

Homologué par le Conseil d'Etat

en séance du 27 FEV. 2013 ..

Droit de sceau: Fr. 100 -

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:

AVENANT AU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES



MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN D'AFFECTATION DE ZONES ET DU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES

AU LIEU-DIT : TELECABINE - FONTANY
VERCORIN COMMUNE DE CHALAIS

De « Zone de construction et d'installation publique B » à
 « Zone touristique mixte à aménager »

De « Zone d'habitat collectif 0.60 (PAS3) » à
 « Zone d'habitat collectif à aménager »



RAPPORT SELON ARTICLE 47 OAT
MODIFICATION DU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS
MODIFICATION DU PLAN DE ZONES

Approuvé par l'Assemblée Primaire du 12 décembre 2011

COMMUNE DE CHALAIS
13 Septembre 2011



ORDONNANCE DU DOSSIER

**RAPPORT SELON
L'ARTICLE 47 OAT**

1. Plan de zone vue d'ensemble	4
2. Introduction	5
3. Périmètre et équipement	5
4. Parcelles concernées	5
5. Aménagements existants sur le site	5
6. Nouvelles affectations proposées	6
7. Raison de la modification partielle	6
8. Conformités aux bases légales, fédérales, cantonales	7
9. Suite de la procédure	8
10. Conclusion	8

**MODIFICATION DU
REGLEMENT COMMUNAL
SUR LES CONSTRUCTIONS
(RCC)**

Nouvel article du RCC Zone touristique mixte à aménager	10
Complément au tableau des zones	11
Nouvel article du RCC Zone d'habitat collectif à aménager	12
Complément au tableau des zones à aménager	13

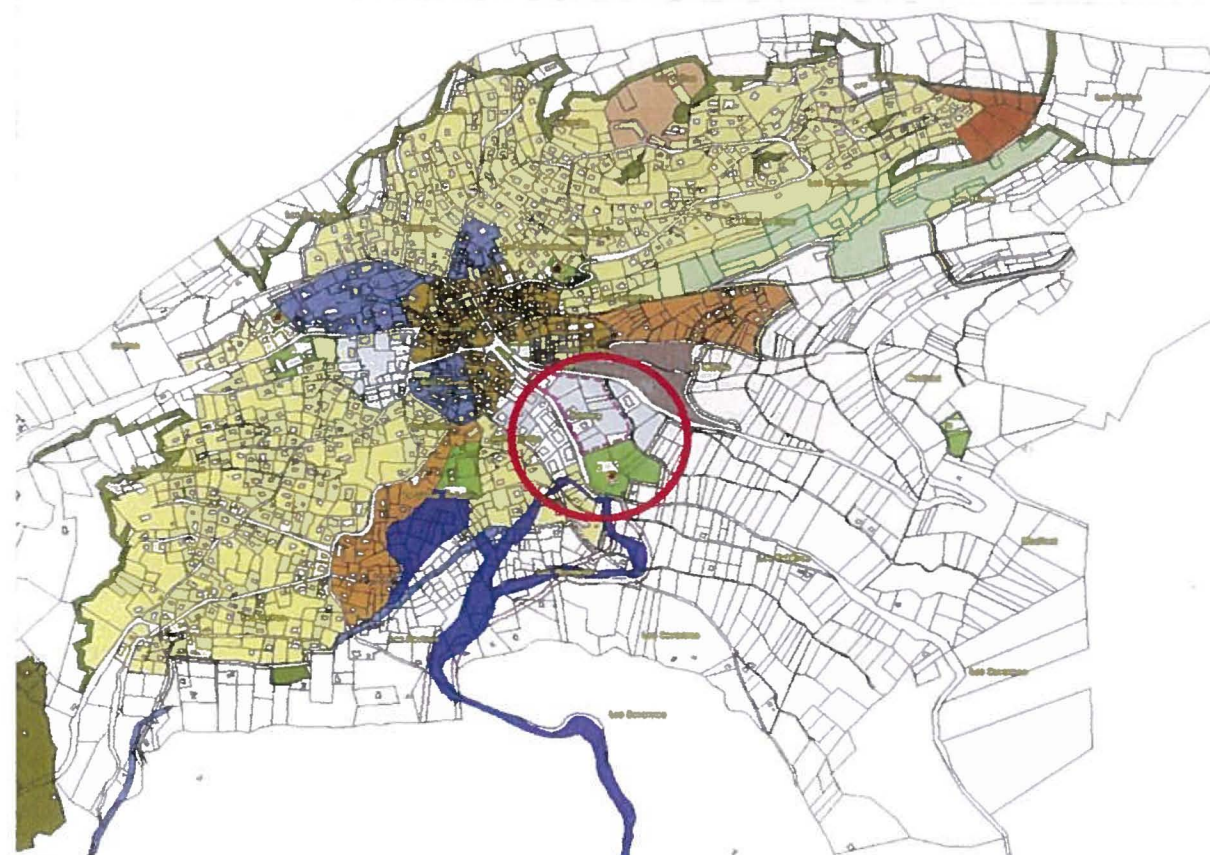
Annexes

1. Plan de zones, état actuel	15
2. Plan de zones, état proposé	16
3. Cahier des charges N° 7	17
4. Cahier des charges N° 8	19

**RAPPORT SELON L'ARTICLE 47
DE L'ORDONNANCE SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

RAPPORT SELON L'ART. 47 OAT

PLAN DE ZONES VUE D'ENSEMBLE ETAT ACTUEL



Plan de zones - Vercorin
 - PAS : plan d'affectation spéciale
 - Installations publiques A/B
 - Domaine skiable
 - Zone de pistes de ski balisées et damées à enneigement naturel
 - Zone de pistes de ski balisées et damées à enneigement technique
 - Zone de réserve du domaine skiable
 - Zone skiable provisoire (cf. article 51bis RCCZ)
 - Zones
 - Zone centre village
 - Zone d'extension village 0.40
 - Zone d'habitat collectif 0.60
 - Zone d'habitat collectif 0.40
 - Zone résidentielle chalet 0.40
 - Zone résidentielle petit chalet 0.25
 - Zone mixte habitat-commerce-artisanat 0.50
 - Zone de constructions et d'installations publiques A-B
 - Zone d'activités sportives destinées au domaine skiable
 - Zone agricole de paturages
 - Zone des mayens
 - Zone agricole protégée
 - Zone de protection de la nature
 - Zone de protection du paysage
 - Aire forestière
 - Zone de danger d'instabilité de terrain

RAPPORT SELON L'ART. 47 OAT

Introduction

Vue d'ensemble
 Page 4
 Annexe 1
 page 15

Périmètre et Équipement

Le territoire concerné par la présente modification partielle du plan d'affectation des Zones (PAZ) est actuellement :

- en zone de construction et d'installation publique B
- en zone d'habitat collectif 0.60 (PAS 3)

La zone d'installation publique B est bordée :

- au sud par la route cantonale d'Anniviers
- au centre par la gare de départ de la télé Vercorin-Le Crêt du Midi.
- à l'est par la zone agricole
- à l'ouest par la zone d'habitat collectif 0.60 (PAS3)

La zone d'habitat collectif 0.60 (PAS3) est bordée :

- au sud par la route cantonale d'Anniviers
- au nord par la route cantonale de Chalais
- à l'ouest par la zone de construction et d'installation publique A
- à l'est par la zone de construction et d'installation publique B

Les infrastructures principales sont déjà installées sur le site (égouts, télé-réseau, eau, électricité)

Parcelles concernées

Les parcelles et surfaces concernées par la présente modification sont en référence au PAZ actuel :

- autour de la Télécabine :
les parcelles 650-653-654-655- 656-657-658-660
pour une surface de 12'404 m²
- sur le secteur Fontany PAS3 :
les parcelles 659-661-662-663-664-665-667-669-672
pour une surface de 13'089 m²

La surface totale des deux secteurs est de 25'493 m²

Aménagements Existants sur le site

Le secteur de la télécabine

« Zone de construction et d'installation publique B »
 comporte aucune construction si ce n'est celle de la Télécabine

Le secteur Fontany

« Zone d'habitat collectif 0.60 (PAS3) »
 Seul 3 bâtiments sont construits le long de la route cantonale d'Anniviers. Le reste de la zone est libre de construction.

RAPPORT SELON L'ART. 47 OAT

Nouvelle Affectation proposée

Annexe 1 (page 15)

Elle propose les modifications suivantes :

De « Zone de construction et d'installation publique B »
à « Zone touristique mixte à aménager »

Annexe 2 (page 16)

De « Zone d'habitat collectif 0.60 (PAS3) »
à « Zone d'habitat collectif à aménager »

Raisons de la modification partielle

Annexe 1 page 15

Annexe 2 page 16

Les raisons des modifications partielles sont les suivantes :

La station de Vercorin se trouve à un tournant de son histoire.

Les remontées mécaniques doivent être modernisées et les activités commerciales dynamisées.

Le nombre de lits destinés au marché de la location est insuffisant pour les stimuler.

La commune de Chalais a apporté une réflexion approfondie sur l'avenir de la station, en particulier sous l'angle de la télécabine, de l'économie, du tourisme, et de l'aménagement du territoire.

La Commune veut, en effet, encourager le développement de résidences vouées à la location.

Des mesures particulières d'aménagement du territoire sont proposées pour atteindre cet objectif.

Cette réflexion a suscité les mesures suivantes :

- développer une infrastructure hôtelière et résidentielle de tourisme
- assurer le développement de lits marchands dans le secteur
- assurer la circulation par la mise en place de bus navette sur l'ensemble de la station, favoriser le transport de personnes par le téléphérique de Chalais Vercorin
- augmenter l'offre en lits touristiques à fort taux d'occupation (hôtellerie, para-hôtellerie ou appartements en location), en partenariat avec des acteurs privés
- encourager la construction de résidences principales.

RAPPORT SELON L'ART. 47 OAT

Les deux secteurs doivent se compléter afin d'assurer ces objectifs. La présente révision partielle va exactement dans le sens de la demande communale.

Les terrains concernés sont dans une situation stratégique, aux « portes » du centre et proche de la télécabine. La révision permettra la réalisation de projets à cet endroit devant satisfaire aux exigences suivantes :

- Mise en location de chambres et résidences touristiques (lits chauds)
- Réalisation d'une liaison publique au travers des deux zones
- Suppression du PAS3 dans la zone d'habitat collectif 0.60. (Le PAS3 ne permettant pas d'atteindre les objectifs fixés par la commune).

Cette modification partielle permettant le développement de lits marchands s'avère nécessaire pour l'avenir de la station et de la télécabine.

Le passage d'une zone d'habitat collectif 0.60 à une zone d'habitat collectif 0.80 permet de densifier le secteur ce qui répond à la fiche A.5 des objectifs d'aménagement du territoire décidés par le Grand Conseil le 2 octobre 1992.

Les deux secteurs concernés par cette modification partielle sont sis à proximité directe de la télécabine existante et proche du centre de la station. Le but étant le développement d'une infrastructure hôtelière et résidentielle de tourisme. La localisation proposée est tout à fait adéquate du point de vue de l'aménagement du territoire.

Les mesures d'aménagement permettent de garantir une utilisation mesurée du sol, de réduire à un minimum les atteintes à l'environnement et de réaliser une occupation plus rationnelle du territoire (art. 2, al.1, lettre d) de l'OAT).

La solution choisie pour cette modification partielle du plan d'affectation des zones est compatible avec les plans et les prescriptions de la Confédération et du canton relatif à l'utilisation du sol, en particulier avec le plan directeur cantonal.

RAPPORT SELON L'ART. 47 OAT

Les objectifs d'aménagement du territoire sont pris en compte par les mesures d'aménagement préconisés selon la décision du Grand Conseil du 01.10.1992. Ce projet de modification partielle du plan d'affectation des zones et du RCCZ peut-être reconnu conforme :

- à la LAT, en particulier les articles 1,3,15,19,21
- à la LcAT, en particulier les articles 1,3,11,21,34,38
- au plan directeur cantonal, en particulier les fiches
 - A.1.3 : Zones à bâtir
 - A.2.2 : Utilisation adéquate des zones à bâtir
 - D.1.2 : Tourisme intégré
- aux objectifs d'aménagement du territoire selon le décret du Grand Conseil du 02 octobre 1992.

Suite de la procédure

C'est la procédure simplifiée selon les articles 34 alinéas 4 et suivants de la LcAT qui est applicable pour cette modification partielle du PAZ et RCCZ.

Conclusion

La présente modification partielle du PAZ permet le développement de ce site sensible dans un cadre précis.

Elle permet de répondre non seulement à des requêtes privées, mais aux attentes de la commune et de la collectivité, dans le respect des dispositions régissant l'aménagement du territoire.

Sion, le 13 septembre 2011

COMMUNE DE CHALAIS

Modification partielle du
PAZ ET RCCZ

MODIFICATION DU REGLEMENT COMMUNAL SUR LES CONSTRUCTIONS (RCC)

MODIFICATION DU RCC

Nouvel article
du RCC

Article 67 Zone touristique mixte à aménager (ZTM)

1. Définition destination

Cette zone est destinée à des équipements publics, tels que parkings, remontées mécaniques ainsi qu'à des constructions présentant un intérêt pour la collectivité, notamment : commerces, habitations de type hôtelier, para-hôtelier, appartements en location, infrastructures culturelles et de loisirs.

2. Urbanisation

Cette zone est soumise à l'étude d'un PAD (selon cahier des charges N°7).
Celui-ci aura pour but de régler les problèmes liés aux affectations et aux circulations piétonnes et aux véhicules.

3. Affectation des parties « logement »

Les parties « logement » seront de type hôtelier, para-hôtelier ou résidentiel en location (lits chauds).

4. Environnement

Les impacts sur l'environnement, notamment en cas de construction de parkings de plus de 500 places, seront soumis à une étude d'impact sur l'environnement (EIE).

5. Circulations et parcsages

Le PAD devra résoudre les problèmes de circulation et de parcage. Il précisera les circulations des véhicules privés, notamment les routes d'accès aux parkings, les transports publics (bus, cars touristiques) et des piétons.

6. Normes de construction

Les normes de construction sont fixées par le tableau des zones, N° 27 (page 11) et le cahier des charges N° 7 (voir annexe 3).
L'implantation, la volumétrie et la hauteur des constructions seront définies dans le cadre du plan d'aménagement détaillé.

Complément au
tableau des zones

TABLEAU DES ZONES N° 27

Définition, dénomination	touristique mixte
Ordre des constructions	dispersé ou contigu
Densité indice U	0.80
Destination habitation	oui
Travail / commerces	oui
Ruraux	non
Alignement	libre
Hauteur max.	16.50 du niveau de la route située en amont
Distances minimum	5.0 m
Esthétique toit	2 pans pour le bâtiment principal
Couverture	couleur anthracite ou équivalente
Pente	35 - 50 %
Façades	min. ½ bois
Plan de quartier surf. min.	5'000 m2
Densité max.	0.80
Degré sensibilité au bruit	DS III

MODIFICATION DU RCC

Nouvel article du RCC

Article 68 Zone d'habitat collectif à aménager

1. Définition – destination

Cette zone est destinée à des constructions, notamment : logements, commerces, habitations de type hôtelier, para-hôtelier, appartements en location et des infrastructures culturelles, de loisirs et de détente compatibles avec la zone.

La volumétrie et la densification des bâtiments seront conformes aux objectifs de la zone. Seuls sont autorisés, au minimum des immeubles de trois étages habitables comprenant au moins six unités d'appartements et une utilisation minimum de 80% de la densité autorisée dans la zone.

2. Urbanisation

Cette zone est soumise à l'étude d'un PAD (selon cahier des charges N° 8)

3. Affectation des parties (logement)

Les parties logement devront, au besoin, s'adapter au règlement établi pour la maîtrise des résidences secondaires.

4. Environnement

Les impacts sur l'environnement, notamment en cas de construction de parkings de plus de 500 places, seront soumis à une étude d'impact sur l'environnement (EIE).

5. Circulation et parcs

Le PAD devra résoudre les problèmes de circulation et de parcs. Il précisera les circulations des véhicules privés, notamment les routes d'accès aux parkings, les transports publics et les piétons.

6. Normes de construction

Les normes de construction sont fixées par le tableau des zones N° 28 (page 13) et le cahier des charges N° 8 (voir annexe 4).

L'implantation, la volumétrie et la hauteur des constructions seront définies dans le cadre du plan d'aménagement détaillé.

Complément au Tableau des zones

TABLEAU DES ZONES N° 28

Définition, dénomination	habitat collectif obligatoire
Ordre des constructions	dispersé ou contigu
Densité indice U	0.80
Destination habitation	oui
Travail / commerces	oui
Ruraux	non
Alignement	libre
Hauteur max.	16.50 du niveau de la route située en amont
Distances minimum	5.0 m
Esthétique toit	2 pans pour le bâtiment principal
Couverture	couleur anthracite ou équivalente
Pente	35 - 50 %
Façades	min. 1/2 bois
Plan de quartier surf. min.	5'000 m2
Densité max.	0.80
Degré sensibilité au bruit	DS II

