

**RAPPORT 47 OAT DU PAD
« VERS LE NANT DE CHOEX – PARTIE NORD »**

COMMUNE DE MONTHEY

PAD « Vers le Nant de Choëx » – partie Nord



**RAPPORT TECHNIQUE SELON L'ART. 47 DE L'OAT
DU PAD N°11
« VERS LE NANT DE CHOEX
PARTIE NORD »**

5 octobre 2017

AZUR Roux & Rudaz
Aménagement du territoire

Rue du Soex 16 B - 1950 Sion
t : 027/323.02.06 f : 027/323.02.07
e : info@azur-sarl.ch web : www.azur-sarl.ch



TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 – BUT DU RAPPORT	3
CHAPITRE 2 – CONTEXTE ET BUTS DU PAD	3
2.1 Contexte	3
2.2 Buts du PAD.....	3
CHAPITRE 3 – PERIMETRE DU PAD.....	4
3.1 Description et justification du périmètre.....	4
3.2 Affectation actuelle du sol	5
3.3 Affectation future du sol.....	5
CHAPITRE 4 – DESCRIPTION DES INTENTIONS URBANISTIQUES DU PAD	6
CHAPITRE 5 – JUSTIFICATION DE LA CLAUSE DU BESOIN, DU BIENFONDE DE LA LOCALISATION ET DE LA NECESSITE D'UN PAD	9
CHAPITRE 6 – CONFORMITE DU PROJET AUX BASES LEGALES FEDERALES ET CANTONALES	10
CHAPITRE 7 – CONFORMITE AU PLAN DIRECTEUR CANTONAL	13
CHAPITRE 8 – CONFORMITE AU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES ET AU RCCZ	14
CHAPITRE 9 – CONCLUSION	14
ANNEXES :	14
Annexe 1 Modification partielle du PAZ «Vers le Nant de Choëx », selon homologation par le Conseil d'Etat du 26 août 2015	
Annexe 2 Modification partielle du RCCZ (art. 105 et cahier des charges PAD n°11) - « Vers le Nant de Choëx », selon homologation par le Conseil d'Etat du 26 août 2015	



CHAPITRE 1 – BUT DU RAPPORT

Le présent rapport doit démontrer la conformité du plan d'aménagement détaillé « Vers le Nant de Choëx », partie Nord :

- aux buts et principes de l'aménagement du territoire (articles 1 et 3 de la Loi fédérale sur l'Aménagement du Territoire, LAT, du 22 juin 1979),
- aux conceptions et aux plans sectoriels de la Confédération (article 13 LAT),
- au plan directeur cantonal (article 8 LAT),
- aux exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement, de la nature et du paysage,

conformément à l'article 47 alinéa 1 de l'Ordonnance sur l'Aménagement du Territoire (OAT, du 28 juin 2000).

Ce document est destiné à l'autorité chargée d'approuver les plans (article 26, alinéa 1 LAT).

CHAPITRE 2 – CONTEXTE ET BUTS DU PAD

2.1 Contexte

Le périmètre du présent PAD est situé à l'entrée Sud de la ville de Monthey, à proximité de l'avenue du Simplon.

Lors de la dernière révision du PAZ et RCCZ, ce périmètre avait été identifié comme potentiel urbanistique et faisait l'objet du cahier des charges PAS n°11. Un plan d'aménagement spécial (PAD ou PQ) devait être réalisé au préalable à toute construction.

Le 26 août 2015, le Conseil d'Etat homologuait une modification partielle du PAZ et du RCCZ dont les objectifs étaient d'une part de densifier les territoires sis au lieu-dit « Vers le Nant de Choëx - partie Nord » (*cf. annexes 1 et 2*), et d'autre part de permettre la réalisation du PAS en deux étapes distinctes. Le cahier des charges PAS n°11 était modifié en ce sens et définissait l'objectif général : « *quartier offrant une réserve de développement très importante, à structurer pour une utilisation rationnelle des possibilités constructives* ».

Le PAD « Vers le Nant de Choëx – partie Sud », a déjà été réalisé et approuvé par le Conseil Municipal. Le présent projet de PAD traite donc uniquement de la partie Nord.

2.2 Buts du PAD

Le présent PAD a comme buts de:

- planifier et structurer cette poche urbanisable, destinée à l'habitat résidentiel ;
- organiser et structurer les possibilités constructives, les réseaux de mobilité douce et motorisée ;
- offrir des espaces extérieurs communs, centralisés et de qualité, favorables à la vie du quartier.

Ces buts peuvent être atteints par l'édiction de mesures particulières d'aménagement du territoire, permettant d'aménager des espaces qualitatifs, en harmonie avec le contexte dans lequel ils s'insèrent.



