



Canton du Valais

COMMUNE DE ST-LEONARD

Plan d'aménagement détaillé (PAD) "Les Champlans/Les Bâtiments"

Echelle 1:500

Approuvé par le Conseil municipal

le 11 février 2013 et le 24 août 2020 ;

Approuvé par l'assemblée primaire

le 15 février 2021 ;

Homologue par le Conseil d'Etat
en séance du 6 octobre 2021

Homologation par le Conseil d'Etat
le.....

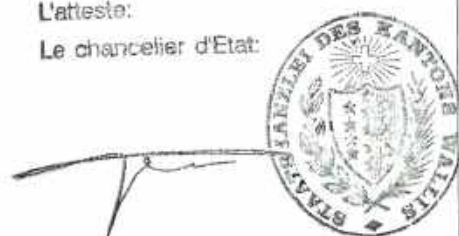
Droit de sceau: Fr. 250.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:



St-Léonard, le 22 SEP. 2021

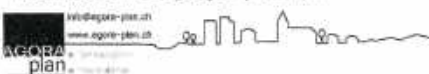


Date	Projeté	Dessiné	Contrôlé
14.11.2012	AFD	DE	RS
29.03.2021	AT	...	AT
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...

Auteur du projet (2012) :



Modification du projet (2021) :



Affectation du sol

-  Périmètre du PAD
-  Aires d'implantation des bâtiments
-  Aire d'implantation des bâtiments à prescriptions particulières
-  Secteurs de protection de la nature (yç. zone tampon de 5 m)
-  Secteurs inappropriés à la construction
-  Routes de desserte 1 et 2 à créer
-  Cheminements piétonniers à créer

A titre indicatif

-  Milieux de valeur naturelle à protéger
-  Eperons rocheux existants à protéger
-  Murs en pierres sèches à préserver
-  Murs existants
-  Alignements routes de desserte 1 et 2 (2 m)
-  Alignements route de Lens (3 m)
-  Alignement rue des Rocailles (8 m à l'axe)
-  Voie de communication historique d'importance locale avec substance
-  Chemin de randonnée pédestre existant
-  Prairies et pâturages secs (PPS)
-  Zone de protection du lac souterrain



Commune de St-Léonard

Plan d'aménagement détaillé (PAD) "Les Champlains/Les Bâtiments"

Echelle 1:500

Approuvé par le Conseil municipal le 11 février 2013 :

Modifications approuvées par le Conseil municipal le 24 août 2020 :

Modifications approuvées par l'assemblée générale le 15 février 2021 :

Homologation par le Conseil d'Etat
le :

Date	Projet	Descriptif	Contrôle	Autorité du projet (2013)
16.11.2012	AT	AT	AT	BEIA
19.05.2021	AT	AT	AT	BEIA

Modifications du projet (2021) :

Affectation du sol

- Périmètre du PAD
- Aires d'implantation des bâtiments
- Aire d'implantation des bâtiments à prescriptions particulières
- Secteurs de protection de la nature (p. zone tampon de 5 m)
- Secteurs inappropriés à la construction
- Routes de desserte 1 et 2 à créer
- Cheminements piétonniers à créer

A titre indicatif

- Milieux de valeur naturelle à protéger
- Eperons rocheux existants à protéger
- Murs en pierres sèches à préserver
- Murs existants
- Alignements routes de desserte 1 et 2 (2 m)
- Alignements route de Lens (3 m)
- Alignement rue des Rocailles (8 m à l'axe)
- Voie de communication historique d'importance locale avec substance
- Chemin de randonnée pédestre existant
- Prairies et pâturages secs (PPS)
- Zones de protection du lac souterrain



Commune de Saint-Léonard



Règlement du plan d'aménagement détaillé (R/PAD)

« Les Champlans/Les Bâtiments »

Zone d'habitations individuelles

Approuvé par le Conseil municipal

le 11 février 2013 et le 24 août 2020;

