

PAD FONTANY

Plan d'aménagement détaillé N°8
"Zone d'habitat collectif à aménager"
art. 51, zone 16 du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)

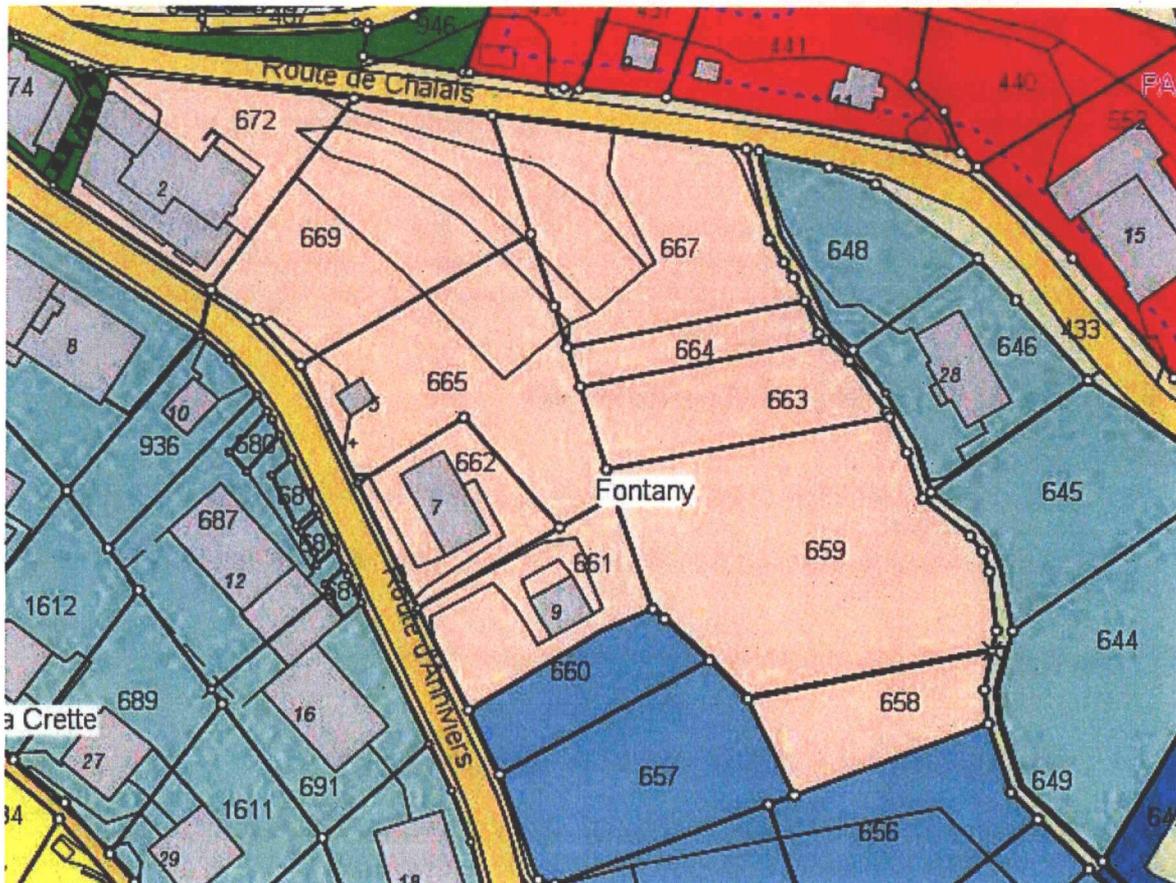


Contenu du dossier

1. RAPPORT D'ETUDE selon Art. 47 OAT.....	3
1.1 Périmètre du PAD	3
1.2 Objectif et exigences du PAD.....	4
1.2.1 Objectif général.....	4
1.2.2 Mesures urbanistiques et architecturales	4
1.3 Utilisation du sol des espaces constructibles.....	4
1.4 Utilisation des espaces extérieurs	6
1.5 Dispositions règlementaires	6
1.6 Secteur des circulations et stationnement (N° 8.3).....	6
1.7 Relations fonctionnelles entre le PAD et l'aménagement local	7
1.8 Concept d'urbanisation et de développement du PAD.....	8
1.9 Appréciation du PAD en rapport avec les exigences fédérales.....	8
1.10 Conformité aux bases légales fédérales et cantonales.....	8
1.11 Conformité au PAZ et au RCCZ	8
1.12 Procédure et suite à entreprendre.....	8
2. REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE	9
Chapitre 1. Dispositions générales.....	9
Chapitre 2. Dispositions particulières	10
Chapitre 3. Dispositions finales.....	14
Chapitre 4. Autres dispositions.....	14
3. ANNEXES.....	14
3.1 Plan "PAD FONTANY - Périmètre du PAD".....	14
3.2 Plan "PAD FONTANY - Parcellaires et surfaces"	14
3.3 Plan " PAD FONTANY - Plan d'aménagement "	14

1. RAPPORT D'ETUDE selon Art. 47 OAT

1.1 Périmètre du PAD



 Zone d'habitation collectif à aménager

Le périmètre du présent plan d'aménagement détaillé correspond en tout point à celui de la zone 16 du RCCZ.

Le PAD est délimité au Sud-Ouest par la route d'Anniviers, au Sud-Est par le PAD TELECABINE (zone 15), au Nord-Est par le chemin communal et au Nord par la route Chalais-Vercorin.

Les parcelles concernées par le présent plan d'aménagement détaillé portent les N° suivants : 658, 659, 661, 662, 663, 664, 665, 667, 669 et 672. Elles représentent une surface totale de 13'871 m².

1.2 Objectif et exigences du PAD

Le règlement des constructions et des zones de la commune de Chalais mentionne à l'art. 51 que la "Zone d'habitat collectif à aménager" est soumise à PAD selon le cahier des charges N°8. Le descriptif de ce PAD, nommé FONTANY, est reproduit ci-après :

1.2.1 Objectif général

- Réaménager le parcellaire.
- Développer une infrastructure résidentielle, touristique, commerciale et aménager les accès et parcage des véhicules.
- Garantir un développement harmonieux dans le secteur.
- Assurer une occupation rationnelle de la zone par un aménagement des accès véhicules et une mise en valeur judicieuse des terrains destinés à la construction.
- Etablir obligatoirement pour cette zone à aménager, un plan d'aménagement détaillé (PAD) pour l'ensemble du secteur.

1.2.2 Mesures urbanistiques et architecturales

Le PAD doit régler :

- les zones d'implantation des constructions, la volumétrie, l'organisation du parcage et des circulations;
- l'aménagement des routes d'accès pour les véhicules, les transports publics et les piétons.

La hauteur maximum des constructions n'excédera pas 16.50 m.

1.3 Utilisation du sol des espaces constructibles

Dans le périmètre considéré, quatre parcelles sont construites. Un chalet est érigé sur la parcelle N° 661 et deux immeubles respectivement sur les parcelles N° 662 et 672. Enfin, sur la parcelle 665, se trouve une construction provisoire (cabanon de bois). Les autres parcelles sont libres de construction et certaines sont utilisées comme parking partiellement aménagé.

Les infrastructures telles que eau, égouts, électricité, etc. sont en place. Elles seront complétées et adaptées pour les besoins des constructions.

Le PAD prévoit trois secteurs, décrits ci-après:

1.3.1 Secteur des constructions Nord-Est (N° 8.1)

Ce secteur est représenté en rouge sur le plan "PAD FONTANY - Plan d'aménagement" (annexe 3.3).

Ce secteur est destiné à la construction de logements, d'habitations de type hôtelier, para-hôtelier, d'appartements en location, d'infrastructures culturelles et de locaux commerciaux peu générateurs de nuisances sonores et de trafic automobile.

Ce secteur se veut calme et tranquille afin de privilégier l'habitat. L'activité commerciale n'y est toutefois pas interdite dans la mesure où elle respecte cette volonté. Ainsi, des établissements de soins, des cabinets, des bureaux ou autres salons de thé pourront y être implantés. En revanche, des établissements nocturnes, des salles de jeux ou des cafés-restaurants n'y seront pas autorisés.

Afin de maximiser l'occupation du sol, ce secteur permet uniquement la construction d'immeubles d'au minimum de 3 étages habitables (non enterré), comprenant au moins 6 unités d'appartements. De plus, les constructions devront utiliser, au minimum, 80 % de la densité autorisée dans la zone.

Les façades principales des immeubles devront obligatoirement respecter les alignements définis de part et d'autre de la route qui traverse le secteur. Enfin les constructions devront obligatoirement se situer à l'intérieur des plages d'implantation indiquées sur le plan précité.

Le PAD n'introduit pas de contrainte supplémentaire pour la hauteur des constructions. L'exigence précitée, concernant le nombre minimum d'étages, devrait garantir une certaine homogénéité. La hauteur est donc fixée par le RCCZ. En revanche, le PAD limite les plus grandes dimensions, en plan, par unité de construction à 14 x 22 m. De plus, l'addition d'unités accolées ne pourra pas dépasser 40 m. Enfin, le PAD impose une distance à la limite minimale correspondant à $\frac{1}{2}$ hauteur de la façade.

1.3.2 Secteur des constructions Sud-Ouest (N° 8.2)

Ce secteur est représenté en vert sur le plan "PAD FONTANY - Plan d'aménagement" (annexe 3.3).

Ce secteur est destiné à la construction de logements, de commerces, d'habitations de type hôtelier, para-hôtelier, d'appartements en location et d'infrastructures culturelles, de loisirs et de détente compatibles avec la zone. Les locaux au rez-de-chaussée, faisant face à l'actuelle route d'Anniviers, seront principalement réservés à des commerces.

Ce secteur se veut animé et vivant sur le front de rue Sud-Ouest et plus calme sur front opposé. Sur le front de rue Sud-Ouest, l'activité commerciale y est encouragée. D'ailleurs les immeubles construits de l'autre côté de la rue abritent déjà des commerces tels que café-restaurant, discothèque, magasin d'alimentation, etc.

Afin de maximiser l'occupation du sol, ce secteur permet uniquement la construction d'immeubles d'au minimum de 3 étages habitables (non enterré), comprenant au moins 6 unités d'appartements. De plus, les constructions devront utiliser, au minimum, 80 % de la densité autorisée dans la zone.

Les façades principales des immeubles devront obligatoirement respecter l'alignement défini par rapport à l'actuelle route d'Anniviers qui borde le PAD au Sud-Ouest. Enfin les constructions devront obligatoirement se situer à l'intérieur de la plage d'implantation indiquée sur le plan précité.

Le PAD n'introduit pas de contrainte supplémentaire pour la hauteur des constructions. L'exigence précitée, concernant le nombre minimum d'étages, devrait garantir une certaine

homogénéité. La hauteur est donc fixée par le RCCZ. En revanche, le PAD limite les plus grandes dimensions, en plan, par unité de construction à 14 x 22 m. De plus, l'addition d'unités accolées ne pourra pas dépasser 40 m. Enfin, le PAD impose une distance à la limite minimale correspondant à $\frac{1}{2}$ hauteur de la façade.

Constructions existantes dans ce secteur

Sur la parcelle 661 est actuellement érigé un chalet individuel. Pour autant que son propriétaire actuel ou futur utilise ce chalet dans son affectation actuelle et sa volumétrie, aucune contrainte ne pourra être imposée. Ce chalet bénéficie d'un droit acquis. En revanche, en cas contraire, les contraintes du PAD devront être appliquées sans réserve.

Sur la parcelle 662 se trouve un immeuble d'habitation. Cette construction bénéficie du droit acquis et pourra être maintenue en l'état. En revanche, si elle venait à être démolie, la nouvelle construction devrait respecter les exigences du présent PAD.

Sur la parcelle 672 se trouve un immeuble d'habitation et commercial. Cette construction bénéficie du droit acquis et pourra être maintenue en l'état. En revanche, si elle venait à être démolie, la nouvelle construction devrait respecter les exigences du présent PAD.

Quant au cabanon implanté sur la parcelle 665, il pourra demeurer en l'état pour autant qu'aucun projet de construction n'impose sa démolition.

1.4 Utilisation des espaces extérieurs

Que ce soit pour les secteurs N° 8.1 ou 8.2, les espaces situés hors de la plage d'implantation des bâtiments pourront être aménagés en espaces verts, en espaces d'agrément et de détente ou en espaces de jeux pour les enfants.

1.5 Dispositions réglementaires

Les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre du PAD devront satisfaire au règlement du PAD. Pour toutes les questions qui ne sont pas traitées dans le cadre de ce règlement, on se référera au PAZ, zone 16 et RCCZ, art. 51. Pour rappel, l'indice d'utilisation maximal du sol est fixé à 0.80.

Les constructions devront répondre aux exigences légales en matière de protection de l'environnement, d'isolation etc.

1.6 Secteur des circulations et stationnement (N° 8.3)

Ce secteur est représenté en jaune et bleu sur le plan "PAD FONTANY - Plan d'aménagement" (annexe 3.3).