3.1 Description et justification du périmètre

Description du périmètre

Le périmètre du présent PAD est situé à l'entrée principale Sud de la Ville de Monthey, au lieu-dit « Vers le Nant de Choëx », aux coordonnées centrales 2°56'33"00 / 1°12'00"00. Il comprend les terrains sis sur les parcelles n°3160, 3161, 3162, 3168, 3169 et partiellement la parcelle n°1673. Ce périmètre, représentant une surface totale d'environ 12'780 m², est délimité par :

- la zone agricole (Est – Nord/Est) ;
- la zone de protection de la nature du Nant de Choëx (Ouest - Nord-Ouest) ;
- la zone habitations faible densité R3 (Ouest – Nord-Ouest, de l'autre côté du Nant de Choëx) ;
- la zone habitations moyenne densité C - R6 (Sud) ;

Ces terrains, à topographie plane, sont libres de toute construction, hormis un cabanon, et sont occupés par des cultures intensives. Une route agricole scinde ce périmètre en son centre.

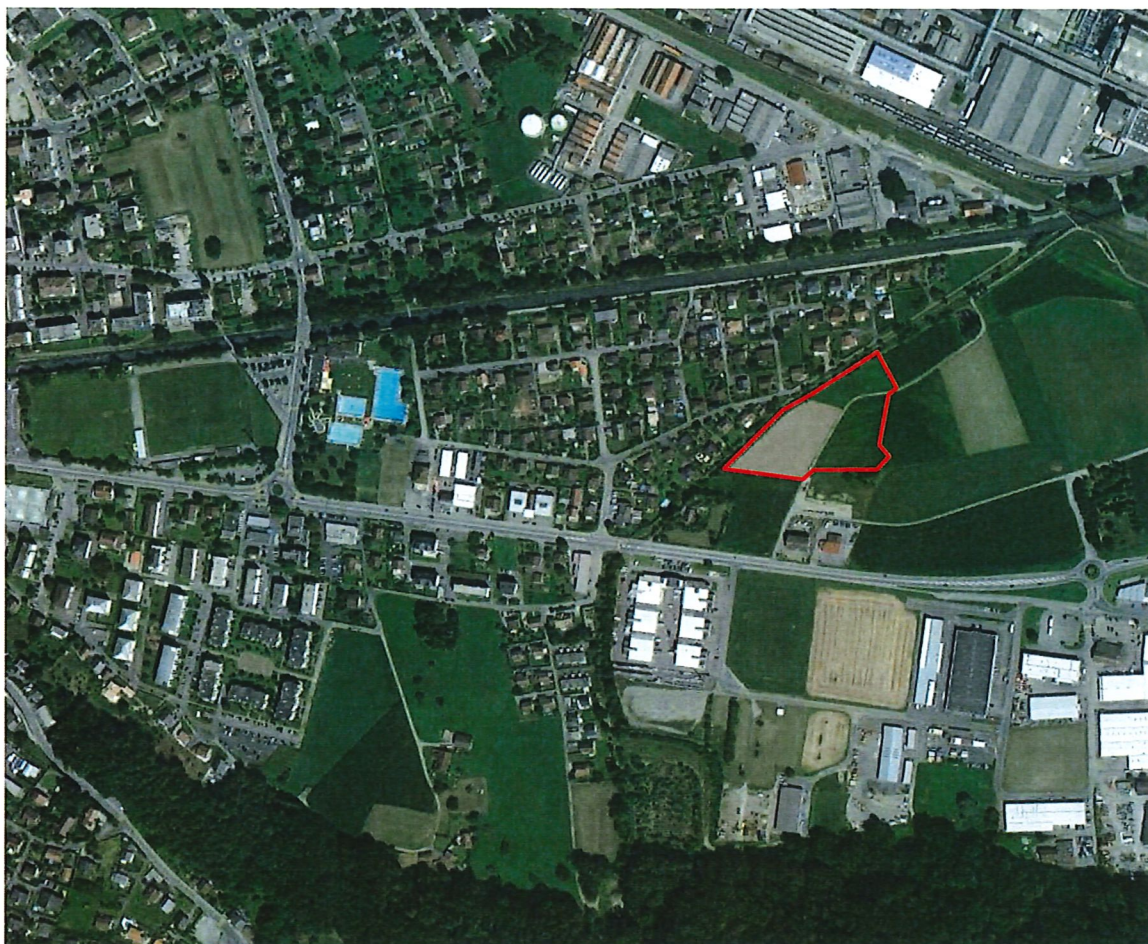


Figure 1 : situation du présent PAD (en rouge) et son contexte

Justification du périmètre

Le cahier des charges du PAS n°11 – secteur « Vers le Nant de Choëx » concerne la partie Nord et Sud du périmètre. Depuis l'homologation par le Conseil d'Etat le 26 août 2015 de la modification partielle du PAZ et du RCCZ, y compris ledit cahier des charges, le plan d'affectation spécial peut être réalisé par étapes pour les parties Nord et Sud (cf. annexe 2).

