

**REGLEMENT DU PAD
« VERS LE NANT DE CHOEX – PARTIE NORD »**

COMMUNE DE MONTHEY
plan d'aménagement détaillé (PAD)



**REGLEMENT DU PAD N°11
« VERS LE NANT DE CHOEX
PARTIE NORD »**

5 octobre 2017

modifications selon décision du Conseil Municipal du 26 mars 2018

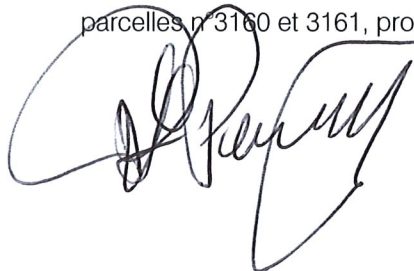
AZUR Roux & Rudaz
Aménagement du territoire

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



Signature des requérants :

parcelles n° 3160 et 3161, propriété de Passaquay Pierre-André et Eric




parcelle n°3162, propriété de enfants de feu Donnet-Descartes Edmond

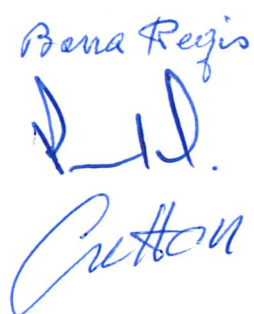
Pour les Enfants Donnet-
Edm. Donnet-
Descartes

parcelle n°3168, propriété de Meyer Guy-Bernard, Serge et Anne-Françoise





parcelle n°3169, propriété de Hoirie Vionnet Michel, Perroud Serge, Cretton Michel, Berra Régis

Décision du Conseil Municipal de Monthey, en date du 26 mars 2018

Le Président:




Le Secrétaire:



TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 Périètre du PAD, affectation et rayon d'application	4
Article 2 Etapes de planification et coordination du PAD n°11 « Vers le Nant de Choëx »	4
Article 3 Objectifs du PAD	4
Article 4 Contenu	4
Article 5 Bases légales	5
Article 6 Organe responsable et autorisations à requérir	5
 CHAPITRE 2 - REGLEMENT DES SECTEURS DU PAD	 6
Article 7 Zone habitation collective C (R6) « Vers le Nant de Choëx »	6
Article 8 Secteur des espaces constructibles	6
Article 9 Secteur des aménagements de quartier	7
Article 10 Secteur des aménagements extérieurs	8
Article 11 Secteurs des circulations motorisées	8
Article 12 Secteur des circulations non motorisées	9
Article 13 Secteur des espaces de stationnement et accès aux parkings souterrains	9
Article 14 Zone de danger hydrologique	10
Article 15 Protection des eaux	10
 CHAPITRE 3 – AUTRES DISPOSITIONS	 11
Article 16 Plan des équipements	11
Article 17 Utilisation rationnelle de l'énergie	11
Article 18 Etapes de réalisation	11
Article 19 Servitudes et charges foncières	11
Article 20 Entrée en vigueur	11
Article 21 Autres dispositions	12



Article 1 Périmètre du PAD, affectation et rayon d'application

- a) Le périmètre du Plan d'Aménagement Détaillé (PAD) est situé sur la Commune de Monthey, aux coordonnées centrales 2'563'300 / 1'120'000.
- b) Le périmètre du PAD comprend les parcelles n°3160, 3161, 3162, 3168, 3169 et partiellement la parcelle n°1673, pour une surface totale de 12'780 m².
- c) La totalité des surfaces du présent PAD est située en zone à aménager « Vers le Nant de Choëx », zone habitation collective C (R6), selon le cahier des charges n°11 du RCCZ de la Commune de Monthey, homologué le 26 août 2015 par le Conseil d'Etat. Le périmètre du PAD est également situé en zone de danger de crues faible.
- d) Le périmètre du présent PAD comprend les secteurs suivants :
 - 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.
- e) Le périmètre est délimité par un traitillé noir sur le plan du PAD.

Article 2 Etapes de planification et coordination du PAD n°11 « Vers le Nant de Choëx »

- a) Conformément au cahier des charges n°11 du RCCZ, homologué le 26 août 2015 par le Conseil d'Etat, le plan d'affectation spécial de la zone à aménager « Vers le Nant de Choëx » a été séparé en deux étapes. L'étape 1, partie Sud, a été élaborée et approuvée par le Conseil Municipal en 2010. Le présent PAD ne concerne donc que la partie Nord du périmètre de la zone à aménager.

Article 3 Objectifs du PAD

- b) Le PAD a pour but de préciser l'affectation détaillée du sol et de prescrire les mesures particulières d'aménagement (art. 12 al. 2 LcAT).
- c) Le présent PAD a pour but de structurer, d'organiser rationnellement les possibilités constructives, les espaces extérieurs, surfaces de délasserment, liaisons piétonnières et voies de circulation et accès aux parkings souterrains. Il assure ainsi la réalisation d'un ensemble cohérent de constructions et stationnement souterrain.

Article 4 Contenu

- a) Le dossier du PAD est composé des éléments suivants :
 - Le plan d'aménagement détaillé, à l'échelle 1:500 qui détermine l'affectation détaillée des différents secteurs ;
 - Le présent règlement qui définit les prescriptions à respecter ;
 - Le rapport technique, selon l'art. 47 de l'OAT (à titre indicatif).



Article 5 Bases légales

- a) Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire, plus particulièrement l'article 15 de la LAT et les articles 12 et 21 de la LcAT, ainsi que sur les dispositions du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de la Commune de Monthey, notamment les articles 103, 110, 133 (ainsi que l'annexe 4 (cahier des charges PAD n°11 secteur "Vers le Nant de Choëx").
- b) Sauf indication contraire du présent règlement, les dispositions du règlement communal des constructions et des zones de la Commune de Monthey sont applicables.

Article 6 Organe responsable et autorisations à requérir

- a) Tout projet de construction et d'aménagement dans les secteurs prévus par le PAD est subordonné à une autorisation de construire, délivrée par l'autorité compétente, selon la législation en vigueur.



Article 7 Zone habitation collective C (R6) « Vers le Nant de Choëx »

- a) Cette zone couvre l'ensemble de la surface du présent PAD.
- b) Cette zone est régie par l'art. 110 du RCCZ « zone habitation collective C - R6 » ainsi que par l'article 105 du RCCZ, plus particulièrement le tableau du règlement des zones à bâtir, annexe 1 du RCCZ en vigueur.
- c) Une majoration de l'indice d'utilisation du sol est accordée, conformément à l'art. 97 du RCCZ. L'indice d'utilisation du sol est fixé à 0.7 pour l'ensemble du périmètre régi par le présent règlement.
- d) Le degré de sensibilité est fixé à DS II

Article 8 Secteur des espaces constructiblesDestination

- a) Ce secteur est destiné à accueillir des habitations collectives, habitations groupées et dans une faible proportion à des commerces et services de proximité (0-20%).

Définition

- b) Ce secteur comprend les aires d'implantation dans lesquelles sera autorisée la construction de bâtiments et leurs terrasses privatives.

Dispositions

- c) Les droits à bâtir initiaux se répartissent de la manière suivante :

n° de parcelle	Surface	IU	SBP
1673	460 m ²	0.7	322 m ²
3160	2'814 m ²	0.7	1'970 m ²
3161	2'548 m ²	0.7	1'784 m ²
3162	1'977 m ²	0.7	1'384 m ²
3168	2'506 m ²	0.7	1'754 m ²
3169	2'468 m ²	0.7	1'728 m ²

- d) Les gabarits des bâtiments s'inscriront librement à l'intérieur de ces aires d'implantation.
- e) Les bâtiments pourront être orientés librement, à condition qu'une unité urbanistique soit respectée par secteur d'espace constructible (trois secteurs dans le PAD).
- f) Les espaces non construits, à l'intérieur de ces secteurs, peuvent être utilisés pour des terrasses privatives, places de stationnement extérieures et rampes d'accès aux parkings souterrains (selon conditions de l'art. 13 du présent règlement).
- g) Les aménagements de ces secteurs seront réalisés en fonction des étapes de réalisation des bâtiments.
- h) Les normes, directives et prescriptions techniques en vigueur pour la prévention et la défense contre l'incendie dans les constructions doivent être respectées.

