



AMENAGEMENT, URBANISME & BATIMENTS

M. PIERRE-ANDRE PASSAQUAY, M. ERIC PASSAQUAY, LES ENFANTS DE FEU EDMOND DONNET-DESCARTES, M. GUY-BERNARD MEYER, M. SERGE MEYER, MME ANNE-FRANÇOISE MEYER, L'HOIRIE MICHEL VIONNET, M. SERGE PERROUD, M. MICHEL CRETTON ET M. REGIS BERRA, REPRESENTES PAR LE BUREAU AZUR ROUX & RUDAZ SARL – PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE "VERS LE NANT DE CHOEX – PARTIE NORD" ET SON REGLEMENT Y RELATIF – PARCELLES N^{OS} 3160, 3161, 3162, 3168, 3169 ET PARTIELLEMENT N° 1673, FOLIO 32, AU LIEU-DIT "VERS LE NANT DE CHOEX"

- Vu l'homologation partielle du règlement communal des constructions et des zones et du plan d'aménagement local, par décision du Conseil d'Etat du 6 février 2002 et, plus particulièrement, par décision du Conseil d'Etat du 25 juin 2003 délimitant et homologuant la zone à bâtir du côté Sud du Nant de Choëx;
- vu le cahier des charges PAD N° 11 du RCCZ portant sur le secteur "Vers le Nant de Choëx";
- vu la décision du conseil municipal du 28 juin 2010 approuvant le plan d'aménagement détaillé "Vers le Nant de Choëx", partie Sud;
- vu le plan d'aménagement détaillé, son règlement et les pièces annexes, déposés en date du 20 octobre 2017 par le bureau Azur ROUX et RUDAZ Sarl;
- vu la décision du conseil municipal du 26 février 2018 reportant l'objet à une date ultérieure et demandant un historique du dossier;
- constatant que :
 - les parcelles en cause se situent en zone R6, habitation collective C, du plan d'aménagement local et du règlement communal des constructions et des zones;
 - la zone est soumise à une obligation de réaliser un plan d'aménagement détaillé (PAD), selon le cahier des charges N° 11, secteur "Vers le Nant de Choëx" du RCCZ;
 - un premier PAD a été accepté par le conseil municipal pour la partie Sud du secteur;
 - le présent PAD concerne, lui, la partie Nord;
 - s'agissant d'un PAD conforme au plan de zones, selon l'art. 37, al. 4, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable, l'autorité de décision est donc le conseil municipal;
 - la mise à l'enquête publique de la requête, parue par insertion au Bulletin Officiel N° 45 du 10 novembre 2017, n'a donné lieu à aucune opposition;
- considérant que :
 - le plan d'aménagement local planifie en zone R6, secteur d'habitation collective C, les parcelles N^{OS} 3160, 3161, 3162, 3168, 3169 et 1673;
 - de plus, le cahier des charges PAD N° 11 secteur "Vers le Nant de Choëx", par son art. 103 RCCZ, impose préalablement à toute demande ponctuelle d'autorisation de construire, l'aménagement d'un plan spécial sur tout ou partie du périmètre désigné sur le plan des zones;
 - les propriétaires ont entrepris sur cette base une étude d'un plan d'aménagement détaillé, accompagnée de son règlement et d'une notice d'impact sur l'environnement;
 - le PAD, tel que proposé, est conforme à l'ensemble des prescriptions du règlement communal des constructions et des zones;



- la densité prévue par le PAD est de 0.7 pour la zone R6, habitation collective C, conformément aux prescriptions du tableau du règlement des zones à bâtir;
- l'art. 18, let. c), du règlement du PAD, tel que soumis à l'enquête publique, prévoit que "les aménagements de quartier seront réalisés d'un seul tenant, au plus tard lors de l'achèvement du 1/3 des constructions de l'ensemble du quartier";
- cet article devra être modifié, dans le but de faciliter sa mise en application et de garantir la construction desdits aménagements dans une première phase de construction, ceci afin d'assurer la qualité de vie des riverains;
- dès lors, l'article devra être modifié dans ce sens : "les aménagements de quartier seront réalisés d'un seul tenant, au plus tard lors de l'achèvement du deuxième bâtiment construit sur le périmètre";
- l'art. 9, let. d), devra, lui aussi, être modifié en ce sens;
- en outre, il convient de s'assurer que les aménagements collectifs du quartier, sis dans le "secteur des aménagements de quartier" seront utilisables par tous les habitants des parcelles concernées par le PAD;
- dès lors, il convient de compléter l'art. 9, afin de préciser que les servitudes nécessaires à la garantie de cet usage collectif par l'ensemble du quartier devront être inscrites préalablement à la construction des aménagements de quartier;
- le cheminement principal de mobilité douce, soit celui sis dans le secteur des circulations non motorisées et traversant le site dans le sens Nord-Sud, se doit d'avoir une vocation publique;
- en effet, celui-ci doit permettre d'assurer la traversabilité Nord-Sud du quartier, aussi bien par les piétons que par les cyclistes;
- il convient, dès lors, de compléter l'art. 12 "Secteur des circulations non motorisées", afin de mentionner qu'une servitude d'usage publique pour la mobilité douce devra être inscrite en faveur de la commune;
- de façon générale, la modification des abornements des accès publics ou l'inscription des diverses servitudes stipulant les droits de passage publics devront être inscrits au Registre foncier avant la délivrance du permis de construire des bâtiments;
- dès lors, un article concernant les servitudes et charges foncières devra être ajouté, celui-ci prévoyant que "les servitudes et charges foncières nécessaires à la concrétisation du PAD devront être inscrites au plus tard lors de la délivrance des permis de construire des bâtiments sis sur le périmètre";
- conformément à l'art. 52, al. 5, RCCZ, il est précisé que les rampes d'accès aux parkings souterrains devront être situées en dehors de l'alignement routier; ce point devra être ajouté au règlement du PAD;
- sur la base de l'analyse ci-dessus et se fondant sur les prescriptions du règlement communal des constructions et des zones, de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire;
- sur la base du préavis du 5 mars 2018 de la délégation "Aménagement, Urbanisme, Bâtiments & Technique", des explications de M. DELITROZ, Municipal Responsable du dicastère concerné, et sur sa proposition;

le conseil municipal décide d'approuver, dans le sens des considérants, le plan d'aménagement détaillé "Vers le Nant de Choëx", partie Nord, sur la base des documents mis à l'enquête publique dans le Bulletin Officiel N° 45 du 10 novembre 2017, soit le plan daté du 5 octobre 2017, et son règlement daté du 5 octobre 2017, étant entendu que ces documents seront modifiés, corrigés et adaptés dans le sens de la présente décision.



De plus, il pose les exigences suivantes, ressortant du préavis de la délégation "Aménagement, Urbanisme, Bâtiments & Technique", soit :

- conformément au préavis du service "Sécurité civile" du 20 décembre 2017 :
 - les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés, les distances aux constructions existantes seront respectées et conformes à la norme et aux directives AEAI en vigueur en fonction des types de façades et de la hauteur des bâtiments;
 - l'accès des sapeurs-pompiers aux bâtiments doit être garanti en tout temps et de ce fait, devra respecter la "directive concernant les accès, surfaces de manœuvre et d'appuis pour les moyens d'intervention sapeurs-pompiers" (largeur minimale 4 m, rayon de virage minimal 11 m, hauteur minimale 4 m, etc.). Les surfaces de manœuvre et d'appuis seront respectées (sans sous-sol = 800 kN/m² de résistance du sol à la pression, avec sous-sol = 144 kN avec une charge ponctuelle exercée par des vérins de 0.18 m²). L'accès à une façade de chaque bâtiment devra être garanti en tout temps. Les accès aux parkings souterrains devront également être garantis. Une distance de 100 m au maximum pour les bornes hydrantes sera respectée;
 - en fonction des surfaces, les parkings souterrains devront respecter les normes AEAI concernant les installations d'extraction de fumée et de chaleur (21-15) et les installations de sprinkler (19-15). Si les surfaces sont inférieures à 600 m², des sauts-de-loup devront être prévus;
 - les requérants s'informeront concernant les besoins d'abris de protection civile à l'office de la protection civile de Grône;
 - l'accès des sapeurs-pompiers, respectivement par les voies d'évacuation et de sauvetage, devra être garanti durant toute la phase de chantier ainsi que dès la mise en exploitation du premier bâtiment. De plus, la directive de protection incendie 12-15 "prévention des incendies et protection incendie organisationnelle", art. 5, sera respectée tout au long du chantier;
- conformément au préavis du service "Sécurité publique" du 10 janvier 2018, les places de parc intérieures et extérieures ainsi que les entrées et sorties des différents parkings feront l'objet d'un préavis lors de la mise à l'enquête des bâtiments;
- ressortent du préavis du 30 novembre 2017 du service "Electricité, Energies & Développement Durable", les éléments suivants, soit :
 - la facturation des taxes de raccordement eau et électricité, selon le règlement de fourniture, sur demande, sera préalablement précédée d'un devis accepté et dûment signé par les deux parties;
 - les requérants et leurs mandataires ont l'obligation de se renseigner auprès des services techniques des gestionnaires des réseaux souterrains avant tous travaux d'excavation, de forage, de pose de gabarits ou autre impliquant une intervention dans le sous-sol;
 - les requérants et leurs mandataires sont responsables, à l'entière décharge de la commune, de tout accident et tout dommage occasionnés par leurs travaux aux tiers, soit dans leur personne, soit dans leurs biens;
- conformément au préavis du service "Infrastructures, Mobilité & Environnement" du 2 novembre 2017, un rapport hydrogéologique devra être établi concernant le traitement des eaux non polluées, ceci pour l'ensemble du lotissement (route et habitations). Ces dernières devront être évacuées en priorité par infiltration. Leur évacuation au collecteur communal ou à un ruisseau est soumise à autorisation. Des mesures de rétentions devront être étudiées;



- les requérants sont tenus de déposer auprès du service communal "Infrastructures, Mobilité & Environnement" un plan d'évacuation des eaux du bien-fonds, daté et signé, avant la délivrance du permis de construire des bâtiments;
- un emplacement de récolte des déchets devra être étudié en collaboration avec la commune. Une servitude de superficie devra être créée pour l'emplacement de récolte des déchets (type "Molok"), en faveur de la commune de Monthey;
- les requérants devront s'acquitter du montant de Fr. 1'022.40 à titre d'émolument communal, frais de publication au Bulletin Officiel (Fr. 60.30) en sus, lors de l'octroi du permis de bâtir, lequel leur sera adressé accompagné d'une facture.

Conformément à la loi sur la procédure et la juridiction administratives du 16.05.1991 modifiant et complétant celle du 06.10.1976 (ci-avant, LPJA), la présente décision peut faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat dans les trente jours dès la notification. L'approbation définitive ne sera délivré que dès l'accomplissement des conditions susmentionnées et pour autant qu'aucune demande de l'effet suspensif, en cas de recours, n'ait été déposée auprès du Conseil d'Etat dans les dix jours.

- - -