**Commune de Port-Valais**

Objet

# Règlement du plan d'aménagement détaillé (R/PAD)
# « 12 – Quartier F – Secteur Nord-est »

## Zone résidentielle et touristique R4 à aménager

Décidé par le Conseil municipal le 9 juillet 2013

Le Président ..... Le Secrétaire .....

COMMUNE DE PORT-VALAIS


Mandataire

BISA - Bureau d'Ingénieurs SA
Av. du Rothorn 10
3960 Sierre

Auteurs

Anne-Françoise Dubuis


Document n°

3/3

Version

Enquête publique

Date

Mars 2013

# TABLE DES MATIERES


| | | |
|---|---|---|
| | **Préambule** | **3** |
| **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** | **5** |
| **Art. 5** | **Indice d'utilisation du sol** | **5** |
| **Art. 6** | **Secteurs du PAD** | **5** |
| **t. 7** | **Aire d'implantation des bâtiments** | **6** |
| **Art. 8** | **Secteur d'attente de développement** | **6** |
| **Art. 9** | **Dépression de stockage des eaux pluviales et Petit Rhône** | **6** |
| **Art. 10** | **Aire de jeux / espace vert de détente** | **7** |
| **Art. 11** | **Aire de circulation** | **7** |
| **Art. 12** | **Stationnement** | **7** |
| **Art. 13** | **Cheminements piétonniers** | **8** |
| **Art. 14** | **Implantation des bâtiments et gabarits** | **8** |
| **Art. 15** | **Typologie des constructions et intégration au site naturel** | **8** |
| **.rt. 16** | **Aménagements extérieurs** | **9** |
| **Art. 17** | **Equipements et infrastructures** | **9** |
| **Art. 18** | **Prescriptions de construction** | **9** |
| **Art. 19** | **Prescriptions énergétiques** | **9** |
| **Art. 20** | **Prescriptions environnementales** | **9** |
| **Art. 21** | **Etapes de réalisation** | **10** |
| **Art. 22** | **Dispositions finales** | **10** |
| **Art. 23** | **Entrée en vigueur** | **10** |

**Annexe No :**
Plan d'aménagement détaillé « 12 – Quartier F – secteur Nord-est » au 1 : 500

# Préambule

Le présent règlement fait partie intégrante du plan d'aménagement détaillé (PAD) « 12 – Quartier F – Secteur Nord-est » 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 Port-Valais.

Il est conforme au PAZ en vigueur et respecte les conditions règlementaires du RCCZ en force, en particulier les articles 36 (plan d'aménagement détaillé), 98 (zone à aménager) et 103 (zone résidentielle et touristique R4), ainsi que le cahier des charges n° 12 « Quartier F » homologués par le Conseil d'Etat le 16 août 1995.

Vu ce qui précède, la procédure d'approbation répond aux exigences de **l'article 12, alinéa 4 LcAT.**

## 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 du secteur Nord-est de la zone résidentielle et touristique R4 à aménager selon le cahier des charges n° 12 « Quartier F » afin :

- de garantir une occupation judicieuse et rationnelle du sol par le développement d'un quartier d'habitations collectives bénéficiant d'une augmentation des capacités de la zone à bâtir ;
- de favoriser la construction de résidences avec une implantation et une architecture adaptées au site ;
- de mettre en valeur la position de tête du quartier en encourageant la mixité fonctionnelle ;
- d'intégrer les mesures d'évacuation des eaux pluviales en cas de fortes pluies afin de garantir la protection des eaux et du sol dans ce secteur ;
- de planifier une aire de jeux / espace vert de détente pour les futurs résidents ;
- de préciser le raccordement du PAD au réseau routier et de planifier les aires de stationnement ;
- de régler les circulations piétonnes internes et leurs liaisons avec le réseau de chemin pédestre de la Commune de Port-Valais.

b) Le règlement du PAD et son annexe précisent la constructibilité, l'équipement, l'aménagement et l'infrastructure du secteur Nord-est de la zone R4 à aménager selon le cahier des charges n° 12 « Quartier F ». Il définit les mesures d'aménagement en termes d'organisation spatiale selon les buts définis.

## Art. 2 Périmètre et parcelles concernées

a) Le périmètre du PAD correspond au secteur Nord-est du périmètre de la zone résidentielle et touristique R4 à aménager selon le cahier des charges n° 12 « Quartier F » homologué par le Conseil d'Etat en date du 16 août 1995.

b) Le périmètre du PAD concerne les parcelles n° 528, 529 et 531.

## 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) 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 « 12 – Quartier F – Secteur Nord-est » 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 de 0.6 pour l'ensemble du périmètre du PAD « 12 – Quartier F – Secteur Nord-est » compte tenu du cahier des charges n° 12 « Quartier F ».

b) Sur les parcelles n° 529 et 531, le PAD prévoit des secteurs inconstructibles :

- la dépression de stockage des eaux pluviales (minimum 153 m²) ;
- l'emprise du Petit-Rhône prolongé ;
- l'aire de jeux / espace vert de détente ;
- la route privée à l'Est du PAD qui bénéficie d'une servitude de passage inscrite au registre foncier (RF).

L'emprise de ces secteurs peut être utilisée comme surface dans le calcul de l'indice d'utilisation du sol.

c) La parcelle n° 528 est actuellement occupée par un parking. La réalisation de ce secteur est prévue en deuxième étape de développement.

## 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) Aire d'implantation des bâtiments
2) Secteur d'attente de développement
3) Dépression de stockage des eaux pluviales et Petit Rhône
4) Aire de jeux / espace vert de détente
5) Aire de circulation
6) Stationnement
7) Cheminements piétonniers

Le plan du PAD règle également les liaisons aux routes de desserte et au chemin pédestre.

b) Les prescriptions relatives à ces secteurs sont fixées dans les articles 7 à 13 ci-après.

## Art. 7 Aire d'implantation des bâtiments

a) L'aire d'implantation des bâtiments figure sur le plan annexé. Elle est destinée à la construction de résidences et aux activités encourageant la mixité fonctionnelle.

b) Les nouvelles constructions seront érigées dans les limites de l'aire d'implantation des bâtiments conformément aux prescriptions en vigueur.

c) Les accès aux bâtiments se feront à l'intérieur de l'aire d'implantation des bâtiments.

## Art. 8 Secteur d'attente de développement

a) Ce secteur d'attente de développement doit mettre en valeur la position de tête du quartier en proposant un développement en relation avec la route de la Plage et les activités touristiques à proximité.

b) Les futures constructions et installations devront être conformes au PAZ et au RCCZ en vigueur ainsi qu'au plan et présent règlement du PAD.

c) Le parking actuel est maintenu jusqu'à la réalisation de l'objectif mentionné ci-dessus.

## Art. 9 Dépression de stockage des eaux pluviales et Petit Rhône

a) Le plan annexé définit une dépression de stockage des eaux pluviales indispensable à une gestion optimale des eaux claires à l'intérieur du PAD.

b) Cette dépression est située au Sud-est du périmètre du PAD, compte tenu de la topographie de la parcelle, et sera liée au Petit Rhône. Sa surface inondable est d'au minimum 153 $m^2$.

c) Cette dépression doit être perméable pour permettre l'infiltration des eaux pluviales en cas de fortes pluies. Toute construction en dur y sera interdite. Un petit biotope ou une roselière pourraient être envisagés.

d) Un prolongement du Petit Rhône existant est prévu en limite Est du PAD. Une emprise de 4 m est nécessaire pour le refaçonnage du Petit Rhône sur toute sa longueur jusqu'à la route de la Plage, afin d'assurer le stockage des eaux de pluies ruisselantes des surfaces imperméables.

e) La dépression de stockage des eaux pluviales et son entretien est à la charge des propriétaires. Le refaçonnage du Petit Rhône et son entretien est à la charge de la Commune.

## Art. 10 Aire de jeux / espace vert de détente

a) Une aire de jeux est réservée à l'intérieur du PAD en limite Sud-est, conformément au RCCZ.

b) Cette place de jeu sera aménagée comme lieu de détente et de jeux pour les futurs habitants du PAD tout en profitant de la présence du Petit Rhône comme source de détente.

c) Son revêtement sera perméable. Seules les essences indigènes seront autorisées.

d) Toute construction ou installation non conforme à l'affectation prévue sera interdite dans l'aire de jeux / l'espace vert de détente.

e) L'entretien de l'aire de jeux et de l'espace vert de détente est à la charge des propriétaires.

## Art. 11 Aire de circulation

a) L'aire de circulation comprend l'accès au périmètre du PAD et les places de stationnement.

b) L'accès au PAD se fera uniquement par l'actuelle route des « Vieilles Chenevières ».

c) La route privée en limite Est du périmètre du PAD est maintenue « bordiers autorisés » pour les habitations existantes.

## Art. 12 Stationnement

a) Le stationnement des véhicules pour les usagers du PAD se fera en partie en souterrain. Les parties souterraines seront étanches afin d'éviter l'infiltration d'eau de la nappe phréatique et du Lac. Le nombre de places de stationnement sera conforme au RCCZ.

b) Le stationnement des véhicules pour les visiteurs et les activités se fera en surface, dans l'aire de stationnement prévue le long de la route des « Vieilles Chenevières », en limite Sud-ouest du périmètre du PAD. Le nombre de places de stationnement sera conforme au RCCZ.

c) Les places de stationnement extérieures seront perméables (pavés ajourés perméables, grille gazon, graviers engazonnés, etc.) afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

d) Un stationnement pour les deux-roues, sous la forme d'un couvert à vélos, est prévu à l'intérieur du PAD.

e) Dans une première étape, le parking privé, sis sur la parcelle n° 528, est maintenu.

## Art. 13 Cheminements piétonniers

a) Le plan annexé mentionne les cheminements piétonniers internes au PAD, de même que leur raccordement au chemin de randonnée pédestre existant sis à l'extérieur du PAD.

b) Un cheminement piétonnier est aménagé en limite Est du périmètre du PAD, de l'angle Sud-est de la parcelle n° 531 à la route de la Plage. A la hauteur du Petit Rhône il se superpose à ce dernier sous forme d'une passerelle surélevée immergeable.

c) Les cheminements piétonniers internes au PAD seront raccordés au cheminement piétonnier sis en limite Est du périmètre du PAD vers le Petit Rhône.

d) Les cheminements piétonniers auront une largeur minimum de 1 m et auront un revêtement perméable, pour ceux qui ne sont pas superposés au Petit Rhône.

e) L'aménagement du cheminement piétonnier le long du Petit Rhône et son entretien est à la charge de la Commune.

## Art. 14 Implantation des bâtiments et gabarits

a) Les nouvelles constructions seront implantées de manière à s'intégrer au bâti existant voisin.

b) L'implantation et le traitement architectural des bâtiments privilégieront une exposition favorable pour l'ensoleillement.

c) Le niveau de référence du terrain naturel correspond à la hauteur de la route communale des « Vieilles Chenevières ».

d) Les gabarits des constructions respecteront les dispositions réglementaires de la zone selon le RCCZ, en termes d'indice, de hauteur, de longueur et de largeur des bâtiments.

## Art. 15 Typologie des constructions et intégration au site naturel

a) L'habitat de type collectif est autorisé. → f art. 103 RCCZ

b) Les nouvelles constructions s'intégreront à l'ensemble des aménagements paysagers proposés dans le PAD.

c) Les éventuels sous-sols des bâtiments devront être étanches.

## Art. 16 Aménagements extérieurs

a) Les aménagements extérieurs à l'intérieur du PAD devront préserver le caractère du site. L'arborisation est encouragée, notamment le long des cheminements piétonniers et des aires de stationnement. Seules des essences indigènes seront autorisées.

b) Les modifications de terrains par remblayage sont possibles pour autant qu'elles n'excèdent pas 1.50 m.

c) Les revêtements des accès aux bâtiments seront perméables (pavés ajourés perméables, grille gazon, graviers engazonnés, etc.) afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

d) Les arbres existants en limite Est du PAD seront maintenus.

## Art. 17 Equipements et infrastructures

a) Le périmètre du PAD est considéré comme équipé au sens de l'art. 19 LAT et de l'art. 14 LcAT.

b) Les équipements et infrastructures à prévoir lors de la concrétisation du PAD sont totalement à la charge des propriétaires.

## Art. 18 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 « 12 – Quartier F – Secteur Nord-est » ainsi que le présent règlement du PAD.

## Art. 19 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. 20 Prescriptions environnementales

a) En application de l'ordonnance sur la protection des eaux (OEaux), pour éviter le risque de pollution par des hydrocarbures, la pose de déshuileurs sera nécessaire avant le rejet des eaux de ruissellement dans les eaux de surface.

b) Les éventuelles mesures à respecter, en application de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), seront prises dans le cadre des demandes d'autorisations de construire.

c) Compte tenu de la proximité du Rhône, l'ensemble du périmètre du PAD est exposé à un danger de crues de niveau moyen. Toutes les constructions comprises dans la zone des dangers hydrologiques prendront les mesures constructives définies dans les prescriptions accompagnant les zones de danger.

d) 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'OPB.

## Art. 21 Etapes de réalisation

a) Les parcelles n° 529 et 531seront réalisées en première étape.

b) La parcelle n° 528 sera réalisée en deuxième étape.

## Art. 22 Dispositions finales

a) 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 sur les constructions (LC).

b) Les émoluments et frais sont réglés selon le règlement communal y relatif.

## Art. 23 Entrée en vigueur

Le présent règlement et son annexe entreront en vigueur dès leur approbation par le Conseil municipal.

Port-Valais, le .....