

**ALPA**

URBANISME ET  
AMENAGEMENT  
DU TERRITOIRE

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

Homologué par le Conseil d'Etat

en séance du ...7 juillet 2001

Droit de sceau : Fr. ....150.-

L'atteste :

Le chancelier d'Etat :



**LES CRETTAUX  
EST - CENTRE - OUEST  
COMMUNE D'ISERABLES**

**PLANS  
D'AMENAGEMENT  
DETAILLE**

INDUSTRIE 54  
CH - 1950 SION  
T. 027 327 7575  
F. 027 327 7576  
ALPA@POINTRHONE.CH

JUIN 03

---

## **ORDONNANCE DU DOSSIER**

|  |  |    |
|--|--|----|
| <b>RAPPORT SELON<br/>ART. 47 OAT</b>                           | PÉRIMÈTRE ET ÉQUIPEMENT .....  | 3  |
|  | OBJECTIFS DES PLANS D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ<br>ET CONFORMITÉ AUX BASES LÉGALES .....  | 5  |
|  | JUSTIFICATION ET DESCRIPTION<br>DES PLANS D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ .....   | 10 |
|  | ABROGATION DES PRÉCÉDENTS<br>PLANS D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ AUX CRETTEAUX .....  | 11 |
| <b>REGLEMENT<br/>DES PLANS<br/>D'AMÉNAGEMENT<br/>DETAILLES</b> | RÈGLEMENT .....  | 12 |
| <b>PLANS</b>   | 1. PLAN DE ZONES : ÉTAT ACTUEL ET PÉRIMÈTRE DES PAD<br>2. PLAN DE ZONES ET PÉRIMETRES DES PAD :<br>ADAPTATION PROPOSÉE<br>3. PLANS D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ<br>4. PLAN D'ILLUSTRATION<br>5. COUPES TYPES |    |

## **RAPPORT D'AMENAGEMENT**

REGLEMENT DES PLANS D'AMENAGEMENT DETAILLES  
PLANS

### **Périmètre et équipement**

Le présent dossier englobe 3 Plans d'Aménagement Détaillé, correspondant aux zones à aménager suivantes :

- Crettaux Ouest
- Crettaux Centre
- Crettaux Est

du Plan d'Affectation des Zones (PAZ) et Règlement Communal des Constructions (RCC) homologué par le Conseil d'Etat le 22 novembre 1995.

Le territoire concerné est sis au Nord-Ouest de l'agglomération, en limite de la Commune de Nendaz. Les coordonnées sont 113 000/585 700.

Il est aisément accessible depuis celle-ci pour tous les véhicules, et depuis Isérables par une route à restriction de trafic.

Il forme une entité géographique clairement lisible dans le territoire. Il est limité :

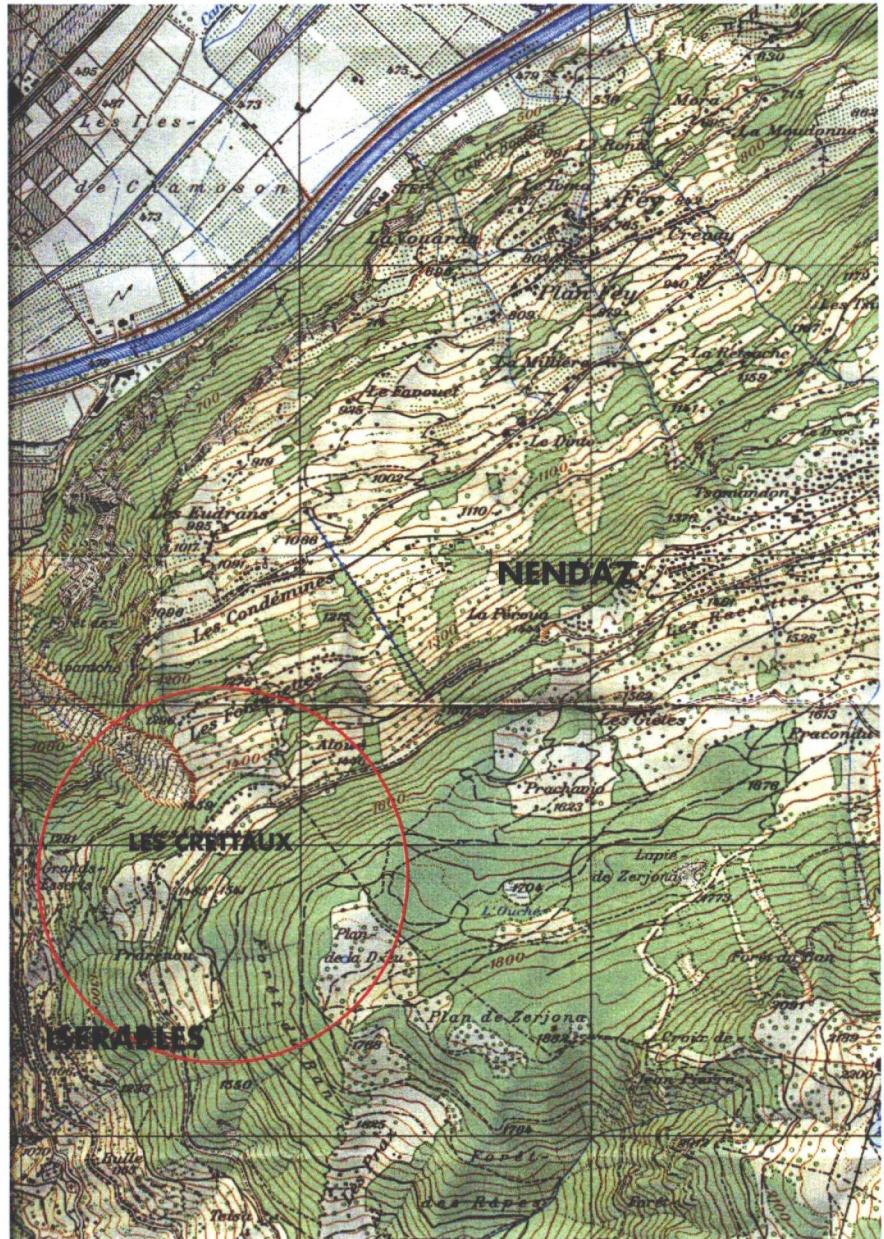
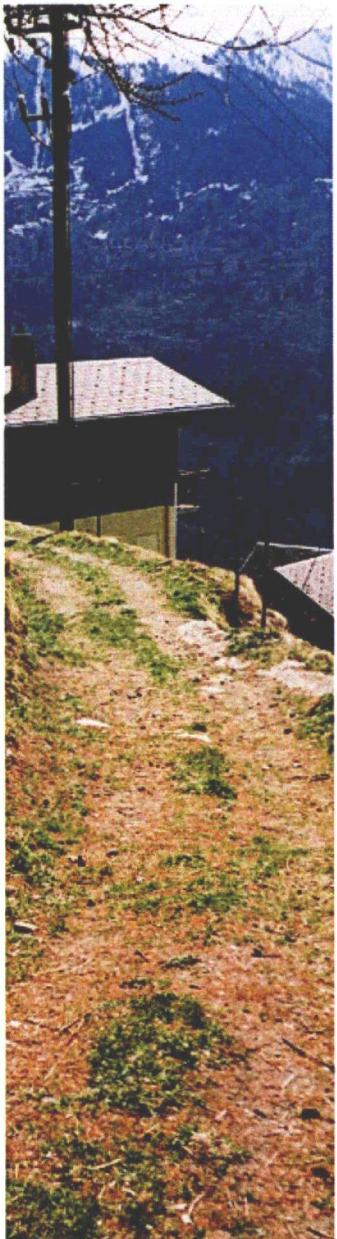
- vers l'amont au Sud-Est, et latéralement au Sud-Ouest, par la forêt,
- vers l'aval, au Nord-Ouest, par une rupture de pente vers la plaine du Rhône, classée en zone de danger,
- au Nord-Est par la limite de Commune de Nendaz.

