



Commune de Champéry

Objet

Règlement du plan d'aménagement détaillé (R/PAD) « La Matte »

Zone résidentielle

28 SEP. 2015

Décidé par le Conseil municipal le

Le Président



Le Secrétaire

Mandataire

BISA - Bureau d'Ingénieurs SA
Av. du Rothorn 10
3960 Sierre

Auteurs

Anne-Françoise Dubuis

Document n°

3/3

Version

Enquête publique

Date

Novembre 2014

TABLE DES MATIERES

Préambule		3
Art. 1	Buts du PAD	3
Art. 2	Périmètre et parcelles concernées	3
Art. 3	Bases légales et nature juridique des documents	4
Art. 4	Compétences	4
Art. 5	Indice d'utilisation du sol	4
Art. 6	Secteurs du PAD	4
Art. 7	Aire d'implantation des bâtiments	4
Art. 8	Aire de circulation et de stationnement	5
Art. 9	Aire de jeux	5
Art. 10	Cordon boisé protégé et aire forestière	5
Art. 11	Torrent des Tésils	6
Art. 12	Accès piétonniers	6
Art.13	Stationnement des véhicules	6
Art. 14	Typologie des constructions et intégration au site	6
Art. 15	Aménagements extérieurs	6
Art. 16	Equipements et infrastructures	6
Art. 17	Prescriptions de construction	7
Art. 18	Prescriptions énergétiques	7
Art. 19	Prescriptions environnementales	7
Art. 20	Étapes de réalisation	7
Art. 21	Dispositions finales	7
Art. 22	Entrée en vigueur	8

Annexe No :

Plan d'aménagement détaillé « La Matte » au 1 : 1'000

Préambule

Le présent règlement fait partie intégrante du plan d'aménagement détaillé (PAD) « La Matte » qui est rendu nécessaire par le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement de construction (RC) de la Commune de Champéry, homologué par le Conseil d'Etat le 24 mai 1995.

Il respecte les conditions réglementaires du RC en force, en particulier les articles 36 (plan d'aménagement détaillé), 97 (zone à aménager) et 115 (zone résidentielle), ainsi que le cahier des charges n° 13.

Vu ce qui précède, la procédure d'approbation répond aux exigences de **l'article 12, alinéa 4 LcAT**.

Art. 1 Buts du PAD

- a) Le plan d'aménagement détaillé (PAD) a pour but de régler dans le détail l'affectation du sol et de préciser les mesures particulières d'aménagement de la zone résidentielle à aménager selon le cahier des charges n° 13 afin :
- de garantir une occupation judicieuse et rationnelle du sol par le développement d'un quartier favorisant une densité élevée à l'entrée de la station ;
 - de favoriser la construction de résidences principales et de constructions hôtelières voire touristiques avec une implantation et une architecture adaptées au site, tenant compte du mur de soutènement de l'AOMC ;
 - de régler les accès, les circulations internes tant véhicules que piétonnes ainsi que les liaisons aux chemins de randonnée existants ;
 - de maintenir le cordon boisé et de préserver les éléments structurants du paysage.
- b) Le règlement du PAD et ses annexes précisent la constructibilité, l'équipement, l'aménagement et l'infrastructure du secteur « La Matte ». Il définit les mesures d'aménagement en termes d'organisation spatiale, de protection selon les buts définis.

Art. 2 Périmètre et parcelles concernées

- a) Le périmètre du PAD correspond au périmètre de la zone résidentielle à aménager selon le cahier des charges n° 13 homologué par le Conseil d'Etat en date du 24 mai 1995.
- b) Le périmètre du PAD concerne les parcelles n°s 295, 296, 1461, 1481 et 1607 pour leurs parties sises en zone à bâtir.

Art. 3 Bases légales et nature juridique des documents

- a) Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales, cantonales et communales en matière d'aménagement du territoire et de constructions.
- b) Pour les dispositions non prévues dans le présent règlement, le règlement de constructions (RC) est applicable.
- c) Sont réservées les autres dispositions légales fédérales, cantonales et communales.
- d) Le plan du PAD et son règlement lient les autorités et les tiers. Le rapport 47 OAT est de nature explicative.

