

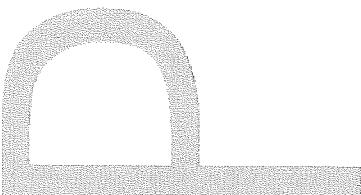
OK A ORIGINAL

Modifié le 06.2017

PRIS D'

CONSEIL CANT.

DEFINITIF



PLAN DE QUARTIER "AU PRE DERREY"  
NON CONFORME AU PLAN D'AFFECTATION DE ZONES ET  
DU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS  
ET DES ZONES

commune de Port-Valais

# COMMUNE DE PORT-VALAIS

## PLAN DE QUARTIER « AU PRE DERREY » NON-CONFORME AU PAZ ET RCCZ

### Art. 1. Périmètre

- a) Le périmètre forme une unité d'aménagement. Il comprend les parcelles 2'701, 2'860 et partiellement les parcelles n°1'423, 1'650 et 2'266.
- b) Il est situé dans la zone extension 2 moyenne densité (R3) aux Evouettes.

### Art. 2. Surface du PQ

- a) La surface totale du PQ est de 7'232 m<sup>2</sup>. Cette surface comprend la surface de la route communale de 321 m<sup>2</sup>.

### Art. 3. Situation

- a) Le PQ se situe à l'amont du village des Evouettes. Le périmètre du PQ est bordé à l'ouest par l'aire forestière. La route menant à la forêt traverse le PQ.

### Art. 4. Objectifs

- a) Les objectifs généraux du PQ correspondent aux prescriptions de la LcAT 12 alinéa 3. Il définit en particulier :
  - 1) le principe des accès et du stationnement,
  - 2) le principe d'implantation des constructions,
  - 3) un habitat favorable avec une hiérarchie claire piéton/véhicule.

### Art. 5. Affectation

- a) Cette zone est destinée aux logements collectifs, à l'habitation et aux activités qui n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- b) Les activités artisanales, les entrepôts et les ruraux sont interdits.

## **Art. 6. Gabarit constructibles**

- a) Le gabarit constructible est défini en plan et en coupe.
- b) En plan, les aires constructibles sont au nombre de 4.
- c) Un volume unique est autorisé par aire d'implantation.
- d) Le gabarit constructible doit être respecté. Les dépassements ne sont pas acceptés.

## **Art. 7. Dispositions constructives**

- a) Les modalités de calcul des dispositions constructives se basent sur la loi sur les constructions.
- b) Ordre : ordre dispersé
- c) Distance :
  - distance minimale : 3m
  - distance normale : 1/3h

Les dispositions AEAI doivent être respectées.
- d) Densité :  $u_{max} = 0,6$
- e) Hauteur :  $h_{max} = 12m$ , indépendamment du nombre de niveau.

## **Art. 8. Architecture**

- a) Même si la réalisation se fait par étapes, l'homogénéité de l'ensemble doit être assurée.
- b) Le choix des matériaux doit être homogène.

## **Art. 9. Toiture**

- a) Toiture à 2 pans harmonisée sur l'ensemble du PQ.
- b) Pente minimale 30 %.

## **Art. 10. Principe de circulation**

- a) L'accès au quartier se fait par la route communale qui mène à la forêt.
- b) Le tracé de la route actuelle est adapté sur le tronçon qui traverse le plan de quartier. Le nouveau tracé est mentionné sur la pièce n°1.
- c) Le Conseil municipal peut conditionner l'octroi de la 1<sup>e</sup> autorisation de construire à la signature d'une convention réglant les différentes questions liées à la route.

## **Art. 11. Principe de parage / Accès piéton aux constructions**

- a) Depuis la route communale – à l'est, on accède à une rampe qui mène au parking situé en sous-sol.
- b) Une dizaine de places de parc visiteurs sont aménagées en surface le long de la route communale. Des places piétonnes permettent d'accéder du stationnement aux constructions.

## **Art. 12. Nombre de places de stationnement**

- a) Le nombre de places de stationnement sera au minimum de :
  - 1) 1 place de parc par 80 m<sup>2</sup> de SBP et au minimum 1 place par logement
  - 2) 10% de places de parc pour les visiteurs

## **Art. 13. Les aménagements extérieurs**

- a) Les places piétonnes qui desservent les constructions sont des espaces minéraux. Elles font la transition entre les espaces routiers et les espaces verts.

## **Art. 14. La place de jeux**

- b) En principe, la place de jeux doit correspondre à 20m<sup>2</sup> par logement.
- c) Un aménagement de taille inférieure est possible contre le payement d'une compensation financière pour autant que la place de jeux ait au minimum une surface de 200m<sup>2</sup> d'un seul tenant. La compensation financière est utilisée dans le cadre de projets d'intérêt public.
- d) Les aménagements liés à la place de jeux sont aménagé au minimum sur les espaces

réservés à cet usage. Ils peuvent également s'étendre sur les espaces verts.

#### Art. 15. Calcul de l'indice d'utilisation

a)	Parcelles	Surfaces
	2'701	3'062 m <sup>2</sup>
	2'860	3'339 m <sup>2</sup>
	1'650 <i>en partie</i>	101 m <sup>2</sup>
	2'266 <i>en partie</i>	409 m <sup>2</sup>
		<b>6'911 m<sup>2</sup></b>
		<b>TOTAL</b>

La surface de la route communale (321m<sup>2</sup>) n'est pas prise en compte pour le calcul d'indice d'utilisation.

- b) Surfaces brutes de plancher maximale est de **4'146.6m<sup>2</sup>**.

Le total des m<sup>2</sup> des surfaces brutes de plancher se répartissent entre les 4 constructions.

#### Art. 16. Equipement

- a) Les équipements communs font l'objet de plans spécifiques, comprenant le chauffage, les eaux usées et les eaux claires.
- b) Le chauffage est centralisé pour l'ensemble du PQ. Les locaux techniques se situent au sous-sol dans le prolongement du bâtiment A1. Le choix énergétique sera déterminé dans le cadre de l'autorisation de construire.

#### Art. 17. Frais équipement :

- a) Les équipements à l'intérieur du PQ sont à la charge des propriétaires.
- b) Les frais liés au déplacement de la route communale sont à la charge des propriétaires.
- c) Le Conseil municipal peut conditionner l'octroi de la 1<sup>e</sup> autorisation de construire à la signature d'une convention réglant les différentes questions liées à la route.

## **Art. 18. Etapes de réalisation :**

- a. Le PQ peut se construire en 2 étapes, en respectant l'ordre chronologique des constructions, selon plan annexé, soit :
- déplacement de la route communale, construction de la 1<sup>e</sup> partie du parking souterrain et des volumes A1 – B1
  - construction de la 2<sup>e</sup> partie du parking souterrain et des volumes A2 – B2

## **Art. 19. Degré de sensibilité au bruit :**

- a. Le périmètre défini par le plan de quartier est classé en degré de sensibilité II.

## **Art. 20. Entrée en vigueur :**

- a. Le PQ entre en vigueur dès son homologation par le CE.

Commune de Port-Valais  
REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER « AU PRE DERREY »

Approuvé par l'Assemblée primaire en date du : 04.12.2013

Le Président :  
Pierre Zoppelutto  
Pierre Zoppelutto



Le Secrétaire :  
Pierre-Alain Crausaz  
.....

Homologué par le Conseil d'Etat le :

Homologué par le Conseil d'Etat  
en séance du 28 JAN. 2015  
Droit de sceau: Fr. 250

L'atteste:  
Le chambellan d'Etat:

