



PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE (PAD)
de la zone à aménager n° 1 – Châteauneuf- Les Rottes
(parcelles n° 816, 829, 830 et 875)

Rapport à l'attention du service cantonal de l'aménagement du territoire

1. But :

En application de l'art. 99 du Règlement communal des constructions et du plan de zones y relatif, un plan d'aménagement détaillé (PAD) s'impose dans cette zone.

Vu l'opportunité de la commune d'acquérir le terrain au Sud-Ouest du secteur, cette surface, ainsi que la parcelle n° 875 seront intégrées dans la zone ZIG A (zone d'intérêt général) déjà existante au Sud (Centre scolaire de Châteauneuf).

2. Localisation :

Les parcelles n° 816 (propriétaires actuels : [REDACTED], n° 829 (propriétaire actuel : Banque Cantonale du Valais), n° 830 (propriétaire actuel : Banque Cantonale du Valais), et n° 875 (propriétaire actuel : Commune de Conthey) font partie intégrante du PAD.

Les voisins concernés sont :

- [REDACTED] (parcelles n° 1'143 et 1'145)
- [REDACTED] (parcelle n° 1'331)
- la commune de Conthey (parcelles n° 810, 874, 875 et 1391)

Le secteur est actuellement touché par 3 différentes zones à bâtir :

- à l'Ouest, le long de l'Avenue de la Gare : la zone R8 – résidence et commerce
- au Nord, le long de la Route des Rottes : la zone M1 – mixte
- le solde en zone R7 : résidence plaine, forte densité

3. Clause du besoin :

Vu l'évolution de la population de Châteauneuf, il y a lieu de réserver des terrains pour l'extension du centre scolaire et des équipements de quartier tels que places de jeux, locaux de réunion, etc... L'accès à l'extension de la zone d'équipement public sera intégré dans l'accès actuel du centre scolaire.

D'autre part, vu l'emplacement du secteur, sujet aux nuisances d'une zone artisanat et commerce au Nord et à l'Ouest et du centre scolaire au Sud, l'implantation de bâtiments résidentiels ne paraît plus judicieuse. Le PAD prévoit l'aménagement de deux bâtiments commerciaux dont la surface (< 2'000 m²) est admissible dans la zone R7 selon la fiche du plan directeur cantonal et le règlement communal des constructions. Les places de parc seront aménagées au Nord des bâtiments ; l'accès motorisé aux commerces se fera exclusivement par la Route des Rottes.

4. Règlement des différentes zones :

Vu l'affectation "commerce", les caractéristiques de densité, hauteur, distance, esthétique et degré de sensibilité au bruit de la zone M1 ont été reprises pour ce secteur.

A. Zone commerce

1. Cette zone est destinée aux activités commerciales, ainsi qu'aux activités artisanales et aux centres administratifs et techniques.
2. Pour les surfaces commerciales, il y a lieu de se référer à la fiche de coordination y relative du plan directeur cantonal.
3. Les activités artisanales, les constructions qui portent atteinte au site, les dépôts de matériaux, ainsi que les industries produisant des nuisances, sont interdites.
4. Seuls les logements liés et intégrés aux activités commerciales et artisanales sont autorisés.
5. Une surface correspondant à 10% de la parcelle doit être aménagée en espace vert et plantée d'arbres. Le Conseil municipal peut prescrire l'emplacement et le caractère de ces aménagements en fonction de l'organisation générale et de l'esthétique du quartier.
6. En bordure de zone ZIG A, un espace vert sera aménagé entre le bâtiment et la limite de la parcelle. Des mesures seront prises afin de limiter toutes nuisances dues aux déchargements, circulations internes et équipements techniques.
7. L'entrée et la sortie des véhicules sur la voie publique s'effectueront exclusivement par la Route des Rottes.
8. Les enseignes publicitaires seront de préférence posées sur les façades. Les totems ne dépasseront pas la hauteur réglementaire de la zone.
9. Normes de construction :

Destinations :

Commerces	oui
Centres d'achat	non
Artisanat	oui
Bureaux	oui
Logements	oui 4)
Ruraux	non

Occupation au sol :

40%

Ordre :

Dispersé 2)

Alignement :

Selon prescriptions communales et plans en vigueur

Hauteur maximum :

10.00 mètres

Distance minimum :

5.00 mètres

Espace vert et arborisation :

10% 9)

Plan de quartier :

Surface minimum 5000 m2 et
occupation au sol 50%

Degré de sensibilité au bruit :

DS III

B. Zone ZIG A

L'art. 115 RCC est applicable.

Ainsi, décidé en Conseil communal du 18 août 2005,

Le Président

J.-P. PENON

Le Secrétaire

M.-A. BIANCO

Homologué par le Conseil d'Etat

– 7 JUIN 2006

en séance du

Droit de sceau : Fr. 150.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:



Ainsi, approuvé par le Conseil général du 18 octobre 2005,

Le Président

C. GERMANIER

Le Secrétaire

B. MAYE