

Canton du Valais

COMMUNE DE PORT-VALAIS



Commune de Port-Valais

Le Président

Pierre Zoppelletto

Le secrétaire



Pierre-Alain Crausaz

Règlement du Plan de Quartier « La Bouverette »

Secteur No 8 quartier B

Zone résidentielle et touristique R4 à aménager

Approuvé par l'Assemblée primaire

le.....

Homologué par le Conseil d'Etat

le.....

Homologué par le Conseil d'Etat
en séance du **2 AVR. 2014**

Droit de sceau: Fr. **150.-**

Mandataire
Version du 24.01.2014

L'atteste:
Le chancelier d'Etat:

REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER « La Bouverette »

Le présent règlement fait partie intégrante du PQ « La Bouverette ».

● Il complète le PAZ en vigueur et le RCCZ en force.

Il suit la procédure selon l'art. 34 ss LcAT.

TABLES DES MATIERES

| | | |
|---------|--|----|
| Art. 1 | But du règlement..... | 4 |
| Art. 2 | Périmètre et parcelles concernées | 4 |
| Art. 3 | Bases légales | 4 |
| Art. 4 | Constructions - Bâtiments | 5 |
| Art. 5 | Indice d'utilisation du sol | 5 |
| Art. 6 | Hauteurs et distances | 5 |
| Art. 7 | Typologie et volumétrie des constructions | 6 |
| Art. 8 | Architecture et intégration au site naturel..... | 6 |
| Art. 9 | Circulations et aménagements extérieurs | 7 |
| Art. 10 | Equipements et infrastructures..... | 8 |
| Art. 11 | Prescriptions de constructions | 8 |
| Art. 12 | Prescriptions environnementales..... | 8 |
| Art. 13 | Prescriptions énergétiques | 9 |
| Art. 14 | Etapas de réalisations..... | 10 |
| Art. 15 | Dispositions finales..... | 10 |
| Art. 16 | Entrée en vigueur | 10 |

Annexes Nos :

1. Situation
2. Implantation - Gabarit
3. Notice de calcul
4. Circulations
5. Plans des infrastructures
6. Etapas
7. Carte des Dangers
8. Zone de danger du Tové

Art. 1 But du règlement

- a) Le règlement du Plan de Quartier (PQ) a pour but d'organiser les constructions dans la zone résidentielle et touristique R4 à aménager selon le cahier des charges n° 8 « Quartier B » afin :
1. de garantir une occupation judicieuse et rationnelle du sol par un développement bénéficiant d'une augmentation des capacités de la zone à bâtir ;
 2. de favoriser des constructions résidentielles avec une implantation, une volumétrie et une architecture adaptées au site construit ;
 3. de régler les accès, les circulations internes tant véhicules que piétonnes, les liaisons aux chemins existants et de favoriser la relation avec la zone d'équipement touristique, en particulier la Gare ;
 4. d'assurer la pérennité des valeurs naturelles et paysagères le long du Tové.
- b) Le règlement du PQ et ses annexes règlent la construction, l'équipement, l'aménagement et l'infrastructure de la zone R4 à aménager selon le cahier des charges n° 8 « Quartier B ». Il définit les mesures particulières d'organisation et de protection ainsi que le genre, le nombre, la situation et la conception des bâtiments et des groupes de bâtiments.

Art. 2 Périmètre et parcelles concernées

- a) Le périmètre du plan de quartier correspond au périmètre de la zone résidentielle et touristique R4 à aménager selon le cahier des charges n° 8 « Quartier B » homologué par le Conseil d'Etat en date du 16 août 1995 et tient compte du déplacement de la route communale du Tonkin en bordure des voies CFF conformément aux objectifs du cahier des charges.
- b) Le plan de situation (cf. annexe No 1) précise les numéros des parcelles concernées avec le nom des propriétaires et la surface correspondante ainsi que les coordonnées et le périmètre exact.

Art. 3 Bases légales

- a) Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales, cantonales et communales en matière de constructions.
- b) Pour les dispositions non prévues dans le présent règlement, le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) est applicable, en particulier les dispositions de l'article 35 « Plan de Quartier ».
- c) Sont réservées les autres dispositions légales, cantonales et communales en relation avec le projet.

