

**PLAN D'AMENAGEMENT
DETAILLE (PAD) N°11**

« VERS LE NANT DE CHOËX », PARTIE SUD

REGLEMENT

COMMUNE DE MONTHEY
PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE (PAD) N°11, PARTIE SUD
REGLEMENT DU PAD
CANTON DU VALAIS



09 septembre 2010

AZUR Roux & Rudaz
Aménagement du territoire

Rue de Lausanne 15 - 1950 Sion
t : 027/323.02.06 e : info@azur-sarl.ch



TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
Article 1 Périmètre du PAD, affectation et rayon d'application	3
Article 2 Etapes de planification et coordination du PAD n°11 « Vers le Nant de Choëx »	3
Article 3 Objectifs du PAD	3
Article 4 Contenu	4
Article 5 Bases légales	4
Article 6 Organe responsable et autorisations à requérir	4
CHAPITRE 2 - REGLEMENT DES SECTEURS DU PAD	5
Article 7 Zone habitation collective C (R6) « Vers le Nant de Choëx »	5
Article 8 Secteur entrée principale de ville – SEPV	5
Article 9 Secteurs des espaces constructibles	5
Article 10 Secteurs des espaces de circulations non motorisées	6
Article 11 Secteurs des espaces de circulations motorisées	7
Article 12 Secteurs des espaces de stationnement extérieur	8
Article 13 Secteurs des aménagements extérieurs	8
Article 14 Zone de danger de crues	9
Article 15 Protection des eaux	9
CHAPITRE 3 – AUTRES DISPOSITIONS	10
Article 16 Plan des équipements	10
Article 17 Etapes de réalisation	10
Article 18 Entrée en vigueur	10
Article 19 Autres dispositions	10



Article 1 Périmètre du PAD, affectation et rayon d'application

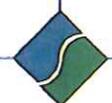
- a) Le périmètre du Plan d'Aménagement Détaillé (PAD) est situé sur la Commune de Monthey, aux coordonnées centrales 563'240 / 121'925.
- b) Le périmètre du PAD comprend les parcelles n°3157, 3158, 3159, 5332, 4857, 3164, 3165 et partiellement la parcelle 1673, pour une surface totale de 16'370 m².
- c) La totalité des surfaces du présent PAD est située en zone à aménager « Vers le Nant de Choëx », zone habitation collective C (R6), selon le cahier des charges n°11 du RCCZ de la Commune de Monthey, homologué le 27 septembre 2006 par le Conseil d'Etat. Le périmètre du PAD est également situé en zone de danger de crues moyen ainsi que partiellement dans le secteur entrée principale de ville.
- d) Le périmètre du présent PAD comprend les secteurs suivants :
 - Secteurs des espaces constructibles ;
 - Secteurs des espaces de circulations motorisées ;
 - Secteurs des espaces de circulations non motorisées ;
 - Secteurs des espaces de stationnement ;
 - Secteurs des aménagements extérieurs ;
 - Secteur entrée principale de ville - SEPV.
- e) Le périmètre est délimité par un traitillé noir sur le plan du PAD.

Article 2 Etapes de planification et coordination du PAD n°11 « Vers le Nant de Choëx »

- a) Conformément à la décision du 21 août 2006 du Conseil Municipal de Monthey, la réalisation en deux étapes du plan d'affectation spécial de la zone à aménager « Vers le Nant de Choëx » a été admise : la partie Sud, objet du présent PAD, et la partie Nord.
- b) Les aménagements communs (dessertes, équipements techniques) seront réalisés de manière indépendante entre la partie Sud et la partie Nord de la zone à aménager « Vers le Nant de Choëx », mais seront élaborés dans un souci de coordination. Ils seront réalisés en fonction des étapes de réalisation des bâtiments.

Article 3 Objectifs du PAD

- a) Le PAD a pour but de préciser l'affectation détaillée du sol et de prescrire les mesures particulières d'aménagement (art. 12 al. 2 LcAT).
- b) Il a pour but de structurer, pour une utilisation rationnelle des possibilités constructives, les activités prévues pour cette entrée Sud de la ville, soit :
 - l'habitation ;
 - les activités artisanales et tertiaires ;ainsi que les activités et les aménagements annexes qui en découlent.



Article 4 Contenu

- a) Le dossier du PAD est composé des éléments suivants:
- Le plan d'aménagement détaillé, à l'échelle 1 :500 qui détermine l'affectation détaillée des différents secteurs ;
 - Le présent règlement qui définit les prescriptions à respecter ;
 - Le rapport technique, selon l'art. 47 de l'OAT (à titre indicatif) ;
 - La notice d'impact sur l'environnement (à titre indicatif).

Article 5 Bases légales

- a) Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire, plus particulièrement l'article 15 de la LAT et les articles 12 et 21 de la LcAT, ainsi que sur les dispositions du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de la Commune de Monthey, notamment les articles 103, 110, 111, 133 ainsi que l'annexe 4 (cahier des charges PAD n°11 secteur "Vers le Nant de Choëx").
- b) Sauf indication contraire du présent règlement, les dispositions du règlement communal des constructions et des zones de la Commune de Monthey sont applicables.

Article 6 Organe responsable et autorisations à requérir

- a) Tout projet de construction et d'aménagement dans les secteurs prévus par le PAD est subordonné à une autorisation de construire, délivrée par l'autorité compétente, selon la législation en vigueur.



Article 7 Zone habitation collective C (R6) « Vers le Nant de Choëx »

- a) Cette zone couvre l'ensemble de la surface du présent PAD.
- b) Cette zone est régie par l'art. 110 du RCCZ « zone habitation collective C - R6 » ainsi que par l'article 105 du RCCZ, plus particulièrement le tableau du règlement des zones à bâtir, annexe I du RCCZ en vigueur.
- c) Une majoration de l'indice d'utilisation du sol est accordée, conformément à l'art. 97 du RCCZ. L'indice d'utilisation du sol est fixé à 0.7 pour l'ensemble du périmètre régi par le présent règlement.
- d) Pour des mesures de sécurité ou d'aménagement, la surélévation des terrains naturels est autorisée.
- e) Le degré de sensibilité est fixé à DS II, hormis à l'intérieur du secteur entrée principale de ville, où il est fixé à DSIII.
- f) Dans les secteurs du PAD exposés au bruit, conformément à l'art. 31 de l'OPB, les locaux sensibles au bruit devraient être disposés du côté du bâtiment opposé au bruit, et/ou des mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit devront être prises.

Article 8 Secteur entrée principale de ville – SEPV

Dispositions

- a) Les dispositions de l'art 111 du RCCZ « secteur entrée principale de Ville » sont applicables pour les surfaces comprises depuis l'axe de la route cantonale jusqu'à une largeur de 40 mètres. Cette largeur est indiquée en traitillé violet sur le plan du PAD.
- b) L'entretien des surfaces incombe au(x) bénéficiaire(s) de la jouissance des terrains.
- c) Le degré de sensibilité est fixé à DS III.
- d) Pour le surplus, voir les prescriptions des secteurs concernés.

Article 9 Secteurs des espaces constructibles

Destination

- a) Ces secteurs sont destinés à des habitations collectives, habitations groupées et dans une faible proportion à des commerces et services de proximité et hôtels. Les activités tertiaires et artisanales, faiblement gênantes pour l'habitation, sont tolérées.

Définition

- b) Ces secteurs comprennent les aires d'implantation dans lesquelles sera autorisée la construction de bâtiments et leurs terrasses privatives.

Dispositions

- c) Les propriétaires des constructions existantes sises dans ces secteurs sont tenus de garder leurs bâtiments dans un état convenable et entretenu.
- d) En dehors de l'alignement obligatoire le long de la route cantonale, pour le rez-de-chaussée (art. 111 RCCZ), les gabarits des bâtiments s'inscrivent librement à l'intérieur de ces aires d'implantation.



- e) Chaque aire d'implantation sera composée de deux bâtiments au minimum qui peuvent être liés au rez-de-chaussée.
- f) Les espaces non construits, à l'intérieur de ces secteurs, peuvent être utilisés pour des terrasses privatives et rampes d'accès aux parkings souterrains.
- g) Les aménagements de ces secteurs seront réalisés en fonction des étapes de réalisation des bâtiments.
- h) Les normes, directives et prescriptions techniques en vigueur pour la prévention et la défense contre l'incendie dans les constructions doivent être respectées.

Options architecturales

- i) Afin de créer un ensemble harmonieux, les constructions nouvelles et transformations des bâtiments existants doivent former une unité cohérente à l'intérieur des entités dans lesquelles elles s'insèrent.
- j) La longueur des façades principales est au maximum de 40.0 mètres. Les façades d'une longueur supérieure à 40.0 mètres seront décrochées – dans le sens de la longueur – d'au moins 1.50 mètres.
- k) La largeur des façades ne doit pas dépasser 16.0 mètres.
- l) En règle générale, toutes les façades de chaque construction doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement à la route cantonale ainsi qu'à l'orientation générale du quartier.
- m) Des saillies, telles que balcons, corniches, avant-toits,... d'une largeur de 1.50 mètres au maximum sont autorisées en dehors des aires d'implantation des bâtiments.
- n) La forme préconisée pour les toitures est la forme plate ou en légère pente. Des formes voûtées sont autorisées.
- o) Les seules superstructures autorisées en toiture, dans l'alignement des façades et ne comptant pas dans le calcul des hauteurs sont les circulations verticales (cages d'ascenseurs, escaliers,...) ainsi que les installations techniques.
- p) Les superstructures (cages d'ascenseurs, cheminées, ventilations, antennes,...) seront groupées.
- q) Les panneaux solaires sont encouragés pour autant qu'ils soient intégrés à la construction ou, en dehors de la construction, au terrain et au site de façon générale.
- r) La hauteur des bâtiments dans le secteur entrée principale de ville sera calculée à partir du niveau de l'axe de la route cantonale. En cas de nécessité de surélever les terrains comme mesure de protection contre les crues, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir du niveau du terrain aménagé, selon étude hydrogéologique à réaliser (cf. art. 14).
- s) Dans la mesure du possible, les parkings souterrains seront regroupés pour desservir plusieurs bâtiments.
- t) Les évacuations des cheminées des parkings souterrains seront autorisées uniquement sur les toitures des bâtiments.

Article 10 Secteurs des espaces de circulations non motorisées

Définition

- a) Ces secteurs comprennent les aires de circulation dévolues exclusivement aux piétons et/ou aux véhicules à deux roues non motorisés (vélos, trottinettes,...).

Dispositions

- b) Les circulations des véhicules à deux roues non motorisés et dissociées du trafic motorisé sont indiquées en jaune sur le plan du PAD.



- c) L'espace de circulations non motorisées situé le long de la contre-allée à la route cantonale sera subdivisé en deux parties distinctes : la piste cyclable, côté route cantonale, et un trottoir, contre le front des bâtiments, occupant une largeur totale d'environ 3.00 mètres.
- d) L'espace de circulations non motorisées situé le long de la route de desserte principale sera constitué par un espace commun entre piétons et cyclistes, d'une largeur de 3.0 m.
- e) Les rampes d'accès aux parkings souterrains sont autorisées.
- f) Les aménagements de ces secteurs seront réalisés en fonction des étapes de réalisation des bâtiments.

Options architecturales

- g) Une signalétique claire définissant les aires dévolues uniquement aux véhicules à deux roues non motorisés devra être mise en place.
- h) Afin d'assurer la sécurité de tous les usagers, une différenciation claire (marquage au sol, différenciation de niveau, signalétique, éclairage,...) entre les circulations non motorisées et motorisées sera établie.
- i) Le choix du revêtement de sol sera minéral, de type bitumineux, béton/ciment, dalles et pavages en béton ou pierres naturelles ou autres matériaux similaires.
- j) Pour les espaces de circulations non motorisées longeant les routes de dessertes, des arborisations ponctuelles devront être créées sans constituer une gêne pour les usagers.

Article 11 Secteurs des espaces de circulations motorisées

Définition

- a) Ces secteurs comprennent les aires de circulation publique dévolues à tous les véhicules motorisés.

Dispositions

- b) Toutes les routes publiques à double sens auront une largeur de 4.50 mètres.
- c) Toutes les routes publiques à sens unique auront une largeur de 3.00 mètres.
- d) La vitesse maximale autorisée sur toutes les routes de dessertes pourra être limitée à 30km/h.
- e) Les aménagements de ces secteurs seront réalisés en fonction des étapes de réalisation des bâtiments, mais la priorité sera donnée à l'aménagement de la route d'accès principal à l'ensemble du secteur « Vers le Nant de Choëx » (route d'orientation nord-sud).
- f) Un remembrement parcellaire ou des inscriptions de servitudes devront être prévues lors de l'aménagement des aires de circulation publiques. Un transfert d'indice d'utilisation du sol est possible.

Options architecturales

- g) Des obstacles horizontaux (rétrécissement de la chaussée pour places de stationnement, îlots, végétation,...) devront être intégrés aux projets de routes définitifs.
- h) Une signalétique claire devra être présente afin d'assurer la sécurité de tous les usagers de la route.
- i) Le traitement des routes de dessertes comprises dans ces secteurs respectera les dispositions cantonales et fédérales en la matière (matériaux résistants au passage de camions, marquage au sol,...).
- j) Le long des routes de dessertes, des arborisations ponctuelles pourront être créées sans constituer une gêne pour les usagers.



Article 12 Secteurs des espaces de stationnement

Définition

- a) Ces secteurs comprennent les aires dévolues au parcage extérieur (places de stationnement et leurs aires d'accès), les rampes d'accès véhicules aux parkings souterrains ainsi que les passages pour les piétons.
- b) Les places de stationnement extérieures comprises dans ces secteurs sont complémentaires aux places de stationnement des parkings souterrains, lesquels sont autorisés dans tous les secteurs du présent PAD.
- c) Les places de stationnement comprises dans ces secteurs sont dévolues aux usagers du périmètre du PAD, soit les habitants, les visiteurs et usagers des commerces et services de proximité compris dans le présent PAD.
- d) Les aménagements des services collectifs publics, tels que les collecteurs d'ordures, armoires de raccordements des services industriels,... seront à intégrer dans ces secteurs, si possible en priorité en sous-sols.

Dispositions

- e) Les dispositions de l'art. 49 du RCCZ sont applicables pour la définition du nombre de places de stationnement à prévoir par bâtiment en fonction de son (ses) affectation(s).
- f) Les aménagements de ces secteurs seront réalisés en fonction des étapes de réalisation des bâtiments.
- g) Le nombre d'accès véhicules aux parkings souterrains seront réduits à leur minimum nécessaire à leur bon fonctionnement.
- h) La localisation des aménagements des services collectifs publics (eau, gaz, électricité, égouts, télédix, etc.) sera réalisée de manière à desservir l'ensemble du PAD n°11 « Vers le Nant de Choëx ».

Options architecturales

- i) Le choix du revêtement de sol sera minéral, de type bitumineux, béton/ciment, dalles et pavages en béton ou autres matériaux similaires.
- j) Pour les aires de stationnement le long de la contre-allée à la route cantonale, un arbre ou arbuste sera planté chaque deux places de stationnement.
- k) Pour toutes les autres aires de stationnement, une arborisation ponctuelle devra être créée sans constituer une gêne pour les usagers.

Article 13 Secteurs des aménagements extérieurs

Définition

- a) Ces secteurs comprennent les aires dévolues aux aménagements de la vie collective du quartier, tels que places de rencontre, places de jeux, bacs à sable, couvert, mobilier urbain,...
- b) Ces secteurs comprennent également les rampes d'accès véhicules et piétonniers aux parkings souterrains, ainsi que les accès aux entrées à chaque construction des secteurs des espaces constructibles et les cheminements piétonniers entre les bâtiments.
- c) Dans ce secteur, une bande d'une largeur maximale de 4.00 mètres à partir de la limite de parcelles (en traitillé vert sur le plan du PAD) sera aménagée pour faire office de tampon entre la zone à bâtir et la zone de protection de la nature du Nant de Choëx, et pour favoriser le passage de la faune.



Dispositions

- d) Les aménagements et constructions sis à l'intérieur de ces secteurs devront être dimensionnés et proportionnés en tenant compte du cadre de vie des habitants et usagers du quartier.
- e) Un couvert, non entièrement fermé, érigé sur un seul niveau et d'une surface au sol ne dépassant pas 100 m², est autorisé par entité urbanisée, afin d'améliorer la vie sociale du quartier.
- f) La bande tampon située le long du Nant de Choëx sera laissée libre de toute construction et aucun équipement (passerelle, banc) et passage pour le public n'est autorisé. L'aménagement de cette bande tampon sera réalisé par les propriétaires et à leur charge, au plus tard simultanément aux constructions attenantes.
- g) Les aménagements de ces secteurs seront réalisés en fonction des étapes de réalisation des bâtiments.

Options architecturales et aménagements

- h) Les aménagements de quartier s'inscriront librement à l'intérieur de ces secteurs.
- i) Les distances entre les constructions édictées dans l'article 105, annexe 1, du RCCZ sont applicables.
- j) Les aménagements de quartier seront liés entre eux et reliés aux bâtiments par des cheminements piétonniers.
- k) Les surfaces non occupées par des aménagements de quartier seront végétalisées (revêtement de sol et arborisation ponctuelle).
- l) Aucune clôture n'est autorisée.
- m) La bande tampon le long du Nant de Choëx seraensemencée avec un mélange grainier de type prairies sèches fleuries et prairies rudérales en mosaïque, et elle sera aménagée avec des bosquets arbustifs ponctuels comprenant des essences indigènes et d'écotype régional. De petits biotopes (tas de branches, pierres) seront aménagés de manière ponctuelle.
- n) L'entretien de cette bande tampon sera effectué par les propriétaires, de manière extensive, soit une fauche tardive par année.

Article 14 Zone de danger de cruesDéfinition

- a) Le périmètre de la zone de danger de crues figuré à titre indicatif sur le plan du PAD (traitillé bleu).

Dispositions

- b) Les dispositions de l'article 133 du RCCZ sont applicables.
- c) Des mesures contre les dangers dus aux crues de la Vièze seront prises. Ces mesures devront faire l'objet d'un suivi hydrogéologique débouchant sur un rapport de conformité.
- d) Les ouvrages de protection contre les dangers naturels (surélévation des terrains, rigoles, bassins d'infiltration,...) sont autorisés dans tous les secteurs du PAD.

Article 15 Protection des eaux

- e) Les eaux de ruissellement des places de parc, des routes et des chemins seront infiltrées dans le sol avec passage à travers la couche végétalisée (bassins d'infiltration à ciel ouvert).
- f) Les eaux pluviales (toitures) ainsi que les eaux non polluées (drainage, source, etc.) seront infiltrées dans le sol et/ou récupérées pour réutilisation.



Article 16 Plan des équipements

- a) Un plan des équipements (eau, égouts, gaz, électricité, téléphone, collecteurs d'ordures..) sera conçu pour la distribution de l'ensemble des secteurs « Vers le Nant de Choëx », parties Nord et Sud.
- b) Le plan des équipements devra être établi au plus tard lors des demandes d'autorisation de construire.
- c) Les frais de construction et d'entretien des équipements privés, pour l'aménagement des secteurs compris dans ce PAD, seront pris en charge par les propriétaires des terrains et requérants.

Article 17 Etapes de réalisation

- a) Chaque bâtiment peut être réalisé indépendamment des autres. Toutefois, une réalisation de sous-sols modulables devra être envisagée afin de pouvoir lier à long terme plusieurs sous-sols entre les bâtiments, à l'intérieur d'une même plage d'implantation.
- b) Le revêtement partiel de la route de desserte et les équipements techniques (eau, égouts, gaz, électricité, téléphone, télédis, ...) seront entrepris en parallèle aux réalisations ponctuelles des bâtiments, en fonction des étapes de réalisation.

Article 18 Entrée en vigueur

- a) Le présent PAD "Vers le Nant de Choëx" - partie Sud entre en vigueur dès l'entrée en force de son approbation par le Conseil Municipal.

Article 19 Autres dispositions

- a) Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement du PAD, le RCCZ en vigueur est applicable.
- b) Les dispositions des bases légales cantonales et fédérales en la matière, ainsi que les règlements particuliers des services communaux sont en outre réservés.



COMMUNE DE MONTHEY

Approbation par le Conseil Municipal, en date du : **28 JUIN 2010**

Le Président:

.....




Le Secrétaire:

.....