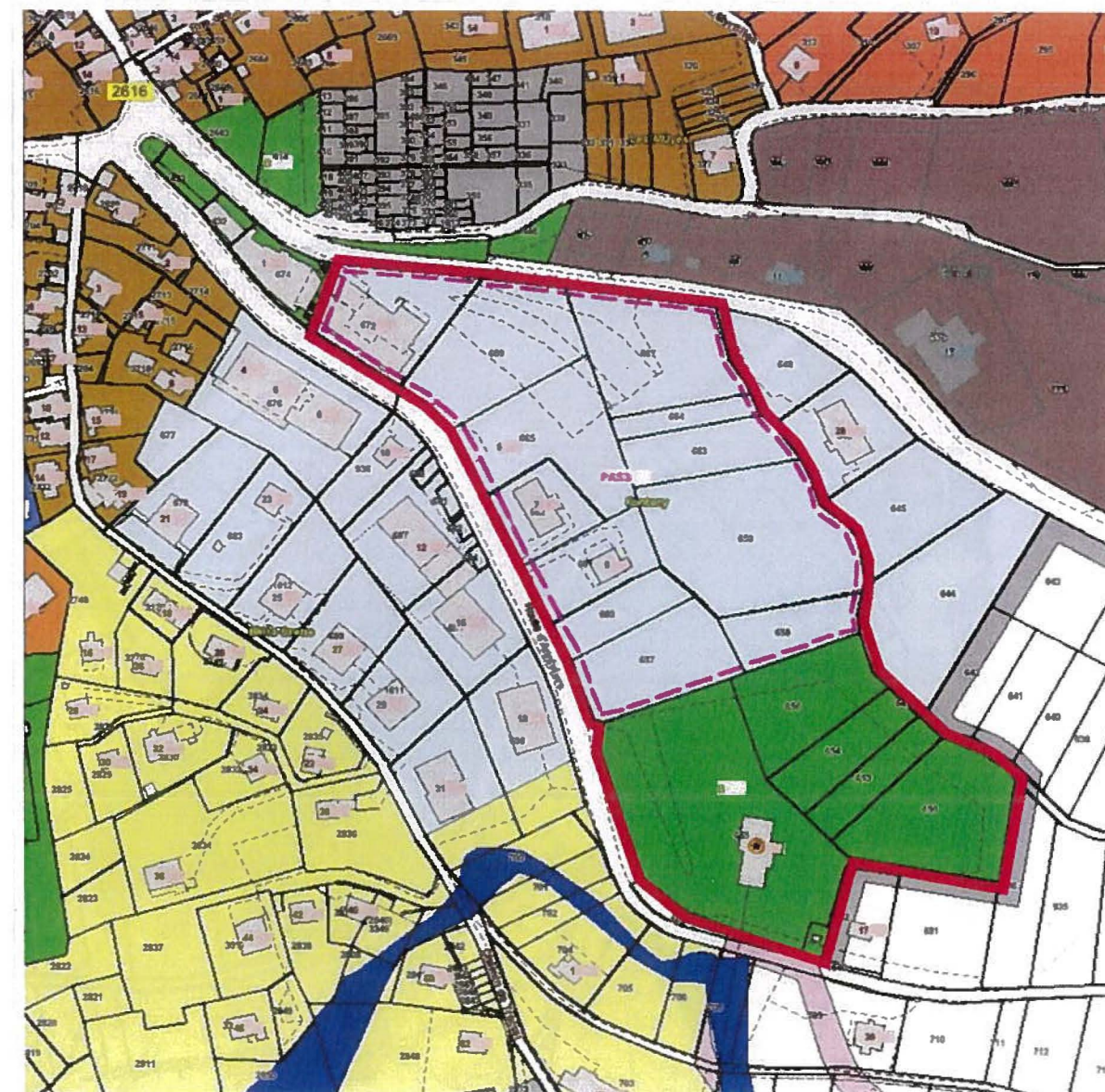
ANNEXES

ANNEXE 1	PLAN DE ZONES, ETAT ACTUEL
ANNEXE 2	PLAN DE ZONES, ETAT PROPOSE
ANNEXE 3	CAHIER DES CHARGES N° 7
ANNEXE 4	CAHIER DES CHARGES N° 8

ANNEXE 1

PLAN DE ZONES ETAT ACTUEL

ECH. 1/2220 0 10 50 100



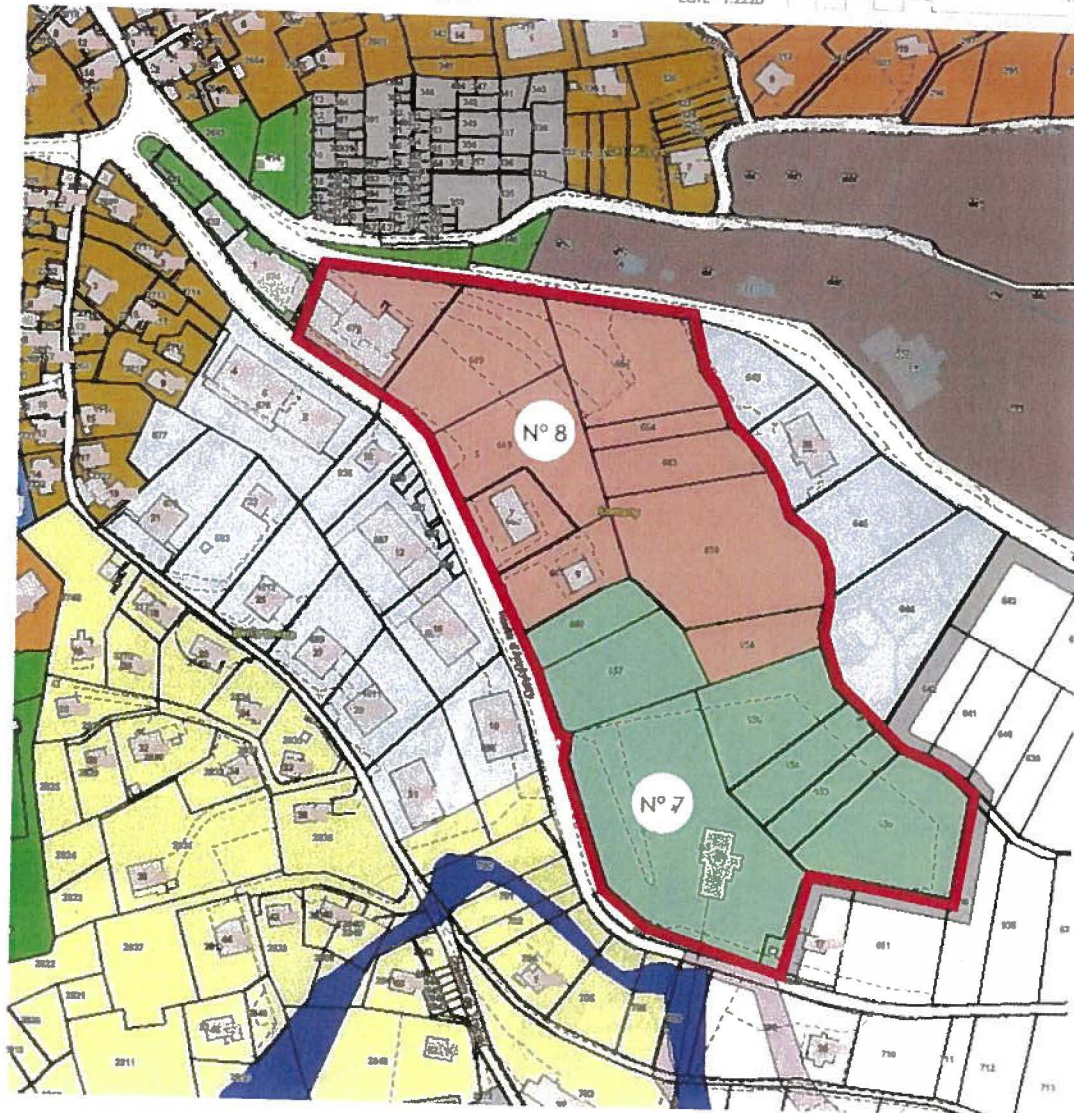
- Zone d'habitat collectif 0.60 PAS 3 Fontany
- Zone de constructions et d'installations publiques B
- Périmètre de la modification

ANNEXE 2

PLAN DE ZONES

ETAT PROPOSE

ECH. 1:2220 0 10 50 100



- Zone touristique mixte à aménager (cahier des charges N° 7)
- Zone d'habitat collectif à aménager (cahier des charges N° 8)
- Périmètre de la modification

ANNEXE 3

COMMUNE DE CHALAIS

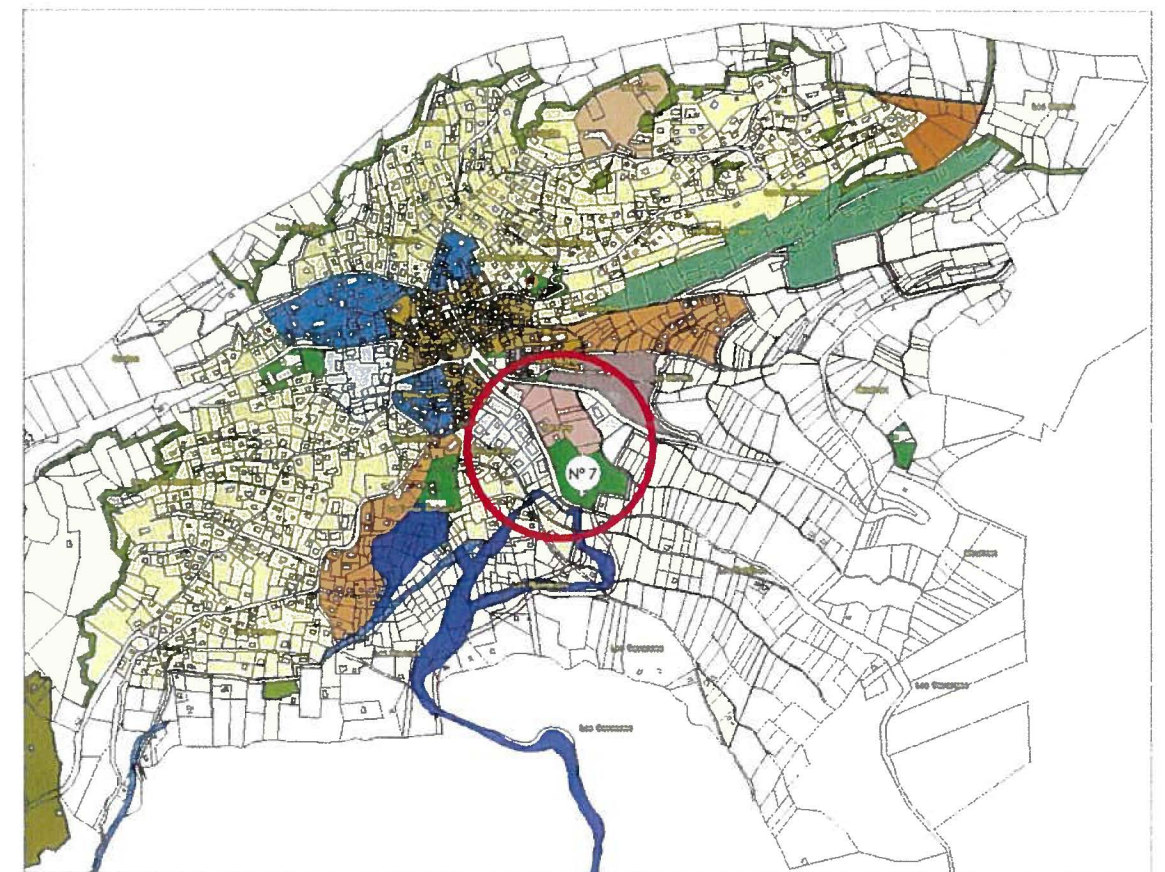
Plan d'affectation de zone (PAZ)
Zone à aménager

Cahier des charges N° 7

Zone touristique mixte à aménager

A. DESCRIPTION

1. Localisation du périmètre



2. Statut légal

Zone touristique mixte à aménager

3. Caractéristique du lieu

Site

Le site se compose des terrains autour de la télécabine au Nord de la route cantonale d'Anniviers.

- Bâtiments existants

Les seules constructions existantes sont celles de la télécabine.

- Accès

Actuellement le site est desservi par la route cantonale d'Anniviers située au sud de la zone.

ANNEXE 4

COMMUNE DE CHALAIS

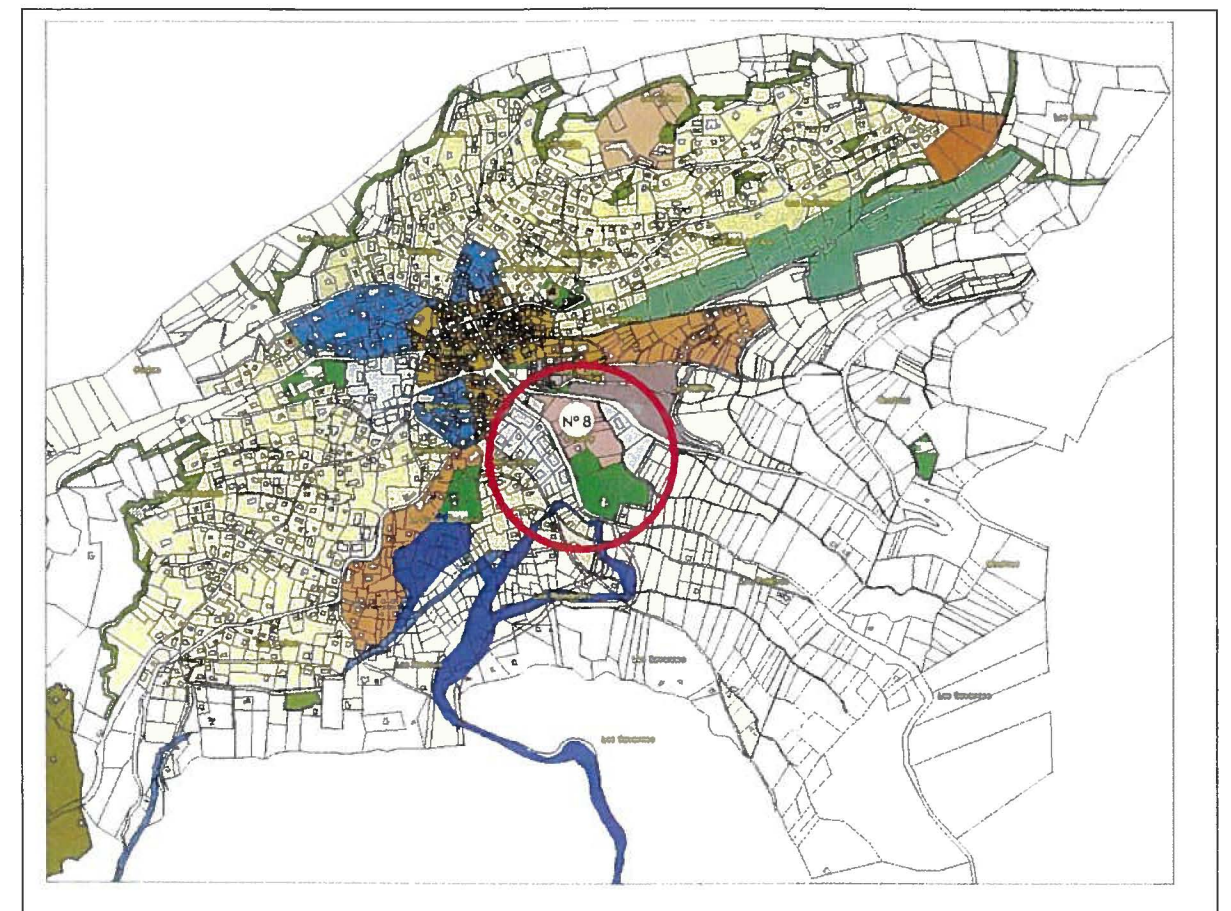
Plan d'affectation de zone (PAZ)
Zone à aménager