Art. 4 Compétences

Les projets de construction dans le périmètre du PQ « La Bouverette » sont subordonnés à autorisations de construire délivrées par le Conseil Municipal.

Art. 5 Constructions - Bâtiments

Le plan d'implantation (cf. annexe No 2) définit le périmètre du PQ et l'assiette d'implantation des constructions à l'intérieur du PQ.

Une certaine liberté formelle est laissée à l'intérieur de l'assiette d'implantation des constructions pour permettre des décalages ou des séparations de volumes.

Art. 6 Indice d'utilisation du sol

La densité de la zone R4 – zone résidentielle et touristique, est fixée à 0.5. S'ajoute un bonus de densité porté à 0,6 pour les plans de quartier.

La surface totale en zone à bâtir est de 14'630 m².

La surface brute totale de plancher utile est donc de 8'778 m² (cf. annexe No 3).

Le calcul de l'indice d'utilisation du sol (cf. annexe No 3) démontre le respect de la densité.

Art. 7 Hauteurs et distances

En application de l'art. 35 point e) RCCZ, des dérogations peuvent notamment être accordées sous forme de majoration de l'indice d'utilisation, étage supplémentaire et diminution des distances internes au quartier.

La hauteur est définie à 12m. au maximum par rapport au terrain naturel. Des mesures périodiques du mouvement de la nappe phréatique du site sont en cours. L'implantation se fera le plus bas possible, c'est-à-dire au niveau maximum de la nappe.

Les constructions en limite du PQ respecteront les distances fixées par la zone R4 :

- a) distance latérale : 1/2 h et min 3 m
- b) distance frontale : 2/3 h et min 3 m

Art. 8 Typologie et volumétrie des constructions

L'affectation des bâtiments prévoit des logements et l'habitat sera de type collectif.

La typologie des bâtiments est prévue sous forme de « barres » afin de s'intégrer au site construit voisin, à savoir « La Marina ».

Le schéma coté des gabarits de constructions (cf. annexe 2.1) des différents types de bâtiments présentent la typologie, la volumétrie et la surface des constructions ainsi que leurs affectations.

Art. 9 Architecture et intégration au site naturel

a) L'architecture des bâtiments

Le plan de quartier propose une typologie « barre » articulée d'une « tête ».

Le quartier est constitué par 3 éléments de ce type, limitant 3 espaces de cour-jardin.

L'ensemble est orientée Sud/Est, offrant des larges balcons terrasses ou jardins aux parties séjours des logements.

L'organisation intérieure des étages prévoit une typologie « traversante » des espaces de séjour qui permet de bénéficier des deux orientations, d'une part la présence du lac au Nord/Ouest et, d'autre part, l'ensoleillement du Sud/Est.

La composition des trois volumes se base sur les mêmes axes que le quartier voisin « La Marina » se constituant comme un prolongement spatial de celui-ci.

b) Les toitures, les façades, la volumétrie

Le traitement volumétrique et l'expression des façades se feront dans un langage architectural contemporain.

Les toitures plates sont autorisées.

c) Les espaces libres de construction et topographie des lieux

Les espaces libres de construction devront conserver essentiellement le caractère de l'endroit. Les plantations seront d'essences indigènes.

Les espaces extérieurs non bâtis, au niveau de la galette végétalisée, seront aménagés en espaces de détente, de jeux, de cheminements piétonniers se prolongeant jusqu'au Tové en prenant le soin de conserver la rangée d'arbres existante et profitant de la présence de l'eau comme source de détente.

La topographie des lieux doit être respectée. Les mouvements de terrain doivent être minimisés.

Toutefois, pour éviter la vision du parking depuis la route de la Lanche et depuis la promenade au bord du Tové, des aménagements en forme de butes végétalisées seront prévus à ces endroits. Ces collines permettront une liaison plus douce entre le niveau du trottoir de la route et la galette végétalisée.

Art. 10 Circulations et aménagements extérieurs

Circulations

Le plan de quartier est accessible par la route de la Lanche au Sud du périmètre et par la nouvelle route communale en bordure du chemin de fer à l'Est du périmètre.

Le déplacement de la route communale en bordure du chemin de fer permet de regrouper les nuisances et de libérer l'espace central pour la création des cour-jardins.

Le plan des circulations et aménagements extérieurs (cf. annexes 4.1 et 4.2) définit les accès véhicules et piétons ainsi que les parkings à l'intérieur du périmètre du PQ et l'emplacement des transports publics (arrêt bus).

Il fixe les chemins piétonniers internes et les liaisons des chemins piétons avec les chemins de randonnée pédestre existants. Il définit l'emplacement du chemin de randonnée pédestre traversant le PQ

Les places de stationnement sont aménagées en surface mais couvertes par la galette végétalisée.

Le nombre total de places de parc prévu pour le quartier est conforme au RCCZ et aux normes VSS (1 place pour 80 m² de SBPU + 10% pour les visiteurs).

Le total des 122 places de parc est réparti comme suit :

| | | |
|----------|---|-----|
| - boxes | : | 8 |
| - places | : | 114 |

Aménagements extérieurs

Une galette végétalisée sépare le niveau des parkings du niveau jardin et espace de détente. Des cheminements piétonniers assurent la liaison entre la galette végétalisée et le terrain naturel.

Le concept général a pour but de reconnaître les qualités naturelles et paysagères du site, notamment :

- en créant et/ou continuant des cheminements piétonniers en bordure et à l'intérieur du périmètre,
- en profitant de la présence du cours d'eau comme source de détente,
- en créant une liaison piétonne de qualité entre la galette végétalisée et les cheminements piétonniers existants, l'arrêt de bus, le bord du Tové, le chemin des cycles et piétons amenant à l'école et à la gare,
- en garantissant le remplacement du chemin pédestre principal existant.
- Le chemin piétonnier prévu sera public et mis en place que sur une seule berge et en limite extérieure de l'espace réservé au cours d'eau. Ce dernier sera inscrit en tant que servitude au registre foncier.

Art. 11 Equipements et infrastructures

Le plan des équipements et infrastructures (cf. annexe 5) définit et localise l'ensemble des équipements nécessaires répondant aux exigences de l'art. 19 LAT et de l'art. 14 LcAT.

La répartition des charges concernant l'équipement du PQ et l'aménagement de la nouvelle route Nord/Est du périmètre est définie dans la convention foncière et d'équipement tripartite (Commune de Port-Valais, CFF et CHRISTIAN CONSTANTIN SA).

Art. 12 Prescriptions de constructions

Les demandes d'autorisation de construire les bâtiments, respectivement les demandes de démolition des bâtiments existants, devront respecter les dispositions légales de la loi cantonale sur les constructions (LC), le RCCZ, le PQ « La Bouverette » ainsi que le règlement du PQ et ses annexes notamment aux niveaux de l'implantation, des distances, des hauteurs, des longueurs et des largeurs des bâtiments.

Art. 13 Prescriptions environnementales

- Compte tenu de la proximité du Rhône et du Tové, l'ensemble du périmètre du PAD est exposé à un danger d'inondation, faible, moyen ou élevé. Toutes les constructions comprises dans la zone de danger de crue moyen ou faible prendront les mesures définies dans les prescriptions accompagnant les zones de dangers. Aucune construction ne sera admise dans la zone de danger de crue élevée.
- Le chemin de randonnée pédestre traversant le PQ en son centre sera remplacé le long de la nouvelle route en limite de parcelle Nord-Est.
- L'espace réservé aux eaux superficielles :
 - Le mode de détermination de l'espace réservé aux eaux superficielles ainsi que sa délimitation (à titre indicatif) dans les plans d'affectations des zones relèvent des législations et procédures spécifiques.
 - L'espace réservé aux eaux superficielles est déterminé conformément aux articles 41a ss de l'ordonnance fédérale relative à la protection des eaux (OEaux). Les restrictions d'utilisation du sol à l'intérieur de l'espace réservé aux eaux superficielles sont celles du droit fédéral. Les dispositions transitoires de l'OEaux s'appliquent jusqu'à l'entrée en force de la décision du conseil d'état d'approbation de l'espace réservé aux eaux superficielles et ce, dans le cadre d'une procédure formelle d'approbation. Une fois la procédure formelle effectuée, l'espace réservé aux eaux superficielles sera reporté à titre indicatif dans le PAZ.
 - Le chemin piétonnier prévu sera mis en place que sur une seule berge et en limite extérieure de l'espace réservé au cours d'eau de manière à laisser à la nature dans une zone habitée située en réserve OROEM.
- Le degré de sensibilité au bruit est : DS II selon l'article 43 de l'OPB.
- Lors de la demande d'autorisation de construire. Un rapport de bruit doit être établi aux frais du requérant et soumis au SPE pour contrôle, qui examine les points suivant :
 - Vérifier que le projet répond aux exigences de la norme SIA 181 (cf. art 21 LPE et 32 ss OPB). Les caractéristiques acoustiques (R'w, C ou Ctr, L'n, w) des différents éléments de

construction devront être indiquées. La vérification est à réaliser selon le cas le plus défavorable (petit local, façade la plus exposée, grande ouverture vitrée, etc.). S'il s'agit d'une PPE, les exigences accrues sont à respecter ; un contrat spécifiant la prise en compte des exigences accrues doit être établi entre les parties concernées ;

- Vérifier que les installations techniques (notamment chauffage, prises d'air, ventilations, etc.) des bâtiments projetés et leur emplacement auront été choisis de manière à minimiser leurs émissions de bruit et à respecter les exigences légales par rapport aux locaux à usage sensible au bruit voisins et par rapport aux parcelles constructibles voisines (arts. 11 et 25 LPE, 7 OPB). L'emplacement et les caractéristiques techniques de ces installations (dimensions, puissance acoustique, durée de fonctionnement) devront être indiqués et les émissions de bruit correspondantes évaluées.
- Durant la phase de chantier, le requérant devra élaborer un concept de prévention du bruit des chantiers en respectant la Directive sur les bruits de chantier OFEV 2006 et le manuel d'application de la directive sur les bruits des chantiers, Cercle bruit, 2008.
- Le suivi du chantier sera assuré par un spécialiste de l'environnement durant la phase de construction, aux frais du requérant et soumis au SPE pour contrôle.

Phase de chantier

- Les directives de l'OFEPPO/OFEV et de la SIA concernant la protection de l'environnement sur les chantiers, en particulier la protection des eaux, les déchets, l'air, le bruit et la protection des sols, doivent être appliquées.
- Il est recommandé d'intégrer le document en annexe « Mesures environnementales sur les chantiers / CAN : 102 Conditions particulières F/04 (V'06) » dans les documents d'appel d'offres d'entreprises et dans les contrats d'entreprises.
- Si le volume excavé dépasse les 5'000 m³, un concept de gestion des matériaux devra nous être transmis. Les matériaux d'excavation devront en priorité être réutilisés sur le chantier, puis sur d'autres chantiers autorisés à proximité.
- La couche de terre végétale sur les surfaces concernées par des terrassements sera prélevée aux endroits disponibles, entreposée de manière à ce que la fertilité du sol soit maintenue, puis réutilisée pour la remise en état du chantier.

Art. 14 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.

Le site dispose du gaz comme source d'énergie à proximité du site.

L'éclairage du parking est prévu par l'utilisation de panneaux solaires photovoltaïques.

Art. 15 Etapes de réalisations

La structure d'organisation des étapes est définie dans l'annexe No 6.

L'ensemble du PQ est divisé en 4 étapes, de la manière suivante :

- Etape 1 – route communale et déplacement du chemin de randonnée pédestre
- Etape 2 – bâtiment A
- Etape 3 – bâtiment B
- Etape 4 – bâtiment C

Art. 16 Dispositions finales

- a) Les dispositions du présent règlement s'appliquent également aux constructions existantes qui subiraient une transformation, un agrandissement ou dont la destination 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 sur les constructions.
- c) Les émoluments et frais sont réglés selon le règlement communal y relatif.

Art. 17 Entrée en vigueur

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

Port-Valais, le 24 janvier 2014