La délimitation entre la partie Nord et la partie Sud correspond aux différences de disposition en ce qui concerne le nombre de niveaux et hauteur, figurant dans le tableau récapitulatif des zones à bâtir du RCCZ (art. 105) :

- la partie Sud peut avoir 4 niveaux et une hauteur maximale au faîte de 16m, comme pour les autres secteurs communaux affectés en zone habitation collective C – R6 ;
- la partie Nord peut avoir 3 niveaux et une hauteur maximale au faîte de 13 mètres.

Cette distinction a été imposée par la Commune de Monthey, lors du changement de zone de la partie Nord (de zone habitation individuelle plaine - R3 à zone habitation collective C - R6), afin de permettre une meilleure harmonisation avec les habitations individuelles faisant face à ce périmètre, situées en rive gauche du Nant de Choëx.

3.2 Affectation actuelle du sol

Le PAZ de la Commune de Monthey affecte la totalité de ces surfaces en zone d'habitation collective C - R6, régie par l'art. 110 du RCCZ. Le périmètre est également soumis au cahier des charges n°11 – secteur « Vers le Nant de Choëx » cf. annexes 1 et 2), qui impose la réalisation d'un PAS préalablement à toute autorisation de construire.

Le périmètre du présent PAD est concerné par une zone de danger de crues résiduel, régie par l'art. 133 du RCCZ. Il figure à titre indicatif sur le plan du présent PAD. Il faut préciser cependant que la carte des dangers de la commune de Monthey n'a pas encore été homologuée.

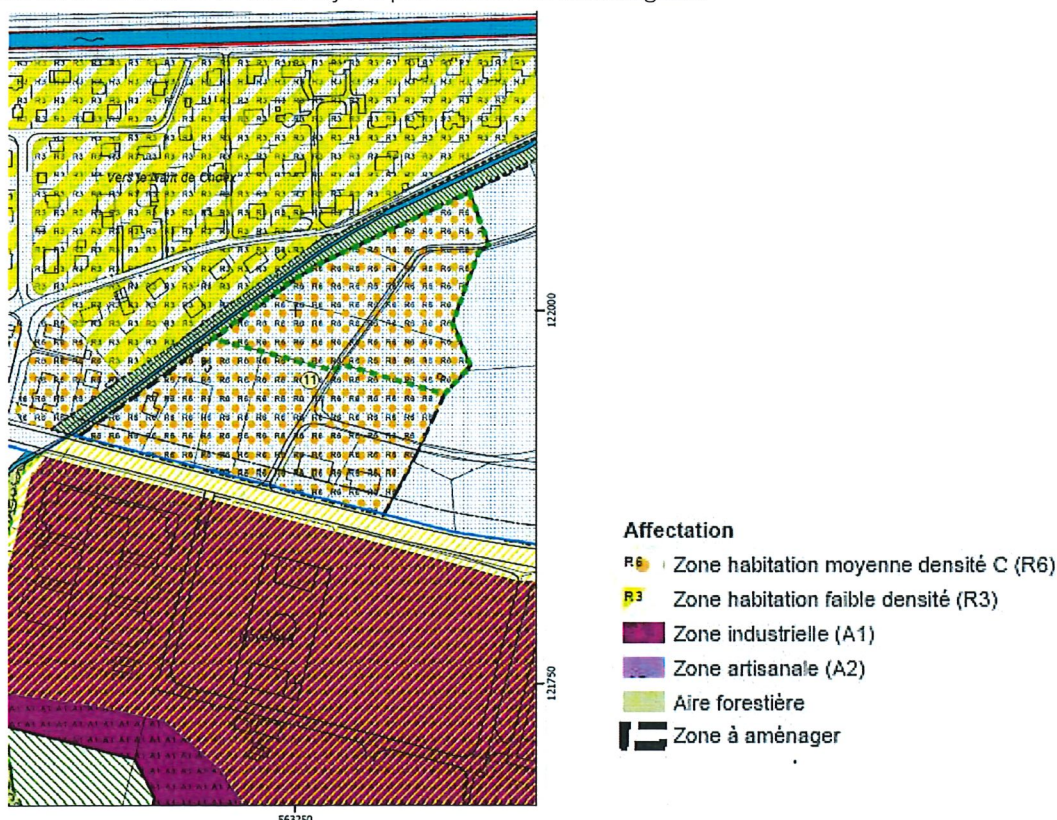


Figure 2 : extrait du PAZ en vigueur

3.3 Affectation future du sol

L'affectation future du sol reste inchangée (zone habitation collective C – R6), avec une majoration de l'indice de 0.1, conformément à l'art. 97 du RCCZ.

Le PAD « Vers le Nant de Choëx – partie Sud » ayant déjà été approuvé par l'autorité compétente, la zone à aménager soumise au cahier des charges PAS n°11 sera abrogée dès l'approbation par le Conseil Municipal du présent PAD « Vers le Nant de Choëx – partie Nord ».

Le présent PAD subdivise cette zone en différents secteurs, avec pour chacun une réglementation idoine :

- secteur des espaces constructibles ;
- secteur des aménagements de quartier ;
- secteur des aménagements extérieurs ;
- secteur des circulations motorisées ;
- secteur des circulations non motorisées ;
- secteur des espaces de stationnement et accès aux parkings souterrains.

CHAPITRE 4 – DESCRIPTION DES INTENTIONS URBANISTIQUES DU PAD

Cette portion du territoire est considérée comme un pôle de densification, aussi bien au niveau communal que régional :

- pôle d'habitat (secteur Vers le Nant de Choëx) à l'échelle de l'agglomération (Chablais Agglo, team +, décembre 2011)
- secteur de densification moyenne (grand secteur 3 : au-delà de la Vièze) à l'échelle communale (plan directeur de densification, team +, 23.01.2012)

Le concept de « densification qualitative » est à la base de la réflexion sur l'aménagement du quartier. Les principaux axes de conception du PAD sont :

- réduction des circulations motorisées au strict minimum ;
- aménagement d'espaces extérieurs de qualité ;
- harmonisation de l'urbanisation par secteur constructible.

La qualité du quartier vise également une harmonisation avec le contexte environnant, en s'accordant avec les principes énoncés et approuvés pour le PAD « Vers le Nant de Choëx – partie Sud ».

Réduction des circulations motorisées au strict minimum

Assurer la sécurisation des habitants et libérer les espaces extérieurs des véhicules motorisés est l'un des principaux concepts ayant permis l'élaboration du présent PAD.

Circulations motorisée et mobilité douce

Une route d'accès unique dessert l'ensemble des secteurs du PAD. Le long de cette route, une bande destinée à la circulation non-motorisée offre un espace sécurisé dédié à la mobilité douce. Localisé au nord de la route d'accès, cette bande piétonne est coordonnée avec l'espace accueillant les aménagements de quartier, et permet une continuité avec la promenade le long du Nant de Choëx.

Les largeurs (4.5m pour la route et 1.5m pour la bande piétonne) et emplacements de ces aménagements s'inscrivent dans la continuité des aménagements planifiés et autorisés dans le PAD « Vers le Nant de Choëx – partie Sud ».

Cet axe divise le quartier en deux entités autonomes. Les circulations et places de stationnement sont confinées aux abords de cette entité et en sous-sol, ce qui permet une grande flexibilité pour l'aménagement des constructions et espaces extérieurs privés – semi-privés et aménagements de quartier.

Au niveau sécurité, une dissociation visuelle (marquage, matériau, etc.) des trafics non-motorisés et motorisés est prévue afin d'assurer la sécurité des piétons / deux roues, notamment aux lieux de rencontre avec les places de stationnement extérieures et accès aux parkings souterrains.

Parkings souterrains



Afin de maximiser les espaces verts et de détente, indispensables à la qualité de vie de quartier, la majorité des places de stationnement seront aménagées en souterrain. Un maximum de 10% de places de stationnement est autorisé à l'extérieur, le long de la route d'accès.

Les accès aux parkings souterrains seront concentrés le long de la route d'accès. Leur nombre sera limité à cinq, afin d'assurer la sécurité de tous les usagers et de ne pas perturber le trafic sur l'artère principale. Cette exigence implique une coordination entre les différents corps de bâtiments au niveau des sous-sols, qui devront être unifiés par entité du quartier.

Aménagement d'espaces extérieurs de qualité

Aménagements de quartier (vie de quartier)

Le but du secteur des aménagements de quartier est d'assurer une haute qualité de vie à ses habitants, en leur offrant des espaces d'agrément et des lieux de rencontre intergénérationnels. Ces aménagements sont localisés au centre du quartier et se prolongent en direction du Nant de Choëx. Cette position centrale permettra de créer un véritable cœur de quartier, vecteur essentiel pour le développement d'une vie sociale. Il permettra aux parents qui le désirent de garder un œil sur les espaces de jeu destinés à leurs enfants. Il facilitera également l'accès aux rives du Nant de Choëx.

Au niveau urbanistique, cet espace central permettra de garantir des percées visuelles depuis les immeubles environnants.

Ce secteur, à aménager dès la réalisation du 1/3 des constructions, offrira aux habitants un espace pour favoriser la vie de quartier, y implanter des places de rencontres, places de jeux, etc. L'éloignement par rapport au centre-ville et ses commodités donne tout son sens à l'implantation d'aires dévolues aux aménagements de la vie collective du quartier.

Aménagement faune et flore (Nant de Choëx)

Tenant compte de la proximité et de l'importance du Nant de Choëx (zone de protection de la nature) et pour poursuivre la réflexion entreprise lors de la réalisation du PAD « Vers le Nant de Choëx – partie Sud », il est prévu de réserver une bande tampon faune et flore d'une largeur de 2 mètres maximum le long des rives du cours d'eau. Cette bande sera laissée libre de toute construction et sera végétalisée avec des espèces d'écotype local. Cette mesure permettra de faciliter le passage de la faune sur cet axe important qu'est le Nant de Choëx, l'un des seuls passages liant le coteau à la plaine.

Harmonisation des constructions, par secteur d'espaces constructibles

La géométrie du parcellaire ne permet pas une liberté totale pour l'implantation des constructions, dans une optique de densification qualitative.

Grâce à sa situation géographique, le périmètre offre des vues dégagées sur l'axe Est-Ouest (zone agricole à l'Est et Nant de Choëx à l'Ouest). Toutefois, les possibilités de garantir des percées visuelles au Sud seront pénalisées par la construction de bâtiments d'orientation Nord-Sud, à proximité directe de la limite commune du parcellaire avec les parcelles n°3160 et 3168 (2 bâtiments sur la parcelle n°4857 sont d'ailleurs en cours de construction et illustrent ce constat).



Figure 3 : vue sur les bâtiments en cours de construction sur la parcelle n°4857 (« Vers le Nant de Choëx – partie Sud »), depuis l'Avenue du Simplon

Les bâtiments érigés et érigeables sur la partie « Vers le Nant de Choëx – partie Sud » pouvant être construits avec un niveau supplémentaire, une orientation identique aux bâtiments du secteur Sud serait pénalisante pour les habitants de la partie Nord. La présence de percées visuelles est importante pour garantir une certaine la qualité de vie. Il importe donc d'élaborer une vision d'ensemble par unité constructible, afin de proposer une orientation optimale des bâtiments.

D'entente avec le Service Urbanisme, Bâtiments et Constructions de la commune de Monthey, l'orientation des bâtiments du secteur « Vers le Nant de Choëx – partie Nord » peut être libre et différer de l'orientation des bâtiments du secteur « Vers le Nant de Choëx – partie Sud » pour autant qu'« une unité urbanistique soit respectée par secteur d'espace constructible (trois secteurs dans le PAD) ». Chaque secteur d'espace constructible pouvant être composé de plusieurs bâtiments.

Le souci de maintenir des vues a induit également une réflexion sur la morphologie des bâtiments. Dans l'optique d'empêcher la construction de bâtiments allongés, constituant des barrières visuelles pénalisantes, une longueur de façade de 26 au maximum a été intégrée au règlement. Cette disposition, conjuguée à la densité de 0,7 et à la hauteur de 13 m, impliquera la construction de bâtiments de taille intermédiaire, entre la villa et l'immeuble. Une telle urbanisation permettra non seulement d'aménager des percées visuelles à l'interne, mais également d'offrir une transition entre la zone d'habitat individuel située au Nord-Ouest et la zone d'habitat collectif située au Sud. Ce type d'urbanisation permettra au quartier de s'intégrer au maximum dans son environnement urbain, sans pénaliser la qualité de vie des habitants de la zone d'habitat individuel attenante.

Des variantes d'implantation ont été effectuées, afin de proposer diverses géométries et orientations possibles de bâtiments, en pouvant s'insérer dans le périmètre du secteur des espaces constructibles.



Figure 4 : exemple de variante d'urbanisation du quartier

Le présent PAD correspond à un triple besoin :

- légal : exigence du RCCZ de la Commune de Monthey;
- esthétique : emplacement stratégique à l'entrée de ville ;
- urbanistique : l'ensemble des terrains libres de construction : opportunité à saisir.

De par son affectation en zone à aménager, l'élaboration d'un PAD est obligatoire avant de pouvoir entreprendre tout aménagement ou construction dans ce périmètre. Le périmètre du présent PAD correspond au périmètre de la zone à aménager avec cahier des charges n°11, pour la partie Nord ; la partie Sud ayant déjà été homologuée.

Cependant, la réalisation du PAD ne répond pas uniquement à un besoin procédurier, mais s'avère être une nécessité dans le contexte local. Les terrains sont portés à la vue de tous, puisque situés à l'une des entrées principales de la Ville de Monthey et en bordure de zone agricole. De ce fait, une planification de l'organisation spatiale et des options architecturales sur l'ensemble du périmètre apporte une unité d'ensemble et une meilleure utilisation rationnelle du sol.

L'entrée principale de Ville Sud, du côté nord de l'Avenue du Simplon, est un territoire en devenir, tant au niveau de la partie Sud (PAD homologué et certaines constructions sont actuellement en cours de réalisation) que de la partie Nord, objet du présent PAD. Un PAD est donc l'outil adéquat pour assurer une urbanisation harmonieuse, objectif prioritaire pour une entrée de ville sur des terrains libres de toute construction.

L'objectif de la modification partielle du PAZ et du RCCZ, homologuée en 2015, était de densifier la partie Nord du secteur « Vers le Nant de Choëx ». Les dispositions et organisations spatiales prévues dans le présent PAD cherchent à obtenir une densification qualitative, que ce soit pour les constructions, tout comme pour les espaces extérieurs. Le plan de quartier cherche à permettre l'aménagement d'un quartier convivial, garantissant un cadre de vie agréable pour ses futurs habitants, tout en induisant une densification et une utilisation rationnelle du territoire

Le présent PAD permet donc de traiter de l'ensemble des aménagements d'un quartier, qu'ils soient bâtis ou non, en s'assurant d'un concept pour un bâti harmonieux, avec des espaces verts et d'agrément en grand nombre, en limitant les nuisances dues au trafic routier tout en assurant la sécurité des personnes et des biens. Ces aménagements ont comme vision finale de donner les conditions cadres à un aménagement de quartier assurant une haute qualité de vie.