Art. 4 Compétences

Les projets de construction dans le périmètre du PAD « La Matte » sont subordonnés à une autorisation de construire délivrée par le Conseil municipal.

Art. 5 Indice d'utilisation du sol

- a) La densité du PAD est fixée à 0.7 conformément à la zone résidentielle. Une majoration de l'indice de 0.2 est possible conformément à l'article 36 du RC.
- b) Les surfaces ayant déjà servi à la détermination de l'indice d'utilisation du sol pour des constructions existantes ne peuvent être utilisées à cette même fin pour de nouvelles constructions.
- c) De plus, un bonus de densité supplémentaire peut être octroyé pour les constructions répondant à des critères énergétiques de qualité selon la loi sur l'énergie (RS/VS 730.1).

Art. 6 Secteurs du PAD

- a) Le plan du PAD fixe les différentes plages d'implantation dans le périmètre du PAD. Le PAD comprend les secteurs suivants :
 - 1) Aires d'implantation des bâtiments
 - 2) Aire de circulation et de stationnement
 - 3) Cordon boisé protégé

Les prescriptions relatives à ces secteurs sont fixées dans les articles 7 à 10 ci-après.

Art. 7 Aire d'implantation des bâtiments

- a) Les aires d'implantation des bâtiments A, B, C sont destinées prioritairement à la construction d'habitations collectives et d'habitations individuelles groupées, notamment aux résidences principales, aux résidences affectées à l'hébergement touristique qualifié, à l'hôtellerie et aux résidences hôtelières.
- b) Les nouvelles constructions seront érigées dans les limites des aires d'implantation des bâtiments conformément aux prescriptions en vigueur.
- c) Les accès aux bâtiments se feront dans les aires d'implantation des bâtiments.

- d) Les bâtiments existants bénéficient du droit acquis.
- e) Une distance de construction de 20 mètres du mur de soutènement de l'AOMC est à respecter.

Art. 8 Aire de circulation et de stationnement

- a) L'accès au PAD se fait par le Chemin de la Matte, route existante, qui fait l'objet d'une reprise par la commune et d'un réaménagement selon la procédure de la loi sur les routes.
- b) Les frais relatifs à la réfection du Chemin de la Matte sont à la charge des propriétaires du PAD.
- c) Le PAD définit les principes d'accès pour le secteur A ainsi que pour les secteurs B et C. L'aire de stationnement notamment pour les visiteurs est située à l'entrée du périmètre.
- d) En cas de constructions de garages dans l'aire de circulation et de stationnement, la distance de 10 mètres à la forêt doit être respectée.
- e) Les accès privés à l'intérieur du PAD feront partie intégrante des demandes d'autorisation de construire.
- f) En cas de franchissement du torrent des Tésils par des voies d'accès, toutes les mesures seront prises afin de respecter l'espace réservé aux eaux.

Art. 9 Aire de jeux

- a) Une aire de jeux est à créer à l'intérieur du PAD, conformément à l'article 45 du RC. Sa surface et sa localisation seront définies dans le cadre des demandes d'autorisation de construire.
- b) La place de jeux sera aménagée comme lieu de détente pour les futurs habitants du PAD.
- c) Toute construction ou installation non conforme à l'affectation prévue est interdite dans l'aire de jeux.
- d) L'entretien de l'aire de jeux est à la charge des propriétaires du périmètre concerné.

Art. 10 Cordon boisé protégé et aire forestière

- a) Le cordon boisé traversant le PAD entre les secteurs A et B est protégé et doit être maintenu.
- b) L'emprise du cordon boisé peut être utilisée comme surface dans le calcul de l'indice d'utilisation du sol.
- c) L'aire forestière est située en limite du périmètre du PAD. La distance à la forêt à respecter est de 10 mètres.

Art. 11 Torrent des Tésils

- a) Le Torrent des Tésils traverse le périmètre du PAD du Nord au Sud-est et délimite les aires d'implantation B et C.
- b) Aussi longtemps que les mesures d'aménagement (digues et aménagement des berges) ne sont pas réalisées, toutes les mesures constructives devront être prises pour tenir compte de la zone de danger moyen de crues.
- c) L'espace réservé aux eaux est à respecter.