Approuvé par l'assemblée primaire

le 15 février 2021 homologue par le Conseil d'Etat

en séance du 6 octobre 2021

Homologation par le Conseil d'Etat

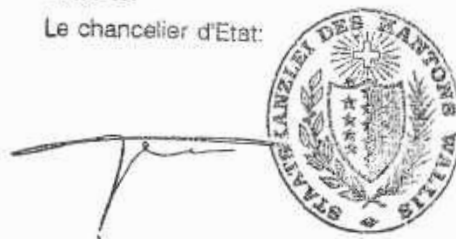
le Droit de sceau: Fr. 250.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:



St-Léonard, le 22 SEP. 2021



Mars 2021

REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE (R/PAD) « LES CHAMPLANS/LES BATIMENTS »

Préambule

Le présent règlement fait partie intégrante du plan d'aménagement détaillé (PAD) « Les Champlans/Les Bâtiments » qui est rendu obligatoire par le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de la Commune de St-Léonard.

La première version approuvée en 2013 était conforme au PAZ en vigueur et respectait les conditions réglementaires du RCCZ en force, en particulier les articles 45 (plan d'aménagement détaillé) et 124 (zone d'habitations individuelles Ri2), ainsi que le cahier des charges n° 2 « Les Champlans/Les Bâtiments » homologués par le Conseil d'Etat le 23 mars 2011.

La version adaptée en 2020/2021 du présent règlement répond, pour la procédure d'approbation, aux exigences des articles 33ss LcAT.

TABLE DES MATIERES

Art. 1	Buts du règlement.....	4
Art. 2	Périmètre et parcelles concernées	4
Art. 3	Bases légales et nature juridique des documents	4
Art. 4	Compétences.....	4
Art. 5	Indice d'utilisation du sol.....	5
Art. 6	Secteurs du PAD	5
Art. 7	Aires d'implantation des bâtiments.....	5
Art. 8	Secteurs de protection de la nature	6
Art. 9	Secteurs inappropriés à la construction	6
Art.10	Emprise des routes de desserte	7
Art.11	Cheminements piétonniers.....	7
Art.12	Stationnement des véhicules.....	7
Art.13	Typologie des constructions et intégration au site naturel.....	8
Art.14	Aménagements extérieurs.....	8
Art.15	Equipements et infrastructures.....	8
Art.16	Prescriptions de construction.....	9
Art.17	Prescriptions énergétiques	9
Art.18	Prescriptions environnementales.....	9
Art.19	Dispositions finales	9
Art.20	Entrée en vigueur	9

Annexe No :

1. Plan d'aménagement détaillé « Les Champlans/Les Bâtiments » au 1 : 500.

Art. 1 Buts du règlement

- a) Le règlement du plan d'aménagement détaillé (PAD) a pour but de régler dans le détail l'affectation du sol et de préciser les mesures particulières d'aménagement de la zone d'habitations individuelles Ri2 à aménager selon le cahier des charges n° 2 « Les Champlans/Les Bâtiments » afin :
 - de garantir une occupation judicieuse et rationnelle du sol et une intégration des constructions dans un site exposé aux vues ;
 - de préserver les milieux naturels de valeur et les éléments structurants du paysage ;
 - de planifier l'équipement du secteur notamment les accès véhicules et piétons et les infrastructures ;
 - de coordonner les différentes procédures, notamment les projets de routes communales desservant ce secteur.
- b) Le règlement du PAD et ses annexes précisent la constructibilité, l'équipement, l'aménagement et l'infrastructure du secteur « Les Champlans/Les Bâtiments ». Il définit les mesures d'aménagement en termes d'organisation spatiale, d'équipement et de protection selon les buts définis.
- c) Une procédure de remembrement parcellaire urbain est nécessaire et devra être réalisée afin de pouvoir remplir les premiers buts fixés ci-dessus.

Art. 2 Périmètre et parcelles concernées

Le périmètre du PAD correspond au périmètre de la zone d'habitations individuelles Ri2 à aménager selon le cahier des charges n° 2 « Les Champlans/Les Bâtiments » homologué par le Conseil d'Etat en date du 23 mars 2011.

Art. 3 Bases légales et nature juridique des documents

- a) Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales, cantonales et communales en matière d'aménagement du territoire et de constructions.
- b) Pour les dispositions non prévues dans le présent règlement, le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ), en particulier les articles 45 et 124 RCCZ, est applicable.
- c) Sont réservées les autres dispositions légales, cantonales et communales.
- d) Le plan du PAD et son règlement lient les tiers. Le rapport 47 OAT est de nature explicative.

Art. 4 Compétences

Les projets de construction dans le périmètre du PAD « Les Champlans/Les Bâtiments » sont subordonnés à des autorisations de construire délivrées par le Conseil municipal.

Art. 5 Indice d'utilisation du sol

- a) La densité du PAD est fixée à 0.3 conformément à la zone d'habitations individuelles Ri2.
- b) La surface totale en zone à bâtir, hormis les surfaces des PPS, est d'environ 47'250 m² (périmètre du PAD) ; l'emprise des secteurs reconnus inconstructibles selon le présent règlement peut être utilisée comme surface dans le calcul de l'indice d'utilisation du sol.
- c) Les surfaces ayant déjà servi à la détermination des distances ou de l'indice d'utilisation du sol pour des constructions ne peuvent être utilisées à cette même fin pour de nouvelles constructions.

Art. 6 Secteurs du PAD

- a) Le plan du PAD fixe les différentes plages d'implantation dans le périmètre du PAD. Le PAD comprend les secteurs suivants :
 - 1. Aires d'implantation des bâtiments
 - 2. Secteurs de protection de la nature
 - 3. Secteurs inappropriés à la construction
 - 4. Emprise des routes de desserte et alignements y relatifs
 - 5. Cheminements piétonniers

Le plan du PAD règle également les raccordements à la route de Lens et au chemin de randonnée pédestre existant.

- b) Les prescriptions relatives à ces secteurs sont fixées dans les articles 7 à 11 ci- après.

Art. 7 Aires d'implantation des bâtiments

- a) Les aires d'implantation des bâtiments, figurées sur le plan annexé, sont destinées aux habitations individuelles, jumelées ou non.
- b) Les nouvelles constructions seront érigées dans les aires d'implantation des bâtiments conformément aux prescriptions fixées dans le RCCZ.
- c) Les bâtiments existants bénéficient du droit acquis.
- d) Les accès aux bâtiments se feront dans les aires d'implantation des bâtiments.

- e) Prescriptions particulières

Le PAD définit une aire d'implantation à prescriptions particulières au Sud-est du périmètre du PAD dans le but de préserver l'aspect visuel des grands éperons rocheux présents à l'Est. Dans ce périmètre, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur de 555 msm. Les toitures sont obligatoirement plates avec un revêtement de type naturel et ne peuvent pas être utilisées pour le parcage.