Vu l'unité constatée, il est opportun, nonobstant le découpage proposé par le Plan de Zones, de traiter ensemble les trois plans, afin de proposer une cohérence dans l'aménagement, et une mise en valeur de ce territoire de grande qualité.

Le site est entièrement équipé : voiries, égouts, électricité, téléphone. Il est raccordé au réseau routier, ainsi qu'à celui des itinéraires de tourisme pédestre.

## RAPPORT D'AMENAGEMENT

REGLEMENT DES PLANS D'AMENAGEMENT DETAILLES  
PLANS



## RAPPORT D'AMENAGEMENT

REGLEMENT DES PLANS D'AMENAGEMENT DETAILLES  
PLANS

### **Objectifs des Plans d'Aménagement Détailé et conformité aux bases légales**

Le PAZ rend obligatoire l'élaboration de Plans d'Aménagement Détaillé. Le RCCZ et son annexe fixent les dispositions constructives ainsi que le cahier des charges des zones à aménager :

#### LES CRETTAUX OUEST

##### Objectif d'aménagement

- Organiser la zone de construction en vue d'un équipement rationnel, et d'une utilisation adaptée au site.

##### Règles impératives

- Etudier le tracé de la route de desserte et le garantir par un plan d'alignement.

##### Règles dispositives

- Sauvegarder et mettre en valeur le groupe de construction existant ;
- conserver l'ancien chemin comme liaison piétonne ;
- desserte selon le tracé indicatif figurant sur le plan de zone ;
- tenir compte de la zone de danger A.

#### LES CRETTAUX CENTRE

##### Objectif d'aménagement

- Organiser l'implantation et la volumétrie des constructions en vue de promouvoir un ensemble de constructions adapté au site et une utilisation rationnelle des possibilités de bâtir.

##### Règles impératives

- Etudier un Plan d'Aménagement Détaillé pour l'ensemble de la zone, prévoyant l'implantation et la volumétrie des constructions.

## RAPPORT D'AMENAGEMENT

REGLEMENT DES PLANS D'AMENAGEMENT DETAILLES  
PLANS

### Règles dispositives

- Prévoir un gabarit de construction modeste, adapter la situation excentrique de la zone ;
- tenir compte de l'orientation à contre-pente ;
- conserver le fond de la combe libre de construction ;
- organiser les constructions le long de la route principale ;
- répartir équitablement les possibilités de bâtir entre les propriétaires ;
- tenir compte de l'accès hivernal.

### Règles indicatives

- Ordre dispersé ;
- prévoir une offre de service à l'échelle du quartier.

## LES CRETTEAUX EST

### Objectif d'aménagement

- Organiser l'implantation des constructions en vue d'une répartition équitable des possibilités de bâtir.

### Règles impérative

- Etudier un Plan d'Aménagement Détailé pour l'ensemble de la zone, prévoyant l'implantation et la volumétrie des constructions, le plan peut être légalisé en trois secteurs maximum.

### Règles dispositives

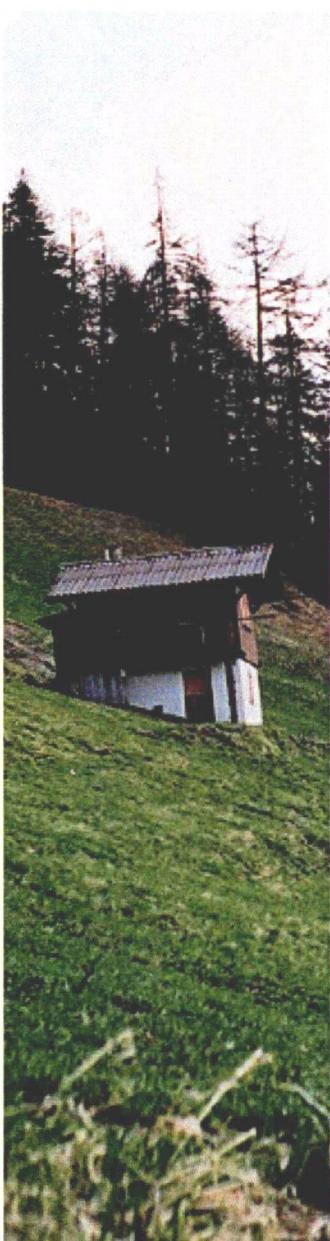
- Prévoir un gabarit de construction de type chalet individuel ;
- répartir équitablement les possibilités de bâtir entre les propriétaires, au besoin par des corrections de limites ;
- tenir compte de l'accès, en particulier en saison d'hiver.

### Règles indicatives

- Ordre dispersé.

## RAPPORT D'AMENAGEMENT

REGLEMENT DES PLANS D'AMENAGEMENT DETAILLES  
PLANS



L'affectation actuelle des zones à bâtir des 3 PAD prévue par le PAZ est:

- Crettaux Ouest : zone chalet  
zone habitat dense le long de la route
- Crettaux Centre : zone chalet sur l'aval  
zone habitat dense de part et d'autre de la route
- Crettaux Est : zone chalet

Les dispositions constructives du RCCZ sont les suivantes pour les deux zones à bâtir concernées ici :

### Art. 94

#### ZONE D'HABITAT DENSE R3

- a) *Cette zone est destinée aux habitations collectives et individuelles groupées.*
- b) *La protection, l'entretien, la rénovation des constructions existantes sont encouragés pour maintenir le caractère existant du village.*
- c) *Les petits commerces, les constructions artisanales ne comportant pas de nuisances pour le voisinage sont autorisés.*
- d) *les nouveaux ruraux sont interdits.*
- e) *Degré de sensibilité au bruit selon OPB = DS II.*

### Art. 96

#### ZONE DE CHALET R1

- a) *Cette zone est destinée aux résidences secondaires et à l'habitat principal.*
- b) *Les constructions artisanales, les ruraux et les commerces sont interdits.*
- c) *Degré de sensibilité au bruit selon OPB = DS II.*

## RAPPORT D'AMENAGEMENT

### REGLEMENT DES PLANS D'AMENAGEMENT DETAILLES PLANS

|                               | Nom, couleur                               | R3 brun  |     | R1 rose  |                         |
|-------------------------------|--|--|-----|--|-------------------------|
| Définition                    | NOM<br>ordre<br>alignement                 | HABITAT DENSE<br>dispersé  | 2)  | CHALET<br>dispersé   | 2)                      |
| Destination                   | habitat<br>commerce<br>artisanat<br>ruraux | oui<br>oui<br>oui<br>non   | 12) | saisonnier<br>oui<br>non<br>non  |                         |
| densité                       | indice<br>parc. min.                       | —<br>—   |     |  | —<br>600 m <sup>2</sup> |
| hauteur                       | haut. max.<br>larg. max. (2)               | 12 m.<br>= h.  | 12) | 10 m.<br>= h.  |                         |
| distances                     | minimum<br>latérales d<br>principales D    | 3 m.<br>1/3 h.<br>2/3 h.   |     | 5 m.<br>—<br>2/3 h.  |                         |
| esthétique                    | toit<br><br>pente<br>couverture<br>façade  | 2 pans parallèles<br>ou perpend. aux courbes<br>30% - 50%<br>noire<br>mixte<br>min. 1/3 bois<br>matériaux naturels | 6)  | 2 pans parallèles<br>ou perpend. aux courbes<br>30% - 50%<br>noire ou brune<br>bois<br>max. 1/3 maçonnerie<br>matériaux naturels | 6)                      |
| Degré de sensibilité au bruit |  | II   |     | II   |                         |
| Plan de<br>Quartier           | surf. min.<br>indice max.                  | 3'000 m <sup>2</sup><br>0.7  | 12) | 10'000 m <sup>2</sup><br>0.3   |                         |

#### Remarques

2. *Constructions en bandes et mitoyennes autorisées par Plan de Quartier ou convention.*
6. *Caractère traditionnel à respecter, attiques interdits.*
12. *Les Crettaux : chalets individuels interdits, réglementation selon plan détaillé, densité 0.4.*

## **RAPPORT D'AMENAGEMENT**

### **REGLEMENT DES PLANS D'AMENAGEMENT DETAILLES PLANS**

Le présent dossier de Plans d'Aménagement Détaillé est conforme en tous points au RCCZ.

Il est également conforme :

- à la LAT, en particulier les art. 1, 3, 15
- à la LcAT, en particulier les art 1, 3, 11, 12, 21, 34 et suivants
- au Plan directeur cantonal, en particulier les fiches :
  - A.1/3 : Zones à bâtir
  - A.2/1 : Affectation mesurée des zones à bâtir
  - A.5/2 : Plan de Quartier, Plan d'Aménagement Détaillé, remembrement
  - D.1/2 : Tourisme intégré
- Aux objectifs d'Aménagement du Territoire du décret du Grand Conseil du 02.10.1992.



## **RAPPORT D'AMENAGEMENT**

### **REGLEMENT DES PLANS D'AMENAGEMENT DETAILLES PLANS**

#### **Justification et description des Plans d'Aménagement Détaillé**

Les présents PAD précisent les mesures particulières d'aménagement de ce territoire pour une utilisation judicieuse du sol et une occupation rationnelle de l'espace. Ils permettent une préservation des valeurs naturelles et bâties de ce site exceptionnel.

Ils prennent en compte ses contraintes topographiques importantes, notamment dans la mise en place des réseaux de circulation véhicules et parage.

D'autre part, ils imposent des règles précises quant à la volumétrie des constructions et leurs aménagements extérieurs.

Celles-ci se justifient par le site, et tendent à éviter les «chalets touristiques» que l'on peut rencontrer sur la commune voisine de Nendaz ; elles imposent ainsi un retour à une typologie de type traditionnel, plus respectueuse de la topographie et du bâti existant.

#### **Révision partielle de l'affectation des zones du PAD aux Crettaux Ouest**

Aux Crettaux Ouest, seule une aire limitée englobant le café : «Restaurant des Crettaux» est en zone habitat dense, d'un seul côté de la route. Afin de tenir compte des constructions et aménagements existants, de limiter l'habitat dense à la partie centrale du site des Crettaux, nous proposons d'affecter cette aire à la zone chalets.

#### **Extension du périmètre de la zone et des PAD aux Crettaux Ouest.**

Cette diminution de la capacité à bâtir est compensée par une adaptation ponctuelle du périmètre. Ceci permet également de tenir mieux compte des voiries existantes et de la topographie.

## RAPPORT D'AMENAGEMENT

REGLEMENT DES PLANS D'AMENAGEMENT DETAILLES  
PLANS

### **Abrogation des précédents PAD aux Crettaux**

La Commune d'Isérables a déjà établi des Plans d'Aménagement Détailé pour Crettaux Centre et Crettaux Est. Ceux-ci ont été transmis le 07.07.2000 en vue d'homologation par le Conseil d'Etat, au Service Cantonal d'Aménagement du Territoire.

Cette homologation a cependant été refusée le 10.11.2000 par le Service des Affaires Intérieures du Département de la Sécurité et des Institutions, pour des raisons formelles (non respect de la procédure prévue par la LcAT notamment) et matérielles (préavis négatif du SAT du 02.11.2000).

La présente étude prend en compte l'ensemble des remarques formulées ci-dessus. Elle remplace et annule tous les PAD précédents sur le sujet, qui n'ont d'ailleurs aucune valeur légale car non homologués.

### Modification du tracé de la route de desserte Crettaux Ouest

D'autre part, le tracé prévu pour la route de desserte vers le bas des Crettaux Ouest a été révisé. Elle emprunte un tracé plus simple et rectiligne, donc moins onéreux, entraînant un impact mineur sur le paysage.

Ce tracé a été vérifié et préavisé favorablement par le bureau d'ingénieurs Stéphane Bessero. Son implantation définitive sera effectuée dans le cadre de la mise à l'enquête du projet de cette route. Elle pourra varier légèrement par rapport au dessin en annexe.

RAPPORT D'AMENAGEMENT  
**REGLEMENT DES PLANS D'AMENAGEMENT DETAILLES**  
PLANS

**Art. 1 Buts du règlement**

Le présent règlement définit l'affectation détaillée des zones à aménager Crettaux Ouest, Crettaux Centre et Crettaux Est du Plan de Zones de la Commune d'Isérables, en conformité avec les objectifs généraux d'Aménagement du Territoire, ainsi que les PAZ et RCCZ homologués le 22.11.1995.

**Art. 2 Périmètre des PAD — Parcelles concernées**

Celui-ci correspond au périmètre défini par le PAZ ; il figure en annexe 1. Les parcelles concernées sont :

- Crettaux Ouest :  
63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 75, 78, 79, 80, 81 bis,  
82, 83, 84, 84 bis, 85, 86, 90, 91, 93, 95, 116, 117, 117a,  
117b, 118, 119, 119a, 119b, 123, 124, 125, 126, 127, 128,  
130, 131a, 131b, 132, 133, 143, 145, 146, 147, 148, 149.
- Crettaux Centre :  
40, 41, 45, 48, 49, 49a, 50, 51, 52, 52a, 53, 54, 55, 55a,  
57, 59.
- Crettaux Est :  
11a, 15a, 17a, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 35, 38, 39.

RAPPORT D'AMENAGEMENT  
**REGLEMENT DES PLANS D'AMENAGEMENT DETAILLES**  
PLANS

### **Art. 3 Bases légales**

Sauf indication contraire dans le présent dossier, les dispositions du RCCZ sont applicables.

Les quatre documents suivants ont force légale :

- le rapport d'aménagement
- le règlement des PAD
- le plan n° 2 «Plan de zones et périmètre des PAD — Adaptation proposée
- Le plan n° 3 «Plans d'Aménagement Détaillé»

Le plan n°1 «Plan de Zones — Etat actuel et périmètre des PAD» donne des informations de base tirées du PAZ en force.

Le plan n°4 «Plan d'illustration» et n° 5 «Coupes type» exposent les possibilités de bâtir, à titre indicatif seulement.

### **Art. 4 Compétence et procédure**

Les projets de construction dans le périmètre des présents PAD sont subordonnés à autorisation de construire délivrée par le Conseil Communal.

### **Art. 5 Les zones**

Les trois Plans d'Aménagement Détaillés sont régis par 4 zones :

RAPPORT D'AMENAGEMENT  
**REGLEMENT DES PLANS D'AMENAGEMENT DETAILLES**  
PLANS

## **Art. 6 Zones de construction**

Cette zone accueille les résidences collectives ou individuelles pour un habitat permanent ou saisonnier, les garages et places de parc individuelles ou collectives.

Les prescriptions de construction sont fixées par le RCCZ, notamment

### Zone de construction habitat dense

- habitat collectif et individuel groupé
- indice 0.4 moyennant Plan d'Affectation Spécial
- hauteur 12.0 m. max.
- largeur max. = hauteur
- distances : 1/3 Hauteur, min. 3.0 m.

### Zone de construction chalet

- habitat individuel
- indice 0.3 moyennant Plan d'Affectation Spécial
- parcelle min. 600 m<sup>2</sup>
- hauteur 10.0 m. max.
- largeur max. = hauteur
- distances : 2/3 hauteur, min. 3.0 m.

La limite de construction est fixée à 10.0 m. de l'axe de la route

## **Art. 7 Zone de parage et garages**

Cette zone sert à l'accès véhicules, au parage et à la construction de garages.

Elle assure la transition entre route et habitation, et le parage hors du domaine public

RAPPORT D'AMENAGEMENT  
**REGLEMENT DES PLANS D'AMENAGEMENT DETAILLES**  
PLANS

**Art. 8 Zone de non-bâtir**

Dans cette zone, tout aménagement, mouvement de terre ou mur de soutènement excédant 1.0 m. par rapport au profil naturel du terrain sont interdits.

Les surfaces de terrain sises dans cette zone peuvent être prises en compte dans le calcul de la surface brute de plancher constructible.

**Art. 9 Zone de circulation piétons et bordiers**

Cette zone est réservée à la circulation piétonne publique, aux véhicules bordiers et de service. Les véhicules de chantier sont autorisés, moyennant remise en état en fin de travaux.

La Commune d'Isérables réalisera la nouvelle desserte «bordiers» principale aux Crettaux Ouest, en assurera l'entretien et le déneigement. Le tracé général figure sur le plan n° 3.

Les autres dessertes figurent à titre indicatif sur les plans. Leur assise tient compte :

- du parcellaire,
- de la topographie,
- de l'accessibilité à la majorité des parcelles,
- de la contrainte du RCCZ d'une surface min. de parcelle de 600 m<sup>2</sup> pour construire en zone chalet.

Cette assise peut cependant varier moyennant le respect des buts visés. Toute demande d'autorisation de construire sera accompagnée des conventions de servitude nécessaires permettant de confirmer l'accès piétons ou véhicules à la parcelle concernée depuis la nouvelle desserte bordiers principale, le chemin existant ou la route cantonale. La réalisation des dessertes, leur entretien et déneigement, sont à la charge des propriétaires des fonds concernés, à l'exception de la desserte bordiers principale susmentionnée.

RAPPORT D'AMENAGEMENT  
**REGLEMENT DES PLANS D'AMENAGEMENT DETAILLES**  
PLANS

### **Art. 10 Toitures et volumétrie**

Afin d'harmoniser les constructions nouvelles au site construit existant et respecter la typologie traditionnelle, les toitures seront orientées perpendiculairement aux courbes de niveaux.

La volumétrie de chaque unité de construction, individuelle ou en ordre contigu, sera de forme rectangulaire, les faces latérales étant plus longues que les faces pignon.

### **Art. 11 Contiguïté**

La réalisation de constructions contigües est possible sur la route principale dans la zone d'habitat dense.

La longueur totale de la façade principale n'excèdera pas cependant 30.0 m.

Entre deux groupes, une distance min. de  $2 \times 3.0\text{ m.} = 6.0\text{ m.}$  sera respectée afin d'assurer une rupture de contiguïté.

Les façades en attente lors d'une réalisation d'un groupement en ordre contigu par étapes seront crépies et peintes.

L'ordre contigu n'est pas applicable à la zone chalets. Conformément au RCCZ, l'ordre dispersé s'applique.

### **Art. 12 Murs de soutènement et talus**

Il est important de préserver la qualité du site actuel.

Les modifications du profil du terrain naturel, en vue d'aménagements extérieurs tels que chemins et terrasses n'excéderont pas 1.50 m.

Toute demande d'autorisation de bâtir sera accompagnée d'un plan d'aménagements extérieurs indiquant le profil du terrain naturel et le terrain aménagé.

La Commune peut, aux frais du requérant, procéder à un levé topographique du terrain naturel par le géomètre.

RAPPORT D'AMENAGEMENT  
**REGLEMENT DES PLANS D'AMENAGEMENT DETAILLES**  
PLANS

**Art. 13 Rectification de limites**

Afin d'assurer une répartition équitable des possibilités de bâtir, les parcelles 35, 38, 39 figurant sur le plan n° 1 devront faire l'objet d'une rectification de limites. Celle-ci devra être entrée en force au plus tard lors du dépôt d'une demande d'autorisation de bâtir sur une de ces parcelles.

**Art. 14 Entretien**

Le propriétaire est responsable de l'entretien agricole de la partie non construite et non constructible du terrain.

**Art. 15 Degré de sensibilité**

Le degré de sensibilité au bruit est fixé par le RCCZ à II selon l'OPB.

**Art. 16 Entrée en vigueur**

Les présents Plans d'Aménagement Détailé entrent en vigueur dès approbation par l'autorité compétente. Toutes les dispositions antérieures allant à l'encontre de présents PAD sont abrogées.

RAPPORT D'AMENAGEMENT  
REGLEMENT DES PLANS D'AMENAGEMENT DETAILLES  
**PLANS**

1. PLAN DE ZONES : ÉTAT ACTUEL ET PÉRIMETRE DES PAD

2. PLAN DE ZONES ET PÉRIMETRES DES PAD :  
ADAPTATION PROPOSÉE

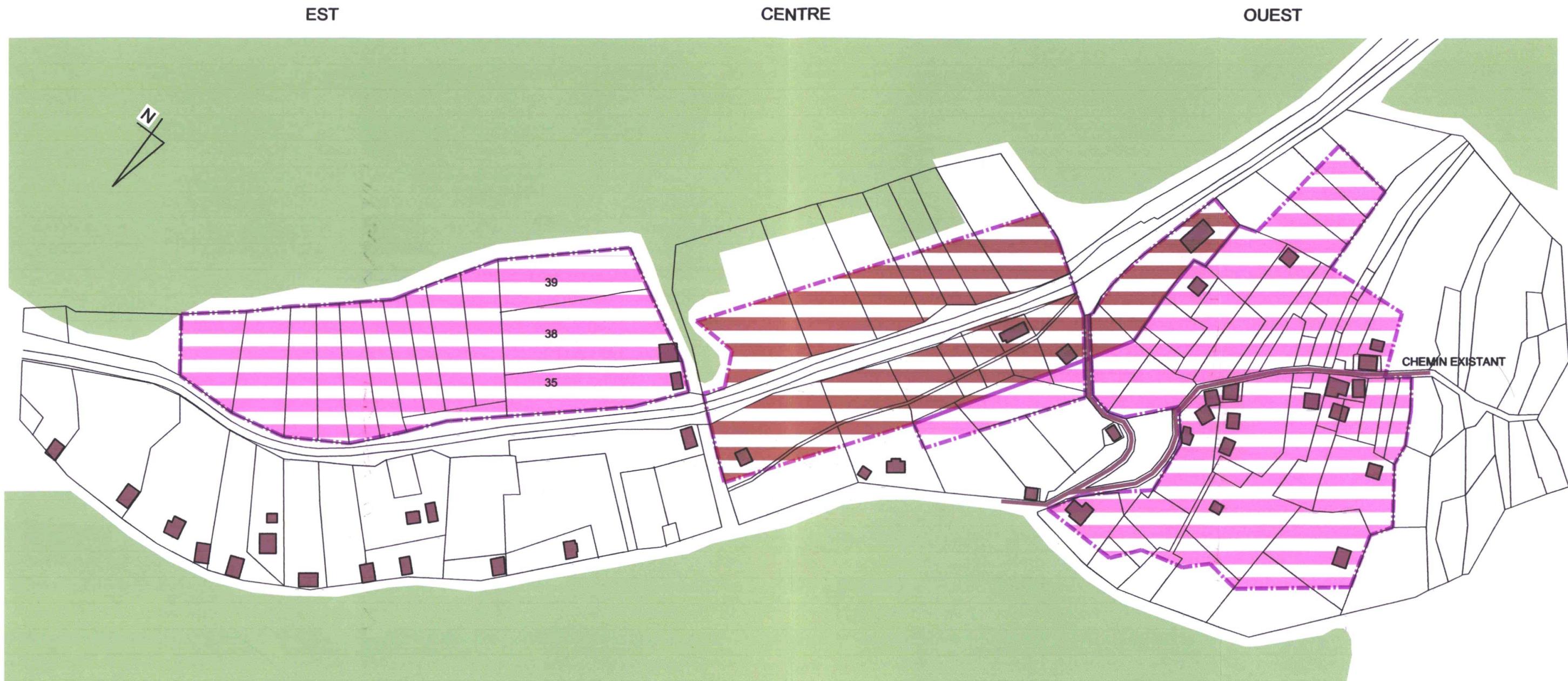
3. PLANS D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ

4. PLAN D'ILLUSTRATION

5. COUPES TYPES

## PLAN N° 1

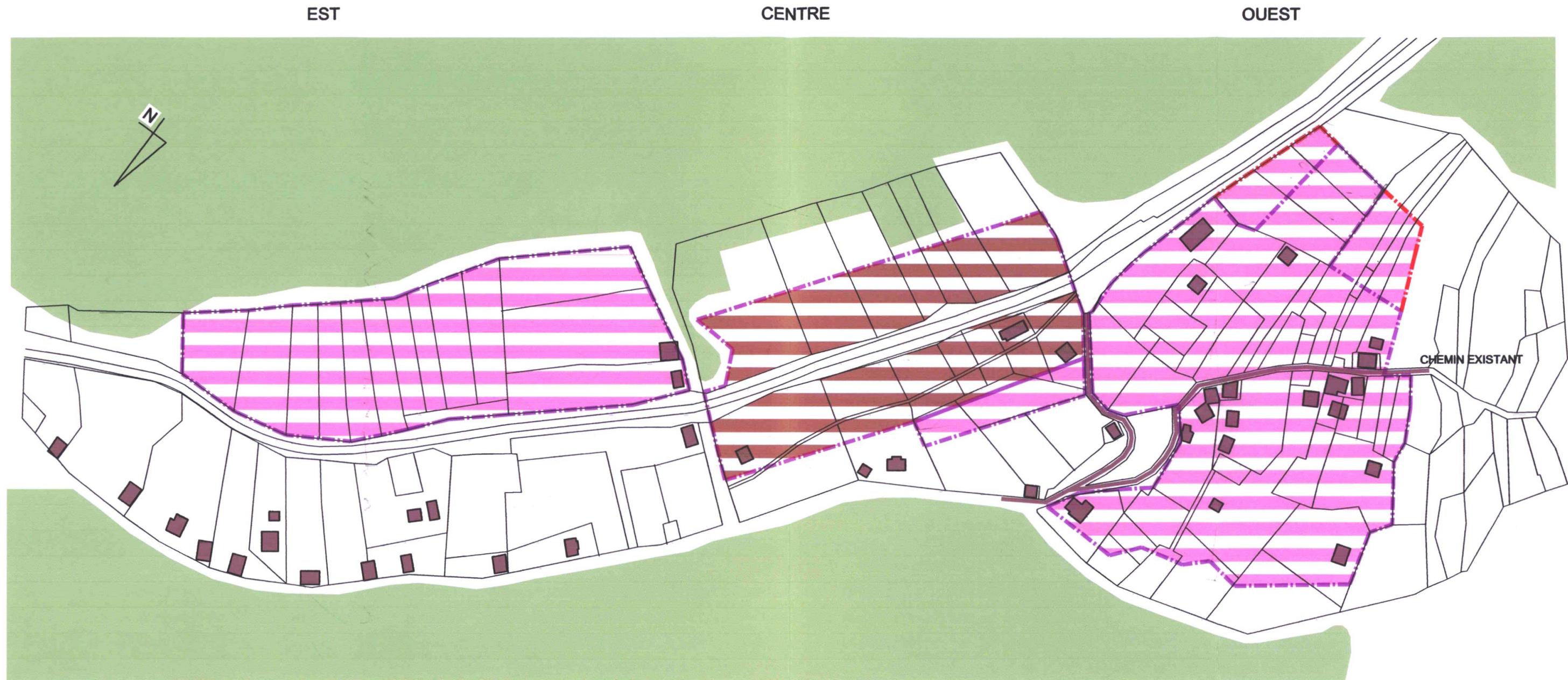
## PLAN DE ZONES ETAT ACTUEL ET PERIMETRES DES PAD



- PERIMETRE DE LA ZONE A BATIR & DES PAD SELON PAZ ACTUEL
- LIMITES ENTRE ZONES
- ZONE CHALET
- ZONE D'HABITAT DENSE

## PLAN N° 2

## PLAN DE ZONES ET PERIMETRES DES PAD : ADAPTATIONS PROPOSEES



----- PERIMETRE DE LA ZONE A BATIR & DES PAD SELON PAZ ACTUEL

— LIMITE ENTRE ZONES

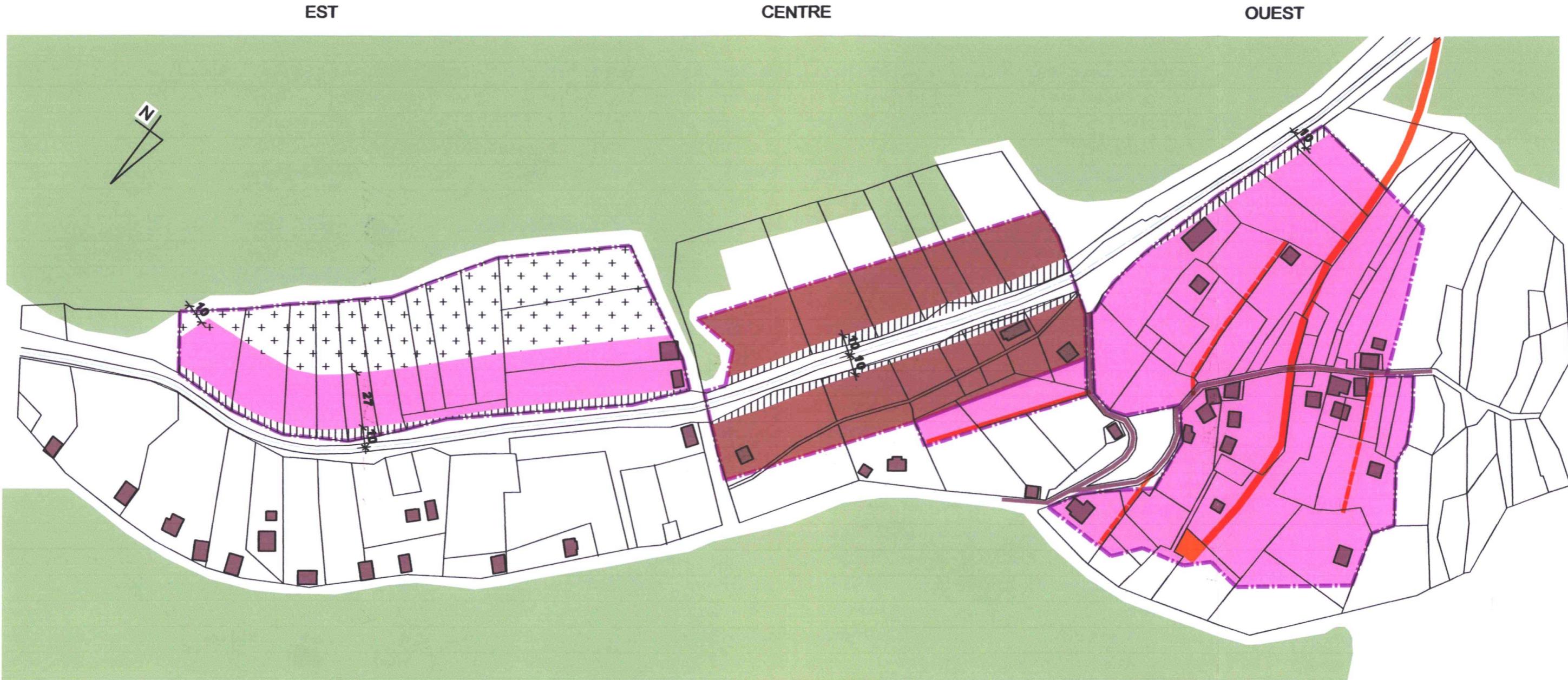
- - - EXTENSION DU PERIMETRE PROPOSEE

ZONE CHALET

ZONE D'HABITAT DENSE

## PLAN N° 3

## PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE



ZONE DE CONSTRUCTION HABITAT DENSE

ZONE DE CONSTRUCTION CHALET RI

ZONE DE CIRCULATION, PARCAGE &amp; GARAGES

ZONE DE CIRCULATION PIETONS &amp; BORDIERS

CHEMIN EXISTANT

DESSERTE BORDIERS PRINCIPALE PROJETEE

AUTRES DESSERTES PROJETEES

FORET (TRACE APPROXIMATIF)

ZONE DE NON BATIR

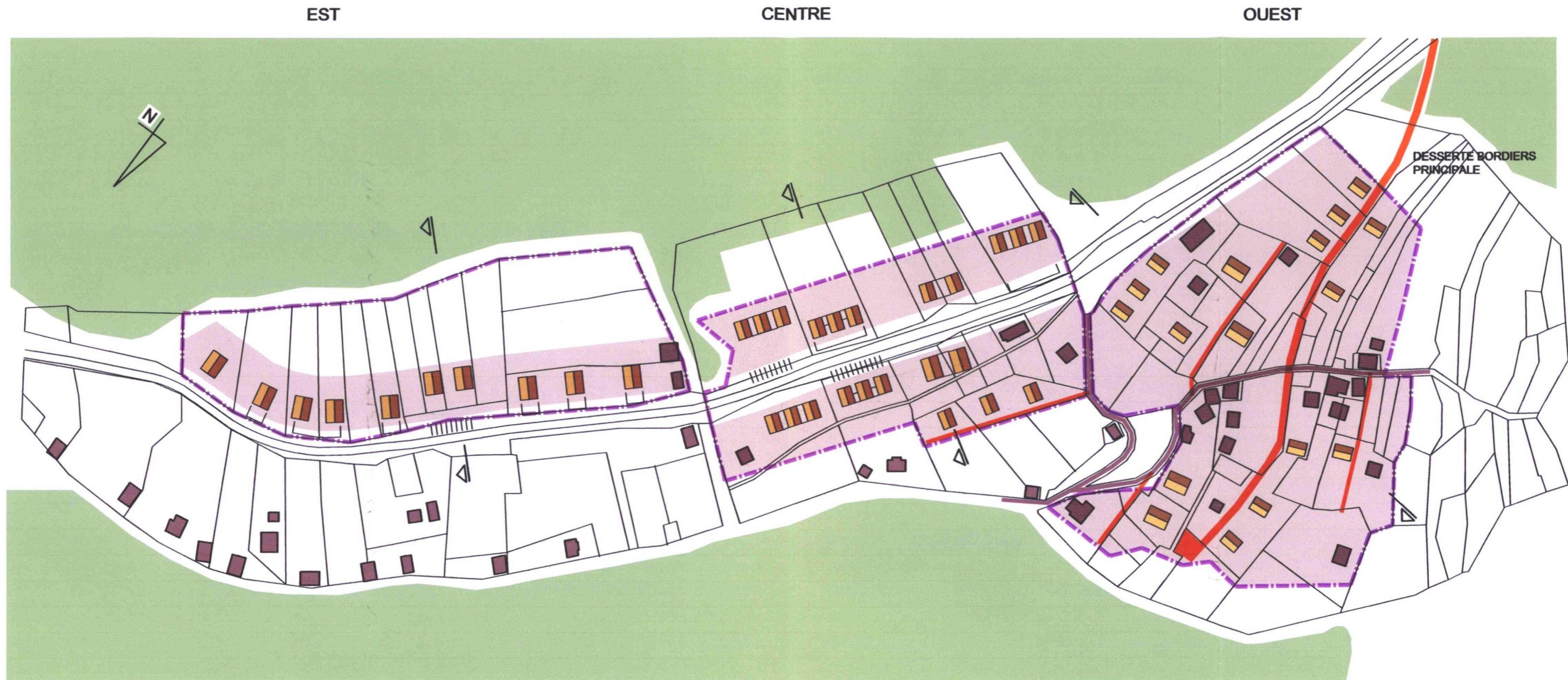
PERIMETRE DE LA ZONE A BATIR &amp; DES PAD

LIMITE DE ZONES

AXE DE LA ROUTE

## PLAN N° 4

## PLAN D'ILLUSTRATION



ZONES DE CONSTRUCTIONS HABITAT DENSE & CHALET

PARKINGS / GARAGES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

DESSERTES PROJETEES

CHEMIN EXISTANT

LES CRETTAUX COMMUNE D'ISERABLES

ECH. 1/1000

PLAN N° 5

## COUPES TYPE

