

COMMUNE DE MONTHEY

COPIE

REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE TRONCHET

Plan approuvé et autorisation de
construire donnée par le conseil
municipal en séance du

8 MAR. 2004

Monthey, le 7 mars 2003
modifié le 19 avril 2004

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - objectif

Le plan d'aménagement détaillé "Tronchet" a pour but de préciser l'affectation détaillée du sol et de prescrire les mesures particulières d'aménagement.

Article 2 - contenu

Le plan d'aménagement détaillé comprend :

- le plan qui détermine l'affectation détaillée de chacune des zones à l'intérieur du périmètre d'étude;
- le présent règlement qui définit les prescriptions à respecter.

CHAPITRE 2 - BASES LEGALES

Article 3 - référence

Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions cantonales en matière d'aménagement du territoire, plus particulièrement les articles 12 et 21 de la LcAT, ainsi que sur les dispositions du règlement communal des constructions et des zones, notamment le cahier des charges No 6 de la zone à aménager du secteur Tronchet.

Article 4 - dispositions constructives

Sauf indications contraires du présent règlement, les dispositions de la zone R7, habitation collective B du règlement communal des constructions et des zones, sont applicables pour la construction ponctuelle des immeubles.

Il est noté que le coefficient de densité est fixé à 0,8.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT DU PLAN

Article 5 - limite du plan d'aménagement détaillé

Le périmètre du plan d'aménagement détaillé correspond à celui de la zone "Tronchet" à aménager, selon le cahier des charges No 6 du plan d'affectation des zones homologué le 6 février 2002.

Il comprend la parcelle No 3597 de 3'119 m², appartenant à EGT SA et la parcelle No 1180 de 30'484 m², appartenant à Protex SA. De ce dernier bien-fonds, il est détaché une surface de 813 m², correspondant à la villa conservée à l'avenue de l'Europe, anciennement parcelle No 1190.

Article 6 - secteur d'implantation des bâtiments

Chaque périmètre définit une zone d'implantation possible de bâtiment doté de son parking et de ses aménagements extérieurs directs. Lors de demandes ponctuelles d'autorisation de construire, la situation envisagée des constructions devra tenir compte des prescriptions réglementaires de distances aux limites et/ou entre bâtiments.

Article 7 – secteur parking souterrain

Ce périmètre permet l'implantation de parkings souterrains au deux tiers de leur hauteur. Le rapport aux limites de ces éléments de construction, est régi par l'art. 90, ch. 4, du règlement communal des constructions et des zones.

Article 8 - secteur piétons et vélos

Il concerne la réalisation d'une desserte à caractère public, orienté selon un axe Nord-Sud au plan, tout au long de la voie CFF. Cet équipement prévoit aussi l'implantation d'un accès à un passage sous voie reliant le plan d'aménagement détaillé au secteur scolaire du Reposieux.

Article 9 - secteur route de desserte principale

Il s'agit de la route collectrice du plan devant desservir les sept constructions, prévues au Nord-Ouest du périmètre d'étude. Les immeubles existants sur les parcelles Nos 5006 et 4836 y sont également raccordés (voir également art. 17 du présent règlement).

Cette zone est destinée à la circulation routière, sa largeur est fixée à 6 m. Cette route principale de desserte sera réalisée par les privés, sur la base des directives techniques du service des "travaux publics & environnement". Cet équipement doit être réalisé avant toute autre construction ponctuelle d'immeuble, prévue par le plan. De plus, elle nécessite préalablement la démolition du quai de chargement existant en limite Est du bien-fonds No 1180.

Article 10 - secteur route de desserte secondaire

Il correspond aux surfaces de raccordement des accès véhicules de chacun des secteurs d'implantation de bâtiment à la route de desserte principale. Chacune de ces voies d'accès sera réalisée indépendamment, soit au fur et à mesure des constructions ponctuelles y relatives. Leur dimensionnement permet l'accessibilité à tous les véhicules de service, notamment déménagement, ambulance, pompiers, police.

Article 11 - secteur parkings extérieurs

Il s'agit de zones complémentaires des stationnements souterrains véhicules, prévus sous chaque immeuble. Elles devront être aménagées en fonction du besoin de chacun des immeubles, conformément à la teneur de l'article 49 du RCCZ et compléter ainsi la capacité des parkings souterrains. L'aménagement, et donc l'étape de réalisation de ces parkings extérieurs, sera lié à chaque demande ponctuelle d'autorisation de construire.

Article 12 - secteur cheminements piétonniers

Cette zone définit les espaces de circulation piétonnier à l'intérieur du plan. Elle correspond à un réseau de desserte inter-immeubles, offrant également une possibilité de liaison entre l'avenue de l'Europe et la route du Tonkin. L'aménagement de ces dessertes incombe aux propriétaires privés et devra être aménagé dans le cadre des réalisations ponctuelles d'immeubles. La schématique des étapes de réalisation de ces dessertes fera donc partie intégrante du dossier de demande ponctuelle d'autorisation de construire de chacun des projets envisagés.