Art. 8 Secteurs de protection de la nature

- a) Le PAD définit des secteurs de protection de la nature. Ces secteurs comprennent les milieux naturels de valeur (flore spécifique) et les éléments structurants du paysage (éperons/affleurements rocheux caractéristiques du site) qu'il y a lieu de préserver pour leurs qualités naturelles et paysagères.
- b) Une zone tampon de 5 m, autour des milieux naturels de valeur et des éléments paysagers, fait partie des secteurs de protection de la nature. Cette zone tampon est un espace à maintenir libre de toute construction ou installation qui irait à l'encontre des intérêts naturels et paysagers.
- c) Toute construction, installation ou excavation et tout terrassement ou entreposage sont interdits dans les secteurs de protection de la nature.
- d) Les milieux naturels de valeur seront entretenus de façon écologique. Il s'agira notamment de :
 - élaguer occasionnellement les lisières et renoncer à l'utilisation du sous-bois ;
 - interdire l'utilisation d'herbicides ;
 - favoriser la régénération naturelle de la flore.
- e) Les mesures adéquates suivantes seront prises afin d'assurer la protection des éperons/affleurements rocheux et des sites voisins :
 - maintenir les roches polies ;
 - prévenir les déversements de décombres dans les pentes ;
 - prévenir les chutes de pierres (zone tampon en pied de paroi)
- f) Afin de protéger les espèces naturelles du piétinement, l'accès public aux secteurs de protection de la nature n'est pas admis. Des mesures particulières seront prises le long du cheminement piétonnier Est-Sud-ouest longeant les éperons rocheux afin d'éviter le piétinement aux abords du chemin.

Art. 9 Secteurs inappropriés à la construction

- a) Les secteurs inappropriés à la construction comprennent d'une part des ensembles paysagers dignes de protection tels que les murs en pierres sèches et les vignes en terrasses et d'autre part les secteurs en pied de paroi présentant un risque de chute de pierres. Le caractère viticole ou naturel des secteurs inappropriés à la construction doit être conservé.
- b) Toute construction ou installation est interdite dans les secteurs inappropriés à la construction. Le maintien des vignes actuelles est souhaité, ou à défaut une végétation spontanée basse.
- c) Les constructions voisines seront implantées de manière à préserver l'aspect visuel des ensembles paysagers.

Art.10 Emprise des routes de desserte

- a) Le plan du PAD tient compte des nouvelles routes de desserte communales 1 et 2 et des alignements y relatifs. Le plan du PAD précise également les raccordements à la route de Lens, au Nord du PAD.
- b) Ces nouvelles routes de desserte respecteront le profil-type suivant :
 - une chaussée de 3 m de large ;
 - un trottoir franchissable de 1.50 m à l'aval de la chaussée ;
 - une banquette de 0.50 m de chaque côté de la chaussée/du trottoir ;
 - une place de rebroussement en fin de route.
- c) Les routes existantes sont maintenues.
- d) Pour les routes de desserte 1 et 2, un alignement de 2 m est défini du bord extérieur de la chaussée ou du trottoir. Les emplacements pour les ordures ménagères sont prévus dans l'alignement des routes de desserte 1 et 2. Un alignement de 3 m pour la route de Lens et de 8 m à l'axe pour la route communale des Rocailles du Sud-ouest est reporté de part et d'autre de la chaussée.
Aucune construction n'est autorisée dans les alignements, sous réserve de l'article 15, lettre c ci-après.
- e) Les accès privés se feront exclusivement sur fonds privés conformément aux articles 50 et 51 RCCZ.

Art.11 Cheminements piétonniers

- a) Le plan annexé mentionne les cheminements piétonniers internes au PAD de même que leur raccordement au chemin de randonnée pédestre existant au Nord du PAD.
- b) Des cheminements piétonniers sont aménagés sur les trottoirs franchissables des routes de desserte 1 et 2. Un cheminement piétonnier traverse le PAD de l'Est au Sud-ouest, le long des éperons rocheux existants. Il se raccorde aux routes de desserte et rejoint le village de St-Léonard au Sud-ouest du périmètre.
- c) La largeur des cheminements piétonniers est de 1.50 m.
- d) L'entretien des cheminements piétonniers est à la charge de la Commune.
- e) Les accès sont garantis par des servitudes inscrites au Registre foncier.

Art.12 Stationnement des véhicules

- a) Le nombre de places de stationnement est défini conformément au RCCZ.
- b) Une distance libre devant les entrées de garage ou de clôture doit être respectée conformément au RCCZ afin de permettre la manœuvre des véhicules en dehors de la chaussée.
- c) Le stationnement des véhicules se fera exclusivement sur fonds privés.

