

A LA LANCHE

PLAN DE QUARTIER "A LA LANCHE"
NON CONFORME AU PLAN D'AFFECTATION DE ZONES ET
DU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS
ET DES ZONES

commune de port-valais
sion, août 2016

COMMUNE DE PORT-VALAIS

PLAN DE QUARTIER « A LA LANCHE » NON-CONFORME AU PAZ ET RCCZ

Art. 1. Périmètre

- a) Le périmètre forme une unité d'aménagement. Il comprend la parcelle 566.
- b) Il est situé dans la zone extension 2 moyenne densité (R3) au Bouveret.

Art. 2. Surface du PQ

- a) La surface totale du PQ est de 11'633 m².

Art. 3. Situation

- a) Le PQ se situe au Bouveret, au lieu-dit des « A la Lanche » au nord-est du canal du Stockalper.

Art. 4. Objectifs

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

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. Gabarits constructibles

- a) Les gabarits constructibles sont définis en plan et en coupe.
- b) En plan, les emprises constructibles sont au nombre de 7. Elles sont définies sur le plan n°2.
- c) Un volume unique est autorisé par aire d'implantation, à l'exception de l'emprise constructible située le long de la route de la plage qui comptera 3 volumes.
- d) La coupe définit l'enveloppe constructible (voir plan n°3). Elle doit être respectée. Les dépassements ne sont pas acceptés sous réserve des empiètements définis par l'ordonnance sur les constructions.
- e) Les 3 constructions implantées le long de la route de la plage formeront un front bâti homogène et le nez des façades seront alignées côté ouest.

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 interne au PQ :
 - distance minimale selon LC : 3m
 - distance normale selon LC : 1/3hLes dispositions AEAI doivent être respectées.

Distance en bordure du PQ :
 - distance latérale : 1/2h et min. 5m
 - distance frontale avant et arrière : 2/3h
- d) Densité : $u_{max} = 0,6$
soit au maximum une densité de 6'980m² de SBPU y compris les autres bonus liés notamment à l'énergie
- e) Altitude maximale des toitures :
 - 386.10m pour les constructions A1, A2 et A3
 - 385.95m pour les constructions A9 et B4
 - 385.80m pour les constructions B6
 - 385.65m pour les constructions A8, A7 et B5
- f) Le nombre de niveau est libre.

Art. 8. Architecture

- a) Même si la réalisation se fait par étapes, l'homogénéité de l'ensemble doit être assurée.

Art. 9. Toiture

- a) Toitures plates harmonisées sur l'ensemble du PQ.

Art. 10. Principe de circulation (voir plan n°4)

- a) L'accès au quartier se fait par la route de la plage et par la route sise au sud du secteur. Une nouvelle route dessert, en périphérie du quartier, l'ensemble des constructions depuis la route au sud.
- b) La desserte du quartier se fait par un sens unique qui débouche sur la route de la plage au nord-ouest du site, à l'exception de la route communale au sud du périmètre qui est bi-directionnelle.
- c) Le sens unique peut être inversé.

Art. 11. Principe de stationnement / Accès piétons (voir plan n°4)

- a) Depuis la nouvelle route, on accède par une rampe au parking souterrain (parking semi-enterré exclu). 25 places au maximum sont aménagées en surface, sous des pergolas. Elles servent notamment aux visiteurs.
- b) Au-delà des places de stationnement, les circulations sont exclusivement piétonnes, à l'exception d'un accès ponctuel pour les pompiers et les déménagements à l'arrière du front bâti sur la route de la plage.

Art. 12. Nombre de places de stationnement

- a) Le nombre de places de stationnement sera au minimum de :
- 1 place de parc par 80 m² de SBP et au minimum 1 place par logement,
 - 10% de places de parc pour les visiteurs
- b) Le calcul est fait de manière globale :
- capacité maximale de 6'980m² SBP, soit 97 places au minimum y compris places

visiteurs

- c) Au maximum 125 places de parc, y compris places visiteurs.
- d) Sous réserve de dispositions contraires du PGEE, le revêtement des places de parc extérieures permettront l'infiltration de l'eau pluviale (pavé-gazon ou autre similaire).

Art. 13. Les aménagements extérieurs (voir plan n°5)

- a) Le grand jardin central est l'espace de référence du quartier. Il est planté de prairie fleurie. Sur le parking souterrain, un remblai suffisant de terre est prévue sur la dalle pour assurer une diversité des plantations.
- b) Dans le prolongement des constructions, des jardins à caractère intimiste sont aménagés et font la transition entre les espaces privé et public.
- c) Les jardins plantés de grands arbres ont un caractère semi-public. Ils assurent l'accès au jardin central.

Art. 14. La place de jeux

- a) En principe, la place de jeux doit correspondre à 20m² par logement.
- b) Un aménagement de taille inférieure est possible contre le paiement d'une compensation financière pour autant que la place de jeux ait au minimum une surface de 200m² d'un seul tenant. La compensation financière est utilisée dans le cadre de projets d'intérêt public.
- c) Les aménagements liés à la place de jeux sont aménagés dans le grand jardin central ou dans les jardins plantés de grands arbres.

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

a)	<u>Parcelles</u>	<u>Surfaces</u>
	566	11'633 m ²

- b) Surfaces brutes de plancher utile (SBPU) maximale est de **6'980m²**.

Le total des m² des surfaces brutes de plancher utile se répartissent entre les 9 constructions.

Art. 16. Equipements et remblai (voir plans n°3 et 6b)

- a) Les équipements communs font l'objet de plans spécifiques. Ils doivent être respectés dans leur principe.
- b) Le chauffage se fera au gaz et/ou par des pompes à chaleur ou tout autre énergie renouvelable. L'Ordonnance sur l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les constructions et les installations (OURE) sera respectée notamment en terme de protection thermique des constructions et d'utilisation des énergies renouvelables.
- c) Le terrain sera remblayé. Le niveau du terrain aménagé pour le front bâti côté route de la plage jusqu'au accès piéton (y compris) sera de 374.10, niveau correspondant au trottoir existant. Cette altitude correspond au niveau 0.00 m du plan de quartier.
- d) Depuis l'accès piéton (non compris), le terrain descend en pente douce jusqu'à une altitude de 373.5m, au maximum.
- e) Le système d'évacuation des eaux pluviales – tant pour les places de parc, les surfaces de roulement que pour les toitures - se fait conformément au PGEE communal. Dans la mesure du possible, l'infiltration est privilégiée. Le cas échéant, les drainages nécessaires seront prévus pour une bonne gestion des eaux pluviales.

Art. 17. Frais équipement :

- a) Les équipements à l'intérieur du PQ sont à la charge du propriétaire.

Art. 18. Etapes de réalisation :

- a) Le PQ peut se réaliser par étapes. Pour chaque étape sont exigés en plus du dossier usuel d'autorisation de construire en lien avec la phase :
- un plan de remblai et le plan des drainages liés,
 - un plan d'équipements,
 - un plan des aménagements extérieurs et routiers, ainsi que les stationnements.

- b) Le Conseil municipal peut exiger tout autre document nécessaire à garantir une réalisation conforme au présent plan de quartier.
- c) Si des équipements ou des aménagements doivent être réalisés de manière provisoire pour assurer le bon fonctionnement de la phase, le Conseil municipal exigent les garanties nécessaires et définit les conditions de remise en état des aménagements et équipements provisoires afin d'assurer à terme une réalisation conforme au présent plan de quartier.

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 :

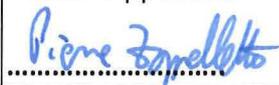
- a. Le PQ entre en vigueur dès son homologation par le CE.

Commune de Port-Valais
REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER « A LA LANCHE »

Commune de Port-Valais :

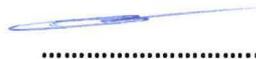
Le Président :

Pierre Zoppelletto



Le Secrétaire :

Pierre-Alain Crausaz



Homologué par le Conseil d'Etat le :

.....

Homologué par le Conseil d'Etat
en séance du - 8 MARS 2017

Droit de sceau: Fr. 950.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:

