

PLAN D'AFFECTATION DES ZONES (PAZ) ET REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES (RCCZ)

AVANT-PROJET DE RÉVISION GLOBALE

INFORMATION PUBLIQUE, SELON L'ART. 33 LCAT

SION, LE 29 MAI 2026



AZUR Roux & Rudaz sàrl | rue du Scex 16B | 1950 Sion
+41.27.323.02.06 | info@azur-sarl.ch | www.azur-sarl.ch

TABLE DES MATIERES

1.	CONTEXTE	3
2.	BUT DE L'INFORMATION PUBLIQUE	5
3.	PERIMETRE DE LA REVISION GLOBALE DU PAZ ET DU RCCZ	6
4.	ETAPES DE LA REVISION GLOBALE D'UN PAZ ET D'UN RCCZ, PROCEDURE ET PLANNING PREVISIONNEL	7
5.	OPTIONS DE DEVELOPPEMENT COMMUNALES	11
6.	AXES STRUCTURANTS	13
7.	MESURES ET PLANS-GUIDES	16
8.	REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES (RCCZ)	21
9.	OBJECTIFS DE PLANIFICATION	22
10.	PROPOSITIONS ET OBSERVATIONS	23

ANNEXES

Annexe 1 : plan des options de développement communales

Annexe 2 : plans-guides, par entité spatiale

ABREVIATIONS

BO	: bulletin officiel
ISOS	: inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger
LAT	: loi sur l'aménagement du territoire (loi fédérale)
LC	: loi sur les constructions
LcAT	: loi d'application sur l'aménagement du territoire (loi cantonale)
OAT	: ordonnance sur l'aménagement du territoire
PAZ	: plan d'affectation des zones
PDc	: plan directeur cantonal
PU	: périmètre d'urbanisation
RCCZ	: règlement communal des constructions et des zones
RPU	: remaniement parcellaire urbain
SDT	: service du développement territorial



1. CONTEXTE

La Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) impose aux Communes de revoir leurs outils d'aménagement du territoire afin, notamment, de répondre aux besoins en zones à bâtir à 15 ans. Sur la Commune de Saint-Gingolph, l'exercice est particulièrement difficile. Considérée comme surdimensionnée, la Commune doit réduire sa zone à bâtir d'environ 1/5 pour répondre aux exigences de la LAT.

Au-delà de cette tâche imposée, la Commune de Saint-Gingolph a saisi l'opportunité de réfléchir au développement souhaité pour l'ensemble de son territoire. En effet, l'aménagement du territoire ne concerne pas uniquement le « dézonage » : il fixe le cadre dans lequel les habitants peuvent vivre et s'épanouir, il définit les espaces où les activités économiques, comme le tourisme, peuvent se développer, il valorise le patrimoine bâti exceptionnel de la Commune et il préserve les ressources nécessaires à la vie.

En somme, il est nécessaire de bien poser le cadre pour que la Commune puisse faire face aux défis actuels et futurs.

Ces 15 dernières années, la Commune de Saint-Gingolph a connu une évolution démographique fluctuante. Mais globalement, la tendance est à la hausse depuis 2020, avec une forte augmentation de la population de 27% en 15 ans. Les actifs entre 40 et 64 ans représentent la proportion de population majoritaire (33%). L'ensemble des actifs est resté plus ou moins stable depuis 2010. Cependant, les jeunes de 0-19 ans sont en nette augmentation (+39% en 15 ans) et représentent quelque 22% de la population de la Commune, soit quasiment l'équivalent des seniors (23%), qui sont en diminution de 15% depuis 2010. Afin de maintenir une population équilibrée pour garantir le renouvellement des générations et la solidarité intergénérationnelle, la Commune doit fournir non seulement des possibilités résidentielles attractives, mais également des biens et services en adéquation avec l'évolution de sa population et son évolution souhaitée.

La Commune possède plusieurs atouts, dont sa proximité avec le lac, la nature et la montagne, qui peuvent jouer un rôle positif sur l'attractivité résidentielle et le bien-être de la population sur place.

Au niveau de l'habitat, il est nécessaire d'offrir des logements aptes à accueillir toutes les classes sociales et générationnelles. Quelques projets d'immeubles ont été concrétisés durant ces dernières années, mais la majorité des nouvelles constructions consistent en des villas individuelles.

Le développement de l'habitat individuel a favorisé l'étalement de l'urbanisation, augmentant ainsi la pression sur les écosystèmes nécessaires à garantir la qualité de vie des habitants, mais également les terres agricoles nourricières. Des limites claires de l'urbanisation doivent être posées, afin de préserver ces zones essentielles à la vie.

Les réserves en zone à bâtir sont aujourd'hui importantes et s'étalent loin des cœurs de village. Dans le Plan d'affectation des zones (PAZ) en vigueur, plusieurs secteurs de zone à bâtir étaient destinés à accueillir des résidences secondaires, ce qui n'est plus autorisé depuis l'entrée en vigueur de la Loi sur les résidences secondaire. En effet, la Commune a un taux de résidences secondaires bien plus élevé que les 20% maximum autorisés (41%). La réserve de zone à bâtir communale est importante et doit être restreinte pour être conforme à la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Une légère densification qualitative est donc nécessaire tout en évitant le mitage du territoire, sur une surface de zone à bâtir plus compacte.

Par ailleurs, le village historique de Saint-Gingolph est un site exceptionnel figurant à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger (ISOS). Son cachet bâti ainsi que les éléments structurants doivent être préservés au mieux. Mais cette préservation doit éviter



toute « muséification » et être compatible avec une redynamisation du vieux-village visant à renforcer son rôle de centralité principale de la Commune. Une attention particulière doit être portée à la gestion des franges entre les noyaux historiques et les nouvelles constructions.

Au niveau économique, la Commune vit essentiellement des emplois liés à la vie d'une Commune (administration, professeurs, etc.) ainsi qu'au tourisme et à l'agriculture. L'artisanat y est peu présent. La Commune possède une identité touristique reconnue, avec de nombreux sites d'intérêt pouvant accueillir du tourisme 4 saisons.

La Commune a su préserver une vie locale et villageoise. Son cadre de vie est attractif et se démarque par rapport aux autres Communes valaisannes par la présence du Lac Léman. Toutefois, vivre à Saint-Gingolph n'est pas anodin, car la Commune est limitrophe à la France, avec des prix des terrains et commerces plus favorables qu'en Suisse. De plus, la Commune est concernée par de nombreux dangers (avalanches, dangers hydrologiques, etc.). A plusieurs reprises, ces dangers se manifestent et impactent à des degrés différents la population.

L'étendue de la zone à bâtir, répartie dans différents villages, ainsi que l'éloignement aux emplois sur Monthey ou le Canton de Vaud ont induit la multiplication des voitures individuelles, en addition au trafic de transit frontalier conséquent. La desserte en train est un atout du point de vue mobilité supra communale, contrebalancé par l'effet de césure créé par la voie ferrée, ne permettant des passages qu'en de rares emplacements. Parallèlement, la topographie, la proximité entre le lac et le pied de coteau et les grandes distances entre les villages constituent un défi pour la mise en place d'un réseau de mobilité douce (piétons, vélos).

Enfin, la Commune possède un paysage et une nature spécifiques et préservés. Le paysage et la nature doivent être protégés afin de perdurer en tant qu'éléments constitutifs de la qualité de la Commune, sans oublier leur importance pour les ressources nécessaires à la vie, telles que la qualité de l'eau.

On peut donc résumer les enjeux pour les 15 prochaines années en 5 grandes catégories :

- > urbanisme : gérer les zones à bâtir de manière rationnelle afin d'optimiser le potentiel d'accueil et de limiter le mitage du territoire
- > société : capitaliser sur les atouts de la vie au bord du lac pour attirer les familles avec enfants et proposer des aménagements qualitatifs qui assurent la mixité sociale et générationnelle
- > économie : renforcer le tissu économique par le développement de conditions-cadres propices au maintien et à l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité, proposer des sites pour accueillir l'artisanat local, améliorer et structurer l'offre touristique
- > environnement : préserver le paysage et la nature qui font la qualité de vie de la Commune, s'adapter au réchauffement climatique et redonner sa place à la biodiversité ;
- > mobilité : créer une « voie verte » de mobilité douce le long du lac, adapter le réseau aux besoins des citoyens et touristes, encourager le stationnement regroupé aux endroits stratégiques, favoriser la mobilité douce du lac vers le coteau quand cela est possible

Afin de relever ces défis, la Commune de Saint-Gingolph a entrepris la révision globale de son PAZ et de son RCCZ. Le but est de poser un cadre territorial pour les 15 prochaines années qui permette d'atteindre ces objectifs. Ainsi, il sera possible de poursuivre le développement harmonieux de la Commune et de maintenir la haute qualité présente sur la Commune pour les décennies à venir.



2. BUT DE L'INFORMATION PUBLIQUE

L'aménagement du territoire a notamment pour but de définir un cadre dans lequel la population puisse s'épanouir de manière harmonieuse. Il est donc important de connaître les besoins des habitants de Saint-Gingolph pour y répondre de manière adéquate.

Le présent rapport présente à la population les réflexions et intentions qui serviront à l'avant-projet de révision globale du Plan d'affectation des zones (PAZ) et du Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de la Commune afin de lui permettre de participer à l'élaboration de la planification territoriale.

Depuis l'entrée en vigueur au 15 avril 2019 de la nouvelle Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT), les Communes ont l'obligation d'informer la population sur toute modification des instruments d'aménagement du territoire, tels que le PAZ et le RCCZ, selon l'article 33, alinéa 1 :

Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT)

Art. 33 Elaboration des plans et règlements

¹ Le conseil municipal informe la population sur les plans à établir, sur les objectifs que ceux-ci visent et sur le déroulement de la procédure. Il veille à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans (art. 4 LAT).

Cette information publique ne correspond pas au dossier de mise à l'enquête publique de la révision globale du PAZ et du RCCZ qui aura lieu ultérieurement (*cf. chapitre 4*). Cette information publique présente les grandes réflexions territoriales qui amèneront la Commune à élaborer et finaliser son PAZ et son RCCZ révisés.

Les autorités encouragent vivement la population de Saint-Gingolph à prendre connaissance du travail effectué et de faire toute proposition ou observation constructive par écrit à l'administration communale. Toutes les propositions seront analysées en détail. Les propositions qui seront jugées judicieuses dans l'intérêt public seront prises en compte et permettront d'affiner l'avant-projet de PAZ et RCCZ afin de répondre au mieux aux aspirations de la population de la Commune de Saint-Gingolph.



3. RÉRIMÈTRE DE LA RÉVISION GLOBALE DU PAZ ET DU RCCZ

Le périmètre de la révision globale du PAZ et du RCCZ correspond à l'ensemble du territoire communal, soit une surface d'environ 1'440 hectares.

Toutes les zones d'affectation sont concernées, que ce soit les zones à bâtir (qui représentent environ 3% de la surface communale), les zones agricoles, les zones à protéger, etc.

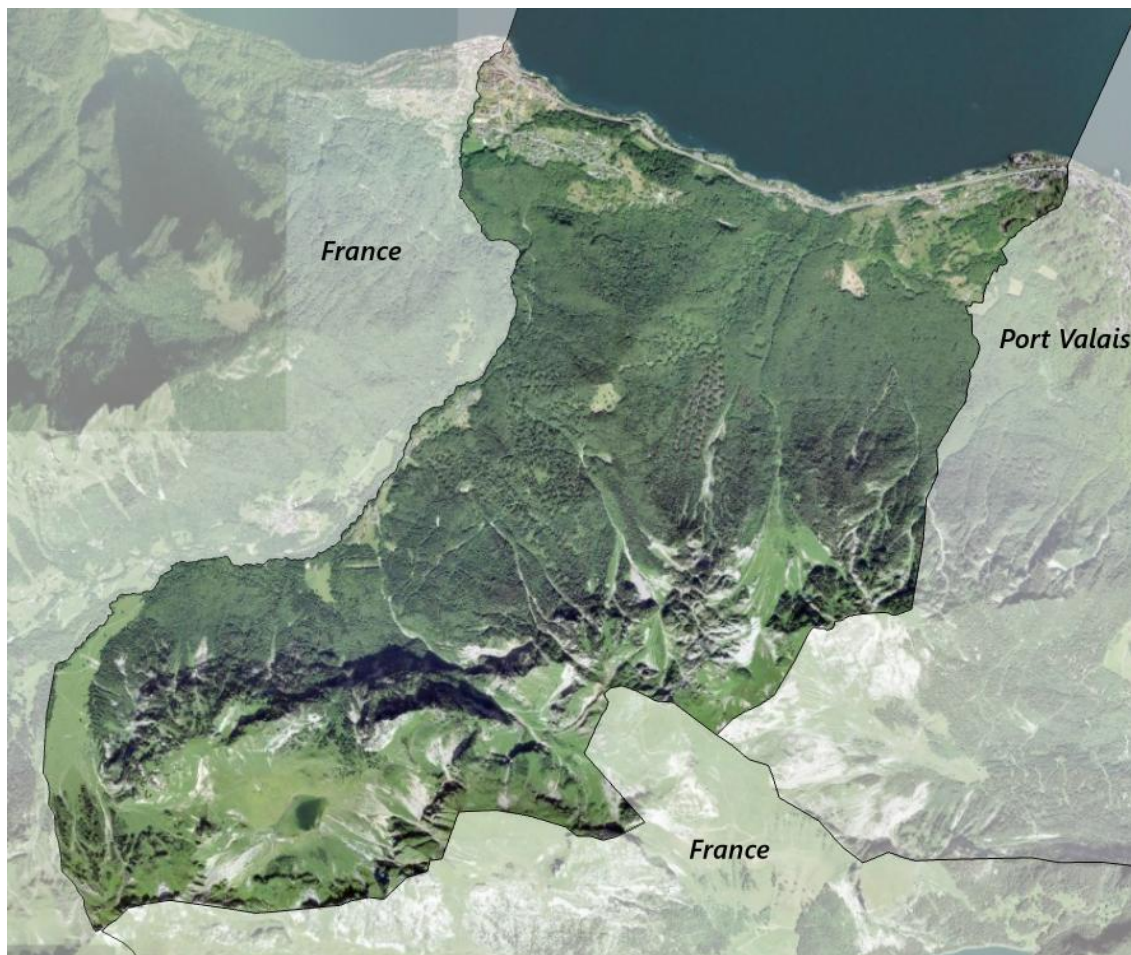


Figure 1 : Situation de la Commune de Saint-Gingolph – périmètre de la révision globale du PAZ et RCCZ, sans échelle



4. ETAPES DE LA RÉVISION GLOBALE D'UN PAZ ET D'UN RCCZ, PROCÉDURE ET PLANNING PRÉVISIONNEL

Le processus de révision globale d'un PAZ et RCCZ est un processus assez long, qui passe par plusieurs étapes successives. Ces étapes sont résumées dans le tableau ci-après, avec indication du planning prévisionnel.

Etape 1 : Travaux préparatoires			
2020 - 2025	Délimitation de zones réservées	✓	décembre 2020 (BO)
	↓		
	Options de développement communales	✓	2021 et 2023
	↓		
	Périmètre d'urbanisation (PU)	✓	2021
	↓		
	Prise de position du SDT	✓	avril 2022
	↓		
	Prolongation des zones réservées par l'Assemblée primaire	✓	décembre 2025 (BO)
	↓		
Etape 2 : Avant-projet de PAZ / RCCZ			
2023 - 2028	Avant-projet de PAZ et de RCCZ	✓	2023 – 2026 (en cours)
	↓		
	Information publique à la population (B.O. 30 j.)	✓	juin 2026
	↓		
	Analyse des propositions citoyennes et finalisation		2026 – mi-2027
	↓		
	Transmission de l'avant-projet au Canton pour avis de principe		été 2027
	↓		
Etape 3 : Projet de PAZ / RCCZ			
2028 - ?	Mise à l'enquête publique		mi-2029 au mieux
	↓		
	Traitement des oppositions		2 ^e semestre 2029
	↓		
	Approbation par l'Assemblée primaire		fin 2029 au mieux
	↓		
	Traitement des recours		?
	↓		
	Homologation par le Conseil d'Etat		?

Figure 2 : Planning prévisionnel



4.1 TRAVAUX PRÉPARATOIRES

Cette étape est subdivisée en plusieurs phases.

Zones réservées

Compte tenu de l'obligation de mettre en œuvre la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) validée par la population suisse en 2013, notamment la gestion du dimensionnement de la zone à bâtir, le Conseil municipal a dû prendre des mesures pour que rien ne puisse entraver la révision globale du PAZ et du RCCZ.

Afin de permettre la mise en œuvre de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) validée par la population suisse en 2013 et stopper les constructions sur les secteurs spécifiques qui pourraient aller à l'encontre de la révision globale du PAZ et du RCCZ, notamment le redimensionnement de la zone à bâtir et la mobilisation des réserves, le Conseil municipal de St-Gingolph a décidé rapidement d'une zone réservée en date du 30 novembre 2020 (publication au BO n° 49 du 4 décembre 2020) sur l'ensemble de la zone à bâtir dévolue à l'habitat.

L'Assemblée primaire du 2 décembre 2025 a accepté de prolonger pour une durée de 3 ans les zones réservées en vigueur, comportant l'abandon de certains périmètres qui ne devraient pas être soumis à des changements majeurs dans le cadre de la révision globale du PAZ et du RCCZ à venir (publication au BO du 04.12.2025).

Options de développement territorial

Les options de développement territorial sont définies sur l'ensemble du territoire communal, regroupant objectifs et mesures territoriales.

A Saint-Gingolph, les options de développement territorial ont été validées par le Conseil municipal en 2021. En 2023, elles ont fait l'objet d'un approfondissement et d'une spatialisation. Elles sont présentées dans le détail au chapitre 5 ainsi qu'en annexe 1 du présent rapport.

Projet de périmètre d'urbanisation (PU)

Le projet de périmètre d'urbanisation (PU) concerne les zones à bâtir (dévolues ou non à l'habitat) et se base sur une analyse qualitative et quantitative des zones à bâtir afin de répondre aux besoins de la Commune à 15 ans et à 30 ans. Les terrains correspondant aux besoins à 15 ans seront constructibles dès l'entrée en vigueur de la révision globale du PAZ et RCCZ, tandis que les terrains correspondant aux besoins à 15-30 ans seront temporairement inconstructibles mais resteront affectés en zone à bâtir. Les territoires impropres à la construction (notamment en raison de législations environnementales comme les cartes de danger) ou n'étant pas nécessaires pour les besoins à 30 ans doivent être dézonés.

A Saint-Gingolph, le Plan directeur cantonal (PDc) a classé la Commune en catégorie C, ce qui veut dire que son PAZ actuel est supérieur aux besoins à 30 ans et donc qu'un dézonage est imposé par le calcul de la capacité des zones à bâtir dévolues à l'habitat. La Commune de Saint-Gingolph doit donc mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les zones à bâtir dévolues à l'habitat et éviter le mitage du territoire. La Commune doit également prévoir des mesures permettant de bloquer temporairement les surfaces dépassant les besoins à 15 ans et utiliser les zones à bâtir dévolues à l'habitat déjà existantes (développement vers l'intérieur).

Concrètement, avec son PAZ en vigueur et selon les calculs effectués par le SDT en 2019 pour l'ensemble des Communes valaisannes, pour être conforme au PDc, la Commune de Saint-Gingolph devrait dézoner quelque 9 hectares, dont 5.9 ha pourraient être maintenus en zone à bâtir dévolue à l'habitat mais bloqués temporairement à la construction.



La Commune de Saint-Gingolph a élaboré son projet de périmètre d'urbanisation pour répondre qualitativement et quantitativement aux besoins en zone à bâtir, qui a obtenu un préavis positif de la part du SDT en avril 2022.

4.2 AVANT-PROJET DE RÉVISION GLOBALE DU PAZ ET DU RCCZ

Information publique

L'information publique correspond au présent rapport.

La Commune a pris l'option, facultative, de communiquer directement avec la population lors d'une présentation des documents compris dans cette information publique. Cette présentation aura lieu le 22 juin 2026, à 19h30, à la salle polyvalente de St-Gingolph.

La Commune a souhaité présenter la stratégie de développement territorial retenue par le Conseil municipal et non pas un avant-projet de PAZ et RCCZ déjà abouti.

Avis de principe

L'avant-projet de révision globale du PAZ et RCCZ sera ensuite formalisé, en prenant en considération dans la mesure du possible les éventuelles propositions et observations formulées par la population durant cette information publique.

Cet avant-projet de PAZ et RCCZ intégrera et sera coordonné avec de nombreuses études annexes qui sont liées au territoire. En effet, depuis l'homologation du PAZ et du RCCZ de la Commune de Saint-Gingolph, de nouvelles bases légales et de nouveaux inventaires sont entrés en vigueur. Ces nouveaux éléments actualisés seront pris en compte dans le cadre de l'élaboration de l'avant-projet de révision du PAZ et RCCZ. Il s'agit notamment d'intégrer les données à jour sur les dangers naturels, l'espace réservé aux eaux, la protection des eaux, la constatation de la nature forestière, le concept nature, etc.

L'avant-projet de révision globale du PAZ et RCCZ doit être transmis au SDT pour avis de principe afin que tous les services cantonaux concernés prennent connaissance du dossier avant sa mise à l'enquête publique et puissent vérifier la compatibilité de l'avant-projet avec leurs exigences légales. Cela pourrait être effectué à l'été 2027 et devrait durer au minimum 1 ½ an.

Concrètement, l'avant-projet de révision globale du PAZ et RCCZ comprend les documents suivants (qui sont les mêmes que pour le projet de révision globale du PAZ et RCCZ) à savoir :

- > Le plan général d'affectation des zones (échelle 1 : 10'000) ;
- > Les plans d'affectation des zones à bâtir (échelle 1 : 2'000 ou 1 : 5'000) ;
- > Les plans d'affectation des zones à bâtir (1 : 2'000 ou 1 : 5'000) avec les modifications par rapport au PAZ en vigueur mises en évidence ;
- > Le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) avec les modifications par rapport au RCCZ en vigueur mises en évidence ;
- > Le rapport explicatif selon l'article 47 de l'OAT ;
- > Les études de base en lien avec la révision globale du PAZ et RCCZ : l'aperçu de l'état de l'équipement et programme d'équipement, le concept nature et paysage, la planification énergétique territoriale (PET), la politique du tourisme locale, etc.



4.3 PROJET DE RÉVISION GLOBALE DU PAZ ET RCCZ

Mise à l'enquête publique

Une fois l'avis de principe du Canton reçu sur l'avant-projet de révision globale du PAZ et RCCZ, des adaptations et/ou compléments éventuels seront effectués.

Le projet de révision globale du PAZ et du RCCZ devra ensuite être approuvé par le Conseil municipal et mis à l'enquête publique durant 30 jours, où les personnes touchées par les mesures d'aménagement pourront faire opposition. Il est espéré pouvoir mettre à l'enquête publique ce dossier à l'été 2029.

Si des oppositions sont déposées à l'encontre de la révision globale du PAZ et du RCCZ, la Commune aménagera des séances de conciliation.

L'Assemblée primaire délibèrera et décidera ensuite de l'adoption de la révision globale du PAZ et RCCZ.

Puis la Commune procédera au dépôt public du dossier durant 30 jours.

La Commune déposera ensuite auprès du Conseil d'Etat la demande d'homologation du PAZ et RCCZ ainsi que les recours pour traitement par le Conseil d'Etat / Tribunal cantonal / Tribunal fédéral si nécessaire.



5. OPTIONS DE DÉVELOPPEMENT COMMUNALES

Afin de cadrer le développement territorial de la Commune de Saint-Gingolph durant les 15 prochaines années, des options de développement ont été formulées. Ces options sont les grandes lignes directrices qui guideront la Commune dans l'aménagement de son territoire.

Les options de développement résultent d'une analyse fine du territoire, appuyée par un état des lieux de l'évolution démographique. Cette réflexion a permis de définir les enjeux de la planification pour les prochaines décennies.

Ces enjeux sont listés dans ce chapitre, tandis que leur spatialisation schématique et provisoire figure en annexe 1 du présent rapport.

L'aménagement du territoire étant un domaine pluridisciplinaire, les options de développement ont été réparties entre les domaines transversaux suivants :

5.1 URBANISATION ET PATRIMOINE

Enjeu : développer l'urbanisation vers l'intérieur par une densification mesurée du centre vers la périphérie, tout en préservant la qualité de l'habitat

- > Compléter l'urbanisation de manière mesurée, sensible et respectueuse du site (topographie, vue, typologie du bâti existant, etc.)
- > Gérer les grandes réserves de zone à bâtir (poches non bâties) de manière rationnelle, en optimisant le potentiel d'accueil
- > Revitaliser le centre du village et préserver la qualité du patrimoine bâti en le valorisant (aide à la rénovation, périmètre de développement)
- > Renforcer la centralité du village
- > Analyser les possibilités de bâtir sur les rives du lac, en fonction des objectifs de protection (art. 17 LAT)
- > Contenir l'étalement urbain et clarifier les limites du vieux-village

5.2 ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE

Enjeu : promouvoir la qualité de vie en capitalisant sur les atouts, en proposant des services et aménagements de qualité et en maintenant la mixité sociale / générationnelle

- > Proposer une typologie de logements aptes à attirer les familles
- > Maintenir les commerces et services de proximité (café, épicerie, etc.)
- > Augmenter la qualité de vie dans les quartiers (matérialiser des espaces communs de rencontre et de détente, aménager qualitativement les espaces ouverts et l'espace public)
- > Valoriser la proximité de la châtaigneraie comme espace de loisir et de détente, avec notamment les réseaux de mobilité douce
- > Assurer la qualité des espaces extérieurs (topographie, perméabilité du sol, végétation, etc.), veiller à préserver les vues sur le Léman pour le plus grand nombre



5.3 ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Enjeu : renforcer la vitalité économique et touristique

- > Confirmer les pôles stratégiques d'activités dans les secteurs adéquats
- > Profiter de la position frontalière pour capter les passagers en transit en requalifiant la rue commerçante pour favoriser l'accueil (rez actifs sur rue près de la douane, vente de produits du terroir transfrontaliers, etc.)
- > Mettre en valeur les atouts touristiques de la Commune, notamment la proximité du Léman
- > Evaluer notamment le potentiel hôtelier de la Commune

5.4 MOBILITÉ

Enjeu : gérer les multiples enjeux de mobilité : trafic frontalier, mobilité multimodale, mobilité douce et chemin de rives

- > Relier les quartiers par un réseau de mobilité douce interconnecté entre les villages
- > Aménager la voie verte, sécurisée et séparée du trafic routier, entre Saint-Gingolph et Le Bouveret
- > Aménager qualitativement les quais, le chemin de rives et les liaisons piétonnes le long de la Morge
- > Améliorer le franchissement de la route cantonale aux endroits opportuns
- > Soutenir l'amélioration de la mobilité multimodale pour renforcer les transports publics, désengorger le trafic frontalier et renforcer l'attractivité touristique de la Commune

5.5 ENVIRONNEMENT, NATURE ET PAYSAGE

Enjeu : préserver et mettre en valeur la qualité de la nature et du paysage

- > Maintenir les structures paysagères qui participent à la haute qualité de vie
- > Conserver des poumons verts et mettre en valeur les jardins dans le village
- > Redéfinir la limite de l'urbanisation, afin de préserver et renforcer la lecture paysagère des entités du village et du plateau



6. AXES STRUCTURANTS

La réflexion à la base de l'élaboration du PAZ et RCCZ en vigueur de la Commune de Saint-Gingolph découle d'un nouveau paradigme. Autrefois, on élaborait des plans de zones prévoyant une expansion territoriale dans le but d'ouvrir et d'équiper des zones à bâtir, donc de construire, que ce soit pour de l'habitat permanent ou pour des résidences secondaires. Actuellement, l'objectif est d'urbaniser vers l'intérieur et de ce fait utiliser les réserves de zone à bâtir de manière rationnelle, tourné vers la densification (impact sur le bâti / les pleins) et la qualité du bâti (impact également sur les espaces non construits / les vides).

Préserver la qualité

La qualité de vie est une composante essentielle pour une Commune dont la vocation est résidentielle et touristique. Saint-Gingolph possède tous les atouts pour fournir à ses habitants et visiteurs un lieu de vie agréable. Avec la Commune de Port-Valais, Saint-Gingolph offre un accès au Lac Léman et une vue sur le rivage pour ses habitants, caractéristique rare en Valais. La Commune possède une diversité topographique remarquable, entre les rives, le coteau et la montagne.

Il est donc important de poser un cadre adéquat pour l'urbanisation, afin de préserver la qualité de vie ces 15 prochaines années.

Vivre à Saint-Gingolph n'est pas anodin. Bien que la Commune compte un nombre intéressant de places de travail, de commerces et d'activités de loisirs sur place, elle se caractérise par un éloignement géographique des pôles d'emplois et de services situés dans les grandes villes. Les habitants doivent en être conscients, mais pouvoir trouver des avantages.

Parmi ces avantages, la proximité de la nature peut être attractive pour une population cherchant cette qualité de vie, attractivité renforcée par les possibilités de télétravail. La Commune de Saint-Gingolph s'est développée en plusieurs villages, reliée par l'habitat le long des rives, avec des caractéristiques spécifiques, qui permettent d'offrir une diversité d'ambiances : une urbanisation sur des terrains à topographie plane., un chapelet de villas sur rives du Lac, de l'habitat sur le coteau, voire en montagne, etc.

Accueillir de nouveaux habitants est intéressant pour la dynamique de la Commune et la mixité générationnelle. Cela ne doit pas se faire au détriment de la qualité du bâti et de ses aménagements.

Pour devenir conforme aux exigences de la LAT, la Commune doit définir ses besoins en zone à bâtir à l'horizon 15-30 ans. Elle est donc contrainte de dézoner certains territoires et de bloquer temporairement à l'urbanisation certains périmètres. Dès lors, l'accueil de nouveaux habitants devra se faire sur une surface de zone à bâtir plus restreinte qu'aujourd'hui.

Dans ce contexte, il est important de gérer au mieux les réserves existantes, afin de les utiliser de la manière la plus rationnelle possible.

Pour ce faire, les pistes que la Commune de Saint-Gingolph entend suivre sont de deux ordres :

- > augmenter de manière mesurée les possibilités de bâtir (densification) dans les lieux appropriés : proche des centralités, des biens et services et de la gare ;
- > gérer les grandes réserves stratégiques grâce à des planifications de détail (plan de quartiers ou plans d'aménagement détaillés, remaniements parcellaires, etc.).

Mais « densification » ne veut pas automatiquement dire construire de grands immeubles d'habitat collectif partout. La densification à Saint-Gingolph sera plutôt de l'ordre de la densification douce. Ce principe consiste à augmenter modérément les possibilités de bâtir (indice de densité) afin de faire évoluer certains secteurs vers des quartiers de moyenne densité



pouvant accueillir plusieurs logements dans une construction, s'harmonisant au contexte de d'habitations individuelles attenantes. Des dispositions sur les gabarits, sur les hauteurs ou longueurs de façades accompagneront l'augmentation des densités afin d'assurer cet équilibre.

Les zones de forte densité (immeubles) devraient augmenter de manière mesurée et seront situées à proximité immédiate de la centralité de Saint-Gingolph. Il est important de fournir des possibilités d'habitat collectif supplémentaires sur la Commune. Proposer de l'habitat collectif dans des secteurs spécifiques, en complément à de l'habitat individuel et groupé ou pour quelques logements seulement, permettra aux jeunes générations de trouver des logements abordables, dans un contexte où les prix des terrains augmentent constamment et où l'accès à la propriété est de plus en plus difficile.

Parallèlement, la qualité de vie dépend non seulement du bâti, mais également des espaces non bâtis (les vides). Les aménagements extérieurs peuvent soit contribuer à la bonne qualité de vie (rafraîchir en été), soit la détériorer (accentuation du réchauffement). Les talus minéraux qui emmagasinent la chaleur la journée et la diffusent la nuit sont particulièrement pénalisants pour la qualité de vie d'un quartier. Les murs de soutènement rendus nécessaires par une planification spatiale peu judicieuse des constructions et leurs accès sont également une atteinte au milieu naturel. A contrario, une arborisation abondante améliore la viabilité de toute une zone.

Préserver la qualité de vie est un enjeu important qu'il faudra intégrer dans la révision globale du PAZ et RCCZ en introduisant des dispositions spécifiques (arborisation, hauteur maximale des mouvements de terrain, matérialité, etc.).

Développement d'un quartier dense et qualitatif

Le secteur à l'arrière du vieux-village, le long de la voie ferrée, stratégiquement situé proche de la gare, de l'école et du centre villageois, a été identifié comme potentiel de densification. L'idée n'est pas d'y développer des bâtiments hors d'échelle, mais d'y proposer de l'habitat collectif, dans les gabarits des immeubles déjà présents sur la Commune. Son urbanisation qualitative serait mise en œuvre dans le cadre d'une planification spéciale d'ensemble, délimitant les emplacements adéquats pour regrouper les logements et dégager ainsi des espaces non bâtis de qualité, servant d'espaces de rencontre et détente et de dégagement pour apporter de la qualité au quartier en devenir. Les principes de durabilité de l'habitat y seraient appliqués pour en faire un quartier agréable à vivre et répondant aux enjeux sociaux et environnementaux du 21^{ème} siècle.

Territoires en mutation

En raison de son urbanisation organisée en différents villages, la Commune de Saint-Gingolph a la particularité d'accueillir sur son territoire quelques zones à bâtir périphériques, que l'on pourrait qualifier de mayens à la montagne, initialement dévolues à la résidence secondaire qui accueillent parfois des habitants permanents. Ces territoires connaissent un mitage du territoire modéré sur certaines surfaces, souvent peu ou pas équipées. Les nouvelles exigences en matière d'aménagement du territoire (LAT) impliquent de stopper le développement de ces territoires excentrés et de concentrer l'urbanisation vers l'intérieur, à proximité des centres et des transports publics.

Dès lors, la question se pose : quelle affectation attribuer à ces ensembles bâtis, qui accueillent des habitations pour résidences principales et secondaires ? La solution du dézonage, c'est-à-dire affecter ces terrains à la zone agricole, ne semble pas très cohérente. En effet, ces terrains bâtis n'ont plus de fonction agricole, et n'en auront probablement plus pour les prochaines décennies. Le maintien de ces terrains en zone à bâtir classique est difficilement envisageable, au regard du surdimensionnement de la Commune et des nouvelles exigences de la LAT.



Une piste envisagée serait de maintenir les terrains bâtis en zone à bâtir « non constructible », qui permettrait une certaine évolution qualitative grâce à l'entretien et la rénovation des habitations, mais qui ne permettrait pas la création de nouveaux bâtiments d'habitation. A ce stade de l'information publique, la Commune de Saint-Gingolph, à l'instar d'autres collectivités publiques valaisannes, envisage ce type d'affectation pour les territoires bâtis qui présentent des caractéristiques (micro-entités bâties sur un territoire cohérent, présence significative de résidences secondaires, pas de grandes surfaces cohérentes libres de construction, etc.). Mais cette proposition, qui ne peut être appliquée pour l'habitat dispersé, est en discussion avec les autorités compétentes et est actuellement sans garantie d'acceptation.

Dynamisation du centre du village

Le vieux-village de Saint-Gingolph joue le rôle de centralité de la Commune. Les biens et services y sont concentrés, s'articulant autour de la gare. La route cantonale marque cependant une césure nette : le village côté lac concentre essentiellement les biens et services liés au tourisme lacustre et à la détente, alors que le village en amont de la route accueille les biens et services destinés aux citoyens (école, administration communale, pôle de la gare).

Afin de dynamiser le centre du village, deux pistes sont à explorer. La première consiste à faire muter l'espace rue de la route cantonale en lien plutôt qu'en césure. Aujourd'hui, le trafic frontalier, intense aux heures de pointe, est problématique et des solutions de mobilité alternatives sont étudiées. Mais ce lieu de passage possède également un potentiel commercial non capté. Un urbanisme adapté, rendant la rue plus agréable et perméable, couplé à des solutions de stationnement et des commerces le long de la rue, peut inciter les automobilistes de passage à faire une pause et profiter des commodités du centre (commerces, restaurants, lac, etc.). Dans cette optique, il est nécessaire de réserver les locaux en rez-de-chaussée sur rue uniquement aux activités, afin de préserver le potentiel historique d'accueil de la rue. Le cadre sera ainsi posé dans le PAZ pour favoriser des mesures d'urbanisme (requalification de l'espace-rue), qui pourront suivre dans les 15 prochaines années.

La place de la gare constitue également une pièce essentielle du tissu urbain du village de Saint-Gingolph. Cet élément, identifié dans les options de développement et majoritairement occupé par du stationnement, possède un grand potentiel de réaménagement. Une réflexion fine – qui peut être effectuée suite à l'homologation du PAZ – est nécessaire pour utiliser au mieux le potentiel de cet espace stratégique, et le rendre multifonctionnel et agréable à fréquenter. Bien aménagé, cet espace peut être un élément liant favorisant les échanges entre le lac et le coteau. Le PAZ préserve ce potentiel en devenir.



7. MESURES ET PLANS-GUIDES

Pour atteindre les objectifs définis par les options de développement, des mesures d'aménagement du territoire ont été définies par village, tout en gardant une cohérence d'ensemble. Ces mesures serviront à délimiter les affectations (zones à bâtir, zone d'intérêt général, etc.) dans le nouveau plan d'affectation des zones (PAZ) uniformisé.

Les zones à bâtir en particulier ont été réexaminées en fonction des options de développement et des nouvelles bases légales (LAT, LC, PDc, etc.).

7.1 MESURES GÉNÉRALES LIÉES AUX ZONES À BÂTIR

Une nouvelle nomenclature de zones à bâtir est proposée dans la révision globale du PAZ et du RCCZ. Ce paragraphe décrit les principaux enjeux liés à chaque type de zones.



Zone vieux-village (centralité et patrimoine)

Mettre en œuvre un urbanisme adapté au vieux-village (noyau historique) et tenir compte des objectifs de sauvegarde de l'ISOS pour le village de Saint-Gingolph (importance nationale) : préserver les espaces non construits typiques (murets en pierres, jardins, espaces végétalisés, ruelles, fontaines, etc.) et revitaliser le patrimoine bâti en misant sur la qualité et non la quantité.



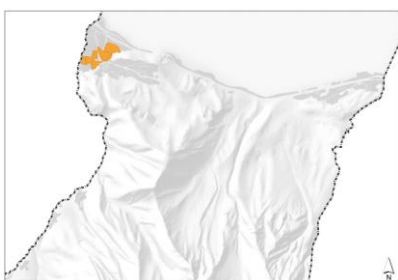
Affectation des rez-de-chaussée

Indépendamment de l'affectation de la zone, créer des conditions cadres pour préserver et renforcer la mixité fonctionnelle en imposant des activités en rez-de-chaussée côté route cantonale, afin de renforcer le centre du village de Saint-Gingolph en dynamisant la vie villageoise.



Zone d'habitation de forte densité (immeubles)

Favoriser la forte densité (immeubles) dans les territoires appropriés à fort potentiel (près du centre et des nœuds de transport publics). Proposer des logements abordables pour les jeunes et pour maintenir les personnes âgées sur la Commune. Gérer la mutation vers l'habitat collectif grâce à des règles assurant une transition douce et fluide.



Zones d'habitation de moyenne densité (habitat à plusieurs logements)

Privilégier l'habitat avec plusieurs logements où cela est possible (nombre de logements maximum à définir) afin de viser une moyenne densité. Favoriser la végétation et soigner les aménagements extérieurs.



Zones d'habitation de faible densité / zone d'habitation de faible densité de la rive



Conserver un bâti de faible densité dans les zones destinées aux villas individuelles, tout en y encourageant la densification douce en habitants (nombre de logements maximum à définir). Favoriser la végétation et soigner les aménagements extérieurs.

Proposer des caractéristiques différenciées pour le secteur le long des rives.

Zone de maintien du bâti existant



Proposer une nouvelle affectation pour permettre l'entretien des constructions sises dans un ensemble bâti cohérent, tout en empêchant les nouvelles constructions. L'équipement du secteur n'est pas obligatoire et les espaces extérieurs doivent être majoritairement végétalisés.

Cette affectation est une proposition pour l'instant, pour certaines entités bâties dont le développement n'est pas souhaité et qui auraient dû être dézonées.

Zone mixte avec habitat et tourisme



Maintenir les activités au bord du lac pour y recevoir des activités économiques et touristiques (hôtel, bureaux, services, commerces), ainsi que de l'habitat.

Cette mixité fonctionnelle permet d'accueillir des activités diversifiées.

Zones artisanales



Regrouper, maintenir et développer des activités d'importance locale générant des nuisances en périphérie de villages. Assurer dans la zone artisanale un urbanisme intégré de qualité.

Zones d'intérêt général



Planifier des zones d'intérêt général pour répondre aux besoins de la population dans les 15 prochaines années et permettre d'anticiper les besoins sociétaux (espaces de rencontre, solidarité intergénérationnelle, bâtiments publics, etc.). Les répartir sur l'ensemble des villages.



7.2 MESURES SPÉCIFIQUES PAR ENTITÉ SPATIALE

Les mesures spécifiques à chaque entité spatiale sont présentées dans des plans-guides, en annexe 2 au présent rapport. Ce chapitre explicatif développe les principales mesures proposées par entité, qui seront reportées dans l'avant-projet de PAZ et RCCZ.

Le village de Saint-Gingolph et les Côtes de Vignolles

Le village de Saint-Gingolph s'est développé historiquement sur le delta de la Morge. Le village est scindé en deux entités nationales au XVI^e siècle, la Morge constituant la limite nationale entre la Savoie et le Valais.

Au-delà de fournir des logements pour accueillir la plupart des habitants de la Commune, le village de Saint-Gingolph concentre les biens et services principaux de la Commune (pôle scolaire / administratif, sportif / commerces et bureaux). Classé à l'inventaire ISOS comme site d'importance nationale, le village a su préserver les caractéristiques essentielles qui prévalaient à l'époque : conservation du bâti traditionnel dans le village historique, préservation des vides de construction dans le vieux-village occupés par des jardins. Les nouveaux développements se sont principalement situés en périphérie, sur le coteau, aux Côtes de Vignolles. Toutefois, quelques nouveaux développements se sont réalisés à l'amont du vieux-village et des réserves pour couvrir les besoins à 15 ans y sont présentes.

Les objectifs du projet de PAZ et de RCCZ pour le village de St-Gingolph et les Côtes de Vignolles sont :

- > Dynamiser le vieux-village inscrit à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) en favorisant la rénovation des bâtiments, tout en préservant le cachet par la conservation des vides structurants (jardins patrimoniaux) ;
- > Profiter du passage du trafic motorisé à la frontière pour dynamiser la rue centrale en garantissant l'attractivité commerciale, de services et d'intérêt général au minimum en front de rue (rez-de-chaussée) et redonner à la rue de la qualité ;
- > Développer un quartier de forte densité au Nord des voies de chemin de fer, à proximité du centre scolaire et de la gare, pour compléter l'urbanisation existante ;
- > Prévoir une densification modérée dans les secteurs à proximité du village en favorisant un habitat de moyenne densité pouvant accueillir plusieurs logements (nombre maximum de logements encore à définir) ;
- > Conserver un habitat de faible densité en périphérie, bien délimité et contenu, préservant les vues sur le lac et répondant à une demande encore présente pour ce type d'habitat ;
- > Proposer de nouvelles zones d'intérêt général judicieusement localisées pour répondre aux besoins ;
- > Etoffer l'offre en espaces de détente et rencontre pour répondre aux besoins de la population et améliorer la qualité de vie et les échanges sociaux ;
- > Maintenir l'hébergement et les activités touristiques proches de la centralité de la Commune et du lac, pour pérenniser les hôtels existants ;
- > Préserver la césure paysagère entre les Côtes de Vignolles et l'Herbette / les Rasses afin de ne pas urbaniser en continu la plaine et le coteau ;
- > Bloquer temporairement à l'urbanisation les secteurs sans accès ou en périphérie pour permettre un développement à moyen terme du village ;
- > Créer un itinéraire de mobilité douce entre le coteau et la plaine, indépendamment de la route, pouvant servir aussi bien à la mobilité de loisirs qu'à la mobilité quotidienne ;



- > Dézoner certains secteurs périphériques peu ou pas équipés pour répondre aux exigences de la LAT.

Le Plan du Baril – le Bout de la Forêt

Le Plan du Baril et le Bout de la Forêt se sont urbanisés dans la continuité du village du Bouveret, sur la Commune de Port-Valais. L'institut et la chapelle des Missions y sont présentes depuis plus d'un siècle.

Le Plan du Baril s'est développé de manière spontanée, à vocation d'habitat seulement. Les seuls services présents sont liés au trafic motorisé en lien avec le trafic pendulaire (garage, station-service). Son attrait réside dans le fait de sa topographie et de sa proximité avec la plaine valaisanne (autoroute, emplois dans le Chablais, etc.).

Les objectifs du projet de PAZ et de RCCZ pour le Plan du Baril / le Bout de la Forêt sont :

- > Compléter l'urbanisation de forte densité à l'entrée de la Commune ;
- > Conserver un habitat de faible densité, bien délimité et contenu, répondant à une demande encore présente pour ce type d'habitat ;
- > Maintenir les pôles d'intérêt général au Bout de la Forêt et au Grand Clos et les développer en fonction des besoins ;
- > Etoffer l'offre en espaces de détente et rencontre pour répondre aux besoins de la population et améliorer la qualité de vie et les échanges sociaux ;
- > Maintenir et organiser la zone d'activités artisanales afin d'accueillir de nouveaux développements bien intégrés (paysage, accessibilité) ;
- > Créer un itinéraire de mobilité douce (voie verte) entre St-Gingolph et le Plan du Baril pour les cyclistes, pouvant servir aussi bien à la mobilité de loisirs qu'à la mobilité quotidienne et créer un passage sous-voie ;
- > Dézoner certains secteurs périphériques peu ou pas équipés pour répondre aux exigences de la LAT et tenir compte des dangers naturels.

Les rives

Les rives du Lac Léman représentent un enjeu public, que ce soit au niveau du tourisme et des loisirs (pêche, port de plaisance, baignade, navigation, etc.). Cette petite portion des rives du lac Léman constitue la porte d'entrée du Canton du Valais. Le maintien d'une rive de qualité est donc un enjeu essentiel non seulement au niveau communal, mais également à l'échelle cantonale. De par la topographie, les rives sont urbanisables sur une faible largeur, comprise entre le lac, la route cantonale et les voies de chemin de fer.

Les bords du lac sont appréciés des promeneurs. La LAT indique que les bords des lacs devraient être tenus libres de construction pour faciliter l'accès aux rives et au passage le long de celles-ci. Toutefois, l'urbanisation y est constituée d'un chapelet de villas individuelles, voire groupées entrecoupées par de la forêt ou des espaces végétalisés. Aucun cheminement n'est présent, même partiellement et la concrétisation d'un chemin de rives semble complexe (différences d'altitude, propriétés privées, débarcadères privés, etc.).

Les objectifs du projet de PAZ et de RCCZ pour les rives sont :

- > Conserver et compléter en habitat de faible densité les réserves résiduelles le long des rives ;
- > Etoffer l'offre en espaces de détente et rencontre pour répondre aux besoins de la population et améliorer la qualité de vie et les échanges sociaux ;



- > Créer un itinéraire de mobilité douce (voie verte) entre St-Gingolph et le Plan du Baril pour les cyclistes, pouvant servir aussi bien à la mobilité de loisirs qu'à la mobilité quotidienne et créer un passage sous-voie ;
- > Proposer une affectation spécifique pour les secteurs bâtis aux emplacements où les mesures de sécurisation du danger hydrologique n'ont pu écarter tout danger afin de tenir compte des poches bâties et occupées par des résidences secondaires, sans permettre de nouveaux développements.
- > Garantir la possibilité ultérieure de réaliser un chemin de rive par des mesures de restriction de l'urbanisation en bordure du lac.

Le Freney - Clarive

Le Freney et Clarive se sont construits au fil du temps, depuis les années '70, de manière dispersée, accueillant des chalets en résidences secondaires, sur un territoire déconnecté du village et de ses biens et services. Ce secteur est peu équipé et les cadences des transports publics sont rares. Quelques poches se sont construites, entourées d'éléments naturels structurants. Comme des pâturages, la forêt, la Morge. Bien que de nombreuses réserves de terrain y soient présentes, le développement de résidences secondaires n'y est plus autorisé depuis l'entrée en vigueur de la Loi sur les résidences secondaires, la Commune de Saint-Gingolph possédant quelque 41% de résidences secondaires.

La poursuite de l'urbanisation n'y est pas souhaitée, ce secteur étant déconnecté de la vie de village et la Commune devant répondre aux exigences de la LAT et dézoner son surplus de zone à bâtir. En outre, la présence de dangers naturels est incompatible avec le maintien de certaines zones à bâtir.

Les objectifs du projet de PAZ et de RCCZ pour Le Freney - Clarive sont :

- > Proposer une affectation spécifique pour tenir compte des poches bâties et occupées par des résidences secondaires, leur permettant un entretien facilité des constructions existantes. Toutefois, les nouvelles constructions ne pourraient y être autorisées. Il s'agit de tenir compte de l'existant, le faire perdurer, sans permettre de nouveaux développements. Les espaces extérieurs devraient être majoritairement végétalisés, tout comme les espaces résiduels entre les constructions existantes.
- > Dézoner les parcelles concernées par les dangers naturels élevés ainsi que certains secteurs non bâtis, peu ou pas équipés pour répondre aux exigences de la LAT.



8. RÈGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES (RCCZ)

Le règlement communal des constructions et des zones sera également révisé. Le Service du développement territorial (SDT) veut harmoniser les RCCZ de toutes les Communes valaisannes. En ce sens, il fournit aux Communes une base de travail sous forme d'articles-types qui seront les mêmes pour toutes les Communes, ainsi qu'une table des matières organisant et indiquant les thématiques à intégrer.

Les articles concernant les zones à bâtir seront toutefois adaptés au contexte de chaque Commune. Ils définiront les règles urbanistiques et architecturales à respecter (indice, hauteur, distances, etc.) par type de zone, conformément à la nouvelle Loi sur les constructions (LC) et son ordonnance révisées et entrées en vigueur au 1 janvier 2026.

Les dispositions concernant les espaces non construits et aménagements extérieurs seront renforcées. Un aménagement du territoire réussi ne se résume plus uniquement aux constructions (les pleins) mais il planifie également les espaces non construits (les vides). On ne construit pas sur le coteau et à la montagne comme on construit en plaine. Ces dispositions sur les aménagements extérieurs visent à améliorer la qualité de vie des habitants, à rendre le paysage bâti plus agréable et à préserver des espaces végétalisés nécessaires à l'infiltration des eaux. Dans le contexte du réchauffement climatique, ces espaces verts deviendront de plus en plus importants pour favoriser la fraîcheur lors des canicules estivales (lutte contre les îlots de chaleur).

De nouveaux outils pourront être intégrés au RCCZ pour favoriser la rénovation du patrimoine bâti. Les centres de villages sur la Commune ont en ce sens un grand potentiel de rénovation mais cette dernière s'avère souvent compliquée administrativement. La possibilité de définir un périmètre de développement (art. 12a LcAT) pourrait faciliter la requalification et rénovation des vieux bâtiments dans les villages.

Le RCCZ devrait intégrer des dispositions architecturales propres à garantir une certaine harmonisation des constructions et le respect du cachet vernaculaire, tout en permettant une légère contemporanéité dans certains secteurs spécifiques.

Le RCCZ introduira également des dispositions concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie. Ce domaine étant en constante innovation, certaines dispositions seront intégrées sous forme de directive / règlement communal afin de pouvoir s'adapter en cas de progrès technologiques. D'autres dispositions seront directement intégrées au RCCZ pour favoriser notamment l'utilisation des énergies renouvelables.

Enfin, de nouveaux cahiers des charges seront intégrés au RCCZ pour les territoires à aménager, urbanisables dans les 15 prochaines années, selon une planification d'ensemble à mettre en œuvre. Ils pourront être urbanisés sous condition (desserte commune, remaniement parcellaire urbain, plan de quartier, plan d'aménagement détaillé, etc.).

Ce document est en cours d'adaptation et aucune disposition précise ne peut être transmise en l'état.



9. OBJECTIFS DE PLANIFICATION

Périodiquement, les Communes doivent réviser leurs outils d'aménagement du territoire (PAZ / RCCZ), cette planification étant réalisée en principe pour une durée de 15 ans. Le PAZ et le RCCZ de la Commune de Saint-Gingolph ont été homologués le 28 septembre 1994, soit il y a plus de 30 ans.

Les objectifs de la révision d'un PAZ et d'un RCCZ sont multiples :

- > s'adapter au contexte actuel et prévisible. Le développement d'il y a 15 ans, voire 30 ans lors de l'élaboration du PAZ et du RCCZ de Saint-Gingolph, principalement basé sur la construction d'habitations individuelles / résidences secondaires et des déplacements en voitures, n'est plus le modèle vers lequel les Communes doivent orienter leur zone à bâtir. La LAT a introduit les principes à respecter de densification vers l'intérieur, de dézonage/blocage de la zone à bâtir pour les Communes surdimensionnées ; la Loi sur les résidences secondaires doit forcer les Communes à se réorienter ;
- > intégrer les options de développement territorial communales qui tiennent compte du bilan des 15 dernières années et des volontés de développement. La Commune de Saint-Gingolph doit dimensionner sa zone à bâtir pour répondre aux besoins à 15 ans et à cet horizon, la population devrait atteindre, selon les prévisions, environ 1'220 habitants, soit quelque 230 habitants de plus qu'en 2022. Cela implique de penser le développement en termes de sociabilité (espaces de rencontre, vivre ensemble, etc.), de services (écoles, crèches, homes, commerces, etc.) et de mobilité (stationnement, mobilité douce, etc.) ;
- > se conformer aux nouvelles bases légales fédérales, cantonales et communales dans les domaines ayant trait à l'aménagement du territoire. Cela comprend la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et son application à l'échelle cantonale (LcAT), la Loi sur les constructions (LC), les lois environnementales, nature et paysage, dangers naturels, mobilité, forêt, etc.
- > intégrer les 3 piliers du développement durable (économie, société et environnement) dans la vision de Saint-Gingolph de demain et de son développement futur.



10. PROPOSITIONS ET OBSERVATIONS

Le but de la présente information publique est de permettre à la population de participer de manière adéquate à l'établissement des outils d'aménagement du territoire, en formulant des propositions sur les options de développement territorial, mesures et plans-guides présentés dans la présente information publique.

Les propositions et observations peuvent donc être adressées par écrit au Conseil municipal dans les 30 jours suivants la publication au bulletin officiel de l'information publique de l'avant-projet de révision globale du PAZ et RCCZ de la Commune de Saint-Gingolph. Les propositions ne doivent pas s'arrêter au niveau de la parcelle ou celui de l'intérêt de l'un ou l'autre propriétaire, mais bien aller dans le sens de l'intérêt général du développement harmonieux et de l'organisation du territoire de la Commune.

Le Conseil municipal se réjouit de recueillir les propositions complémentaires constructives de la part de la population. Elles aideront à mettre en place une planification territoriale pensée pour les habitants et entreprises de la Commune de Saint-Gingolph et adaptée à leurs besoins.

Sion, le 29 mai 2026

AZUR Roux & Rudaz sàrl

Frédéric Roux, géographe UNIFR – aménagiste
Sylvie Rudaz, architecte EPFL SIA – urbaniste FSU



ANNEXES

Annexe 1 : plan des options de développement communales

Annexe 2 : plans-guides, par entité spatiale



PROVISOIRE ET CONFIDENTIEL

TRAVAUX PRÉPARATOIRES À LA RÉVISION GLOBALE DU PAZ ET RCCZ

PLAN DES OPTIONS COMMUNALES DE DÉVELOPPEMENT

ECHELLE 1 : 5'000

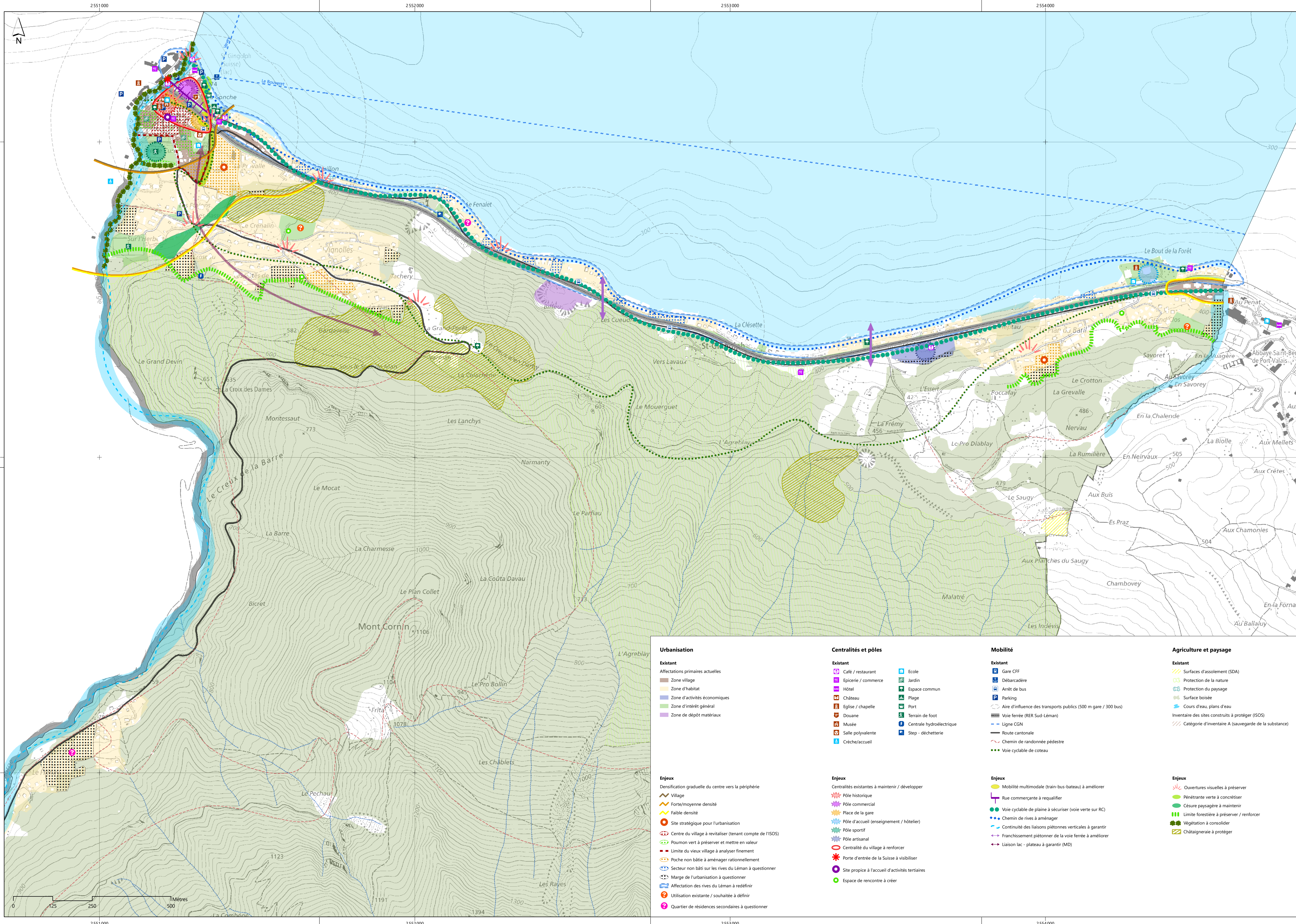
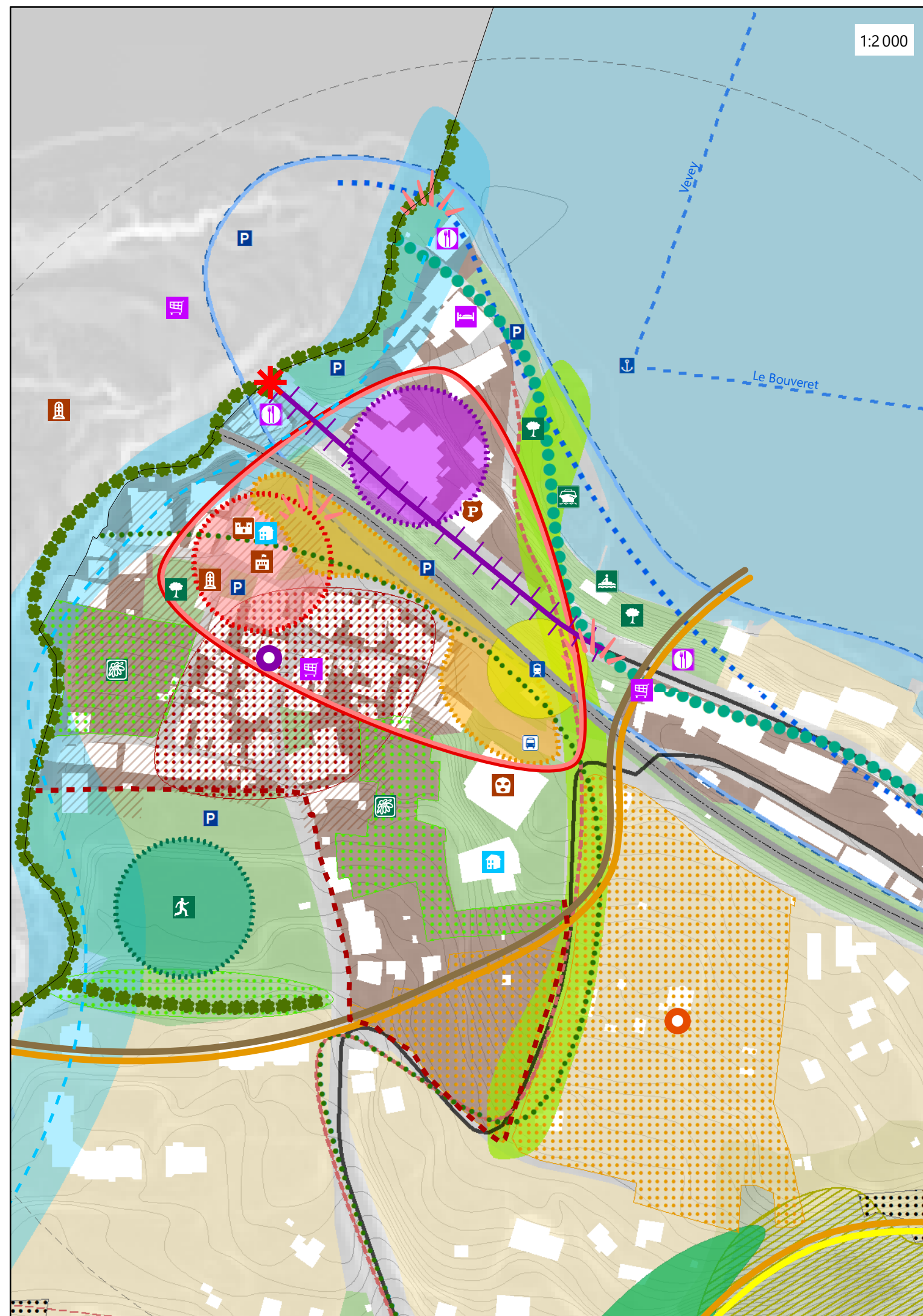
VERSION DU 25 SEPTEMBRE 2023

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL, EN DATE DU

LE PRÉSIDENT :

LE SECRÉTAIRE :

AZUR Roux & Rudaz sàrl | rue du Scex 168 | 1950 Sion
+41.27.323.02.06 | info@azur-sarl.ch | www.azur-sarl.ch



a. urbanisation et patrimoine enjeu : développer l'urbanisation vers l'intérieur par une densification mesurée du centre la périphérie, tout en préservant la qualité de l'habitat	
a1. compléter l'urbanisation de manière mesurée, sensible et respectueuse du site (topographie, vue, typologie du bâti existant, etc.) Densification graduelle du centre vers la périphérie Village Forte/moyenne densité Faible densité Poche non bâtie à aménager rationnellement	- Poumon vert à préserver et mettre en valeur - Limite forestière à préserver / renforcer - Ouvertures visuelles à préserver - Site stratégique pour l'urbanisation
a2. gérer les grandes réserves de zone à bâtir (poches non bâties) de manière rationnelle en optimisant le potentiel d'accueil	Site stratégique pour l'urbanisation
a3. revitaliser le centre du village et préserver la qualité du patrimoine bâti en le valorisant (aide à la rénovation, périmètre de développement) Centre du village à revitaliser (tenant compte de l'ISOS) Poumon vert à préserver et mettre en valeur Inventaire des sites construits à protéger (ISOS) Catégorie d'inventaire A (sauvegarde de la substance)	- Pôle historique - Château - Eglise / chapelle - Musée
a4. renforcer la centralité du village Pôle historique Centralité du village à renforcer	- Rue commerçante à requalifier - Mobilité multimodale (train-bus-bateau) à améliorer
a5. analyser les possibilités de bâtir sur les rives du lac, en fonction des objectifs de protection (art. 17 LAT) Affectation des rives du Léman à redéfinir Secteur non bâti sur les rives du Léman à questionner	Quartier de résidences secondaires à questionner
a6. contenir l'étalement urbain et clarifier les limites des vieux villages Marge de l'urbanisation à questionner Limite du vieux village à analyser finement	- Poumon vert à préserver et mettre en valeur - Limite forestière à préserver / renforcer
b. attractivité résidentielle enjeu : promouvoir la qualité de vie en capitalisant sur les atouts, en proposant des services et aménagements de qualité et en maintenant la mixité sociale/générationnelle	
b1. proposer une typologie de logements aptes à attirer les familles	Site stratégique pour l'urbanisation
b2. maintenir des commerces et services de proximité (café, épicerie, etc.) Pôle historique Pôle commercial	Rue commerçante à requalifier
b3. augmenter la qualité de vie dans les quartiers (matérialiser des espaces communs de rencontre et de détente, aménager qualitativement les espaces ouverts et l'espace public) Espace de rencontre à créer Utilisation existante / souhaitée à définir	- Pénétrante verte à concrétiser - Césure paysagère à maintenir
b4. valoriser la proximité de la châtaigneraie comme espace de loisir et de détente, avec notamment les réseaux de mobilité douce Châtaigneraie à protéger Espace de rencontre à créer	- Chemin de randonnée pédestre - Voie cyclable de coteau
b5. assurer la qualité des espaces extérieurs (topographie, perméabilité du sol, végétation, etc.) veiller à préserver les vues sur le Léman pour le plus grand nombre Pénétrante verte à concrétiser Césure paysagère à maintenir	- Végétation à consolider - Ouvertures visuelles à préserver
c. attractivité économique enjeu : renforcer la vitalité économique et touristique	
c1. confirmer les pôles stratégiques d'activités dans les secteurs adéquats Centralités existantes à maintenir / développer Pôle historique Pôle commercial Pôle d'accueil (enseignement / hôtelier) Place de la gare Pôle artisanal	- Pôle d'accueil (enseignement / hôtelier) - Pôle sportif - Mobilité multimodale (train-bus-bateau) à améliorer - Zone d'activités économiques
c2. profiter de la position frontalière pour capter les passagers en transit en requalifiant la rue commerçante pour favoriser l'accueil (rez actifs sur rue près de la douane, vente de produits du terroir transfrontaliers, etc.) Pôle commercial Porte d'entrée de la Suisse à valoriser	- Rue commerçante à requalifier - Douane
c3. évaluer la pertinence de créer un espace de coworking	Site propice à l'accueil d'activités tertiaires
c4. mettre en valeur les atouts touristiques de la Commune, notamment la proximité du Léman Pôle historique Pôle d'accueil (enseignement / hôtelier) Cours d'eau, plans d'eau Terrain de foot Centrale hydroélectrique Ligne CGN Route cantonale Chemin de randonnée pédestre Voie cyclable de coteau	- Inventaire des sites construits à protéger (ISOS) - Catégorie d'inventaire A (sauvegarde de la substance) - Chemin de rivières à aménager
c5. évaluer notamment le potentiel hôtelier de la Commune et les synergies avec Ecole César Ritz Pôle d'accueil (enseignement / hôtelier)	Hôtel
d. mobilité enjeu : gérer les multiples enjeux de mobilité : trafic frontalier, mobilité multimodale, mobilité douce et chemin de rives	
d1. améliorer la mobilité multimodale pour renforcer les transports publics, désengorger le trafic frontalier et renforcer l'attractivité touristique de la Commune Mobilité multimodale (train-bus-bateau) à améliorer	Rue commerçante à requalifier
d2. aménager une voie verte, sécurisée et séparée du trafic routier, entre St-Gingolph et Le Bouveret	
d3. aménager qualitativement les quais le chemin de rives et les liaisons piétonnes le long de la Morgue Chemin de rives à aménager	Continuité des liaisons piétonnes verticales à garantir
d4. améliorer le franchissement de la route cantonale aux endroits opportuns Franchissement piétonnier de la voie ferrée à améliorer	
d5. relier les quartiers par un réseau de mobilité douce interconnecté avec le village Voie cyclable de plaine à sécuriser (voie verte sur RC) Voie cyclable de coteau Liaison lac - plateau à garantir (MD)	- Chemin de randonnée pédestre - Pénétrante verte à concrétiser
e. environnement, nature et paysage enjeu : préserver et mettre en valeur la qualité de la nature et du paysage	
e1. maintenir les structures paysagères qui participent à la haute qualité de vie Césure paysagère à maintenir Poumon vert à préserver et mettre en valeur	- Limite forestière à préserver / renforcer - Châtaigneraie à protéger
e2. conserver des poumons verts et mettre en valeur les jardins dans le village Poumon vert à préserver et mettre en valeur	
e3. redéfinir la limite de l'urbanisation afin de préserver et renforcer la lecture paysagère des entités du village et du plateau Marge de l'urbanisation à questionner Césure paysagère à maintenir	Limite forestière à préserver / renforcer



-  Préserver les valeurs patrimoniales des noyaux historiques par une architecture et un urbanisme de qualité (la qualité prime sur la densité)
-  Réaménager la rue commerçante en lui donnant du charme, de la fonctionnalité et de l'urbanité. La rue devrait être perçue comme un espace public et non un espace de circulation
-  Créer un tissu bâti de forte densité accueillant plusieurs logements, dans l'optique d'une densification forte mais qualitative à proximité de la centralité du village
-  Créer un tissu bâti de moyenne densité accueillant plusieurs logements, dans l'optique d'une densification douce mais qualitative
-  Conserver et compléter le tissu bâti de faible densité à habitat individuel avec forte présence végétale pour maintenir la qualité de vie et réduire l'impact des constructions dans le paysage

-  Créer et maintenir des pôles d'intérêt général diversifiés et répartis judicieusement pour répondre aux besoins de la collectivité (sport, détente, enseignement, etc.)
-  Maintenir et créer des espaces communs de quartier pour dynamiser la vie sociale
-  Préserver et renforcer les jardins et autres éléments paysagers existants en tant qu'éléments structurants de l'urbanisation et du paysage, préservant les franges de vieux-village
-  Maintenir les activités mixtes (commerces, hôtellerie, habitat) en bordure du lac
-  Utiliser le sol de manière rationnelle par des mesures d'aménagement appropriées
-  Préserver des terrains pour le développement à moyen terme

-  Maintenir une césure paysagère (paysage non bâti) entre les différentes entités bâties
-  Préserver les percées visuelles
-  Renforcer / créer un réseau de mobilité douce (piéton / vélo) interconnecté attractif pour les loisirs et le trafic pendulaire tout en restant attentif à favoriser la perméabilité du tissu bâti là où c'est possible
-  Site ISOS national
-  Lac Léman



Créer un tissu bâti de forte densité accueillant plusieurs logements, dans l'optique d'une densification forte mais qualitative à proximité de la centralité du village

Conserver et compléter le tissu bâti de faible densité à habitat individuel avec forte présence végétale pour maintenir la qualité de vie et réduire l'impact des constructions dans le paysage

Conserver et compléter le secteur pour accueillir l'artisanat local

Créer et maintenir des pôles d'intérêt général diversifiés et répartis judicieusement pour répondre aux besoins de la collectivité (sport, détente, enseignement, etc.)

Maintenir et créer des espaces communs de quartier pour dynamiser la vie sociale

Utiliser le sol de manière rationnelle par des mesures d'aménagement appropriées

Renforcer / créer un réseau de mobilité douce (piéton / vélo) interconnecté attractif pour les loisirs et le trafic pendulaire tout en restant attentif à favoriser la perméabilité du tissu bâti là où c'est possible

Préserver les percées visuelles

Lac Léman



- Conserver et compléter le tissu bâti de faible densité à habitat individuel avec forte présence végétale pour maintenir la qualité de vie et réduire l'impact des constructions dans le paysage
- Préserver l'habitat existant tout en restreignant les nouveaux développements
- Créer et maintenir des pôles d'intérêt général diversifiés et répartis judicieusement pour répondre aux besoins de la collectivité (sport, détente, enseignement, etc.)
- Conserver et compléter le secteur pour accueillir l'artisanat local
- Conserver le secteur pour l'extraction et le dépôt de matériaux
- Maintenir et créer des espaces communs de quartier pour dynamiser la vie sociale

- Renforcer / créer un réseau de mobilité douce (piéton / vélo) interconnecté attractif pour les loisirs et le trafic pendulaire tout en restant attentif à favoriser la perméabilité du tissu bâti là où c'est possible
- Tenir compte des dangers naturels dans la planification
- Préserver les percées visuelles
- Cours d'eau
- Lac Léman

CLARIVE - LE FRENET