Art.13 Typologie des constructions et intégration au site naturel

- a) Seul est autorisé l'habitat individuel, jumelé ou non.
- b) La typologie des constructions devra s'harmoniser avec le caractère viticole du site (vignoble en terrasses).
- c) L'intégration des bâtiments devra respecter les conditions de pente du terrain, en particulier le fait d'être sur le coteau exposé aux vues.
- d) L'orientation des façades principales se fera, en principe, du côté aval.

Art.14 Aménagements extérieurs

- a) Les aménagements extérieurs devront préserver le caractère viticole et naturel du site.
- b) Les murs en pierres sèches mentionnés sur le plan annexé devront être préservés. Les nouveaux murs seront de type « pierres sèches ».
- c) Seules les essences indigènes sont admises, avec de préférence des fruitiers de variétés anciennes typiques du vignoble et des haies basses de buissons locaux. Les plantations indigènes naturellement adaptées aux terrains très secs sont favorisées pour limiter les besoins d'arrosage. Les surfaces de gazon et les ajouts de terre végétale seront minimisés.
- d) La végétation indigène sise sur l'éperon rocheux au Sud du PAD doit être maintenue de même que la ligne de crête qu'elle forme.
- e) Les mouvements de terrain sont adaptés à la topographie et leur impact minimisé de manière à se rapprocher le plus possible du terrain naturel. Les murs de soutènement doivent être intégrés à l'environnement et seront de type « pierres sèches ».

Art.15 Equipements et infrastructures

- a) Les équipements et infrastructure se limitent aux routes de desserte 1 et 2 localisées sur le plan annexé et répondent aux exigences de l'article 19 LAT et aux articles 14 et 15 LcAT. Les équipements (eau, égouts, énergie) sont intégrés dans les nouvelles routes de desserte et sont raccordés aux collecteurs définis selon le plan général d'évacuation des eaux (PGEE).
- b) Les frais d'équipements et d'infrastructures prévus feront l'objet d'une perception de contributions des propriétaires concernés définie par le conseil municipal.
- c) Les emplacements pour la collecte des ordures ménagères sont implantés dans l'alignement des routes de desserte 1 et 2.

Art.16 Prescriptions de construction

Les demandes d'autorisation de construire les bâtiments devront respecter les dispositions légales de la loi cantonale sur les constructions (LC), le PAZ, le RCCZ, le PAD « Les Champlans/Les Bâtiments » ainsi que le présent règlement du PAD.

Art.17 Prescriptions énergétiques

Les constructions seront conçues de manière à minimiser la consommation d'énergie, notamment dans le respect des lois, normes et recommandations fédérales, cantonales et communales en vigueur, et à privilégier l'utilisation de ressources énergétiques renouvelables.

Art.18 Prescriptions environnementales

- a) La zone de protection du lac souterrain est régie selon l'article 133 RCCZ.
- b) Les objets PPS compris dans le périmètre du PAD font partie des secteurs de protection de la nature et sont protégés.
- c) Le tronçon de la route de Lens jouxtant le PAD, classé voie de communication historique d'importance locale, est conservé tel quel.
- d) Le chemin de randonnée pédestre principal sis en limite Nord du périmètre du PAD est maintenu.
- e) Le degré de sensibilité (DS) au bruit attribué à l'ensemble du périmètre du PAD est le DS II selon l'article 43 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).

Art.19 Dispositions finales

- a) Les dispositions du présent règlement s'appliquent également aux constructions existantes qui subiraient une transformation, un agrandissement ou dont l'affectation serait changée.
- b) Les décisions du Conseil municipal prises en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours motivé au Conseil d'Etat dans les trente jours qui suivent leur notification conformément aux dispositions de la loi cantonale sur les constructions (LC).
- c) Les émoluments et frais sont réglés selon le règlement communal y relatif.

Art.20 Entrée en vigueur

Le présent règlement et ses annexes entrent en vigueur dès homologation par le Conseil d'Etat.