Cahier des charges N° 8

Zone d'habitat collectif à aménager

A. DESCRIPTION

1. Localisation du périmètre



B. MESURES D'AMENAGEMENT

1. Objectif général :

- Réaménager les installations et les bâtiments des remontées mécaniques.
- Développer une infrastructure hôtelière et résidentielle de tourisme et aménager les accès et parcage des véhicules.
- Assurer le développement de lits marchands dans le secteur.
- Assurer une occupation rationnelle de la zone par un réaménagement des accès véhicules et une mise en valeur judicieuse des terrains destinés à la construction.
- Etablir obligatoirement pour cette zone à aménager, un plan d'aménagement détaillé (PAD) pour l'ensemble du secteur.

2. Mesures :

URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Le PAD doit régler :

- les zones d'implantation des constructions, la volumétrie, l'organisation du parcage et des circulations
- l'aménagement des routes d'accès pour les véhicules, les transports publics et les piétons.

La hauteur maximum des constructions mesurée sur la route amont n'excédera pas 16.50 m.

3. Procédure :

Le PAD conforme au RCCZ et au cahier des charges du RCCZ est de la compétence du conseil communal selon la procédure ordinaire d'autorisation de construire (art. 12 al. 4 LcAT).

2. Statut légal

Zone d'habitat collectif à aménager

3. Caractéristique du lieu

- **Site**
Le site se compose des terrains à l'ouest du secteur de la télécabine, au Nord de la route cantonale d'Anniviers, au lieu dit : Fontany.
- **Bâtiments existants**
Seuls, deux immeubles et 1 chalet de vacances sont construits dans la zone.
- **Accès**
Actuellement, seuls les immeubles construits sont desservis par la route cantonale d'Anniviers, située au sud de la zone.

B. MESURES D'AMENAGEMENT

1. Objectif général :

- Réaménager le parcellaire
- Développer une infrastructure résidentielle, touristique, commerciale et aménager les accès et le parcage des véhicules.
- Garantir un développement harmonieux dans le secteur.
- Assurer une occupation rationnelle de la zone par un réaménagement des accès véhicules et une mise en valeur judicieuse des terrains destinés à la construction.
- Etablir obligatoirement pour cette zone à aménager, un plan d'aménagement détaillé (PAD) pour l'ensemble du secteur.

2. Mesures :

URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Le PAD doit régler :

- les zones d'implantation des constructions, la volumétrie, l'organisation du parcage et des circulations
- l'aménagement des routes d'accès pour les véhicules, les transports publics et les piétons.

La hauteur maximum des constructions mesurée sur la route amont n'excédera pas 16,50 m.

3. Procédure :

Le PAD conforme au RCCZ et au cahier des charges du RCCZ est de la compétence du conseil communal selon la procédure ordinaire d'autorisation de construire (art. 12 al. 4 LcAT).