



Sàrl URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

JEAN-PAUL CHABBEY FABRICE FRANZETTI PASCAL VARONE ARCHITECTES EPF - SIA

MODIFICATION PARTIELLE
DU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES ET DU RCCZ
COMMUNE DE MONTHEY

DEFINITION D'UNE NOUVELLE ZONE A BATIR
"zone mixte E (Hôtellerie, tourisme)"

AFFECTATION DU SECTEUR
"Sur les Lapiaz- planie inférieure"

CAHIER DES CHARGES DU SECTEUR A AMENAGER N°16
"Sur les Lapiaz- planie inférieure"

MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN DES ZONES ET DU RCCZ
CAHIER DES CHARGES DU SECTEUR A AMENAGER N°16

Sion et Monthey, le 10 juillet 2012

ORDONNANCE DU DOSSIER
MODIFICATION DU PLAN DES ZONES
APPROBATION

MODIFICATION DU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES ET DU RCCZ	MODIFICATION DES ART. 103, 105 ET 116.2 DU RCCZ	3
	MODIFICATION DU TABLEAU ART. 105 RCCZ	5
	DECISION D'HOMOLOGATION DU SECTEUR	6
	ANNEXE 4 DU RCCZ : CAHIER DES CHARGES DU PAD 16 - LAPIAZ-PLANIE INFERIEURE	7
	APPROBATION	11

ORDONNANCE DU DOSSIER
MODIFICATION DU PLAN DES ZONES
APPROBATION

Modifications du RCCZ (à modifier, nouvelle teneur en gras)

Art. 103 Zone à aménager

- 1) Les zones à aménager sont hachurées en couleur sur le plan de zones. Elles nécessitent des aménagements préalables obligatoires: plan de quartier, plan d'aménagement détaillé, remembrement parcellaire, plan d'alignement, etc.
Les objectifs et principes d'aménagement sont fixés dans les cahiers des charges annexés à ce règlement.
- 2) L'aménagement permet l'utilisation des terrains conformément au règlement de zones, au plan directeur et aux plans des réseaux d'équipement.
- 3) Le projet d'aménagement doit être soumis à l'approbation du conseil municipal qui fixe la procédure à suivre.
- 4) L'aménagement est entrepris par les particuliers à leurs frais ou par la commune, avec ou sans appel à participation des propriétaires.
- 5) Lorsque l'aménagement est terminé, le conseil municipal peut décider de l'ouverture de la zone partiellement ou en totalité.
- 6) Cahiers des charges plan d'aménagement détaillé (PAD)
 - PAD 1 - secteur "CHATEAU-VIEUX"
 - PAD 2 - secteur "GARE NORD"
 - PAD 3 - secteur "BUGNON"
 - PAD 4 - secteur "PLACE D'ARMES"
 - PAD 5 - secteur "PLANTAUD"
 - PAD 6 - secteur "TRONCHET"
 - PAD 7 - secteur "FARE"
 - PAD 8 - secteur "ILETTES SUD-EST"
 - PAD 9 - secteur "ILETTES - CHAMP BERNARD - FRENEYS Carrières FAMSA-LOSINGER"
 - PAD 11 - secteur "VERS LE NANT DE CHOEX"
 - PQ 12 - secteur "COPPET-TROLIETTA"
 - PAD 13 - secteur "SEMILLES"
 - PAD 14 - secteur "VALLON DE THEY"
 - PAD 15 - secteur "LAPIAZ-PLANIE SUPERIEURE"
 - **PAD 16 - secteur "LAPIAZ-PLANIE INFERIEURE"**
 - PAD 17 - secteur "GIOVANOLA - CLOS-DONROUX"

Les cahiers des charges sont détaillé dans les annexes 4 du RCCZ.

ORDONNANCE DU DOSSIER
MODIFICATION DU PLAN DES ZONES
APPROBATION

Modifications du RCCZ (à modifier)
Art. 105 Zones à bâtir

Insérer un nouvel alinéa :

- zone mixte E (Hôtellerie, tourisme)

DS=III

(nouvel article)

Art. 116.2 Zone mixte E (Hôtellerie, tourisme)

1. Cette zone est destinée aux structures hôtelières et touristiques, ainsi qu'aux infrastructures sportives et de loisirs à caractère public.
2. Elle peut accueillir des commerces et des logements de service en relation directe avec l'activité principale, hôtelière ou touristique.
3. Sont exclus le groupement de commerces aboutissant à des centres d'achat et l'installation de complexes ou groupement de services.
4. Le degré de sensibilité au bruit selon OPB est DS=III
5. Pour les dispositions réglementaires spécifiques, voir le tableau annexé du règlement des zones.

