
COMMUNE DE MONTHEY
BATIMENTS & URBANISME

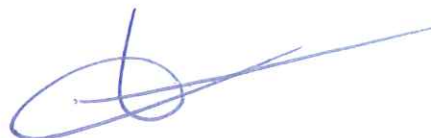
Plan d'aménagement détaillé
du secteur « Neyrouda »

REGLEMENT

COMMUNE DE MONTHEY
Le Président



Le Secrétaire



Homologué par le Conseil d'Etat
en séance du18.05.05.....

Droit de sceau : Fr.150.-.....

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:



Mars 1992
Modifié le 26.08.2002

Table des matières

A) INTRODUCTION

- Article 1 : but du plan
Article 2 : délimitation du secteur du plan d'aménagement détaillé » Neyrouda «

B) PRINCIPES GENERAUX

- Article 3 : parcellaire
Article 4 : affectation détaillée du sol
Article 5 : densité

C) MESURES PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

- Article 6 : organisation spatiale
Article 7 : assiettes d'implantation
Article 8 : circulations et accès aux parkings
Article 9 : dérogations
Article 10 : densité
Article 11 : gabarits

A) INTRODUCTION

Exposé préliminaire

Le plan d'aménagement « Neyrouda » soumis à la procédure d'enquête publique a été élaboré sur la base d'une commande d'avant-projet auprès de plusieurs architectes.

Sa mise au point s'est faite en collaboration avec les propriétaires des fonds concernés par l'affectation détaillée du sol et les mesures particulières d'aménagement envisagées.

De plus, deux séances d'information (23 juillet 1991 et 26 février 1992) à l'intention de l'ensemble des propriétaires de l'îlot ont permis de présenter dans un premier temps le concept retenu pour cet aménagement et par la suite le projet définitif.

Article 1 : but du plan

Le présent plan d'aménagement détaillé a pour but de déterminer des mesures particulières d'aménagement et de régler dans le détail l'affectation du sol.

A cet effet, il précise l'organisation spatiale, les rapports entre les pleins et les vides, la qualité des espaces publics, semi-publics et privés. Il affecte les surfaces destinées aux circulations et accès des véhicules aux parkings (première étape et étape finale) et détermine les surfaces réservées aux cheminements piétons à travers les espaces publics et semi-publics.

Il définit de plus les assiettes d'implantation ainsi que la volumétrie et la densité qui en découlent.

Article 2 : délimitation du secteur du plan d'aménagement détaillé

Le secteur « Neyrouda » est délimité au Nord par l'avenue de la Gare, à l'Est par la rue de la Tannerie, au Sud par la rue du Coppet et à l'Ouest par la rue du Midi (Voir plan annexe).

Il se compose des parcelles suivantes N° 756, 757, 758, 759, 761, 770, 4507, 767 et 771 de la commune de Monthey (voir plan annexe).

Les mesures d'aménagement projetées concernent plus particulièrement les parcelles N° 757, 758, 759, 761 et 770.

Vu le caractère des bâtiments existants sur les autres parcelles, celles-ci sont maintenues en l'état et ne sont que peu ou pas touchées par l'affectation détaillée du sol proposé par le plan d'ensemble.

Il est relevé toutefois que pour la parcelle N° 759 des loggias sont réalisables à chaque niveau et en façade sud de l'immeuble existant.

B) PRINCIPES GENERAUX

Article 3 : parcellaire

A l'exception de modifications mineures liées à la préservation d'un passage public reliant l'Avenue de la Gare à la Rue du Coppet, les limites et les surfaces des parcelles demeurent inchangées.

Les faibles corrections envisagées qui touchent les parcelles N° 770, 761 et 757 seront effectuées de gré à gré dans le cadre des projets de construction à réaliser sur ces parcelles

Article 4 : affectation détaillée du sol

L'affectation détaillée du sol est donnée par le plan en annexe.

Elle préserve, d'une part, les possibilités de bâtir de chacune des parcelles et, d'autre part, les surfaces libres destinées aux espaces à « caractère public » (place et passage), « semi-privé » (portiques) et « privé » (**jardin d'agrément, terrasses**).

De plus, elle détermine les aires destinées aux véhicules pour **l'accès unique** aux parkings (première étape et étape finale)

Article 5 : densité

Pour les parcelles N° 770, 761, 759, 758 et 757 comprises dans le périmètre « Neyrouda », le calcul de la densité est remis en annexe.

Il a un caractère indicatif et résulte des assiettes d'implantation prédéfinies, des mesures d'aménagement arrêtées et du nombre de niveaux fixés par le Conseil Municipal dans le cadre de ses compétences, conformément aux dispositions de l' article N° 137. ch. 2.

C) MESURES PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Article 6 : organisation spatiale

Le plan d'aménagement détaillé propose, d'une part, de maintenir et de valoriser le passage public reliant l'Avenue de la Gare et la Rue du Coppet et, d'autre part, de créer au Sud de l'îlot le long de la rue, **deux espaces non bâtis à caractère public et semi-public ainsi que des passages couverts en prolongement de la CCs** (voir plan annexe)

La préservation des ces vides, en respectant les possibilités de bâtir globales liées à ce secteur, est obtenue par l'organisation précise des assiettes d'implantation (surfaces à bâtir) et par l'octroi de certaines dérogations dimensionnelles en compensation des surfaces non constructibles.

Article 7 : circulation et accès et dégagements devant les halles

Les assiettes d'implantation tiennent compte des dispositions communales en la matière et notamment celles relatives aux alignements, places vertes et jeux pour enfants et aux espaces d'agrément.

Elles servent également à déterminer les possibilités de bâtir offertes par le plan d'ensemble à chacun des propriétaires sur la base du nombre des niveaux fixés par le RCC ou le Conseil Municipal dans les limites de ses compétences (voir plan annexe).

Article 8 : circulations et accès aux parkings

Des parkings sont projetés sous l'ensemble des édifices proposés **sur la totalité des parcelles N° 757 et 758 .**

L'accès général à ces sous-sol est organisé depuis la Rue du Coppet.

Ce dispositif permettra à terme une rationalisation du trafic sur la Rue de la Tannerie d'une circulation déjà dense, et évitera de rentrer en conflit avec la sortie du parking du centre AGORA situé sur la parcelle 756.

Article 9 : dérogations

Conformément aux dispositions des articles N° 37, 106, 137.ch. 2 et le tableau du règlement des zones à bâtir du règlement communal des constructions, les plans d'ensemble déterminent la densité et la volumétrie, l'implantation, la typologie, etc...

Des dérogations dimensionnelles peuvent être accordées qu'en concordance avec ces plans.

Pour tenir compte des espaces à caractère public ménagés sur les parcelles N° 757, 758 et **759** et du passage public reliant l'Avenue de la Gare à la Rue du Coppet implantés sur les parcelles N° 761 et 770 tout en préservant les droits à bâtir liés aux parcelles situées dans ce type de zone, le plan d'aménagement détaillé propose les dérogations suivantes (voir plan en annexe).

Parcelle N ° 761

- Surprofondeur de 1 m. du bâtiment projeté (17 m. au lieu de 16 m.) pour permettre aux différents niveaux l'organisation des bureaux dans la partie Nord sur l'Avenue de la Gare, et des logements dans la partie Sud sur la cour intérieure.
- Aménagement des combles

Parcelle N ° 770

- Surprofondeur de 2 .50 m. du bâtiment projeté.
- Aménagement des combles.

Parcelles N ° 757, 758 et 759

- Aménagement de deux niveaux supplémentaires sur le bâtiment d'angle sis sur la parcelle N° 758
- Aménagement de **deux** niveaux supplémentaires sur la construction projetée le long de la Rue de la Tannerie sur la parcelle N° 757.

- Aménagement de loggias d'une largeur 2.50 m en façade sud sur le bâtiment existant sur la parcelle 759 aboutissant à une profondeur d'immeuble de 13.50 m. maximum.

Il est précisé enfin que l'ensemble de ces dérogations sont accordées en compensation des avantages octroyées à la collectivité.

Les modalités (servitudes, cessions, etc...) de mise à disposition des surfaces à caractère « public » ainsi que la conclusion des servitudes à usage privé, notamment celles concernant les parkings, feront l'objet d'une détermination ultérieure dans le cadre des dossiers de demandes d'autorisation de construire.

Article 10 : densité

La densité résulte de la relation entre l'assiette d'implantation et le nombre de niveau fixés par le règlement communal des constructions ou par le Conseil Municipal dans le cadre des ses compétences.

Article 11 : gabarits

Le gabarit des bâtiments résulte de la relation entre les assiettes d'implantation et les densités (voir plan annexe)

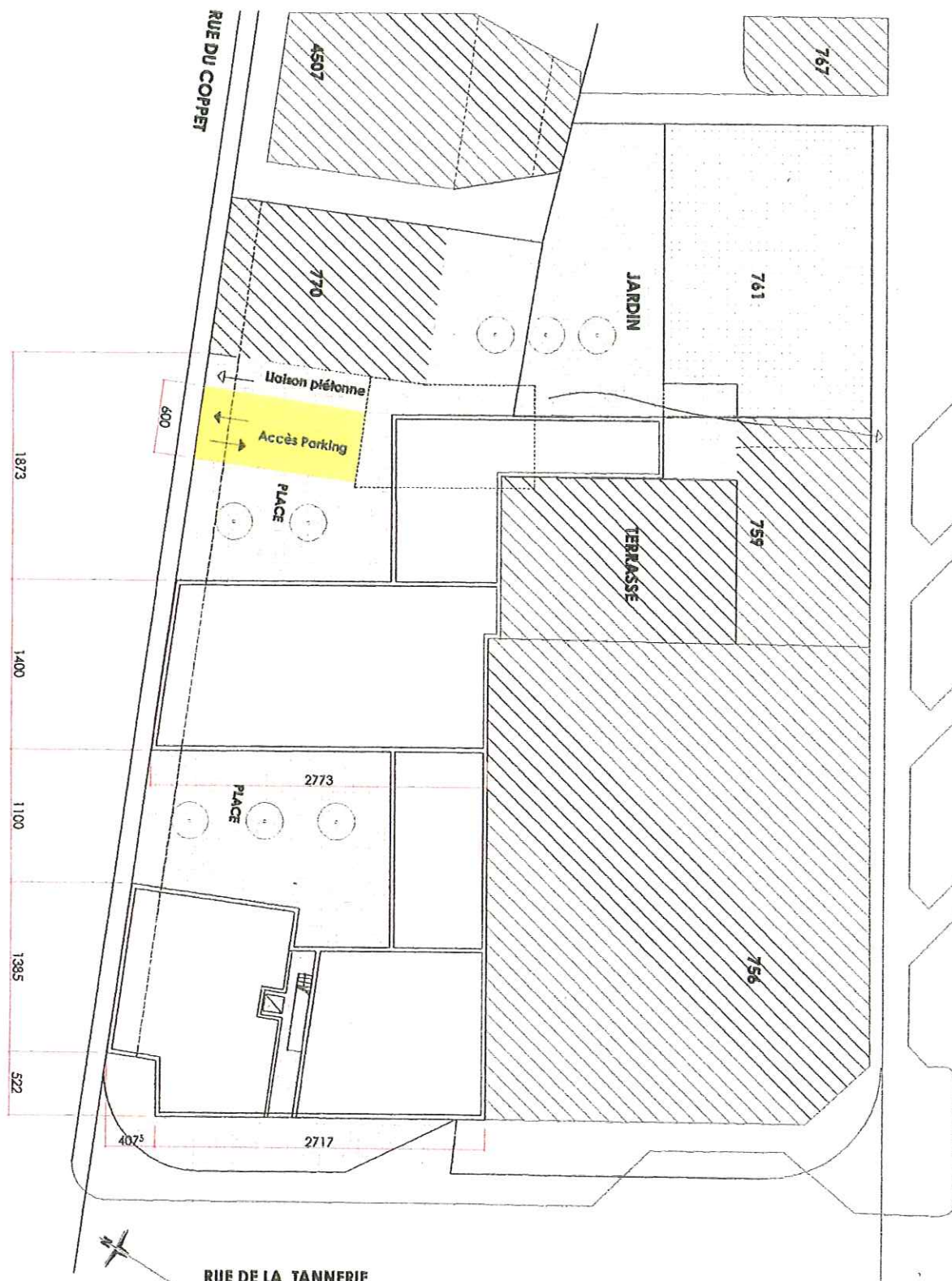
Densités indicatives

- parcelles N° 761 :
- env. 394 m2 x 5.66 niveaux SBP env. 2230 m2
- $U = 2230 \text{ m}^2 : 659 \text{ m}^2 = 3.2$ environ
- parcelle N° 770 :
- env. 208 m2 x 5.66 niveaux
- env. 33 m2 x 4.66 niveaux SBP env. 1331 m2
- $U = 1331 \text{ m}^2 : 405 \text{ m}^2 = 3.2$ environ
- Parcelles 757, 758 :
- rez-de chaussée : 1163.50 m2
- Etage 1 & 2 : 2005 m2 (compris loggias sur parcelles 759)
- Etage 3 : 880.50 m2 (compris loggias sur parcelles 759)
- Etage 4 & 5 : 1013 m2 (compris loggias sur parcelles 759)
- Etage 6 – A : 416 m2 (compris loggias sur parcelles 759)
- Total : 5478 m2

$$U = 5478 \text{ m}^2 : 1706 \text{ m}^2 = 3.21 \text{ environ}$$

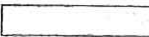
AVENUE DE LA GARE

RUE DU COPPET



RUE DE LA TANNERIE

 Accès Parking

 Espace Public

 Bâiments Rez : Surfaces commerciales 1163.50 m2

NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE +.000

MODIFIE LE 09.07.2003 / CM 16.06.2003

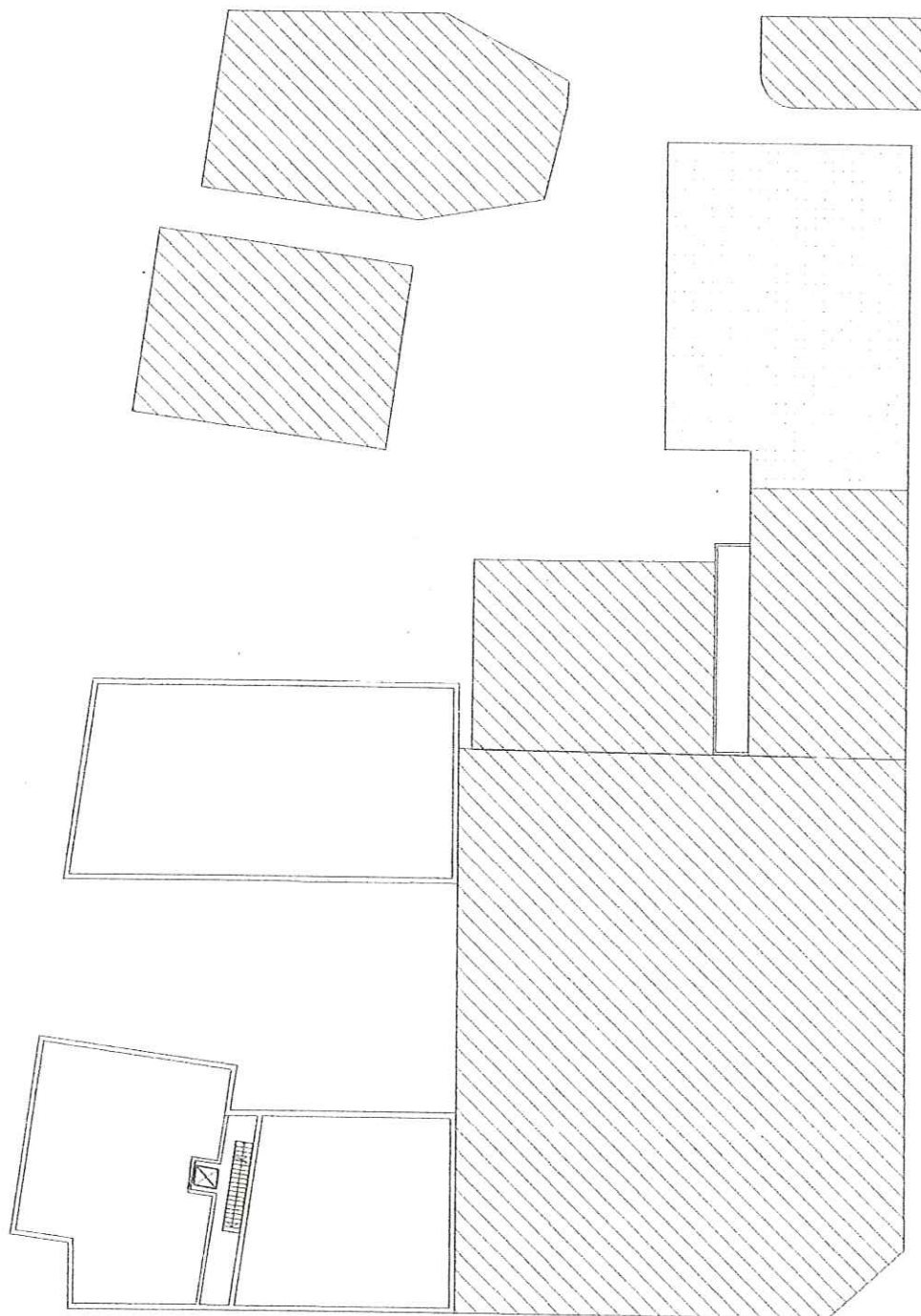
AVENUE DE LA GARE

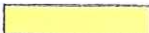


- Accès Parking
- Espace Public
- Bâtiments Etage 1-2 : Surfaces app. ou bureaux (1002.50 x 2) 2005 m2
- Terrasses

NIVEAU ETAGE 1 +.4.00 & ETAGE 2 + 6.70

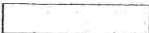
MODIFIE LE 09.07.2003 / CM 16.06.2003



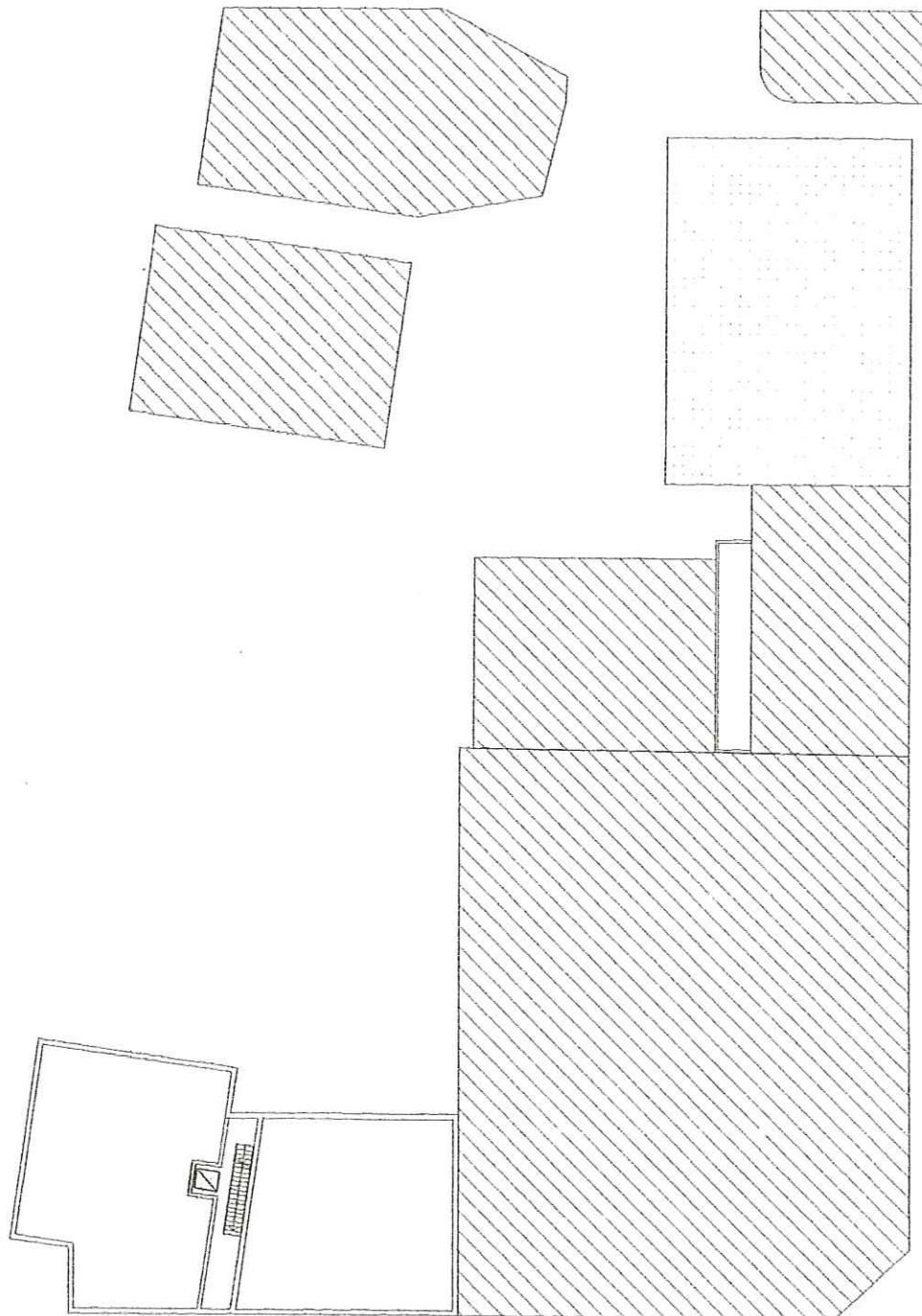
 Accès Parking

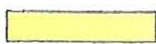
 Espace Public

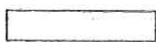
 Bâtiments Etage 3 : Surfaces app. ou bureaux 880.50 m²