Ce secteur comprend les axes de circulations, les parkings et les circulations piétonnes.

La route qui traverse le secteur N° 8.1 pour le relier au PAD TELECABINE sera principalement réservée aux usagers du secteur N° 8.1 et aux transports publics. Une signalisation adéquate règlera la circulation des véhicules privés et publics sur cet axe. Les places de parc, aménagées aux abords de cette route, seront réservées aux usagers du secteur et aux visiteurs.

La route bordant le Nord-Est du PAD est réservée prioritairement aux usagers du secteur N° 8.1, à ceux du secteur N° 7.2 du PAD TELECABINE, ainsi qu'à la desserte de la zone à bâtir, située en contrebas de la route, et notamment à la desserte de l'immeuble sis sur la parcelle N° 646. Une signalisation adéquate règlera la circulation des véhicules sur cet axe.

La route qui sépare les secteurs N° 8.1 et 8.2 est aussi une impasse qui se termine dans la zone du PAD TELECABINE. Elle ne servira qu'à la desserte du secteur N° 8.2 et éventuellement à celle du bâtiment qui pourrait être construit dans le PAD TELECABINE. Elle n'est en aucun cas destinée au transit privé ou public entre le PAD TELECABINE et le village de Vercorin. Les places de parc, aménagées aux abords de cette route, seront réservées aux usagers du secteur et aux visiteurs.

Les dessertes piétonnières "horizontales" pourront être indiquées par un simple marquage au sol. Aucune obligation n'est faite de construire des trottoirs. Les dessertes piétonnières "verticales" qui relient les différents secteurs de construction sont mentionnées, sur le plan, à titre indicatif. Leur nombre et leur mode de réalisation seront adaptées en fonction de l'implantation des bâtiments mais devront faciliter la circulation piétonnière entre les différents étages de construction.

Chaque unité d'habitation devra disposer des places de parc réglementaires. Celles-ci seront de préférence réalisées dans des parkings souterrains, sous les bâtiments. Cependant, vu le coût très important de type de parking, il est admis que les places de parc réglementaires pourront être réservées au niveau des places disponibles dans le périmètre du PAD ou dans un parking collectif situé en dehors du PAD. Les places de parc seront attribuées aux appartements par une inscription au registre foncier, en faveur de la commune de Chalais. A noter que la commune dispose de quelques terrains susceptibles d'accueillir la réalisation de ces places.

1.7 Relations fonctionnelles entre le PAD et l'aménagement local

Le front Sud - Sud-Ouest du PAD est limité par l'actuelle route d'Anniviers, en bordure de laquelle se trouvent des commerces. A terme, cette route devrait être déclassée pour devenir communale et se terminer en cul de sac à proximité de la gare aval de la télécabine. La commune souhaite renforcer l'aspect commercial de cette rue. Ce PAD, tout comme le PAD TELECABINE, en privilégiant les commerces au rez-de-chaussée des bâtiments faisant front à cette rue, va dans le sens souhaité.

La commune souhaite inciter les hôtes et habitants de Vercorin à utiliser les transports publics pour rejoindre les installations de remontées mécaniques. C'est pourquoi les différentes voies de desserte du PAD ne permettent pas le transit entre le village et le PAD TELECABINE. Seuls les transports publics pourront transiter sur la route qui traverse le secteur N° 8.1.

1.8 Concept d'urbanisation et de développement du PAD

Le PAD sera développé en concertation entre la commune et les propriétaires des terrains. Son développement devra vraisemblablement faire l'objet d'un remembrement urbain. Les infrastructures seront réalisées par la commune qui appellera en plus-value les propriétaires.

1.9 Appréciation du PAD en rapport avec les exigences fédérales

Le PAD est conforme aux exigences fédérales et notamment à la législation sur la protection de l'environnement. Il ne touche aucune zone protégée.

1.10 Conformité aux bases légales fédérales et cantonales

Le présent PAD est conforme aux bases légales fédérales et cantonales.

1.11 Conformité au PAZ et au RCCZ

Le présent PAD respecte en tout point les prescriptions du PAZ et les conditions fixées dans le RCCZ.

1.12 Procédure et suite à entreprendre

Ce dossier est totalement conforme au PAZ et au RCCZ. Il est donc soumis à une procédure ordinaire d'autorisation de construire, selon l'art. 12 alinéa 4 LCAT. Ce projet étant établi par le Conseil communal, la compétence pour son approbation revient à la Commission Cantonale des Constructions.