



PLAN DE QUARTIER
CHAVALET
COMMUNE DE CHAMPERY
REGLEMENT DE QUARTIER

APPROUVE PAR LE CONSEIL COMMUNAL DE CHAMPERY

En date du : 8.10.07.

Compléments en date du : 14.01.08. et 31.03.08.

Le Président

Le secrétaire

SEPTEMBRE 2007
Compléments janvier 2008

ORDONNANCE DU DOSSIER

REGLEMENT

Art. 1 : But du règlement	3
Art. 2 : Périmètre et parcelles concernées	3
Art. 3 : Bases légales	3
Art. 4 : Les secteurs du Plan de quartier	4
Art. 5 : Secteur 1 : zone résidentielle et de services	4
Art. 6 : Secteur 2 : zone de non-bâtir	4
Art. 7 : Secteur 3 : zone de circulation et aménagements paysagers	4
Art. 8 : Prescriptions de construction	5
Art. 9 : Degré de sensibilité au bruit	5
Art. 10 : Surface brute de plancher	5
Art. 11 : Notice d'impact sur l'environnement	6
Art. 12 : Energie	6
Art. 13 : Compétences et procédure	6
Art. 14 : Plan directeur cantonal	7
Art. 15 : Entrée en vigueur	7

Art. 1

BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement définit l'affectation détaillée du site "Chavalet", en conformité avec les objectifs généraux d'aménagement du territoire, ainsi que le PAZ et le RCCZ de la commune de Champéry homologués par le Conseil d'Etat le 24.05.1995, en particulier le cahier des charges de la zone à aménager n° 20. Il précise l'organisation générale des bâtiments, leurs accès et équipements, ainsi que les zones de protection du patrimoine bâti et de non-construction, conformément à l'article 12, alinéa 3 LcAT.

Art. 2

PÉRIMÈTRE ET PARCELLES CONCERNÉES

Le périmètre du PQ est celui défini par le PAZ (cahier des charges n° 20).

Les parcelles concernées sont :

Parcelle	Propriétaire	Surface en m ²
385	M. Guy Jacquier	26'636 dont 4'000 en forêt
1483	Mme Nadine Jacquier	910
1530	Mme Nadine Jacquier	841
1531	Mme Nadine Jacquier	680
1532	Mme Nadine Jacquier	661

La surface est de 29'728 m². La surface à prendre en compte, après déduction de la forêt, pour le calcul de la surface brute de plancher, est de 25'700 m² arrondi.

Les parcelles voisines sont :

Parcelle	Propriétaire
303	M. Ephyse Grenon
974 - 389 - 384	M. René Caillet-Bois
1321	M. Fernand Rouiller
1826 - 383	M. Simon Avanthay
372 - 940	Mme Irène Van Lippe-Biesterfeld
1191	PPE n° 4392 à 4399
300	M. Georges-Jacques Haefeli

Art. 3

BASES LÉGALES

Les documents suivants du PQ ont force légale :

- le règlement du PQ
- le plan n° 1, annexe 1 : Plan de quartier
- le plan n° 2, annexe 2 : Coupes types

Les autres documents sont intégrés au dossier pour information et illustration, mais ne lient pas l'autorité, les propriétaires fonciers et les promoteurs du projet.

Le plan n° 3 « Plan d'illustration » en annexe 3, montre l'implantation prévisible des bâtiments et leur nombre. L'étude de détail du projet précisera leur position, dans les limites des zones d'implantation du plan n° 1.

Le plan n° 4 « Coupes de principe » en annexe 4, vise le même but que le plan n° 3, étant entendu que les gabarits fixés dans le plan n° 2 seront respectés.

Le plan n° 5 « Infrastructures » en annexe 5, montre les dessertes principales du quartier. Le raccordement aux réseaux publics sera précisé avec les instances concernées.

Pour toute prescription de construction non précisée ici est applicable le RCCZ. (Par exemple : parkings, places de jeux, etc.)

Art. 4

LES SECTEURS DU PQ

Le PQ se divise en trois secteurs :

- S1 : zone constructible : résidentielle et de services
- S2 : zone de non-bâtir (distances légales à respecter)
- S3 : zone non-constructible : circulation et aménagements paysagers

Art. 5

SECTEUR 1 : zone constructible : résidentielle et de services

Cette zone accueille des suites hôtelières et résidences de tourisme de typologie « chalet ». Elle reçoit également les infrastructures de service, telles que bar-restaurant, accueil centralisé, salons, logement de fonction, parking couvert, ainsi que les prolongements extérieurs et les cheminements nécessaires, de même qu'un chalet individuel.

Le chalet existant, sur parcelle 305, considéré comme digne de protection au sens de la sauvegarde du patrimoine bâti sera impérativement conservé et intégré dans l'aménagement de l'ensemble.

Les résidences seront confiées à une société d'exploitation hôtelière chargée de les louer, à l'exception du chalet WPB. Tout acte de vente portant sur les chalets sera lié à une obligation de location imposée à l'acheteur, qui s'engagera à remettre son chalet à une société de gérance hôtelière.

Art. 6

SECTEUR 2 : zone de non-bâtir

Cette zone assure le respect des distances réglementaires à la forêt, conformément à l'article 80 du RCC : 10.0 m (cas normal), 5.0 m (bosquets isolés). Un préavis doit être requis du forestier d'arrondissement pour la délimitation précise de ce secteur.

Aucune construction hors sol ou en sous-sol ne sera admise.

Art. 7

SECTEUR 3 : zone non-constructible circulation et aménagements paysagers

Cette zone reçoit les accès véhicules et piétons (continuité du chemin de randonnée selon LCPR), les aménagements paysagers et prolongements extérieurs des bâtiments à usage collectif ou privé.

L'implantation précise des murs de soutènement et mouvements de terre, des chemins piétons, des aménagements de surface et de l'arborisation sera définie par le projet.

Toute construction hors sol autre que les murs de soutènement dans cette zone ne sera pas admise. Les constructions en sous-sol, telles que parking couvert, sont autorisées, sauf dans la partie amont du site, attenante à la forêt et en forte pente.

Les aménagements devront tenir compte de la topographie, et l'arborisation réalisée avec des essences indigènes adaptées aux conditions locales.

Art. 8

PRESCRIPTIONS DE CONSTRUCTION

Ces prescriptions sont valables pour le secteur 1 - zone résidentielle et de services :

- les distances aux limites, ainsi qu'entre bâtiments sont définies dans le tableau des zones du RCC : distance min. = 4.0 m, normale = $\frac{1}{2}$ H.
- le nombre maximum de niveaux est : rez + 1 + combles.
- la hauteur maximum à la sablière est de 8.50 m
- les toitures seront "à sifflet", avec une pente comprise entre 40 et 60%.
- une longueur maximale des façades n'est pas prescrite.

Art. 9

DEGRÉ DE SENSIBILITÉ AU BRUIT

Le degré de sensibilité au bruit est de DS II, conformément au RCCZ.

Art. 10

SURFACE BRUTE DE PLANCHER

La densité de construction maximum est de 0.5, si la surface de terrain moyenne par chalet est de 1'001 m² au moins, et de 0.4 si elle est entre 800 et 1'000 m².

La surface des parcelles hors forêt est de 25'700 m² environ. Avec une densité de 0.5, la surface brute de plancher maximum est de 12'850 m². A 0.4, cette surface est de 10'280 m².



Avec quelque 10'800 m² de SBP, l'indice d'utilisation prévu du PQ est de 0.42, sans compter le bâtiment existant (SBP estimée de l'ancien bâtiment = 840 m², indice global avec bâtiment existant ≈ 0.45).

Art. 11

NOTICE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de construction devra respecter les prescriptions et recommandations issues de la notice d'impact en annexe.

Art. 12

ENERGIE

Les exigences de construction visent à l'obtention des labels **Minergie-P** et **Minergie-ECO**, orientés vers une basse consommation d'énergie avec de hautes exigences en matière de confort, de rentabilité et d'esthétique.

Les éléments suivants doivent être intégrés au concept des installations thermiques mises en place :

- une installation de production de chaleur **centralisée au bois déchiqueté**,
- une distribution de chaleur à **distance** pour l'ensemble du Complexe,
- une sous-station de distribution de chaleur à **très basse température** par bâtiment,
- des **panneaux solaires thermiques** pour la production d'eau chaude sanitaire et pour le chauffage partiel des bâtiments,
- une installation d'**aération douce à double-flux** par bâtiment, avec récupération de chaleur à très haut rendement, moteurs à très faibles consommations et puits canadiens,
- la **récupération des eaux de pluie** des toitures de l'ensemble du Complexe pour alimenter les WC en eau et pour assurer en partie l'arrosage des zones vertes,
- une robinetterie assurant une **faible consommation d'eau**.

Art. 13

COMPÉTENCES ET PROCÉDURE

Le présent PQ étant conforme en tous points aux dispositions du PAZ et RCCZ, c'est la procédure ordinaire d'autorisation de construire qui est applicable, conformément à l'article 12 alinéa 4 de la LcAT et l'article 35 du RCCZ. Le Conseil communal est l'autorité compétente.

En effet, toutes les prescriptions du présent PQ, en particulier l'affectation en habitat collectif et individuel groupé, avec commerces autorisés, les prescriptions de construction de l'article 8 du règlement de quartier, la densité maximum admissible, sont conformes au PAZ et RCCZ. Les prescriptions non précisées ici renvoient, selon l'article 3 du règlement de quartier, au RCCZ.

Dès entrée en force du PQ, les projets de construction seront subordonnés à autorisation de construire délivrée par le Conseil communal. Celui-ci s'assurera, avant octroi desdites autorisations, que toutes les dispositions du présent PQ soient respectées, et que l'accès au site soit amélioré par une modification de la route existante ou par la construction d'une nouvelle desserte depuis la route cantonale.

Art. 14**PLAN DIRECTEUR CANTONAL**

Selon la fiche D 1/3 du plan directeur cantonal (cf. rapport selon 47 OAT), la Commune doit agir au niveau des lits marchands. Cette volonté est concrétisée par la mise en place d'un règlement présenté à l'Assemblée primaire du 3 décembre 2007, limitant fortement les résidences secondaires,

Les nouveaux chalets intégrés dans le PQ doivent dès lors être exploités en mode « hôtelier », de manière à garantir un taux d'occupation optimal. Ce mode d'exploitation est obligatoire pour une durée de 10 ans au moins.

Art. 15**ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent PQ entre en vigueur dès son approbation par l'autorité compétente. Toutes les dispositions antérieures allant à son encontre sont abrogées.