

PAD TELECABINE

Plan d'aménagement détaillé N°7
"Zone touristique mixte à aménager"
art. 50, zone 15 du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)



COMMUNE DE CHALAIS

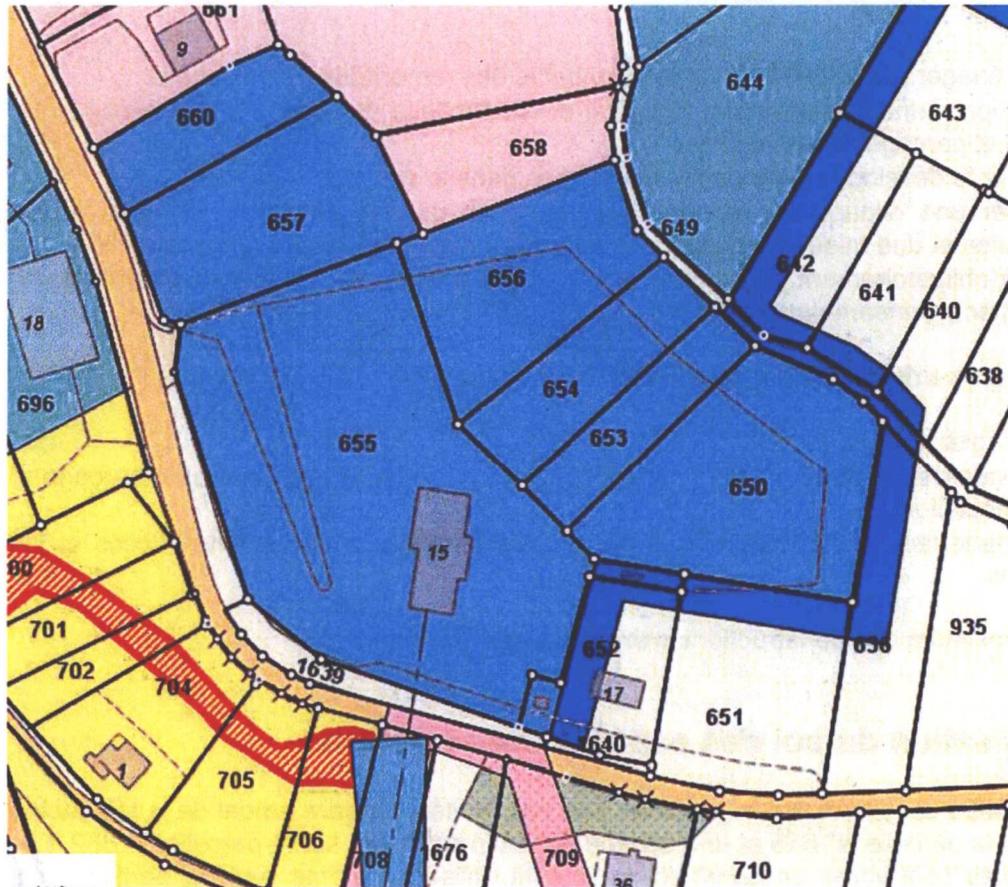
- Edité en mai 2014 pour la mise à l'enquête publique, le 6 juin 2014
- Mis à jour en mars 2015, sur la base des charges et conditions stipulées dans l'approbation de la CCC

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° 7.4).....	6
1.7 Relations fonctionnelles entre le PAD et l'aménagement local	7
1.8 Concept d'urbanisation et de développement du PAD.....	7
1.9 Appréciation du PAD en rapport avec les exigences fédérales.....	7
1.10 Conformité aux bases légales fédérales et cantonales.....	7
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 TELECABINE - Périmètre du PAD"	14
3.2 Plan "PAD TELECABINE - Parcellaires et surfaces"	14
3.3 Plan " PAD TELECABINE - Plan d'aménagement "	14

1. RAPPORT D'ETUDE selon Art. 47 OAT

1.1 Périmètre du PAD



 Zone touristique mixte à aménager

Le périmètre du présent plan d'aménagement détaillé correspond en tout point à celui de la zone 15 du RCCZ.

Le PAD est délimité au Sud et au Sud-Ouest par l'actuelle route d'Anniviers, à l'Est par la zone agricole, au Nord-Est par le chemin communal et au Nord-Ouest par le PAD FONTANY (zone 16).

Les parcelles concernées par le présent plan d'aménagement détaillé portent les N° suivants : 650, 652, 653, 654, 655, 656, 657 et 660. Elles représentent une surface de 11'622 m².

1.2 Objectif et exigences du PAD

Le règlement des constructions et des zones de la commune de Chalais mentionne à l'art. 50 que la "Zone touristique mixte à aménager" est soumise à PAD selon le cahier des charges N°7. Le descriptif de ce PAD, nommé TELECABINE, est reproduit ci-après :

1.2.1 Objectif général

- Réaménager les installations et les bâtiments des remontées mécaniques.
- Développer une infrastructure hôtelière et résidentielle de tourisme et aménager les accès et parcage des véhicules.
- Assurer le développement de lits marchands 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, deux parcelles sont construites. La gare amont de la télécabine est érigée sur la parcelle N° 655 et une cabane de jardin se trouve sur la parcelle N° 652. Les autres parcelles sont libres de construction et 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 quatre secteurs, décrits ci-après:

1.3.1 Secteur des infrastructures de remontées mécaniques (N° 7.1)

Le secteur N° 7.1 est représenté en rouge sur le plan "PAD TELECABINE - Plan d'aménagement" (annexe 3.3) et le sous-secteur N°7.1(a) en rouge hachuré blanc.

