

COMMUNE DE CHALAI

REÇU le
12 JUIN 2015
Commune de Chalais



PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE

LES HÂRRO

**Coordonnées CN 2'604'950/ 1'123'460
selon : Cahier des charges N° 5**

SECTEUR DU RPU des Hârro



COMMUNE DE CHALAI
Mars 2014 /version 2

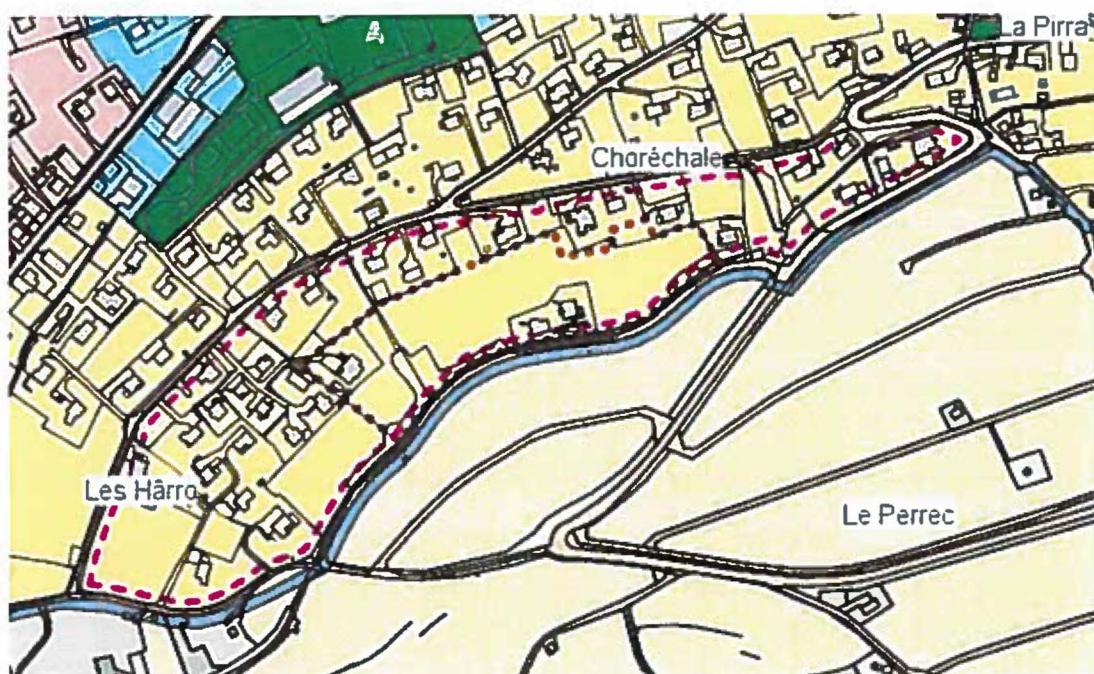
RUDAZ+PARTNER SA/AG

CONTENU DU DOSSIER

		Page
RAPPORT selon Art. 47 OAT	Plan du secteur - vue d'ensemble	3
	Introduction	4
	Situation générale - Périmètre et équipement	4
	Parcelles concernées	5
	Buts du PAD	5
	Aménagements existants	5
	Secteurs d'affectation	5
	Conformité aux bases légales	5
	Procédure	5
	Conclusion	5
REGLEMENT DU PAD	Dispositions générales	6
	- Art.1 – périmètre du PAD – secteur RPU	6
	- Art.2 – buts du règlement	7
	- Art.3 – documents légaux	7
	- Art.4 – bases légales	7
	- Art.5 – démarche et procédure	7
	Dispositions particulières	
	- Art.6 - affectation	7-8
	- Art.7 – directives de construction	8
	Dispositions finales	
- Art.8 – autre règlements	8	
- Art.9 – entrée en vigueur	8	
ANNEXES	1. Plan du périmètre du PAS 5	Ech. 1 :2000
	2. Plan d'affectation des surfaces	Ech. 1 :1000
	3. Plan de situation projet route et équipements	Ech. 1 :1000

