

J E A N - P A U L  
C H A B B E Y  
A R C H I T E C T E  
S I A - D I P L . E P F L  
A V . C R O C H E T A N 2  
1 8 7 0 M O N T H E Y

**PLAN DE QUARTIER**  
**SECTEUR "Sur les Lapiaz - planie supérieure"**

**Zone à aménager n°15**  
**COMMUNE DE MONTHEY**

**REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER**  
**Annexe au règlement**

---

## ORDONNANCE DU DOSSIER

<b>REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER</b>	<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</b>	
	Article 1 Objectifs du plan de quartier . . . . .	3
	Article 2 Périmètre du plan de quartier . . . . .	3
	Article 3 Contenu du plan de quartier . . . . .	4
	Article 4 Bases légales. . . . .	4
	Article 5 Compétence et procédure . . . . .	4
	<b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES</b>	
	Article 6 Densité du plan de quartier . . . . .	5
	Article 7 Affectations et destination des secteurs . . . . .	6
	Article 8 Implantation et ordonnancement des constructions . . . . .	6
	Article 9 Accès véhicules, circulation et parcage. . . . .	6
	Article 10 Zone de danger . . . . .	7
	Article 11 Energies. . . . .	7
	Article 12 Mesures de sécurité incendie . . . . .	8
	Article 13 Degré de sensibilité au bruit . . . . .	8
	Article 14 Infrastructures et réseaux . . . . .	8
	Article 15 Remembrements et rectifications de limite . . . . .	9
	Article 16 Secteur n°1 "Habitations collectives". . . . .	10
	Article 17 Secteur n°2 "Habitations individuelles". . . . .	12
	Article 18 Secteur n°3 "Equipements collectifs". . . . .	14
	Article 19 Secteur n°4 "Piège à blocs". . . . .	16
	Article 20 Secteur n°5 "Aire forestière" . . . . .	16
	<b>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS FINALES</b>	
	Article 21 Etapes de réalisation . . . . .	19
	Article 22 Entrée en vigueur. . . . .	19
	<b>CHAPITRE 4 : APPROBATION</b>	
	Approbation par le Conseil Communale de Monthey . . . . .	20
<b>ANNEXE au règlement</b>	<b>ANNEXE à l'art. 20</b>	
	Liste indicative pour plantation et liste noire des plantes envahissantes. <i>Auteur : bureau IMPACT SA, janvier 2014</i> . . . . .	20
<b>PLANS DU PLAN DE QUARTIER</b>	Liste des plans du plan de quartier, format original A1:	
	236/103 C : "Affectation de zone, périmètre du P.Q. et secteurs"	
	236/104 C : "Volumes bâtis et distances"	
	236/105 C : "Plan général - accès piétonniers et mobilité douce"	
	236/106 C : "Circulations et parcage"	
	236/107 C : "Coupes transversales"	
	236/108 C : "Coupes et élévations longitudinales"	
	236/109 C : "Plan topographique, équipement et réseaux"	

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 OBJECTIFS DU PLAN DE QUARTIER

- a) Objectifs
  - a.1 Conformément aux principes de l'art. 12 LcAT, le plan de quartier règle la construction, l'équipement et également l'aménagement du secteur soumis au plan d'affectation spécial. Il indique notamment le périmètre et définit des mesures particulières d'organisation et de protection ainsi que le genre, le nombre, la situation et la conception générale des bâtiments et groupes de bâtiments.
- b) Règles d'urbanisation
  - b.1 Il définit, qualitativement et quantitativement, les règles d'urbanisation du périmètre en complétant et en adaptant à la spécificité du lieu les règles générales qui prévalent pour les zones R4 et R2 du RCCZ

### Article 2 PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER

- a) Périmètre
  - a.1 Le périmètre concerné par le plan de quartier comprend les parcelles **N° 5669 et 5671**, sises au lieu dit «Sur les Lapiaz» de la commune de Monthey.
- b) Surfaces du plan de quartier
  - b.1 Le périmètre couvre une surface totale de 32'661 m<sup>2</sup>, répartie en plusieurs affectations :
    - En zone à bâtir : total de 22'555 m<sup>2</sup>
    - 14'955 m<sup>2</sup> en zone d'habitation individuelle dense R4;
    - 7'600 m<sup>2</sup> en zone d'habitation individuelle coteau R2.
    - Hors zone à bâtir : total de 10'106 m<sup>2</sup>
    - 2'776 m<sup>2</sup> d'aire forestière
    - 7'330 m<sup>2</sup> de zone inculte avec piège à bloc
- c) Le périmètre inclus également la parcelle n° 566 sur laquelle s'érige le bloc erratique de la "Pierre à Muguet", monument naturel d'importance nationale (objet IFP n° 1709), propriété de la Société Vaudoise des Sciences Naturelles (SVSC). Géographiquement enclavée dans la parcelle n° 5671, cet objet et son fond parcellaire ne sont cependant pas soumis aux prescriptions réglementaires du plan de quartier.

---

Zone à aménager n° 15 - "Sur les Lapiaz - planie supérieure"  
**REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER**  
ANNEXE au règlement

**Article 3 CONTENU DU PLAN DE QUARTIER**

Le dossier du plan de quartier comprend :

- a) Les plans et coupes du plan de quartier, à l'éch. 1/500  
236/103 C "Affectation de zone, périmètre du P.Q. et secteurs"  
236/104 C "Volumes bâtis et distances"  
236/105 C "Plan général - accès piétonniers et mobilité douce"  
236/106 C "Circulations et parcage"  
236/107 C "Coupes transversales"  
236/108 C "Coupes et élévations longitudinales"  
236/109 C "Plan topographique, équipement et réseaux"
- b) Le présent règlement, qui définit les prescriptions à respecter.
- c) Le rapport d'aménagement, selon l'art. 47 OAT.
- d) Le cahier de servitudes nécessaires à la mise en oeuvre du plan de quartier dans le cadre probable d'une parcellisation future à l'intérieur du périmètre de ce dernier.

**Article 4 BASES LEGALES**

Le plan de quartier est conforme :

- a) au cahier des charges énoncé pour la zone à aménager n°15
- b) aux dispositions réglementaires communales du RCCZ.
- c) à la LAT, en particulier les art. 1 - 2 - 15
- d) à la LcAT, en particulier les art. 3 - 11 - 12 - 13 - 21
- e) au plan directeur cantonal, en particulier les fiches :
  - A 1/3 : Zone à bâtir
  - A 5/2 : Plan de quartier, plan d'aménagement détaillé, remembrement
  - F 5/3 : Zones de protection de la nature et du paysage au niveau communal

Sauf indication contraire dans le présent règlement, les dispositions du règlement communal des constructions sont applicables.

**Article 5 COMPETENCE ET PROCEDURE**

- a) Les projets de construction dans le cadre du plan de quartier sont subordonnés à l'autorisation de construire délivrée par le conseil communal, selon la législation en vigueur.

Zone à aménager n° 15 - "Sur les Lapiaz - planie supérieure"  
**REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER**  
 ANNEXE au règlement

**CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

**Article 6 DENSITE DU PLAN DE QUARTIER**

La densité du plan de quartier est conforme aux dispositions de l'art 105 (annexe n°1 "Tableau du règlement des zones à bâtir"), ainsi que de l'art. 97 du RCCZ, selon le tableau ci-dessous :

Calcul des capacités à bâtir du plan de quartier			
<b>Superficie totale des parcelles :</b>			
5669 Parcelle	18'094 m2		
5671 Parcelle	14'567 m2		
Total surface des parcelles	<u>32'661 m2</u>		
<b>Superficie constructible des parcelles :</b>			
Superficie totale du périmètre	32'661 m2		
./. Piège à bloc	- 7'330 m2		
./. Aire forestière	- 309 m2		
./. Aire forestière	- 235 m2		
./. Aire forestière	- 375 m2		
./. Aire forestière	- 1'857 m2		
Total superficie constructible	<u>22'555 m2</u>		
<b>Surfaces brutes de plancher admissibles :</b>			
		Densité :	SBP :
Superficie en zone R4 :	14'955 m2	0.4	5'982 m2
Superficie en zone R2 :	7'600 m2	0.25	1'900 m2
Surface brute de plancher admissible	<u>22'555 m2</u>		<u>7'882 m2</u>
<b>Surfaces brutes de plancher admissibles, avec plan de quartier :</b>			
		Densité :	SBP :
Superficie en zone R4 :	14'955 m2	0.5	7'478 m2
Superficie en zone R2 :	7'600 m2	0.3	2'280 m2
Surface brute de plancher admissible	<u>22'555 m2</u>		<u>9'758 m2</u>
<b>Surfaces brutes de plancher admissibles, avec majoration Minergie :</b>			
		Densité :	SBP :
Surfaces brutes de plancher en zone R4 :	7'478 m2	+ 15%	8'599 m2
Surfaces brutes de plancher en zone R2 :	2'280 m2	+ 15%	2'622 m2
	<u>9'758 m2</u>		<u>11'221 m2</u>
<b>Surfaces brutes de plancher admissibles du plan de quartier, sous réserve du respect des valeurs Minergie :</b>			

**REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER**

ANNEXE au règlement

**Article 7 AFFECTATIONS ET DESTINATION DES SECTEURS**

Le périmètre du plan de quartier comprend 5 secteurs, définis selon le plan n° 236/103C :

- a) *Secteur n° 1 "habitations collectives" - zone R4*  
Cet secteur est destiné à accueillir 6 immeubles de logement.
- b) *Secteur n° 2 "habitations individuelles" - zone R2*  
Cet secteur est destiné à accueillir 12 villas individuelles.
- c) *Secteur n° 3 "équipements collectifs" - zone R4*  
Cet secteur est destiné à des équipements, aménagements et constructions collectives à l'intention de l'ensemble du plan de quartier.
- d) *Secteur n° 4 "piège à blocs"*
- e) *Secteur n° 5 "aire forestière"*  
Ce secteur est subdivisé en 3 parties distinctes en fonction de leur localisation dans le plan de quartier (secteurs 5a, 5b et 5c).

**Article 8 IMPLANTATION ET ORDONNANCEMENT DES CONSTRUCTIONS**

- a) L'implantation et l'ordonnement des constructions sont définis selon le plan n° 236/104C.
- b) Chaque secteur du plan de quartier est soumis à des dispositions particulières, qui sont développées dans les art. 16 à 20 ci-après.

**Article 9 ACCES VÉHICULES, CIRCULATION ET PARCAGE**

- a) L'accès au périmètre du plan de quartier, le concept général de circulation pour les véhicules ainsi que les dispositifs de parcage sont définis selon le plan n° 236/106C. L'ensemble de la circulation automobile est organisée sur le concept d'une rue centralisée, qui dessert l'ensemble des habitations et des parkings du plan de quartier. Cette dessert sera traitée en tant que zone de rencontre, avec une vitesse limitée à max. 20 km/h et une priorité aux piétons sur l'ensemble du plan de quartier.

**REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER**

ANNEXE au règlement

- b) L'accès au périmètre du plan de quartier pour les véhicules motorisés privés s'effectue uniquement par la liaison réalisée avec la route de Foges. L'accès par le chemin de la Pierre à Muguet est réservé aux piétons et à la mobilité douce, ainsi qu'aux services d'urgence et collectifs; il sera fermé par un dispositif escamotable compatible avec les limitations ci-dessus.
- c) Le nombre des places de stationnement est conforme aux exigences du RCCZ, secteur n°III, avec 2 places par logement. Le besoin en places de parc est évalué à 156 places, correspondant à une capacité d'accueil de 66 appartements et de 12 villas individuelles.

**Article 10 ZONE DE DANGER**

- a) L'ensemble des constructions du plan de quartier sont soumises aux prescriptions d'une zone de danger faible, selon le tracé figurant dans le PAZ et l'homologation de la zone à bâtir du 10 novembre 2010.
- b) Chaque secteur du plan de quartier est soumis à des dispositions particulières, qui sont développées dans les art. 16 à 20 ci-après.
- c) Conformément à l'art. 132 du RCCZ, les demandes d'autorisation de construire feront état des mesures individuelles de protection envisagées contre le risque résiduel de chute de pierre, danger faible.

**Article 11 ENERGIES**

- a) L'ensemble des constructions du plan de quartier respecteront le standard Minergie, selon l'art. 97 al. 2 du RCCZ et l'art. 20 al. 1 de la Loi sur l'énergie. En cas de non-respect de ces valeurs, l'augmentation de densité mentionnée au calcul des densités selon l'art. 6 du présent règlement n'est pas applicable.
- b) Les possibilités de raccordement aux réseaux existants de source d'énergies n'étant à ce jour pas garanties (extension des réseaux du gaz et/ou du chauffage à distance de la SATOM), plusieurs scénarios sont envisagés, dans l'ordre de préférence :
  - b.1 raccordement au réseau de chauffage à distance (CAD SATOM)
  - b.2 réalisation d'une centrale à bois (pellet)
  - b.3 recours à une énergie non renouvelable et complément solaire

---

Zone à aménager n° 15 - "Sur les Lapiaz - planie supérieure"  
**REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER**  
ANNEXE au règlement

**Article 12 MESURES DE SECURITE INCENDIE**

- a) L'accessibilité aux façades doit être garantie en tout temps pour les forces d'intervention.
- b) La desserte du plan de quartier doit garantir un accès pour les véhicules des forces d'intervention et doit avoir une largeur min. de 4m.

**Article 13 DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT (DS)**

- a) Le plan de quartier respecte les dispositions de l'OPB et du RCCZ, avec un degré de sensibilité au bruit II, qui prévaut pour les deux zones d'habitation R2 et R4.

**Article 14 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX**

- a) L'ensemble des constructions du plan de quartier sont raccordées aux réseaux et aux services communaux, selon le plan n° 236/109C.
- b) Pour les eaux usées, les raccordements seront réalisés soit au travers des servitudes existantes pour canalisations, soit par l'extension du réseau, en prolongement des installations collectives existantes dans le chemin de la Pierre à Muguet.
- c) Les eaux pluviales ainsi que les eaux de surfaces doivent être récoltées dans un ouvrage de rétention avec dépotoir, en utilisant le piège à blocs existant à l'est du périmètre et qui sera aménagé à cet effet, selon le principe du plan n° 236/107C. Le dimensionnement de cet ouvrage de rétention devra tenir compte des éléments suivants :
  - c.1 Capacité attendue de rétention : 540 m<sup>3</sup>
  - c.2 Capacité d'évacuation sur le réseau communal : 10 l/sLe réseau définitif fera partie intégrante du dossier d'autorisation de construire qui sera déposé pour la réalisation du premier bâtiment (zones R4 et R2 confondues).
- d) Toutes les toitures du plan de quartier seront de type toiture plate végétalisée, faisant ainsi partie intégrante du réseau de rétention d'eau en complément du bassin prévu sous al. c) ci-dessus.
- e) Le quartier sera équipé de bornes hydrantes, selon les prescriptions en vigueur. Le nombre et l'emplacement de ces bornes feront partie intégrante du dossier d'autorisation de construire qui sera déposé pour la réalisation du premier bâtiment (zones R4 et R2 confondues) du plan de quartier, accompagné des conditions de leur mise en oeuvre.

- f) Le quartier sera équipé de 2 armoires de distribution d'électricité et TV, selon les exigences du service électrique communal. Leur emplacement fera partie intégrante du dossier d'autorisation de construire qui sera déposé pour la réalisation du premier bâtiment (zones R4 et R2 confondues) du plan de quartier, accompagné des conditions de leur mise en oeuvre.

**Article 15 REMEMBREMENTS, RECTIFICATIONS DE LIMITES ET SERVITUDES**

- a) Le plan de quartier n'exige pas de remaniement parcellaire préalable.
- b) La fragmentation éventuelle du parcellaire existant devra respecter les dispositions réglementaire telles que précisées dans le présent règlement et permettre la réalisation des constructions selon l'organisation générale du plan de quartier.
- c) Un cahier de servitudes nécessaires à la mise en oeuvre du plan de quartier dans le cadre probable d'une parcellisation future à l'intérieur du périmètre de ce dernier sera annexé au présent règlement. Il sera, ainsi, vérifié, au gré des futures demandes ponctuelles d'autorisation de construire, l'assemblage correct des charges et contraintes de chacune des parcelles susceptibles d'être réalisées
- d) Une servitude garantissant l'entretien du piège à blocs doit être inscrite à charge de chaque parcelle, selon les dispositions de l'art. 19, et en faveur de la Commune de Monthey.
- e) Une servitude publique de passage à pied garantissant l'accès au bloc erratique de la Pierre à Muguet doit être inscrite en faveur de la Commune de Monthey.
- f) Une servitude de passage public communal, garantissant en tout temps l'accès à la zone de protection nature au Sud pour tout véhicule communal doit être inscrite en faveur de la Commune de Monthey.
- g) Une servitude de passage public communal, garantissant l'accessibilité en tout temps par la commune au piège à blocs doit être inscrite en faveur de la Commune de Monthey.
- h) Une servitude de passage public communal, garantissant le passage de chemins pédestres dans le périmètre du plan de quartier doit être inscrite en faveur de la Commune de Monthey.

- i) Une servitude précisant les droits et charges de chacune des parcelles futures en regard du secteur n°3 "Equipements collectifs" doit être inscrite sur chacune des parcelles et en faveur de la Commune de Monthey.
- j) Une servitude précisant les droits et charges de mitoyenneté entre les fonds parcellaires qui seraient créés sur le secteur n°2 "Habitations individuelles", selon l'art. 17 b) et d) ci-dessous, devra être inscrite sur chacune des parcelles et en faveur de la Commune de Monthey.

**Article 16 SECTEUR N°1 " HABITATIONS COLLECTIVES"**

- a) Prescriptions générales
  - a.1 Sauf prescription contraire, les prescriptions générales de la zone R4, selon le tableau figurant dans l'annexe 1 du RCCZ, sont applicables.
  - b) Prescriptions d'alignement et d'implantation
    - b.1 La clôture de protection vis-à-vis du piège à bloc est implantée en courbe selon la configuration générale de la falaise et conformément aux plans n° 236/107C et 236/109C.
    - b.2 Les bâtiments sont implantés selon la géométrie de la clôture de protection, à une distance de sécurité de 10m. de celle-ci. Des volumes complémentaires en rez-de-chaussée, non destinées à l'habitation et à des fins de protection (entrées d'immeubles), peuvent être ponctuellement implantés à une distance inférieure sur une profondeur de 3m. au maximum. Demeurent réservées les distances à la limite prescrites par le RCCZ.
  - c) Prescriptions de sécurité
    - c.1 La clôture sera aménagée de sorte à empêcher l'accès libre au piège à bloc, en particulier pour les enfants. Des portails seront aménagés pour permettre l'entretien du piège à blocs. Le piège à blocs sera régulièrement entretenu afin de maintenir sa capacité de protection.
    - c.3 Conformément à l'art. 132 du RCCZ, les demandes d'autorisation de construire feront état des mesures individuelles de protection envisagées contre le risque résiduel de chute de pierre, danger faible.

---

Zone à aménager n° 15 - "Sur les Lapiaz - planie supérieure"  
**REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER**  
ANNEXE au règlement

- d) Prescriptions typologiques
  - d.1 La différence de niveau entre le niveau général de la planie (alt. env. 527m.) et celui du niveau supérieur du piège à bloc (alt. env. 530m) est mise à profit des espaces de caves, dépôts, parkings, installations techniques, etc. Elle ne compte pas comme niveau au sens de l'art. 92 du RCCZ.
  - d.2 Le mur aval entre ces 2 niveaux de référence sera traité de façon homogène et continue, avec des articulations géométriques correspondant aux escaliers d'accès au niveau supérieur selon le tracé du plan n° 236/104C.
  - d.3 Les coupes de principe du plan n° 236/107C précisent ces dispositions typologiques.
- e) Niveau de référence
  - e.1 Le niveau de référence du rez-de-chaussée est placé au niveau supérieur du piège à bloc, à une altitude d'env. 530m. L'altitude est indicative; elle sera précisée lors des procédures d'autorisation de construire en fonction des pentes générales d'écoulements et des nécessités techniques de l'ensemble du quartier.
- f) Esthétique et matériaux
  - f.1 L'esthétique générale du secteur doit correspondre à un concept architectural contemporain et cohérent pour l'ensemble des immeubles collectifs du quartier.
  - f.2 Les aménagements extérieurs, en particulier les espaces verts, seront également soumis à un concept général de plantation et d'arborisation visant à l'utilisation des espèces indigènes et à la lutte contre les plantes envahissantes.
  - f.3 Les toitures seront de type toiture plate végétalisée, avec fonction de rétention des eaux pluviales.
- g) Parcage
  - g.1 Le secteur n'accueille aucune place de parc à l'air libre. Demeurent réservés des emplacements d'arrêt de courte durée (visiteurs handicapés, entretien, déchargement, etc.).
  - g.2 Les parkings sont intérieurs, en sous-sol dans le niveau prévu à cet effet, pour au minimum 1 place par logement. Le solde des places de parc prescrites par le RCCZ sont situées le long de la desserte d'accès, en bordure du secteur n°3 "équipements collectifs", conformément au plan n° 236/106C.

h) Protection civile

- h.1 Les places protégées obligatoires seront aménagées soit par la construction d'un abri pour chaque immeuble, soit par la construction d'un abri collectif; la décision devra être prise lors de la demande d'autorisation de construire de la première étape de réalisation du secteur.

**Article 17 SECTEUR N°2 "HABITATIONS INDIVIDUELLES"**

a) Prescriptions générales

- a.1 Sauf prescription contraire, les prescriptions générales de la zone R2, selon le tableau figurant dans l'annexe 1 du RCCZ, sont applicables. En raison des toitures plates végétalisées imposées, les combles ne sont pas acceptés.

b) Prescriptions d'alignement et d'implantation

- b.1 Les bâtiments sont implantés selon le tracé de la route interne de desserte, dans le respect des distances entre bâtiments vis-à-vis des immeuble du secteur n°1 "Habitations collectives" conformément au plan n° 236/104C.
- b.2 Les distances frontales sont calculées perpendiculairement à la desserte du quartier à l'ouest, respectivement au cordon boisé à l'est. Les distances nord-sud entre habitations correspondent aux distances latérales (minimales, 4m.) selon le RCCZ.
- b.3 Les bâtiments sont implantées obligatoirement sur leur l'angle Nord-Ouest, conformément au plan n° 236/104C.
- b.4 Dans l'orientation Est-Ouest, chaque bâtiment devant se positionner à 6.00m de l'axe de la route de desserte du quartier.
- b.5 Dans l'orientation Nord-Sud, les bâtiments sont positionnés sur une trame fixe de 16m de largeur. En cas de division parcellaire, la limite Nord-Sud entre parcelle sera établie sur la façade Nord des bâtiments; la distance entre bâtiments est ainsi maintenue à 2x la distance latérale minimale prescrite par le RCCZ, soit 8m.
- b.6 Les façades nord des habitations sont assimilées à des murs de contiguïté, sans droit de jour ni de vue. Des dérogations peuvent être prévues par accord entre voisins, avec l'inscription au registre foncier des servitudes y relatives.

---

Zone à aménager n° 15 - "Sur les Lapiaz - planie supérieure"  
**REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER**  
ANNEXE au règlement

- b.7 En limite Sud des parcelles, la contiguïté est assurée par les couverts tels que mentionnés sont alinéa d) ci-dessous.
- b.8 Des extensions vis-à-vis du module de base sont possibles à l'est, selon plan n° 236/104C, dans les limites des distances prescrites à la forêt et dans le respect de la capacité à bâtir générale de la zone R2.
- c) Prescriptions de sécurité
  - c.1 Conformément à l'art. 132 du RCCZ, les demandes d'autorisation de construire feront état des mesures individuelles de protection envisagées contre le risque résiduel de chute de pierre, danger faible. Cette mesure de précaution n'est pas applicable en cas de réalisation préalable des immeubles du secteur n°1 "Habitations collectives".
- d) Prescriptions typologiques et couverts
  - d.1 Les typologies des habitations seront compatibles avec une façade nord sans vue ni jour, selon point b.5 ci-dessus.
  - d.2 Les habitations sont obligatoirement reliées entre elles par des couverts en rez-de-chaussée, en alignement de la façade Ouest de chaque bâtiment, sur une profondeur de 6m maximum.
  - d.3 Ces couverts sont prioritairement destinées au parcage afin de garantir la capacité générale du quartier, avec le potentiel de 2 véhicules par habitation individuelle, obligatoirement à couvert.
  - d.4 Ces couverts peuvent accueillir des parois de fermetures pour la création de garages (pièces non chauffées et non habitables), ainsi que pour des dépendances (rangements, dépôt, etc.). Toute autre dépendance isolées, telle que cabanes de jardin et autres volumes annexes sont interdits.
  - d.5 Ces fermetures sous les couverts auront une largeur de max. 6m et une profondeur de max. 6m.
- e) Niveau de référence
  - e.1 Le niveau de référence du rez-de-chaussée est placé au niveau actuel de la planie, à une altitude d'env. 527m. L'altitude est indicative; elle sera précisée lors des procédures d'autorisation de construire en fonction des pentes générales d'écoulements et des nécessités techniques de l'ensemble du quartier.

**REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER**

ANNEXE au règlement

- f) Esthétique et matériaux
  - f.1 L'esthétique générale du secteur doit correspondre à un concept architectural contemporain et cohérent pour l'ensemble des habitations individuelles du quartier.
  - f.2 Les toitures seront de type toiture plate végétalisée, avec fonction de rétention des eaux pluviales.
  - f.3 Les aménagements extérieurs, en particulier les espaces verts, seront également soumis à un concept général de plantation et d'arborisation visant à l'utilisation des espèces indigènes et à la lutte contre les plantes envahissantes, selon l'art. 20 d.4 du présent règlement.
- g) Parcage
  - g.1 Le parcage se fait obligatoirement à l'emplacement des couverts prévus entre les habitations. Aucune autre place de parc ne peut être réalisée sur les fonds privés le long de la route de desserte du quartier.
- h) Protection civile
  - h.1 Les places protégées obligatoires seront soit intégrées dans la construction des abris prévus pour les immeubles (cf art. 16 h.1 du présent règlement), soit par le versement d'une taxe de remplacement; la décision devra être prise lors de la demande d'autorisation de construire de la première étape de réalisation du secteur.

**Article 18 SECTEUR N°3 "EQUIPEMENTS COLLECTIFS"**

- a) Prescriptions générales
  - a.1 Sauf prescription contraire, Les prescriptions générales de la zone R4, selon le tableau figurant dans l'annexe 1 du RCCZ, sont applicables.
  - a.2 Ce secteur est destiné à accueillir les équipements collectifs du quartier. La capacité à bâtir du secteur est reporté sur le secteur n°1 "Habitations collectives", au profit d'un vaste espace extérieur collectif.
  - a.3 La capacité en droits à bâtir de ce secteur sont reportées sur le secteur n°1 "Habitations collectives", adjacent et situé en même zone d'affectation.
  - a.4 Ce secteur peut accueillir des constructions à caractère collectif (locaux de jeux, de bricolage, de réunion, etc.) pour l'ensemble du quartier, ainsi que des installations techniques communes. Ces surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces de plancher brutes utiles du quartier (art. 94 du RCCZ appliqué à l'échelle du plan de quartier).

---

Zone à aménager n° 15 - "Sur les Lapiaz - planie supérieure"  
**REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER**  
ANNEXE au règlement

- a.5 Les aménagements extérieurs de loisirs, de jeux, de détente et de sports viseront à intégrer harmonieusement la présence du bloc erratique de la "*Pierre à Muguet*" et de valoriser son caractère de témoin historique d'importance nationale.
- a.6 Le plan des aménagements et des équipements du secteur fera partie intégrante du dossier d'autorisation de construire qui sera déposé pour la réalisation du premier immeuble de la zone R4 du plan de quartier, accompagné des conditions de sa mise en oeuvre.
- b) Prescriptions d'alignement et d'implantation
  - b.1 L'implantation d'un éventuel bâtiment de service collectif ainsi que l'ensemble des aménagements du secteur viseront à préserver l'intimité et la tranquillité des bâtiments d'habitation, ainsi que l'autonomie volumétrique de la "*Pierre à Muguet*".
- c) Prescriptions de sécurité
  - c.1 Conformément à l'art. 132 du RCCZ, les demandes d'autorisation de construire feront état des mesures individuelles de protection envisagées contre le risque résiduel de chute de pierre, danger faible.
- d) Esthétique et matériaux
  - d.1 L'esthétique générale du secteur et les aménagements extérieurs doivent correspondre à un concept architectural contemporain et cohérent par rapport à l'ensemble des habitations du quartier.
  - d.2 Les aménagements extérieurs, en particulier les espaces verts, seront également soumis à un concept général de plantation et d'arborisation visant à l'utilisation des espèces indigènes et à la lutte contre les plantes envahissantes, selon l'art. 20 d.4 du présent règlement.
- e) Parcage
  - e.1 Le parcage en surface se positionnera sur la limite ouest du périmètre du secteur, le long de la route de desserte du quartier. Ces aires de parking comprennent notamment le parcage extérieur des visiteurs pour l'ensemble du plan de quartier. Les places de parc seront réalisées en sol perméable, pavés-gazon ou similaire.

**Article 19 SECTEUR N°4 "PIEGE À BLOCS"**

- a) Règlement d'utilisation
  - a.1 Le secteur n°4 "piège à bloc" constitue une infrastructure du présent plan de quartier, et demeure régi par son règlement.
  - a.2 Les mesures générales et les règles d'entretien seront reportées par servitude, à charge de chacune des constructions du plan, dans le cadre des procédures de parcellisation et d'autorisation de construire.
- b) Mesures préventives
  - b.1 Un contrôle chaque 2 ans de l'état des parois rocheuses doit être effectué par un bureau spécialisé. Ce dernier décidera de la nécessité de procéder ou non à des mesures d'assainissement.
- c) Entretien
  - c.1 Les blocs stoppés dans le piège seront évacués après chaque événement.
  - c.2 Pour faciliter cette opération, un accès pour un engin de terrassement doit être aménagé et assuré à chacune des étapes de la réalisation du plan de quartier.
- d) Procédure à suivre en cas de chute de pierres
  - d.1 En cas de chute de pierres, le propriétaire de la parcelle constituant le secteur n°4 du présent plan de quartier devra avertir l'organe de surveillance de la paroi (bureau spécialisé) pour estimer le danger résiduel et l'état du piège à bloc.
  - d.2 Cet organe décidera des mesures à prendre pour réduire le risque au niveau des habitations et des infrastructures collectives.

**Article 20 SECTEUR N°5 "AIRE FORESTIERE"**

- a) Description
  - a.1 L'aire forestière indiquée sur le plan du PQ comporte 3 ensembles :
    - le cordon boisé du talus Est (secteur 5a),
    - l'arborisation de la Pierre-à-Muguet (secteur 5b),
    - la portion du massif forestier situé au Nord (secteur 5c).
  - a.2 En bordure de l'aire forestière, le plan du PQ identifie également une bande de 3 m de largeur dans laquelle certaines dispositions particulières s'appliquent.

Zone à aménager n° 15 - "Sur les Lapiaz - planie supérieure"  
**REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER**  
 ANNEXE au règlement

a.3 Les fonctions forestières des 3 ensembles forestiers du PQ sont les suivantes :

SECTEUR n°	5a	5b	5c
FONCTION	Cordon boisé Est	Pierre-à-Muguet	Massif forestier Nord
Paysagère	++	+++	+
Ecologique (*)	+++	+	++
Protectrice	+	-	-
De production	-	-	-

+++ fonction très importante ++ fonction importante + fonction présente - fonction absente

(\*) Le massif forestier de Monthey-Collombey est un peuplement de valeur, de type chênaie à charme avec des châtaigniers. La forêt constitue par ailleurs l'habitat d'une importante population de batraciens (5 espèces différentes), qui se reproduisent dans les milieux humides du site protégé d'importance nationale IBN VS 476 "Malévoz" adjacent au PQ (côté Sud). Le cordon boisé Est joue à ce propos un rôle important de liaison biologique entre le massif forestier au Nord (habitat) et le site de reproduction au Sud.

b) Prescriptions générales

- b.1 L'aire forestière est soumise à la législation forestière.
- b.2 Son entretien, qu'il s'agisse de coupe d'arbres, d'élagage, de débroussaillage ou de plantation, est effectué exclusivement sous le contrôle du garde forestier du Triage de Monthey.
- b.3 L'entretien veille, d'une part à assurer la sécurité (coupe d'arbres dangereux), et d'autre part à préserver, voire renforcer, les fonctions importantes identifiées dans le tableau ci-dessus.

c) Restrictions

- c.1 Dans l'aire forestière, toute construction est interdite, qu'il s'agisse de cabanes, d'abris pour animaux (niche, clapier, ...), de modifications de terrain (terrassement, remblai, muret, ...), de chemins, ou de clôtures.
- c.2 Tout dépôt de déchets est interdit dans l'aire forestière, qu'il s'agisse par exemple d'ordures ménagères, de déchets verts ou de matériaux inertes (terre, pierres, briques, ...).
- c.3 Dans l'aire forestière, toute intervention sur les arbres ou sur le sous-bois est interdite, à moins qu'elle réponde aux objectifs de l'entretien forestier et qu'elle soit réalisée sous la responsabilité du garde forestier. Cette protection englobe aussi les branches d'arbres s'étendant au-delà de la lisière, dans l'espace privatif : leur élagage ne peut être effectué que par le garde forestier.

**REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER**

ANNEXE au règlement

- c.4 Dans la bande de 3 m de largeur bordant l'aire forestière, les modifications de terrain sont interdites, de même que les traitements phytosanitaires et l'épandage d'engrais (y inclus les composts).
  - c.5 Dans cette bande de 3 m de largeur, la plantation d'espèces envahissantes figurant dans la Liste Noire ou dans la Watch List de Info Flora (voir annexe sous réserve de modification / adaptation) est strictement interdite.
  - c.6 Cette bande de 3 m de largeur ne doit pas comporter des aménagements qui présentent un risque d'incendie ou qui rendraient impossible l'entretien de la forêt adjacente, comme par exemple une clôture empêchant tout accès.
- d) Mise en valeur
- d.1 La présence d'espèces envahissantes dans l'aire forestière ou en lisière sera combattue dans le cadre de l'entretien forestier.
  - d.2 Seules des essences indigènes adaptées au peuplement seront plantées. Les vieux arbres seront conservés pour autant qu'ils ne menacent pas la sécurité.
  - d.3 On veillera aussi à assurer la qualité de la strate arbustive, par le choix d'espèces indigènes diversifiées.
  - d.4 Dans le but d'assurer une certaine cohérence avec les plantations effectuées par les privés, une liste indicative d'arbres et d'arbustes adaptés à la plantation de haies ou d'arbres isolés dans le périmètre du PQ leur est proposée (voir annexe).
  - d.5 Afin de favoriser les batraciens dans leur habitat forestier, des vieilles souches et des tas de branches seront laissés en forêt (compter idéalement 20 m<sup>3</sup> de bois mort au sol par ha).

### CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS FINALES

#### Article 21 ETAPES DE REALISATION

- a) Le plan de quartier peut être réalisé par étapes, selon les besoins du marché du logement.
- b) Chaque étape de réalisation devra satisfaire aux prescriptions générales du plan de quartier, ainsi qu'à celles relatives à chacun de secteurs concernés.
- c) Chaque étape de réalisation devra satisfaire aux besoins en matière d'accès et de stationnement des véhicules.
- d) La desserte centrale du plan de quartier, selon art. 9 a), assortie de tous ses équipements, devra être réalisée au plus tard en même temps que premier bâtiment qui sera autorisé sur le périmètre du PQ (zone R4 et R2 confondues).
- e) En cas de réalisation par étape, des aménagements provisoires et/ou partiels sont autorisés sous réserve du respect des points b) et c) ci-dessus.

#### Article 22 ENTREE EN VIGUEUR

Le plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil Communal de Monthey, selon l'art. 12<sup>3</sup>, al. 4. de la LcAT.

*Le propriétaire*  


Zone à aménager n° 15 - "Sur les Lapiaz - planie supérieure"  
**REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER**  
ANNEXE au règlement

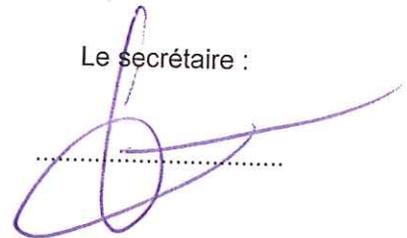
**CHAPITRE 4 : APPROBATION**

Le plan de quartier "Sur les Lapiaz - planie supérieure" et son règlement ont été approuvés par le Conseil Communal de Monthey en séance du .....  
1<sup>0</sup> DEC. 2012      11 MAI 2015

Le président :

  
.....

Le secrétaire :

  
.....

---

Zone à aménager n° 15 - "Sur les Lapiaz - planie supérieure"  
REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER  
ANNEXE au règlement

Annexe à l'article 20 : Secteur n°5 "Aire forestière" :

Liste indicative des arbres et arbustes pour plantation

Rappel : toutes les espèces seront de provenance indigène.

Le choix effectif de l'espèce doit se faire en fonction du contexte: les espèces indiquées "S" préfèrent les expositions ensoleillées et/ou les sols maigres, alors qu'à l'opposé celles indiquées "H" apprécient une certaine fraîcheur (ombrage) ou l'humidité (sans indication = conditions moyennes ou tolérance à diverses situations).

**Arbustes hauts / arbres** (hauteur indicative: plus de 4 m) :

Le charme (*Carpinus betulus*)  
Le cornouiller mâle (*Cornus mas*)  
Le houx (*Ilex aquifolium*) H  
Le merisier (*Prunus avium*)  
Le sureau noir (*Sambucus nigra*)  
Le saule marsault (*Salix caprea*) H  
Le saule pourpre (*Salix purpurea*) H

**Arbustes** (hauteur indicative: 2 à 5 m) :

Le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) H  
Le noisetier (*Corylus avellana*)  
Le fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) H  
La bourdaine (*Frangula alnus*) H  
Le troène (*Ligustrum vulgare*)  
Le Bois de Ste-Lucie (*Prunus mahaleb*) S  
L'épine noire ou prunellier (*Prunus spinosa*) S  
Le saule drapé (*Salix eleagnos*) H  
La viorne lantane (*Viburnum lantana*) S  
La viorne obier (*Viburnum opulus*) S

**Buissons** (hauteur indicative: 1 à 3 m) :

L'épine-vinette (*Berberis vulgaris*) S  
Le chèvrefeuille des haies (*Lonicera xylosteum*) H  
Le nerprun (*Rhamnus cathartica*) H  
Des églantiers tels que le rosier des chiens (*Rosa canina*) ou autres rosiers sauvages (par ex., *R. corymbifera*, *R. tomentosa*) S

---

Zone à aménager n° 15 - "Sur les Lapiaz - planie supérieure"  
REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER  
ANNEXE au règlement

**Liste des plantes envahissantes (Liste Noire et la Watch Liste de Info flora)**  
(Etat 2013 - mise à jour régulière accessible sous site internet<sup>1</sup>)

Arbres et arbustes de la Liste Noire

L'aïlanthe (*Ailanthus altissima*)  
Le buddléa ou "arbre aux papillons" (*Buddleja davidii*)  
Le chèvrefeuille du Japon (*Lonicera japonica*)  
Le laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)  
Le cerisier tardif (*Prunus serotina*)  
Le sumac (*Rhus typhina*)  
Le robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)  
La ronce d'Arménie (*Rubus armeniacus*)

Plantes herbacées de la Liste Noire

L'ambroisie à feuille d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)  
L'armoise des frères Verlot (*Artemisia verlotiorum*)  
La berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)  
L'impatiante glanduleuse (*Impatiens glandulifera*)  
Le lysichite jaune ou faux arum (*Lysichiton americanus*)  
La renouée de l'Himalaya (*Polygonum polystachyum*)  
La puéraire hérissée ou kudzu (*Pueraria lobata*)  
La renouée du Japon et la renouée de Sakhaline (*Reynoutria japonica*, *R. sachalinensis*)  
Le séneçon du Cap (*Senecio inaequidens*)  
Le solidage du Canada et le solidage géant, ou verges d'or (*Solidago canadensis*, *S. gigantea*)

Plantes aquatiques de la Liste Noire

L'élodée du Canada et l'élodée de Nuttall (*Elodea canadensis*, *E. nuttallii*)  
La jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)

Arbres et arbustes de la Watch List

Le cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)  
Le chèvrefeuille de Henry (*Lonicera henryi*)  
Le mahonia à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)  
Le paulownia (*Paulownia tomentosa*)  
Le palmier chanvre (*Trachycarpus fortunei*)  
La viorne rugueuse (*Viburnum rhytidophyllum*)

Plantes herbacées de la Watch List

L'indigo bâtard (*Amorpha fruticosa*)  
L'asclépiade de Syrie (*Asclepias syriaca*)  
La bassie à balais (*Bassia scoparia*)  
Le bunias d'Orient (*Bunias orientalis*)  
Le souchet comestible (*Cyperus esculentus*)  
La vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)  
Le topinambour (*Helianthus tuberosus*)  
L'impatiante de Balfour (*Impatiens balfourii*)  
Le lupin à folioles nombreuses (*Lupinus polyphyllus*)  
La fausse vigne-vierge (*Parthenocissus inserta*)  
L'orpin stolonifère et l'orpin bâtard (*Phedimus stoloniferus*, *Sedum spurium*)  
Le raisin d'Amérique et le raisin d'Amérique comestible (*Phytolacca americana*, *P. esculenta*)  
Le séneçon des rochers (*Senecio rupestris*)

---

<sup>1</sup> Voir <http://www.infoflora.ch/fr/flore/neophytes/listes-et-fiches.html>