Dans ce contexte local, un PAD est une nécessité.



Majoration de l'indice d'utilisation du sol

Le RCCZ de la commune de Monthey offre la possibilité, par son article 97, d'obtenir une majoration d'indice par l'établissement d'un plan d'affectation spécial (PAD ou PQ). Cette dernière n'est pas automatique. Elle doit remplir un nombre de conditions pour être accordée :

Conditions (RCCZ)	Aménagements prévus dans le PAD	Bilan
Réservation et aménagement d'espaces publics en faveur de la collectivité	Poursuite du secteur des circulations motorisées, accompagné par le secteur des circulations non motorisées (mobilité douce), en prolongement des secteurs « Vers le Nant de Choëx – partie Sud »	Conditions remplies
Prise en compte des plans et intentions générales de la commune, y compris les cheminements piétonniers, espaces et équipements de quartier,...	Amélioration de la zone de protection de la nature du Nant de Choëx par la prolongation de la bande tampon planifiée pour le secteur « Vers le Nant de Choëx – partie Sud », sur une largeur de 2m maximum, aménagée de manière naturelle. Planification d'équipements et d'espaces de quartier, améliorant la qualité de vie des habitants du quartier, liés jusqu'au Nant de Choëx.	Conditions remplies
Projet de qualité du point de vue urbanistique et architectural	Définition d'options architecturales dans le règlement du PAD, permettant d'assurer une unité d'urbanisation et une architecture du quartier de qualité, dans l'esprit du PAD élaboré pour le secteur « Vers le Nant de Choëx – partie Sud »	Conditions remplies
Amélioration de la qualité résidentielle	Planification d'équipements et d'espaces de quartier (place de jeux,...) garantissant une vie sociale et un cadre de vie de haute qualité. Regroupement de 90% au minimum des places de stationnement en souterrain, afin de libérer et sécuriser les espaces extérieurs	Conditions remplies

Tableau 1 : conditions d'octroi pour la majoration de l'indice.

Le tableau ci-dessus démontre que le présent PAD remplit les conditions pour obtenir une majoration de l'indice d'utilisation du sol de 0.1, soit un indice total de 0.7, conformément à l'article 97 du RCCZ et au tableau du règlement des zones à bâtir.

CHAPITRE 6 – CONFORMITE DU PROJET AUX BASES LEGALES FEDERALES ET CANTONALES

6.1 Loi fédérale sur l'Aménagement du Territoire (LAT, du 22 juin 1979)

Articles 1 et 3 : buts et principes régissant l'aménagement

La loi sur l'aménagement du territoire fixe des buts et principes d'aménagement du territoire à respecter.

Buts (extraits art. 1 LAT) :

- protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage ;
- orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée;
- créer un milieu bâti compact;
- créer et maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé et favorable à l'habitat et à l'exercice des activités économiques ;
- favoriser la vie sociale, économique et culturelle des diverses régions du pays et promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie.



Principes (extraits art. 3 LAT) :

- *veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage ;*
- *conserver les sites naturels et les territoires servant au délassement ;*
- *répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics;*
- *prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat;*
- *maintenir ou créer des voies cyclables et des chemins pour piétons ;*
- *ménager dans le milieu bâti de nombreuses aires de verdure et espaces plantés d'arbres.*

Le PAD « Vers le Nant de Choëx – partie Nord » se caractérise par la volonté de s'inscrire le plus harmonieusement possible dans le site, en ménageant les valeurs paysagères par l'aménagement d'espaces de verdure et d'agrément, notamment à proximité du Nant de Choëx, tout en tenant compte des besoins des populations en termes de bâti et de vie sociale de quartier.

Article 15 et 15a : zones à bâtir et disponibilité des terrains constructibles

La zone à bâtir concernée par le présent PAD sera certainement urbanisée dans le courant des 15 prochaines années. Les surfaces de zones à bâtir sont inchangées.

Ce PAD ne modifie pas la zone à bâtir, mais donne les bases pour une utilisation rationnelle des terrains et permet de garantir la disponibilité des terrains conformément à leur affectation (art. 15a).

Article 38a : Dispositions transitoires de la modification du 15 juin 2012

La surface de la zone à bâtir de la commune de Monthey n'est pas augmentée. Aucune compensation n'est donc nécessaire.

6.2 Ordonnance sur l'Aménagement du Territoire (OAT, du 28 juin 2000)

Article 1 : activités ayant des effets sur l'organisation du territoire

Les activités résidentielles projetées à l'intérieur du périmètre du présent PAD auront des effets sur l'organisation du territoire en ce sens qu'elles modifient l'utilisation du sol de par les constructions et aménagements nécessaires à leur réalisation, dans le but d'occuper l'espace de manière rationnelle et harmonieuse.