Options architecturales et aménagements

- i) Afin de créer un ensemble harmonieux, les constructions nouvelles doivent former une unité cohérente à l'intérieur des entités dans lesquelles elles s'insèrent.



- j) La hauteur des bâtiments est limitée à 13m à la panne faîtière ou à l'acrotère pour les toits plats, répartis sur 3 niveaux plus attique/combles, conformément aux dispositions de l'annexe 1 du RCCZ.
- k) La plus longue façade des bâtiments ne sera pas supérieure à 26.0 mètres.
- l) Des saillies, telles que balcons, corniches, avant-toits, etc., d'une largeur de 1.50 mètres au maximum sont autorisées en dehors des aires d'implantation des bâtiments.
- m) La forme préconisée pour les toitures est la forme plate ou en légère pente. Des formes voûtées sont autorisées.
- n) Les seules superstructures autorisées en toiture, dans l'alignement des façades et ne comptant pas dans le calcul des hauteurs sont les circulations verticales (cages d'ascenseurs, escaliers, etc.) ainsi que les installations techniques.
- o) Les superstructures (cages d'ascenseurs, cheminées, ventilations, antennes, ...) seront groupées.
- p) Les panneaux solaires sont encouragés sur les toitures des constructions uniquement, pour autant qu'ils soient intégrés esthétiquement (hauteur, orientation). Pour les toits plats, les panneaux solaires respecteront un retrait de 2m à partir du bord des façades.
- q) Dans la mesure du possible, les parkings souterrains seront regroupés pour desservir plusieurs bâtiments.
- r) Les évacuations des cheminées des parkings souterrains seront autorisées uniquement sur les toitures des bâtiments.
- s) Les espaces non-construits de ce secteur seront prioritairement végétalisés.
- t) La délimitation des terrasses privatives pourra être effectuée au moyen de haies d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Article 9 Secteur des aménagements de quartier

Définition

- a) Ce secteur comprend les aires dévolues aux aménagements de la vie collective du quartier, tels que places de rencontre, places de jeux, bacs à sable, couvert, mobilier urbain, chemins pédestres, ...
- b) Ce secteur sera accessible à tous les habitants/usagers du quartier Vers le Nant de Choëx – partie Nord.

Dispositions

- c) Les aménagements et constructions sis à l'intérieur de ce secteur devront être dimensionnés et proportionnés en tenant compte du cadre de vie des habitants et usagers du quartier.
- d) L'aménagement de ces secteurs sera réalisé d'un seul tenant, au plus tard lors de l'achèvement du deuxième bâtiment construit sur le périmètre. Un plan d'ensemble sera soumis au Conseil Municipal pour approbation.
- e) Les frais de l'aménagement et entretien de ces secteurs sera réparti entre l'ensemble des propriétaires du quartier Vers le Nant de Choëx – partie Nord, selon une clé de répartition tenant compte des surfaces mises à disposition par certains propriétaires et au prorata des surfaces de terrain de chaque propriétaire :

n° de parcelle	surface amén. ext.
3160	95 m ²
3161	426 m ²
3162	673 m ²
3168	122 m ²
3169	450 m ²



- f) 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.

Options architecturales et aménagements

- g) Les aménagements de quartier s'inscriront librement à l'intérieur de ces secteurs.
- h) Le revêtement des aménagements de quartier de préférence de type perméable.
- i) Les surfaces non occupées par des aménagements de quartier seront végétalisées (revêtement de sol et arborisation ponctuelle).
- j) Aucune clôture n'est autorisée.

Article 10 Secteur des aménagements extérieurs

Définition

- a) Ce secteur comprend les aires destinées aux espaces de détente privés et semi-privés, complémentaires aux aménagements extérieurs des secteurs des espaces constructibles
- b) Dans ce secteur, une bande d'une largeur maximale de 2.00 mètres à partir de la limite de la zone de protection de la nature du Nant de Chœx (en traitillé vert sur le plan du PAD) sera aménagée pour faire office de tampon entre la zone à bâtir et la zone de protection, et pour favoriser le passage de la faune.

Dispositions

- c) La bande tampon située le long du Nant de Choëx sera laissée libre de toute construction et aucun équipement, hormis une potentielle passerelle piétonne liée à un chemin à créer, n'est autorisé. L'aménagement de cette bande tampon sera réalisé par les propriétaires et à leur charge, au plus tard simultanément aux constructions attenantes.
- d) Les aménagements de ce secteur seront réalisés en fonction des étapes de réalisation des bâtiments.

Options architecturales et aménagements

- e) Les surfaces non occupées par les aménagements seront végétalisées (revêtement de sol et arborisation ponctuelle).
- f) La délimitation des terrasses privatives pourra être effectuée au moyen de haies d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.
- g) La bande tampon le long du Nant de Choëx seraensemencée avec un mélange grainier de type prairies sèches fleuries et prairies rudérales en mosaïque, et elle sera aménagée avec des bosquets arbustifs ponctuels comprenant des essences indigènes et d'écotype régional. De petits biotopes (tas de branches, pierres) seront aménagés de manière ponctuelle.
- h) L'entretien de cette bande tampon sera effectué par les propriétaires, de manière extensive, soit une fauche tardive par année.
- i) Le long du secteur des circulations motorisées, une arborisation ponctuelle pourra être créée à condition de ne pas constituer une gêne pour les usagers.

Article 11 Secteurs des circulations motorisées

Définition

- a) Ce secteur comprend les aires de circulation publique dévolues aux véhicules motorisés.



Dispositions

- b) Toutes les routes publiques à double sens auront une largeur de 4.50 mètres.
- c) Les aménagements de ce secteur seront réalisés en fonction des étapes de réalisation des bâtiments, mais la priorité sera donnée à l'aménagement de la route d'accès principal à l'ensemble du secteur « Vers le Nant de Choëx » (route d'orientation nord-sud).
- d) Si nécessaire, des servitudes seront inscrites lors de l'aménagement des aires de circulation publiques. Un transfert d'indice d'utilisation du sol est possible.
- e) L'aménagement de ce secteur sera coordonné avec la mise en place de dispositifs d'évacuation des eaux.

Aménagements

- f) Une signalétique claire devra être présente afin d'assurer la sécurité de tous les usagers de la route.
- g) Le traitement des routes de dessertes respectera les dispositions cantonales et fédérales en la matière (matériaux résistants au passage de camions, marquage au sol,...).

Article 12 Secteur des circulations non motoriséesDéfinition

- a) Ce secteur comprend les aires de circulation dévolues exclusivement aux piétons et/ou aux véhicules à deux roues non motorisés (vélos, trottinettes,...).

Dispositions

- b) L'accès aux rampes des parkings souterrains, ainsi que l'accès aux aires de stationnement sont autorisés.
- c) Les aménagements de ce secteur seront réalisés en fonction des étapes de réalisation des bâtiments.
- d) Une servitude d'usage publique pour la mobilité douce devra être inscrite en faveur de la commune.

Aménagements

- e) Afin d'assurer la sécurité de tous les usagers, une différenciation claire (marquage au sol, différenciation de niveau, signalétique, éclairage,...) entre les circulations non motorisées et motorisées sera établie.

Article 13 Secteur des espaces de stationnement et accès aux parkings souterrainsDéfinition

- a) Ce secteur comprend les aires dévolues au parage extérieur (places de stationnement et leurs aires d'accès), les rampes d'accès véhicules aux parkings souterrains ainsi que les passages pour les piétons.
- b) Les places de stationnement seront réparties selon les proportions suivantes :
 - 90% au minimum dans les parkings souterrains regroupés ;
 - 10% au maximum sur les aires de stationnement extérieurs.
- c) Les places de stationnement extérieures comprises dans ce secteur sont complémentaires aux places de stationnement des parkings souterrains, lesquels sont autorisés dans tous les secteurs du présent PAD hormis dans l'espace réservé à la bande faune-flore.