Article 13 - secteur zones de verdure arborisée

Ces zones constituent les espaces tampons entre les différents immeubles envisagés et sont établies sur la base de l'article 99 du RCCZ. Elles incluront également les surfaces de jeux, prescrites par l'article 50 du règlement communal des constructions. L'aménagement de ces zones de verdure arborisée et de ces

surfaces de jeux incombe aux propriétaires privés et devra être aménagé dans le cadre des réalisations ponctuelles d'immeubles. La schématique des étapes de réalisation de ces zones de verdure arborisée et de ces surfaces de jeux fera donc partie intégrante du dossier de demande ponctuelle d'autorisation de construire de chacun des projets envisagés.

Article 14 - secteur emplacement car

Une surface d'arrêt de bus scolaires / transports publics sera aménagée en bordure de l'avenue de l'Europe. Cet arrêt de transports publics servira notamment à la desservance des cars scolaires avec le complexe du Reposieux. Le cheminement piéton reliant cet arrêt de bus à l'établissement scolaire passe au travers du plan "Tronchet", en utilisant un cheminement piétonnier du dit plan, selon une assiette d'implantation de servitude publique à définir.

Article 15 - secteur pour levée d'ordures

Ces emplacements permettent l'aménagement d'infrastructures de stockage collectif d'ordures, sous la forme de dispositifs appelés Molok ou de type similaire, à l'exclusion de tout autre équipement de collecte.

Article 16 - secteur public ou semi-public

Conformément au cahier des charges No 6 PAD Tronchet du règlement communal des constructions, un équipement de quartier, tel que garderie, école enfantine, ou local de réunion, sera aménagé à l'intérieur du plan. L'emplacement a été arrêté par la Municipalité, dans le cadre de sa décision du 8 mars 2004, au rez-de-chaussée de l'immeuble A.

Article 17 – raccordement parcelles Nos 4836 et 5006

Les parcelles Nos 4836 et 5006 sont actuellement raccordées au domaine public au travers de l'immeuble No 1180. Ce raccordement subsistera, seule son implantation est modifiée de manière à correspondre à la situation de la route de desserte principale du plan d'aménagement détaillé.

Ce point fera l'objet de l'inscription d'une servitude au registre foncier.

Article 18 - étape de réalisation

Les étapes et le rythme de réalisation ponctuelle des constructions ne sont pas établis selon un ordre strict.

Toutefois, la démolition du quai de chargement CFF, ainsi que la construction de la route principale de desserte devront être entreprises avant la construction des bâtiments prévus à l'intérieur du périmètre.

Cette route sera équipée des infrastructures nécessaires, alimentation en eau, gaz, électricité, téléphone, et canalisations eaux usées, à la viabilisation des constructions projetées.

De plus, elle est prévue d'être cédée à la commune après sa réalisation et devra ainsi satisfaire aux directives techniques communales de mise en œuvre. La cession, à la commune, de dite route ne pourra être opérée, qu'au plus tôt, dès l'achèvement de tous les immeubles du plan.

Article 19 - nivellement terrain

Le niveau actuel du terrain est inférieur à celui des voies publiques, de l'avenue de l'Europe et de l'avenue du Crochetan, ainsi que des parcelles construites adjacentes, tant en limite Nord-Ouest qu'en limite Sud-Est.

Le projet prévoit de combler ces différences de niveau par un remblayage d'environ 1 m, afin de coordonner la finalisation des planies du plan avec son environnement immédiat.

Seule la route de desserte côté voies CFF ainsi que les accès aux bâtiments à l'intérieur prévus au Nord-Est du plan seront situés au niveau du terrain naturel.

Article 20 - règles générales

Une convention traitant des servitudes de passage véhicules, de passage public piétons et cyclistes, d'arrêt de cars scolaires / publics, ainsi que l'emplacement public et/ou semi-public à l'intérieur d'un des immeubles conformément au cahier des charges, sera établie et signée par les propriétaires concernés et la commune de Monthey.

Pour les immeubles prévus en bordure de l'avenue de l'Europe et de l'avenue du Crochetan, un soin particulier sera pris au sujet des mesures architecturales, eu égard aux valeurs limites d'immission selon l'OPB. La preuve du respect de dites limites au droit des locaux à usages sensibles projetés devra être donnée lors de la demande d'autorisation de construire.

Le plan spécial a fait l'objet d'un rapport d'impact, duquel le service cantonal de la protection de l'environnement a établi une évaluation datée du 18 février 2004. Cette évaluation, conformément à la décision d'approbation du conseil municipal du 8 mars 2004, fait partie intégrante du règlement du plan spécial et, plus particulièrement, les articles 3.3 à 3.6. Il en découle que toutes les demandes ponctuelles d'autorisations de construire, ainsi que leurs mises en œuvre devront tenir compte des observations et remarques de dite évaluation du rapport d'impact sur l'environnement touchant le plan d'aménagement détaillé.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS FINALES

Article 21 - entrée en vigueur

Le plan d'aménagement détaillé entre en vigueur dès l'inscription, au registre foncier, des servitudes publiques y relatives.

Article 22 - autres dispositions

Pour toutes les dispositions non prévues par le présent document, le règlement communal des constructions et des zones est applicable.

Sont réservés en outre, les dispositions des bases légales cantonale et fédérale en la matière, ainsi que les règlements particuliers des services communaux.