Article 2 : Planification et coordination des activités ayant des effets sur l'organisation du territoire

L'art. 2 al. 1 de l'OAT fixe des points à examiner lors de la planification d'activités ayant des effets sur l'organisation du territoire :

- *définir les besoins de terrains pour l'exercice des activités ;*
- *élaborer des possibilités et variantes de solution ;*
- *garantir une utilisation mesurée du sol;*
- *réduire à un minimum les atteintes à l'environnement;*
- *réaliser une occupation plus rationnelle du territoire.*

Le présent PAD est compatible avec ces exigences, en ce sens qu'il :

- minimise les atteintes à l'environnement et améliore la protection de la nature en aménageant une bande tampon d'une largeur de 2 mètres au maximum sur la zone à bâtir aux abords de la zone de protection de la nature du Nant de Choëx. Cet espace a pour but de créer des conditions propices à la faune et la flore, tout en préservant des lieux d'agrément et de détente le long du Nant de Choëx ;
- définit des secteurs spécifiques pour les besoins privés (habitat) et semi-publics (détente), en fonction des activités prévues et des spécificités du contexte local.



Article 3 : Pesée des intérêts en présence

Les pièces déposées avec le présent rapport sont destinées aux autorités compétentes, pour leur permettre la pesée des intérêts en présence.

Article 47 : Rapport à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans

Le présent document constitue le rapport prévu par l'article 47 OAT.

6.3 Loi du 23 janvier 1987 concernant la loi fédérale sur l'Aménagement du Territoire (LcAT)

Article 12 : plans d'affectation spéciaux

Le PAD « Vers le Nant de Choëx – partie Nord » règle dans le détail l'affectation du sol et prescrit des mesures particulières d'aménagement à l'intérieur de ce périmètre, conformément au cahier des charges PAD n°11.

Article 13: Règlement

Les possibilités d'utilisation de chaque secteur du présent PAD sont spécifiées dans le règlement du PAD.

Article 21 : Zones à bâtir

Idem chap. 6.1 du présent rapport, art. 15 LAT.

Article 31 : Zones de danger

La zone de dangers concernant les crues a été reportée sur le plan du présent PAD à titre indicatif. L'article 133 du RCCZ fixe les dispositions dans les zones de danger. La carte des dangers n'a toutefois pas encore été homologuée.

6.4 Décision concernant l'adoption du concept de développement territorial du 11 septembre 2014

Article 5 : stratégie de développement territorialc) Urbanisation

3. *encourager un habitat et une urbanisation de haute qualité;*
4. *agir contre l'étalement urbain, veiller à une utilisation mesurée du sol et développer l'urbanisation vers l'intérieur;*
5. *viser des densités élevées de construction dans les lieux appropriés et valoriser en même temps les espaces publics;*

Le présent PAD « Vers le Nant-de-Choëx – partie Nord » respecte les objectifs de la stratégie de développement territorial du canton du Valais, en ce sens qu'il :

- propose une urbanisation de qualité, basée sur diverses variantes d'implantation et optimisation du territoire ;
- répond à la lutte contre l'étalement urbain, à l'utilisation mesurée du sol, à l'urbanisation vers l'intérieur et permet une meilleure capacité d'accueil en augmentant la densité des bâtiments.



6.5 Bases légales fédérales et cantonales en matière de protection de l'environnement, de la nature, du paysage et de l'aire forestière

La conformité aux bases légales en matière de protection de l'environnement, nature et paysage ont été démontrées dans la notice d'impact (NIE) qui accompagnait l'homologation de la modification partielle du PAZ et du RCCZ au secteur « Vers le Nant de Choëx ».

La zone de dangers de crues est passée de « danger moyen » à danger « résiduel » concernant le danger provenant de la Vièze. C'est pourquoi les mesures énoncées dans la NIE n'ont pas été reportées dans la réglementation du PAD « Vers le Nant de Choëx – partie Nord ». Seules les mesures indiquées dans le RCCZ doivent être respectées, correspondant au degré de danger actuellement alloué à ce périmètre.

Aucune forêt n'est touchée par le PAD « Vers le Nant de Choëx – partie Nord ».

CHAPITRE 7 – CONFORMITE AU PLAN DIRECTEUR CANTONAL

Fiche A.1/3 : zone à bâtir

Le présent PAD vise une densification et une urbanisation qualitatives.

Fiche A.2/2 : utilisation adéquate des zones à bâtir

La fiche A2/2 édicte les principes suivants qu'il est utile de rappeler :

1. *respecter l'identité et la structure des sites bâtis en maintenant entre eux des espaces libres de constructions ;*
2. *définir une utilisation des zones à bâtir conforme aux besoins et favoriser une mixité appropriée des activités à l'intérieur de ces zones ;*
3. *veiller à une utilisation mesurée du sol, notamment par l'application d'indices d'utilisation et de taux d'occupation optimaux, par l'encouragement à des formes d'habitat groupé et par la rénovation des tissus urbains existants tout en respectant le patrimoine bâti ;*
4. *créer des zones d'habitat et d'activités attractives par la mise en œuvre d'un réseau de transport adapté à chaque type d'utilisation et par un aménagement judicieux des espaces publics et de détente.*

Le présent PAD respecte ces principes, dans le sens où :

- les secteurs de construction sont compacts et clairement dissociés entre eux, afin de favoriser les espaces libres entre eux pour permettre des dégagements visuels et un cadre de vie plus harmonieux pour ses habitants ;
- les espaces de nature publique ainsi que les espaces de détente semi-publics ont été clairement définis dans le plan de quartier et sa réglementation idoine.

De par la hauteur et le nombre de niveaux réduits par rapport à la zone d'habitat collectif R6 (1 niveau de moins imposé lors de la modification partielle du PAZ et du RCCZ homologués le 26 août 2015), le périmètre du présent PAD tient compte de la zone d'habitat individuel de l'autre côté du Nant de Choëx. L'impact visuel est minimisé depuis les villas existantes, qui ne sont toutefois pas attenantes aux futures constructions dans le périmètre du présent PAD mais à une distance minimale des nouvelles constructions possibles de 22 mètres au minimum.

Fiche A.5/2 : plan de quartier, plan d'aménagement détaillé et remembrement

Idem chapitre 6.3 du présent rapport, art. 12 LcAT.

Fiches C.14/2 : voies cyclables et C.15/2 chemins pour piétons

Un espace commun piétons-cyclistes, interne au quartier, est prévu dans le présent PAD pour s'harmoniser avec les aménagements prévus dans le PAD « Vers le Nant de Choëx – partie Sud » et poursuivre cette volonté de dissociation du trafic motorisé et non-motorisé.



Fiche I. 4/2 : dangers naturels : crues

La carte des dangers naturels dus aux crues a été élaborée pour la commune de Monthey et est en cours de procédure mais n'est pas encore homologuée. Le périmètre de danger résiduel dus aux crues est donc reporté, à titre indicatif, sur le plan du présent PAD. De plus, l'article 133 du RCCZ précise les mesures applicables pour les zones de danger.

CHAPITRE 8 – CONFORMITE AU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES ET AU RCCZ

Le présent PAD est pleinement conforme au PAZ et RCCZ de la Commune de Monthey en ce sens qu'il respecte les modalités :

- de l'art. 103 et annexe 4, cahier des charges PAD 11 – secteur « Vers le Nant de Choëx » ;
- de l'art. 110, zone habitation collective C – R6 ;
- de l'art. 133, zone de dangers ;

En ce sens, il s'agit d'un PAD conforme au PAZ, qui suivra la procédure ordinaire d'autorisation de construire, conformément à l'art. 12, al. 4 LcAT et art. 2, al. 1 LC.

CHAPITRE 9 – CONCLUSION

Le présent rapport remplit toutes les exigences selon l'art. 47 de l'OAT et permet de démontrer la conformité du PAD « Vers le Nant de Choëx -partie Nord », aux buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 de la LAT), ainsi qu'aux conceptions et plans sectoriels de la Confédération (art. 13 LAT), au plan directeur cantonal (art. 8 LAT) et aux exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral.

Le présent PAD fournit à la commune de Monthey un outil d'aménagement du territoire précis et adéquat pour permettre un aménagement rationnel et de qualité à l'intérieur de son périmètre.

Pour la procédure à suivre, l'exécutif de la Commune de Monthey (Conseil Municipal) doit approuver le dossier du plan d'aménagement détaillé (PAD) « Vers le Nant-de-Choëx – partie Nord». Suite à cet approbation, la Commune procède à la mise à l'enquête publique du présent PAD pendant un délai de 30 jours, conformément à la procédure ordinaire d'autorisation de construire (art. 12 al. 4 LcAT).

Si des oppositions sont déposées à l'encontre de cet outil d'aménagement du territoire, la Commune peut décider d'aménager des séances de conciliation.

Le Conseil Municipal de Monthey délibère et décide ensuite de l'approbation du plan d'aménagement détaillé et de sa réglementation y relative.

Une fois le PAD approuvé, la commune de Monthey disposera d'un outil conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire.

Sion, le 5 octobre 2017

AZUR Roux & Rudaz Sàrl

Frédéric Roux, géographe UNIFR – aménagiste

Sylvie Rudaz, architecte EPFL – urbaniste FSU



ANNEXES :

- Annexe 1 Modification partielle du PAZ « Vers le Nant de Choëx », selon homologation par le Conseil d'Etat du 26 août 2015
- Annexe 2 Modification partielle du RCCZ (art. 105 et cahier des charges PAD n°11) - « Vers le Nant de Choëx », selon homologation par le Conseil d'Etat du 26 août 2015

