
PÉRIMÈTRE DU PLAN DE QUARTIER

2
PLAN DE QUARTIER

3
GABARITS

4
PROPOSITION D'IMPLANTATION - Plan

5
PROPOSITION D'IMPLANTATION - Élévation