RAPPORT EXPLICATIF (selon art. 47 OAT)

Plan du secteur : vue d'ensemble de la situation actuelle



Légende :

- Périmètre du secteur du PAS 5
- Périmètre du RPU Les Hârro
- Zone d'habitat résidentiel – villa de plaine 0.30

Introduction

Le règlement des constructions de la commune de Chalais mentionne dans ses annexes le Plan d'aménagement spécial n° 5. Nous reproduisons ci-après le descriptif de ce PAS5, soit :

Objectif d'aménagement

- Organiser l'implantation et la volumétrie des constructions :
- En vue de promouvoir un ensemble de constructions adapté au site et une utilisation rationnelle des possibilités de bâtir
- En tenant compte de l'implantation et de la volumétrie des constructions existantes

Règles impératives

- Etudier un plan d'aménagement détaillé pour l'ensemble de la zone, prévoyant l'implantation, la volumétrie des constructions et des accès, ce plan d'aménagement pouvant être légalisé en 3 secteurs au maximum.

Règles dispositives

- Prévoir un gabarit de construction de type villa de plaine, en tenant compte principalement du gabarit des constructions existantes.
- Préconiser la possibilité d'habitat groupé avec 2 ou 3 unité au maximum
- Répartir équitablement les possibilités de bâtir entre les propriétaires, au besoin par des corrections de limites

Règles indicatives

Dans le cadre du plan d'aménagement détaillé, préciser les options architecturales pour l'ensemble de ce secteur, en tenant compte principalement des constructions existantes

Ce dossier consiste donc au traitement de ce plan d'aménagement spécial. Le présent plan d'aménagement détaillé concerne le secteur défini par le RPU (Remaniement parcellaire urbain) des Hârro qui correspond à un secteur du PAS5.

Nous nous sommes limités au traitement unique du secteur du RPU car :

- La procédure du RPU a été lancée et le nouvel état a été mis à l'enquête
- En vue de pouvoir traiter ce dossier il est impératif d'avoir réalisé le PAD, en particulier pour le secteur du RPU
- Le solde du secteur du PAS est en majeure partie déjà construit et le traitement de cette surface ne se justifie pas ou plus car les constructions réalisées ont été homologuées sans la réalisation de ce PAD.

Le secteur du PAD est actuellement en zone 5 soit selon l'art. 42 du règlement : **Plaine - Zone d'habitat résidentiel – villas de plaine 0.30** et que le PAS 5 définit les objectifs particuliers de ce secteur.

Situation générale Périmètre et Équipement

Ce Plan d'aménagement détaillé se situe sur la partie supérieure du village de Chalais, entre la Rue des Hârro, la Route de Vercorin et le Chemin du Bisse. Le périmètre du présent plan d'aménagement détaillé correspond en tous points à celui du RPU des Hârro supérieur.

Le secteur du PAD traité est délimité au Sud par une route communale. Au Nord, à l'Est et à l'Ouest, les terrains sont largement bâties de villas.

Les infrastructures autres telles que eau, égouts, électricité, etc... sont partiellement en place. Elles seront complétées lors de la construction de la route du RPU des Hârro.