Art. 12 Accès piétonniers

Les cheminements piétonniers relient le PAD au centre du village par le Sud-Ouest en empruntant un accès existant, et par le Sud via le chemin de la Matte.

Art.13 Stationnement des véhicules

- a) Le stationnement des véhicules, pour les usagers du quartier et pour les visiteurs, se fera sur fonds privés. La pente des accès devra répondre aux exigences techniques en la matière.
- a) Le nombre de cases de stationnement pour les usagers du PAD est à définir conformément au RC et aux normes VSS. La moitié au moins des cases de stationnement nécessaire aux résidents sera couverte (garages, couverts) conformément à l'article 43 du RC.

Art. 14 Typologie des constructions et intégration au site

- a) L'habitat collectif et l'habitat individuel groupé sont admis conformément à la zone résidentielle.
- b) Le traitement architectural des constructions respectera l'architecture du Val-d'Illeiez et s'harmonisera avec le site bâti existant. Seules les toitures à deux pans inclinés sont admises.
- c) L'intégration des bâtiments doit respecter les conditions de pente du terrain. Les faîtes des nouvelles constructions devront être perpendiculaires aux courbes de niveaux.

Art. 15 Aménagements extérieurs

- a) Les aménagements extérieurs devront préserver le caractère naturel du site.
- b) L'arborisation est encouragée le long du cordon boisé afin de le maintenir. Seules des essences indigènes sont autorisées.
- c) Les mouvements de terrain sont adaptés à la topographie et leur impact minimisé de manière à se rapprocher le plus possible du terrain naturel.

Art. 16 Equipements et infrastructures

- a) Le périmètre du PAD est équipé au sens de l'article 19 LAT.

- b) L'équipement de détail sera effectué par les privés et à leur charge.

Art. 17 Prescriptions de construction

Les demandes d'autorisation de construire des bâtiments devront respecter les dispositions légales de la loi cantonale sur les constructions (LC, RS/VS 705.1), le PAZ, le RC, le PAD « La Matte » ainsi que le présent règlement du PAD, notamment au niveau de l'implantation et des distances.

Art. 18 Prescriptions énergétiques

Les constructions seront conçues de manière à minimiser la consommation d'énergie, notamment dans le respect des lois, normes et recommandations fédérales, cantonales et communales en vigueur, et à privilégier l'utilisation de ressources énergétiques renouvelables.

Art. 19 Prescriptions environnementales

- a) Compte tenu de la présence du torrent des Tésils, une partie du PAD est exposée à un danger de crues de niveau moyen et résiduel. Toute construction comprise dans la zone des dangers hydrologiques prendra les mesures nécessaires selon les prescriptions accompagnant les zones de dangers de crues.
- b) Un espace réservé au cours d'eau est défini pour le torrent des Tésils, d'une largeur de 11m. Seules les installations dont l'implantation est imposée par leur destination et qui servent des intérêts publics y sont autorisées.
- c) Le degré de sensibilité (DS) au bruit attribué à l'ensemble du périmètre du PAD est le DS II selon l'article 43 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB, RS 814.41).

Art. 20 Etapes de réalisation

- a) La concrétisation du PAD peut se faire par étapes.
- b) Les aires d'implantation des bâtiments A, B, C correspondent aux étapes de réalisation.
- c) Aucun ordre de priorité n'est fixé.

Art. 21 Dispositions finales

- a) Les dispositions du présent règlement s'appliquent également aux constructions existantes qui subiraient une transformation, un agrandissement ou un changement d'affectation.
- a) Les décisions du Conseil municipal prises en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours motivé au Conseil d'Etat dans les trente jours qui suivent leur notification conformément aux dispositions de la loi sur les constructions.
- b) Les émoluments et frais sont réglés selon le règlement communal y relatif.

Art. 22 Entrée en vigueur

Le présent règlement et le plan entreront en vigueur dès leur approbation par le Conseil municipal.

Champéry, le