ORDONNANCE DU DOSSIER
MODIFICATION DU PLAN DES ZONES
 APPROBATION

**Modifications du
 tableau du règlement
 des zones à bâtir**

(adjonction d'une colonne supplémentaire)

selon Art. 105 RCCZ

N° couleur		E bleu
Définition, affectation		hôtellerie, activités touristiques et infrastructures à caractère public
Destination,	habitation activité 90-100%	-.-, seulement liée à l'exploitation D, E, F
Densité,	indice U occup. au sol	-.-, selon plan spécial -.-, selon plan spécial
Ordre		-.-, selon plan spécial
Prof. max. bâtiments		-.-, selon plan spécial
Alignement		-.-, selon plan spécial
Coeff. d'espace libre		-.-, selon plan spécial
Nombre de niveaux		-.-, selon plan spécial
	Combles, attique	-.-, selon plan spécial
Hauteur à la corniche		-.-, selon plan spécial
Hauteur max. faîte		-.-, selon plan spécial
Distances aux limites		
	latérales	-.-, selon plan spécial
	minimum	selon les prescriptions de la police du feu
	principales	-.-, selon plan spécial
Esthétique	caractère	-.-, selon plan spécial
	toiture	-.-, selon plan spécial
	couverture	-.-, selon plan spécial
PQ PAD	U _{max}	Plan spécial obligatoire
Sensibilité au bruit		DS=III

ORDONNANCE DU DOSSIER
MODIFICATION DU PLAN DES ZONES
APPROBATION

**Décision
d'homologation
du secteur
"Sur les Lapiaz - planie
inférieure"**

Le périmètre constitué par la parcelle n° 562 est homologué en zone à bâtir selon l'affectation suivante :

"zone mixte E (Hôtellerie, tourisme)"

Selon les dispositions générales de la zone, le secteur est soumis à l'établissement obligatoire d'un plan spécial.

Le cahier des charges relatif à ce secteur est précisé dans l'art. 103 du RCCZ, nouvel état, sous l'appellation :

PAD 16 - secteur "LAPIAZ-PLANIE INFÉRIEURE"

ORDONNANCE DU DOSSIER
MODIFICATION DU PLAN DES ZONES
APPROBATION

Annexe 4 du RCCZ

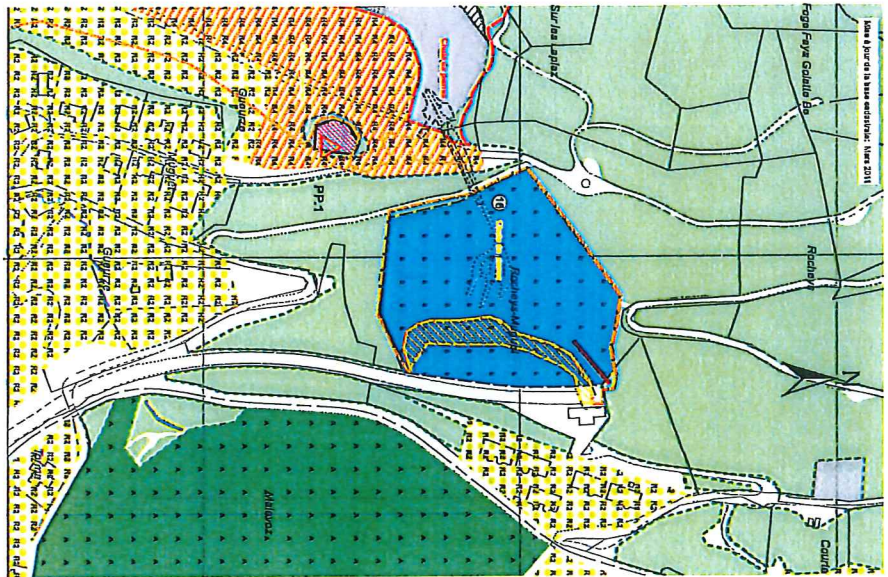
(nouvel article)
**Cahier des charges
de la zone à aménager**

