

REGLEMENT DU PAD
RESIDENCES « LES AUNAIRES »

COMMUNE DE MONTHEY
plan d'aménagement détaillé



RESIDENCES « LES AUNAIRES »

10 avril 2015
modifié le 21 octobre 2015

AZUR Roux & Rudaz
Aménagement du territoire
Rue du Sœx 16 B - 1950 Sion
t : 027/323.02.06 f : 027/323.02.07
e : info@azur-sarl.ch web : www.azur-sarl.ch



auBureau15 Sàrl
architecture & urbanisme
 1870 Monthey
info@vigolo.ch

Approbation par le Conseil Municipal de Monthey, en date du : **05 OCT. 2015**

Le Président:



Le Secrétaire:

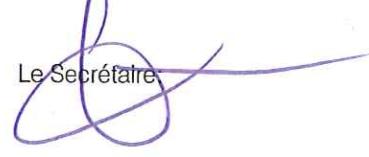


TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
Article 1 Périmètre du plan d'aménagement détaillé, affectation et rayon d'application.....	4
Article 2 Objectifs du plan d'aménagement détaillé (PAD)	4
Article 3 Contenu.....	5
Article 4 Bases légales.....	5
Article 5 Organe responsable et autorisations à requérir	5
CHAPITRE 2 - REGLEMENT DES SECTEURS DU PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE (PAD)	6
Article 6 Zone habitation individuelle dense - R4	6
Article 7 Secteur d'implantation des constructions	6
Article 8 Secteur interstitiel.....	6
Article 9 Secteur des circulations de mobilité douce	7
Article 10 Secteur des circulations motorisées	7
Article 11 Secteur de stationnement souterrain	7
Article 12 Secteur de stationnement extérieur.....	7
Article 13 Secteur des aménagements extérieurs.....	7
Article 14 Secteur de voirie	8
CHAPITRE 3 – AUTRES DISPOSITIONS	9
Article 15 Equipement.....	9
Article 16 Gestion des eaux	9
Article 17 Utilisation rationnelle de l'énergie.....	9
Article 18 Entrée en vigueur	9
Article 19 Autres dispositions	9

Article 1 Périmètre du plan d'aménagement détaillé, affectation et rayon d'application

- a) Le périmètre du plan d'aménagement détaillé (PAD) est situé sur la Commune de Monthey, aux coordonnées centrales 2'562'850 / 1'123'785.
- b) Le périmètre du présent PAD est réparti sur une surface totale de 7'705 m², situé aux confins Nord du territoire communal.
- c) Le PAD comprend les parcelles suivantes :
 - n° 5323 (surface de 2'697 m²), propriété de RTB Corvaglia Sàrl et Home Service Immobilier Sàrl ;
 - n° 5324 (surface de 2'702 m²), propriété de RTB Corvaglia Sàrl et Home Service Immobilier Sàrl ;
 - n° 5354 (surface de 2'306 m²), propriété de RTB Corvaglia Sàrl et Home Service Immobilier Sàrl.
- d) Les surfaces comprises dans le présent PAD sont affectées selon le plan d'affectation des zones (PAZ) et règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de la Commune de Monthey homologués le 6 février 2002 par le Conseil d'Etat, en zone habitation individuelle dense – R4, régie par l'article 112 du RCCZ.
- e) Conformément aux termes du tableau du règlement des zones à bâtir du RCCZ (annexe 1) et à la teneur de l'article 101 du RCCZ « types d'habitations et types d'activités », cette zone est destinée à la construction d'habitations groupées et/ou d'habitations collectives.
- f) Le périmètre du présent PAD comprend les secteurs suivants :
 - secteur d'implantation des bâtiments ;
 - secteur interstitiel ;
 - secteur des circulations de mobilité douce ;
 - secteur des circulations motorisées ;
 - secteur de stationnement souterrain ;
 - secteur de stationnement extérieur ;
 - secteur des aménagements extérieurs;
 - secteur de voirie.
- g) Le périmètre est délimité par un traitillé noir sur le plan du PAD.

Article 2 Objectifs du plan d'aménagement détaillé (PAD)

- a) Le PAD règle dans le détail l'affectation du sol et prescrit les mesures particulières d'aménagement, de protection et de gestion à l'intérieur de son périmètre (art. 12 al. 2 LcAT).
- b) Le présent PAD a pour but de structurer, d'organiser rationnellement les possibilités constructives, les espaces extérieurs, surfaces de délassement, liaisons piétonnières et voies de circulation privées et / ou semi-privées. Il assure ainsi la réalisation d'un ensemble cohérent de constructions.

Article 3 Contenu

- a) Le dossier du PAD est composé des documents 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 explicatif, selon l'article 47 de l'OAT.

Article 4 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 les articles 14 et 15 de la LAT et l'article 21 de la LcAT, ainsi que sur les dispositions du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de la Commune de Monthey, notamment l'article 112.

Article 5 Organe responsable et autorisations à requérir

- a) Tout projet de construction et d'aménagement dans les secteurs prévus par le présent PAD est subordonné à une autorisation de construire au sens de la loi cantonale sur les constructions et son ordonnance.
- b) Les demandes d'autorisation de construire seront accompagnées de toutes les investigations environnementales nécessaires. Le SPE sera consulté.

Article 6 Zone habitation individuelle dense - R4

- a) Cette zone est régie par l'article 112 du règlement communal des constructions et des zones.
- b) Les prescriptions d'affectation au sens de l'article 101 du règlement communal des constructions et des zones sont applicables aux surfaces à construire et / ou construites, comprises à l'intérieur du périmètre du plan d'aménagement détaillé.
- c) Les prescriptions du « tableau du règlement des zones à bâtir » sont applicables (annexe 1 du RCCZ).
- d) La densité est portée à un coefficient de 0.5, conformément à la teneur de l'annexe 1 du règlement communal des constructions et des zones.

Article 7 Secteur d'implantation des constructions

- a) Ce secteur est destiné à accueillir les constructions conformes à la destination de la zone d'affectation habitation individuelle dense – R4.
- b) Les activités seront uniquement situées en rez-de-chaussée des constructions.
- c) Ces secteur sera composé d'au minimum 3 constructions. Elles seront disposées de manière à garantir une perméabilité de mobilité douce entre les constructions, sur un axe Nord-Ouest / Sud-Est (cf. art.8 secteur intersticiel).
- d) Dans les espaces non-construits de ce secteur, l'implantation d'espaces de jeux/détente est autorisée.
- e) Le langage architectural sera contemporain et harmonisé entre les différentes constructions.
- f) En règle générale, toutes les façades de chaque construction doivent être parallèles à la route située au Nord du périmètre.
- g) Aucun alignement n'est imposé.
- h) Le degré de sensibilité, selon l'art. 43 de l'OPB, est de 2

Article 8 Secteur intersticiel

- a) Ce secteur est destiné à aménager des axes de mobilité douce à destination des habitants du PAD, situées entre les différentes constructions.
- b) Des espaces de jeux et de détente destinés aux habitants du PAD peuvent y être aménagés.
- c) Ces interstices auront une largeur minimale de 8m.
- d) Aucun aménagement pouvant empêcher ou gêner le passage dans ce secteur (haies, clôtures, etc.) n'est autorisé.
- e) Le revêtement de sol sera de nature perméable.

Article 9 Secteur des circulations de mobilité douce

- a) Ce secteur est destiné à l'aménagement d'un cheminement de mobilité douce.
- b) La réalisation de cet axe devra être mise en œuvre dès la réalisation de la première construction.
- c) Une arborisation paysagère, composée d'essences indigènes, accompagnera ce cheminement.
- d) Le revêtement de sol sera de nature perméable.

Article 10 Secteur des circulations motorisées

- a) Ce secteur est destiné aux aires de circulation privées dévolues à tous les véhicules motorisés afin d'assurer l'accès aux bâtiments. Il inclut la rampe d'accès au parking souterrain, ainsi que la route de desserte extérieure.
- b) L'unique accès motorisé au PAD s'effectue depuis le chemin de Champerfou situé à l'Est du périmètre.
- c) Les parkings souterrains seront desservis par une rampe unique, située à l'Est du périmètre.
- d) Le stationnement de véhicules y est interdit.

Article 11 Secteur de stationnement souterrain

- a) Ce secteur est destiné à la réalisation de parkings souterrains contigus, situés en partie sous les constructions du secteur d'implantation des bâtiments.
- b) Les parkings seront aménagés au gré des éventuelles étapes de construction.

Article 12 Secteur de stationnement extérieur

- a) Ce secteur est destiné aux aires de stationnement extérieur.
- b) Les places de stationnement de ce secteur complètent les places prévues dans le secteur de stationnement souterrain.
- c) Les places de stationnement de ce secteur seront couvertes et fermées par un mur en façade Nord qui respectera l'alignement urbain figurant sur le plan du PAD. Ce mur doit être conçu comme un ouvrage de protection contre le bruit pour les immeubles du PAD, ainsi que les villas au Sud du périmètre.
- d) La réalisation du couvert à voiture et du mur sera linéaire et monobloc. Elle pourra être mise en œuvre soit d'un seul tenant, dès la réalisation de la première construction, soit par étape, en fonction de la réalisation de chacune des constructions. Elle devra néanmoins être terminée au plus tard lors de la réalisation du projet de réaménagement du chemin de Champerfou.

Article 13 Secteur des aménagements extérieurs

- a) Ce secteur est destiné aux espaces de détente privés et semi-privés complémentaires au secteur d'implantation des constructions, ainsi qu'un talus végétalisé.
- b) Au sud des constructions, des espaces privatifs pour les logements en rez-de-jardin sont possibles, sous réserve du respect des dispositions de l'article 8.
- c) Un talus végétalisé sera réalisé parallèlement aux routes situées au Nord et à l'Ouest du périmètre. Il a pour but l'amortissement acoustique permettant de garantir le respect des prescriptions de l'OPB dans le secteur d'implantation des constructions.

- d) Les terrasses privatives réserveront une proportion prépondérante à la végétation. Le solde de ce secteur sera végétalisé.

Article 14 Secteur de voirie

- a) Ce secteur est destiné aux installations de tri des déchets à la source.
- b) Les installations comprises dans ce secteur doivent être dimensionnées afin de répondre aux besoins des habitants du périmètre du PAD ainsi que ceux des constructions sisées directement au Sud du présent PAD.
- c) La mise en œuvre de ce secteur est laissée à l'appréciation des services communaux qui émettront un préavis durant la phase d'autorisation de construire le ou les installations.
- d) Ce secteur fera l'objet de la constitution d'une servitude en faveur de la commune.

Article 15 Equipement

- a) Contigu au domaine public, le périmètre du présent PAD dispose de tous les équipements.

Article 16 Gestion des eaux

- a) Les projets de constructions devront satisfaire au PGEE de la commune de Monthey.
- b) Les services communaux établiront les préavis nécessaires dans le cadre des procédures ponctuelles de demande d'autorisation de construire.

Article 17 Utilisation rationnelle de l'énergie

- a) Les futures constructions ainsi que leurs équipements devront satisfaire les exigences légales dans le domaine de l'énergie.
- b) L'usage d'énergie renouvelable sera favorisé pour l'eau chaude sanitaire ainsi que pour le chauffage.
- c) En matière de chauffage, la préférence sera donnée à une production de chaleur centralisée.
- d) Les constructions seront réalisées de préférence selon le standard Minergie.

Article 18 Entrée en vigueur

- a) Le présent plan d'aménagement détaillé respecte les règles et planification du règlement communal des constructions et des zones et du plan d'affectation des zones. Le présent PAD 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 plan d'aménagement détaillé, 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 réservées.