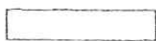
 Terrasses

NIVEAU ETAGE 3 +.9.40



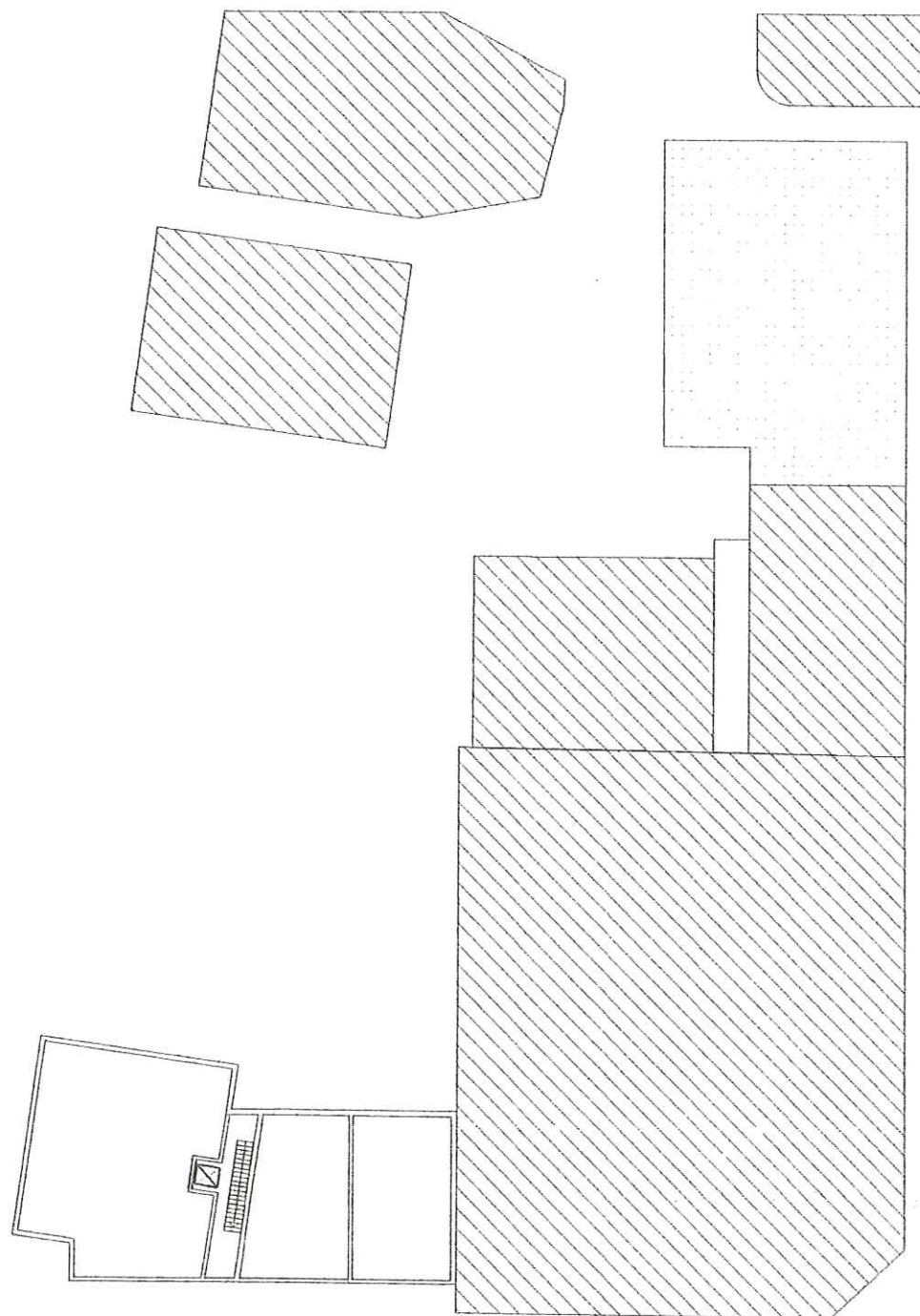
 Accès Parking

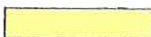
 Espace Public

 Bâtiments Etage 4 & 5 : Surfaces app. ou bureaux (506.50 x 2) 1013m²

 Terrasses

NIVEAU ETAGE 4 +.12.10 & ETAGE 5 + 14.80



 Accès Parking

 Espace Public

 Bâtiments Etage 6-A : Surfaces app. ou bureaux 416 m²

 Terrasses

NIVEAU ETAGE 6 - A +17.50



Surfaces supprimées

Surfaces supplémentaires projetées

ELEVATION