Ce secteur est destiné à des équipements publics, tels que remontées mécaniques, parkings, équipements pour les besoins des transports publics, commerces et autres infrastructures directement ou indirectement liées à l'exploitation d'une remontée mécanique.

Dans ce secteur les constructions seront adaptées aux exigences techniques imposées notamment par l'Office fédéral des transports

Dans la partie rouge hachurée en blanc, N° 7.1(a), les constructions devront préserver l'ouverture sur la gare de départ de la télécabine à partir de l'actuelle route d'Annivers. Elles ne dépasseront donc pas le niveau de la route. Au niveau de route, une place permettra le transbordement des usagers et rebroussement des véhicules de transport publics qui desserviront la gare de la télécabine par l'actuelle route d'Annivers.

Constructions existantes dans ce secteur

La gare amont de la télécabine est érigée sur la parcelle N° 655. Son implantation est parfaitement compatible avec le présent PAD et les exigences propres à ce secteur.

La cabane de jardin qui se trouve sur la parcelle N° 652, bénéficie du droit acquis et pourra être maintenue en l'état.

1.3.2 Secteur des constructions Nord-Est (N° 7.2)

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

Ce secteur est destiné à la construction de commerces, d'habitations de type hôtelier, parahôtelier, d'appartements en location et d'infrastructures culturelles, de loisirs et de détente compatibles avec la zone.

Les façades principales des immeubles devront obligatoirement respecter l'alignement défini par rapport aux limites Sud et Sud-Ouest du secteur. 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. La hauteur est donc fixée par le RCCZ. En revanche, le PAD limite les plus grandes dimensions, en plan, par unité de construction à 16 x 25 m. De plus, l'addition d'unités accolées ne pourra pas dépasser 50 m. Enfin, le PAD impose une distance à la limite minimale correspondant à ½ hauteur de la façade.

1.3.3 Secteur des constructions Nord-Est (N° 7.3)

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

Ce secteur est destiné à la construction de commerces, d'habitations de type hôtelier, parahôtelier, d'appartements en location et d'infrastructures culturelles, de loisirs et de détente compatibles avec la zone.

Sur le front de rue Sud-Ouest, l'activité commerciale y est encouragée. Les immeubles construits de l'autre côté de la rue abritent déjà des commerces tels qu'école de ski et

logements de groupe et ce front de rue est en continuité avec celui du secteur N° 8.2 du PAD FONTANY qui reprend les mêmes dispositions.

Les façades principales des immeubles devront obligatoirement respecter l'alignement défini par rapport aux routes qui bordent le PAD au Sud-Ouest et au Nord-Est. 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. La hauteur est donc fixée par le RCCZ. En revanche, le PAD limite les plus grandes dimensions, en plan, par unité de construction à 16 x 25 m. De plus, l'addition d'unités accolées ne pourra pas dépasser 50 m. Enfin, le PAD impose une distance à la limite minimale correspondant à $\frac{1}{2}$ hauteur de la façade.

1.4 Utilisation des espaces extérieurs

Que ce soit pour les secteurs N° 7.1, 7.2 ou 7.3, les espaces situés hors de la plage d'implantation des bâtiments pourront être aménagés en espaces verts, en espace d'agrément et de détente ou en espace 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 15 et RCCZ, art 50. 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° 7.4)

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

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

A terme, lorsque la nouvelle route d'Anniviers sera construite, l'accès principal au secteur, pour les véhicules privés, se fera par l'Est.

L'accès par le Nord-Ouest, via la route qui traverse le PAD FONTANY, sera principalement réservé aux transports publics. Une signalisation adéquate réglera la circulation des véhicules privés et publics sur cet axe.

La route bordant le Nord-Est du PAD est réservée prioritairement aux usagers du secteur N° 7.2, à ceux du secteur N° 8.1 du PAD FONTANY, 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.

Les dessertes piétonnières pourront être indiquées par un simple marquage au sol. Aucune obligation n'est faite de construire des trottoirs.

Tout l'espace qui n'est pas occupé par les voies de circulation routières et piétonnes pourra être aménagé en places de parc ou zone piétonnes.

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 terrains susceptibles d'accueillir la réalisation de ces places.

1.7 Relations fonctionnelles entre le PAD et l'aménagement local

Le front 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 sur le secteur N° 7.1. La commune souhaite renforcer l'aspect commercial de cette rue. Ce PAD, tout comme le PAD FONTANY, 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, dès que cela sera possible, l'accès au PAD se fera par la future route communale à l'Est, via la nouvelle route cantonale d'Anniviers.

1.8 Concept d'urbanisation et de développement du PAD

Le PAD sera développé en concertation entre la commune et les propriétaires des terrains.

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.