

2. REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE

PAD FONTANY

"Zone d'habitat collectif à aménager"
(complément au règlement communal des constructions)

Chapitre 1. Dispositions générales

Art. 1 Périmètre du PAD

¹ Le périmètre du plan d'aménagement détaillé correspond en tout point à celui de la zone 16 du PAZ.

² Le PAD est délimité au Sud-Ouest par l'actuelle 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.

³ 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 de totale de 13'871 m².

Art. 2 But du règlement

¹ Le règlement du PAD, conformément à l'art 51 du RCCZ, doit définir :

- 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.

Art. 3 Documents légaux

¹ Les documents légaux suivants font partie du plan d'aménagement détaillé et auront force de loi :

- le plan "PAD FONTANY - Plan d'aménagement" (annexe 3.3);
- le présent règlement.

Art. 4 Bases légales

¹ Les bases légales régissant ce PAD sont les suivantes :

- loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22.06.1979;
- ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du 29.06.2000;
- loi du 23.01.1987 concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LCAT);
- loi sur les constructions du 8.02.1996;
- ordonnance sur les constructions du 2.10.1996;
- décret du 10.11.1993 sur la modification provisoire de diverses législations;
- décret du 2.10.1992 concernant les objectifs de l'aménagement du territoire;
- décret du 16.11.1989 concernant le remembrement et la rectification de limites (décret sur le remembrement) y compris sa modification du 19.06.1991;
- loi sur les routes du 3.09.1965, teneur du 2.10.1992 (LR).

Art. 5 Procédure

¹ Ce PAD 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.

² Ce PAD étant établi par le Conseil communal, la compétence pour son approbation revient à la Commission Cantonale des Constructions.

³ Le Conseil communal est compétent pour l'approbation des constructions futures pour autant que la commune ne soit pas requérante. Le cas échéant, le dossier sera transmis à la Commission Cantonale des Constructions.

Chapitre 2. Dispositions particulières

Art. 6 Définition de la zone du PAD

¹ Cette zone est destinée à des constructions, notamment : logement, commerces, habitations de type hôtelier, para-hôtelier, appartements en location et des infrastructures culturelles, de loisirs et de détente compatibles avec la zone.

² Les nouveaux bâtiments principaux comporteront des toitures à 2 pans d'une pente variant entre 35 et 50 %. Les éléments de liaison entre les bâtiments principaux ou les bâtiments composés d'un seul étage non enterré pourront être recouverts d'une toiture plate. Les toitures à 2 pans seront de couleur anthracite ou équivalente.

³ Toutes les constructions érigées dans le périmètre du PAD sont soumises aux contraintes imposées par l'art 51 du RCCZ et de la zone 16 du PAZ.

⁴ Pour rappel:

- l'indice d'utilisation maximal du sol est fixé à 0.80;
- la hauteur maximale des bâtiments est de 16.5 m;
- les façades des bâtiments principaux seront recouvertes de bois sur 50 % de leur surface.

Art. 7 Charges et conditions pour les futures demandes d'autorisation de construire

Bruit

¹ Si la route cantonale occasionne un dépassement des VLI, les nouveaux bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit ne pourront être bâtis, conformément aux arts. 22 LPE et 31 OPB, que si les VLI peuvent être respectées auprès de ces locaux, soit par une disposition adéquate des locaux à usage sensible au bruit sur le côté du bâtiment opposé au bruit, soit par des mesures d'aménagement ou de construction susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit.

² Pour chaque nouvelle construction, un rapport de bruit devra être établi et transmis au SPE, apportant la preuve :

- du respect des exigences des arts. 22 LPE et 31 OPB;
- du respect des prescriptions de la norme SIA 181, conformément aux arts. 21 LPE et 32ss OPB;
- du respect des exigences des arts. 11ss, 25 LPE et 7 OPB pour les nouvelles installations fixes par rapport aux locaux à usage sensible au bruit voisins ainsi qu'aux parcelles non encore bâties voisines;
- du respect de la Directive sur le bruit des chantiers de l'OFEV de mars 2006, pour la phase de chantier conformément à l'art. 6 OPB.

Eaux à évacuer

³ Le secteur du PAD devra être raccordé en séparatif ou en privilégiant l'infiltration des eaux de surfaces, conformément aux prescriptions du PGEE.

Eaux souterraines

⁴ Les constructions et installations prévues, notamment les constructions souterraines, sont soumises à autorisation selon art. 19 al. 2 LEaux. L'autorité est le SPE (art.34, al.1 LcEaux). Une demande y relative, accompagnée de toutes les informations hydrogéologiques nécessaires, devra accompagner la demande d'autorisation de construire.

Art. 8 Définition du secteur des constructions Nord-Est (N° 8.1)

¹ 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.

² Seuls sont autorisés des immeubles d'au minimum 3 étages habitables (non enterré) comprenant au moins 6 unités d'appartements et une utilisation minimum de 80 % de la densité autorisée dans la zone.

Art. 9 Contraintes supplémentaires imposées au secteur N° 8.1

¹ Le tableau suivant résume les contraintes imposées par le PAD en complément de celles déjà contenues dans le RCCZ et le PAZ:

Distance à la limite	Par rapport à la hauteur de la façade	½ h
Gabarit	Les plus grandes dimensions en plan par unité de construction	14 x 22 m
	Addition max. d'unités accolées	40 m

Art. 10 Ordre des constructions du secteur N° 8.1

¹ Les façades principales des constructions devront obligatoirement respecter les alignements définis de part et d'autre de la route qui traverse le secteur.

² Les constructions devront obligatoirement se situer à l'intérieur des plages d'implantation définies.

³ Les alignements et les plages d'implantation sont indiqués sur le plan " PAD FONTANY - Plan d'aménagement".

Art. 11 Définition du secteur des constructions Sud-Ouest (N° 8.2)

¹ 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.

² Seuls sont autorisés des immeubles d'au minimum 3 étages habitables (non enterré) comprenant au moins 6 unités d'appartements et une utilisation minimum de 80 % de la densité autorisée dans la zone.

Art. 12 Contraintes supplémentaires imposées au secteur N° 8.2

¹ Le tableau suivant résume les contraintes imposées par le PAD en complément de celles déjà contenues dans le RCCZ et le PAZ:

Distance à la limite	Par rapport à la hauteur de la façade	½ h
Gabarit	Les plus grandes dimensions en plan par unité de construction	14 x 22 m
	Addition max. d'unités accolées	40 m

Art. 13 Ordre des constructions du secteur N° 8.2

¹ 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.

² Les constructions devront obligatoirement se situer à l'intérieur de la plage d'implantation définie.

³ L'alignement et la plage d'implantation sont indiqués sur le plan " PAD FONTANY - Plan d'aménagement".

Art. 14 Constructions existantes dans le secteur N° 8.2

¹ Le chalet érigé sur la parcelle 661 bénéficie d'un droit acquis. Pour autant que son affectation et sa volumétrie ne sont pas modifiés, ce droit demeure, sans réserve. En revanche, en cas de changement d'affectation ou de volumétrie, les contraintes du PAD seront appliquées.

² L'immeuble d'habitation sur la parcelle 662 et l'immeuble d'habitation et commercial sur la parcelle 672 bénéficient d'un droit acquis et pourront être maintenus en l'état. En revanche, si l'une ou l'autre de ces constructions devait être démolie, la nouvelle construction devrait respecter les exigences du présent PAD.

³ Le cabanon sis sur la parcelle 665 pourra demeurer pour autant qu'aucun projet de construction n'impose sa démolition.

Art. 15 Définition du secteur des circulations et stationnement (N° 8.3)

¹ Ce secteur comprend les axes de circulations, les parcages et les circulations piétonnes.

² 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 réglera 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.

³ La route au Nord-Est du PAD sera réservée prioritairement aux usagers du secteur N° 8.1 et 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 réglera la circulation des véhicules sur cet axe. Les places de parc, aménagées aux abords de cette route, seront réservées aux usagers du secteur et aux visiteurs.

⁴ La route qui sépare les secteurs N° 8.1 et 8.2 sera aménagée en impasse. Elle ne pourra servir qu'à la desserte du secteur N° 8.2 et éventuellement à celle du bâtiment qui pourrait être construit, au bout de la route, dans le PAD TELECABINE. Les places de parc, aménagées aux abords de cette route, seront réservées aux usagers du secteur et aux visiteurs.

⁵ Les dessertes piétonnières "horizontales" pourront être indiquées par un simple marquage au sol. La construction de trottoirs n'est pas exigée. Les dessertes piétonnières "verticales" qui relient les différents secteurs de construction devront être réalisées en fonction du rythme des constructions et des besoins des utilisateurs.

⁶ Chaque unité d'habitation devra disposer des places de parc réglementaires. Celles-ci seront de préférence réalisées dans des parkings souterrains, sous les bâtiments. 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.

Chapitre 3. Dispositions finales

¹ Le présent règlement du PAD entre en vigueur dès son approbation par la Commission Cantonale des Constructions.

Chapitre 4. Autres dispositions

¹ Il sera fait référence au RCCZ et PAZ de la commune de Chalais pour toutes les questions qui ne seraient pas traitées dans le présent règlement.

3. ANNEXES

- 3.1 Plan "PAD FONTANY - Périmètre du PAD"
- 3.2 Plan "PAD FONTANY - Parcellaires et surfaces"
- 3.3 Plan " PAD FONTANY - Plan d'aménagement "

Approuvé par le Conseil communal de Chalais, le _____

Approuvé par la Commission cantonale des constructions, le _____