Parcelles concernées	Les parcelles concernées par le présent plan d'aménagement détaillé correspondent à celles du RPU des Hârro La surface totale du secteur est de 17'554 m ²
Buts du PAD	<p>Les buts suivants correspondant aux objectifs et aux règles du PAS sont poursuivis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - résoudre les problèmes d'accès - adapter les parcelles à la construction - équiper de manière rationnelle l'ensemble du secteur (eau, égout, électricité) - densifier la zone dans le sens des nouveaux objectifs de l'aménagement du territoire <p>Afin de compenser les surfaces de terrain occupées par la construction des routes d'accès et de favoriser une meilleure utilisation du sol, la densité est portée à 0.35. Cette augmentation d'indice est conforme aussi bien à l'art. 35 (augmentation de l'indice) qu'à l'art. 42, al. b du règlement du RCCZ de la commune.</p>
Aménagements existants sur le site	Seules trois villas sont actuellement construites dans le secteur du PAD. Le reste du secteur est libre de construction.
Secteurs d'affectation	<p>Les secteurs suivants sont définis dans le cadre de ce plan d'aménagement :</p> <p>Secteur constructible : Ce secteur est défini par les distances aux limites selon le règlement des constructions et est représentée en grisé sur l'annexe 3. L'ensemble de la zone constructible du présent Plan d'aménagement détaillé demeure affecté à la zone d'habitat résidentielle – villa de plaine.</p> <p>Secteur de desserte : Ce secteur correspond à la surface de la route et à la parcelle constituée par cette construction.</p> <p>Secteur vert : Un secteur vert est attribué aux talus non constructibles ainsi qu'à la parcelle attribuée à la commune et correspondant au passage du bisse du sud au nord.</p>
Conformité aux Bases légales	Le présent plan d'aménagement détaillé : LES HÂRRO , secteur du RPU des Hârro respecte en tous points les prescriptions du PAZ et les conditions fixées dans le RCCZ.
Procédure	Vu que ce dossier est totalement conforme aux Plan d'aménagement des zones et au règlement des constructions, celui-ci est soumis à une procédure ordinaire d'autorisation de construire. Dans ce cas de figure et en fonction de l'art. 2 de la loi sur les constructions, la compétence pour l'autorisation de ce projet est la commission cantonale des constructions car la commune est requérante.
Conclusion	Le PAD permet de répondre non seulement aux requêtes des privés, mais aussi à l'attente de la Commune et de la Collectivité, dans le respect des dispositions régissant l'aménagement du territoire.

REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE

LES HÂRRO

(complément au règlement communal des constructions)

SECTEUR DU RPU des Hârro

Dispositions générales

Art. 1 **périmètre du PAD - secteur du RPU**

Ce Plan d'aménagement détaillé se situe sur la partie supérieure du village de Chalais, entre la Rue des Hârro, la Route de Vercorin et le Chemin du Bisse. Il comprend le secteur du RPU des Hârro avec une surface de 17554 m².

Les parcelles et propriétaires compris dans le périmètre, selon le nouvel état mis à l'enquête public le 10.08.2012 sont :

Parcelle N°	Plan N°	Surface [m ²]	Quanti-Port	N° impreuve/maison	Nom	Prenom	Taxe 2	Adresse	N°	Localité
4670	37	658.00	1/2	01	METRAILLER	Fernand		Rond Point Paradis 3	3960	Sierra
			1/2	02	PERRUCHOUD	Daniel		Impasse du Rhoneit 7	3966	Chalais
4685	37	578.00	1	20	par M. DEVANTHERY	Jacques	Horne DEVANTHERY Bernard	Route de Vercorin 40	3966	Chalais
4686	37	857.00	1	21	MARTIN-Perruchoud	Marie-Jeanne		Rue des Flaches 33	3966	Rechy
4689	37	977.00	1/4	22	ALBASINI	Marc-André		Impasse des Pommiers 7	3966	Rechy
			3/20	23	par M. PERRUCHOUD	Fernand d'Elci		Impasse des Pommiers 7	3966	Rechy
			3/5	24	DESSIMOZ-ALBASINI	Madeleine	Epoouse de Jacques	Les Cartes 2	1976	Erde
5685	36	1'245.00	1/2	25	REMONDINO	Elmar		Impasse de l'Orbin 11	3966	Rechy
			1/2	26	REMONDINO-Borlot	Nicole		Impasse de l'Orbin 11	3966	Rechy
5688	36	807.00	1/2	25	REMONDINO	Elmar		Impasse de l'Orbin 11	3966	Rechy
			1/2	26	REMONDINO-Borlot	Nicole		Impasse de l'Orbin 11	3966	Rechy
5688	36	223.00	1	28	par M. PERRUCHOUD	Gabriel	PERRUCHOUD Joséphine	Comiche du Soleil 39	3960	Muraz-Sierra
5689	36	501.00	1	26	REMONDINO-Borlot	Nicole		Impasse de l'Orbin 11	3966	Rechy
5690	36	785.00	1/2	29	TAPPAREL	Jean-Claude		Rue des Zines 15	3966	Chalais
			1/2	30	TAPPAREL-Main	Véronique		Rue des Zines 16	3966	Chalais
5691	37	844.00	1	16	CORVASE	Armando		BAT	3967	Vercorin
5692	37	245.00	1	18	SRISIN	Jacky		2, Rue du Grand-Pré	1202	Genève
5693	37	638.00	1	15	PERRUCHOUD	Lucien		Route de Grône 7	3966	Rechy
5694	37	300.00	1/2	13	ALBASINI	Jasmine		Rue du Fudou 21	3966	Chalais
			1/2	14	ALBASINI	Jean-Noël		Route de Vercorin 4	3966	Chalais
5695	37	1'148.00	1	02	PERRUCHOUD	Daniel		Impasse du Rhoneit 7	3966	Chalais
5697	37	465.00	1	12	par Mme ZUBER	Ginette	PERRUCHOUD Léo	Résidence les 2 Gots 8	3953	Crans
5698	37	445.00	1	11	par Mme Perruchoud	Rose-Marie	PERRUCHOUD Rémy	Rue de Muraz 23	3960	Muraz-Sierra
5699	37	215.00	1	07	METRAILLER	Hector		Impasse du Rhoneit 9	3966	Chalais
5700	37	602.00	1/2	08	DEVANTHERY	Tristan		Chemin du Bisse 12	3966	Chalais
			1/2	09	DEVANTHERY-Grand	Marianne		Chemin du Bisse 12	3966	Chalais
5701	37	759.00	1/2	01	METRAILLER	Fernand		Rond Point Paradis 3	3960	Sierra
			1/2	02	PERRUCHOUD	Daniel		Impasse du Rhoneit 7	3966	Chalais
5702	37	802.00	1	06	SIGGEN-Voide	Simone		Rue des Harots 21	3966	Chalais
5703	37	928.00	1	05	TRENTIN	Sylvano		Chemin du Bisse 10	3966	Chalais
5704	37	783.00	1/2	01	METRAILLER	Fernand		Rond Point Paradis 3	3960	Sierra
			1/2	02	PERRUCHOUD	Daniel		Impasse du Rhoneit 7	3966	Chalais
5713	37	720.00	1	10	par M. SIGGEN	Harold	SIGGEN-Devanthery Germaine	Ch. de l'Erzel 14	3966	Rechy
(accès)	37	1751.00	1	19	MUNICIPALITE DE CHALAI			Case postale 22	3966	Chalais
4616 part.	37	45.00	1	19	MUNICIPALITE DE CHALAI			Case postale 22	3966	Chalais
4616bts	37	35.00	1	19	MUNICIPALITE DE CHALAI			Case postale 22	3966	Chalais

Voir aussi plan en annexe 2

Art. 2 buts du règlement

Les buts suivants correspondant aux objectifs et aux règles du PAS définit dans le règlement des zones sont poursuivis :

- résoudre les problèmes d'accès
- adapter les parcelles à la construction
- équiper de manière rationnelle l'ensemble du secteur (eau, égout, électricité)
- densifier la zone dans le sens des nouveaux objectifs de l'aménagement du territoire

Art. 3 documents légaux

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

- Le plan d'aménagement détaillé selon annexe 2 avec les différents secteurs d'affectation (annexe 2)
- le présent règlement

Art. 4 bases légales

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 du 29.06.2000 (OAT)
- 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 2.10.1192 concernant les objectifs d'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
- La loi sur les routes du 3.09.1965, teneur du 2.10.1192 (LR)

Art. 5 démarche et procédure

Ce plan d'aménagement détaillé conforme au PAZ et au RCC est soumis à la procédure ordinaire d'autorisation de construire (Art. 12 al. 4 LCAT).

Celui-ci a été établi par le Conseil communal et approuvé par celui-ci. L'approbation de ce PAD est de la compétence de la Commission Cantonale des constructions vu que la Commune est requérante et en fonction de l'art. 2, al. 2 de la loi sur les constructions du 8.02.1996.

Dispositions particulières

Art. 6 affectation

Le secteur du PAD est subdivisé en 3 secteurs distincts :

secteur constructible

Ce secteur est défini par la surface constructible selon le plan «plan d'aménagement détaillé Le Harro - secteurs d'affectation» (annexe 2) et correspond à la surface utilisable en tenant compte des distances légales de la zone selon l'art. 42 du RCC, soit 4 m des limites de parcelles ou du secteur vert défini dans ce PAD

secteur de desserte

Le secteur desserte correspond à la surface réservée pour les routes dans le cadre du remembrement parcellaire urbain ainsi qu'au projet déposé à l'enquête public en août 2012.

secteur vert

Un secteur appelé vert est réservé sur le sud du périmètre. Cette surface doit rester inconstructible, est utilisable pour l'indice de construction.

Art. 7 directives de constructions

a) implantation

L'implantation des constructions est possible dans la surface définie comme constructible sur le plan d'affectation annexé.

b) Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation pour ce secteur est de 0.35

c) Ordre des constructions

L'ordre des constructions est soit dispersé, soit groupé.

L'habitat groupé est encouragé. Par habitat groupé, il est entendu des constructions groupées avec entrée individuelle et non des constructions de plusieurs étages avec entrée commune. Comme précisé dans les règles du plan d'affectation spécial il est admis un maximum de 2 ou 3 unités au maximum.

d) Destination

La destination de l'habitat est de l'habitation individuelle. Peuvent être également admis des ateliers artisanaux s'ils sont directement liés à l'habitation proprement dite.

d) autres dispositions

Les autres dispositions sont les mêmes que celles mentionnées dans l'art. 42 du RCC, « zone habitat résidentiel villa de plaine ».

Dispositions finales

Art. 8 Autres règlements

Le Conseil communal veille à l'application du présent règlement. Le règlement communal sur les constructions fait foi pour tous les autres cas non prévus par le présent règlement. Le droit des tiers demeure réservé.

Art. 9 Entrée en vigueur

Les dispositions de ce règlement entrent en vigueur dès l'homologation de celui-ci par la Commission Cantonale des Constructions.

Annexes

- | | |
|---|---------------------|
| 1. Plan du périmètre du PAS 5 | Ech. 1 :2000 |
| 2. Plan d'affectation des surfaces | Ech. 1 :1000 |
| 3. Plan de situation projet route et équipements | Ech. 1 :1000 |

CANTON DU VALAIS

COMMUNE DE CHALAIS

PLAN D'AMÉNAGEMENT SPÉCIAL

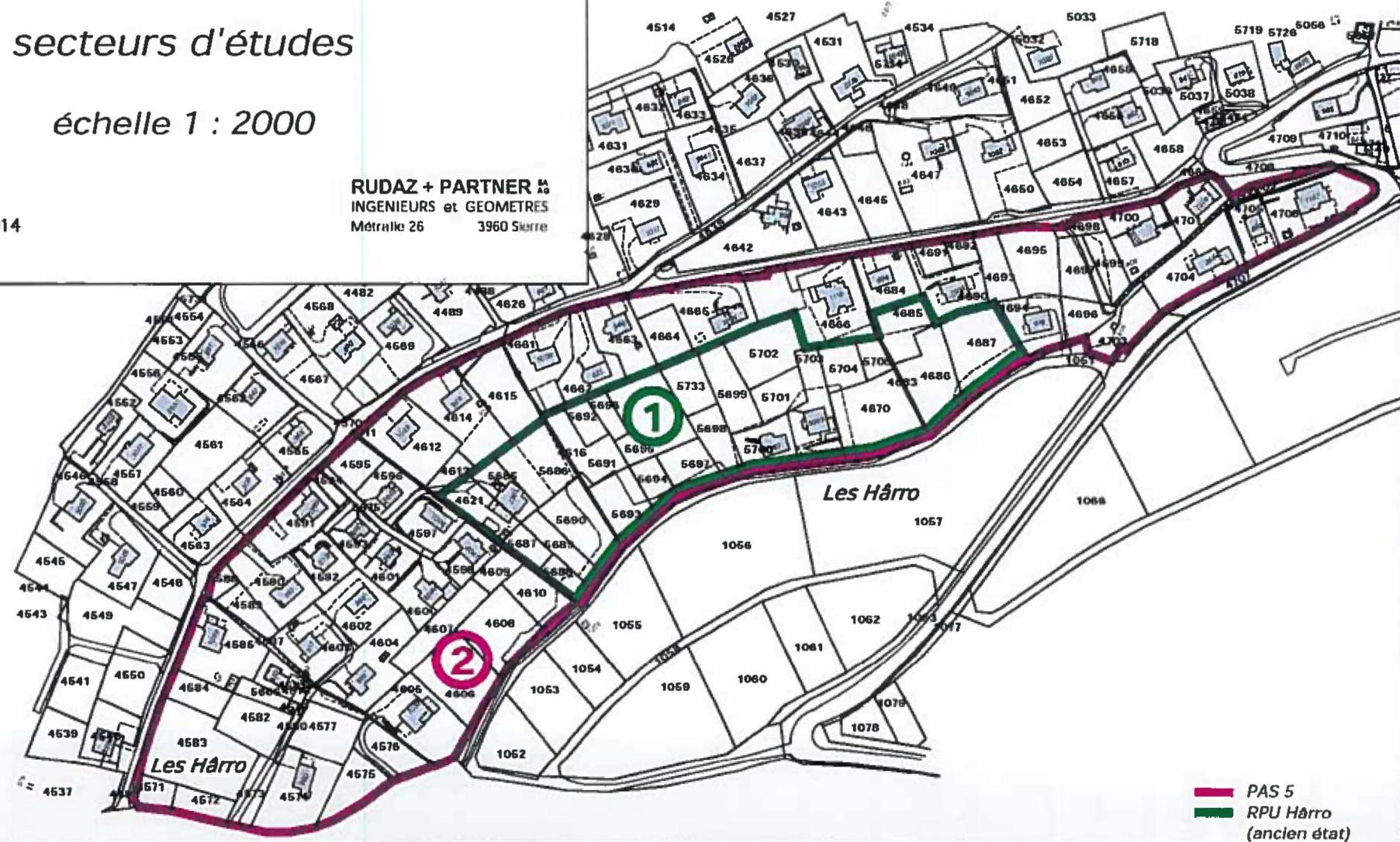
Les Hârro

secteurs d'études

échelle 1 : 2000

Sierre, le 5 mars 2014

RUDAZ + PARTNER AG
INGENIEURS et GEOMETRES
Méttralé 26 3960 Sierre



CANTON DU VALAIS

COMMUNE DE CHALAI

PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ

Les Hârro

Secteurs d'affection

échelle 1 : 1000

Sierre, le 2 avril 2014

RUDAZ + PARTNER
INGENIEURS et GEOMETRE
Métralie 26 3960 Sierre