PAD n° 16

**Secteur "Lapiaz -
planie inférieure"**

A. DESCRIPTION

1. Localisation du périmètre (seul le plan 1:5000 homologué fait foi)



2. Statut légal : zone mixte E (Hôtellerie, tourisme)

3. Caractéristiques du lieu

- Site : anciennes carrières, entourées d'aire forestière, en bordure de la route de la vallée
- Aménagements existants : planie entièrement dégagée, avec la présence d'une imposante falaise en amont.
- Equipements techniques : existants, à compléter

Annexe 4 du RCCZ

(nouvel article)
**Cahier des charges
de la zone à aménager**

PAD n° 16

**Secteur "Lapiaz -
planie inférieure"**

B. MESURES D'AMENAGEMENT

1. Objectif général

Terrain stratégiquement situé, à la "porte" de la vallée, rendu disponible par l'abandon de l'exploitation des anciennes carrières. Secteur pouvant être dévolu à des activités en relation avec le tourisme (complexe hôtelier, par exemple) ou des équipements à caractère public, en développant l'attractivité du site au travers d'un aménagement général de qualité et d'une organisation des volumes bâtis en accord avec la configuration spécifique du lieu (présence de la falaise et des anciennes galeries d'extraction).

2. Mesures

• **Aménagement**

Tout projet de construction est soumis à l'établissement préalable d'un plan spécial qui, conformément aux dispositions du présent cahier des charges, validera les dispositions réglementaires propres à ce secteur particulier.

• **Prescriptions**

Les dispositions générales de la zone mixte E (Hôtellerie, tourisme) sont applicables pour tous les points non précisés dans le présent cahier des charges.

A Gabarits :

Le projet s'inscrira dans un gabarit maximal donné en fonction de la pente et de la configuration du terrain, selon les dispositions suivantes :

- jusqu'à 20 m de l'axe de la route A21 MO, pas de constructions autorisées. Niveau d'accès : env. +458m
- au-delà de l'alignement, étagement radioconcentrique permettant un gabarit supplémentaire de 12m tous les 20m.
 - Secteur 1 : entre le niveau +458m et le niveau +470m
 - Secteur 2 : entre le niveau +470m et le niveau +482m
 - Secteur 3 : entre le niveau +482m et le niveau +494m
 - Secteur 4 : entre le niveau +494m et le niveau +510m

Les superstructures techniques peuvent ponctuellement dépasser la cote maximale des constructions, fixée à + 510m.

ORDONNANCE DU DOSSIER
MODIFICATION DU PLAN DES ZONES
APPROBATION

Annexe 4 du RCCZ

(nouvel article)
**Cahier des charges
de la zone à aménager**

PAD n° 16

**Secteur "Lapiaz -
planie inférieure"**

B Densité :

Le périmètre constructible représente une surface d'env. 15'000m².
La densité maximale admise est de 1.5, pour une surface de surface brute de plancher maximale de 22'500m².

C Affectations : (VOIR A TITRE INDICATIF ANNEXES B1.1 ET B1.2, 4³ DAT, 10.07.12)

En raison des caractéristiques du site et de la proximité de la route A21MO, les différents paliers seront dévolus à des activités différenciées par secteurs, selon les dispositions suivantes :

- Secteur 1 : entre le niveau +458m et le niveau +470m :
commerce, administration, bureaux
- Secteur 2 : entre le niveau +470m et le niveau +482m :
commerce, administration, bureaux, logement
- Secteur 3 : entre le niveau +482m et le niveau +494m :
restauration, hôtellerie
- Secteur 4 : entre le niveau +494m et le niveau +510m :
restauration, hôtellerie

L'affectation des locaux respectera les proportions suivantes :

- max. 5 % : habitation liée à l'exploitation (env. 1'125m²)
- max. 35 % : commerce et services (env. 7'875m²)
- max. 10 % : bureau et administration (env. 2'250 m²)
- min. 50 % : hôtellerie et restauration (env. 11'250m²)

D Affectations souterraines : (VOIR A TITRE INDICATIF ANNEXES B1.3, B1.4, B1.5, 4³ DAT, 10.07.12)
Les galeries souterraines existantes (galerie inférieure, niveau env. 458m et galeries supérieures, niveau env. 500m et 507m) sont également affectées en zone mixte E (Hôtellerie, tourisme) à destination d'activités de musée ou d'expositions.