- d) Les places de stationnement comprises dans ce secteur sont dévolues aux usagers du périmètre du PAD, soit les habitants, les visiteurs et usagers des commerces et services de proximité compris dans le présent PAD.

Dispositions

- e) Les dispositions de l'art. 49 du RCCZ sont applicables pour la définition du nombre de places de stationnement à prévoir par bâtiment en fonction de son (ses) affectation(s).
- f) Les aménagements de ce secteur seront réalisés en fonction des étapes de réalisation des bâtiments.
- g) Le nombre d'accès véhicules aux parkings souterrains sera réduit à cinq (un accès pour au minimum deux bâtiments).
- h) L'emplacement définitif des places de stationnement extérieures et rampes d'accès aux parkings souterrains sera déterminé en fonction des projets de construction.
- i) Les rampes d'accès aux parkings souterrains devront être situées en dehors de l'alignement routier.

Aménagements

- j) Le choix du revêtement de sol sera minéral, de type bitumineux, béton/ciment, dalles et pavages en béton ou autres matériaux similaires.
- k) Pour toutes les aires de stationnement, une arborisation ponctuelle devra être créée sans constituer une gêne pour les usagers.

Article 14 Zone de danger hydrologique

Définition

- a) Le périmètre de la zone de danger hydrologique figure à titre indicatif sur le plan du PAD.

Dispositions

- b) Les dispositions de l'article 132 du RCCZ sont applicables.

Article 15 Protection des eaux

- a) Les eaux de ruissellement des places de parc, des routes et des chemins seront infiltrées dans le sol avec passage à travers la couche végétalisée.
- b) Les eaux pluviales (toitures) ainsi que les eaux non polluées (drainage, source, etc.) seront infiltrées dans le sol et/ou récupérées pour réutilisation.



Article 16 Plan des équipements

- a) Un plan des équipements (eau, égouts, gaz, électricité, téléphone, collecteurs d'ordures..) sera conçu pour la distribution de l'ensemble des secteurs « Vers le Nant de Choëx », parties Nord et Sud.
- b) Le plan des équipements devra être établi au plus tard lors des demandes d'autorisation de construire.
- c) Les frais de construction et d'entretien des équipements privés, pour l'aménagement des secteurs compris dans ce PAD, seront pris en charge par les propriétaires des terrains et requérants.

Article 17 Utilisation rationnelle de l'énergie

- a) Les futures constructions ainsi que leurs équipements devront satisfaire les exigences légales dans le domaine de l'énergie.
- b) L'usage d'énergie renouvelable sera favorisé pour l'eau chaude sanitaire ainsi que pour le chauffage (20% minimum).
- c) En matière de chauffage, la préférence sera donnée à une production de chaleur centralisée ou au raccordement à un chauffage à distance, en fonction des disponibilités.

Article 18 Etapes de réalisation

- a) Chaque bâtiment peut être réalisé indépendamment des autres. Toutefois, une réalisation de sous-sols modulables devra être envisagée afin de pouvoir lier à long terme plusieurs sous-sols entre les bâtiments, à l'intérieur d'une même plage d'implantation.
- b) Le revêtement partiel de la route de desserte et les équipements techniques (eau, égouts, gaz, électricité, téléphone, télédis, ...) seront entrepris en parallèle aux réalisations ponctuelles des bâtiments, en fonction des étapes de réalisation.
- c) Les aménagements de quartier seront réalisés d'un seul tenant, au plus tard lors de l'achèvement du deuxième bâtiment construit sur le périmètre.

Article 19 Servitudes et charges foncières

- a) 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.

Article 20 Entrée en vigueur

- a) Le présent PAD "Vers le Nant de Choëx" - partie Nord entre en vigueur dès l'entrée en force de son approbation par le Conseil Municipal.



Article 21 Autres dispositions

- a) Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement du PAD, le RCCZ en vigueur est applicable.
- b) Les dispositions des bases légales cantonales et fédérales en la matière, ainsi que les règlements particuliers des services communaux sont en outre réservées.