• **Accès et mobilité douce**

A Accès routier :

Etudier les possibilités d'accès en liaison avec la route principale suisse A21 MO, sur la base de l'étude du bureau TRANSITEC de janvier 2012.

Coordonner avec le canton une éventuelle réduction de vitesse à 60 km/h envisagée à la sortie du tunnel de la route A21 MO.

Prévoir un raccordement secondaire à la route de Foges.

Annexe 4 du RCCZ

(nouvel article)
**Cahier des charges
de la zone à aménager**

PAD n° 16

**Secteur "Lapiaz -
planie inférieure"**

B Transports publics et mobilité douce :

En coordination avec les autorités compétentes (Commune, Canton, ...), établir un plan de mobilité précisant notamment :

- ° Les modalités d'accès du projet en modes doux, les cheminements piétonniers vers et depuis la ville, les liaisons avec les arrêts des transports en commun.
- ° Les possibilités de desserte par bus, en synergie avec celle de l'Hôpital de Monthey.
- ° Les possibilités de desserte par le train AOMC.

• **Equipements techniques**

A compléter selon les données du plan des équipements et des services techniques.

Les dispositions relatives au parcage des véhicules seront précisées dans le plan spécial.

• **Mesures de protection**

Exigences géotechniques :

Réaliser les travaux d'assainissement requis par le géologue cantonal. Ces travaux consistent dans une première étape en purge et minage puis, dans une seconde étape, en travaux de terrassement (suppression de zones instables dans les terrains meubles) et, dans une troisième et dernière étape, en cloutage et en pose de filets écrans ou couvrants.

Pour autant que ces travaux soient réalisés, le périmètre de la zone à aménager est assujéti aux conditions d'octroi du permis de construire spécifiées pour un périmètre de danger faible. L'art. 132 "Zones de danger" du RCCZ, précise ces conditions.

Annexe 4 du RCCZ

(nouvel article)

**Cahier des charges
de la zone à aménager**

PAD n° 16

**Secteur "Lapiaz -
planie inférieure"**

Exigences relatives à la protection contre le bruit :

Le périmètre, dans sa configuration actuelle, est soumis aux nuisances sonores de la route A21 MO.

Conformément à la notice de bruit lié à l'affectation de la zone du 23 janvier 2012, toute construction dans ce périmètre devra intégrer les mesures de protection préconisée dans ce rapport, et sera soumise à l'autorisation de l'autorité cantonale compétente en matière de protection contre le bruit.

Exigences relatives aux altitudes :

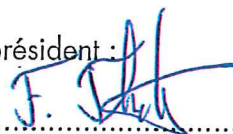
La côte maximale des constructions, non compris les superstructures techniques éventuelles, est fixée à l'altitude +510m.

ORDONNANCE DU DOSSIER
MODIFICATION DU PLAN DES ZONES
APPROBATION

Approbation Document approuvé par le conseil général en séance du :

..... 11 JUIN 2012

Le président :

..... 

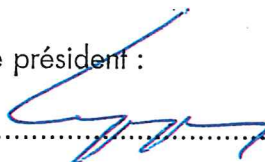
Le secrétaire :

..... 

Document approuvé par le conseil municipal en séance du :

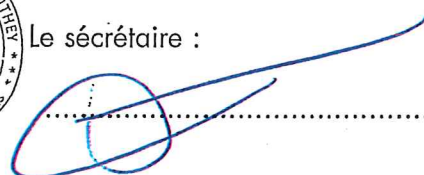
..... 07 MAI 2012

Le président :

..... 



Le secrétaire :

..... 

Homologué par le Conseil d'Etat en séance du :

.....

Le président :

Le secrétaire :

Homologué par le Conseil d'Etat

en séance du 30 AVR. 2014

Droit de sceau: Fr. 150.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:

