GD ARCHITECTES urbaplan

Plan de quartier
"Ilot Orsat", Martigny

Homologué par le Conseil d'Etat
en séance du - 9 DEC. 2015
Droit de sceau: Fr. 250.–
L'atteste:
Le chancelier d'Etat:

Règlement

Adopté par le Conseil Général le
20 mai 2015

Commune de Martigny
Le secrétaire: Le président:

Pour traiter: Jérôme URFER
urbaplan lausanne

14073_RPQ_150629.docx

lausanne
av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg
rue pierre-aeby 17
cp 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève
rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel
rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

GENERALITES 5
Article 1 Champ d'application 5
Article 2 Objectifs du PQ 5
Article 3 Contenu 5
Article 4 Nomenclature et définition 6
Article 5 Degré de sensibilité au bruit 6
Article 6 Constructibilité 6
DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 7
Article 7 Qualité architecturale 7
Article 8 Bâtiments existants 7
Article 9 Hauteur des bâtiments et façades 7
Article 10 Implantation des constructions 7
Article 11 Ordre des constructions nouvelles 7
Article 12 Front d'implantation 7
Article 13 Accès 8
Article 14 Défense incendie et secours 8
Article 15 Danger naturel 8
Article 16 Protection contre le bruit 8
Article 17 Liaison et cheminement piéton 9
Article 18 Stationnement 9
Article 19 Parking à usage public 9
Article 20 Construction en sous-sol 10
Article 21 Arborisation 10
Article 22 Aire de prolongement extérieur 10
Article 23 Gestion de l'eau 10
Article 24 Aspects énergétiques 11
Article 25 Équipements 11
Article 26 Cession au domaine public 11
Article 27 Remembrement foncier 11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 12
Article 28 Destination 12
Article 29 Implantation et alignement 12
Article 30 Gabarit et hauteur des constructions 12
Article 31 Toitures 12
Article 32 Localisation du stationnement 12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B 13
Article 33 Destination 13
Article 34 Gabarit et hauteur des constructions 13
Article 35 Toitures 13
Article 36 Aire de jeux et détente 13
Article 37 Localisation du stationnement 13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C 14
Article 38 Destination 14
Article 39 Gabarit et hauteur des constructions 14
Article 40 Toitures 14
Article 41 Aire de verger 14
Article 42 Localisation du stationnement 14
DISPOSITIONS FINALES 15
Article 43 Bases légales 15
Article 44 Entrée en vigueur et abrogation 15

GENERALITES

Article 1 Champ d'application

[1] Les dispositions du présent plan de quartier (ci-après PQ) s'appliquent au territoire compris à l'intérieur du périmètre figuré sur le plan à l'échelle 1/500.

[2] Ce périmètre se subdivise en 3 zones ayant des dispositions spécifiques :

> Zone A : Activité hôtelière et destinations conformes à la zone vieille ville.

> Zone B : Habitat collectif.

> Zone C : Equipement d'intérêt public et habitat collectif. Cette zone est assimilable à la zone d'intérêt général A et les dispositions du règlement des constructions et des zones y relatives sont applicables.

[3] Les parcelles ou parties de parcelles (p.p.) concernées sont les suivantes :

	Parcelles	Surfaces	Total
ZONE A	203	190 m²	6'656 m²
	211	1'001 m²	
	219	1'642 m²	
	220 p.p	110 m²	
	221	2'639 m²	
	734	777 m²	
	2949	156 m²	
	3041 p.p.	132 m²	
	3081	9 m²	
ZONE B	386	4'913 m²	5'835 m²
	14411p.p (DP)	922 m²	
ZONE C	225 p.p	8'445 m²	8'445 m²
	Total		**20'936 m²**

Article 2 Objectifs du PQ

Le présent PQ a pour but de :

> organiser un tissu urbain assurant le «dialogue» avec la substance architecturale en place et mettant en valeur le passé de la ville ;

> compléter les réseaux piétonniers existants ;

> résoudre les problèmes liés au stationnement proche du centre-ville en permettant la construction d'un parking à usage public ;

> permettre la construction de logements, d'un complexe hôtelier et d'un équipement public ou important pour la collectivité.

Article 3 Contenu

[1] Le dossier du PQ comprend :

> le plan d'implantation et gabarits, à l'échelle 1/500 du 24 novembre 2014 ;

> le présent règlement qui définit les dispositions d'aménagement du périmètre.

[2] Le plan « avant-projet et plan d'équipement » et le rapport explicatif conforme à l'article 17 al. d du RCCZ et à l'article 47 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire – OAT (RS 700.1) accompagne le PQ à titre indicatif.

Article 4 Nomenclature et définition

[1] À l'intérieur des zones A, B et C, les aires suivantes sont définies :

> les aires d'implantation des constructions, au sein desquelles peuvent s'implanter de nouvelles constructions, hautes ou basses, conformément aux dispositions du présent règlement;

> la surface constructible du terrain servant au calcul de la surface brute de plancher utile (SBPu) au sens de l'article 5 de l'ordonnance sur les constructions (705.100).

> les aires d'emprises des sous-sols au sein desquels des constructions souterraines, rattachées au bâtiment principal, sont possibles ;

> l'aire de stationnement de surface destinée au stationnement de surface et plantations y relatives, à l'accès aux immeubles et à l'accès au garage souterrain ;

> les aires de prolongement extérieur destinées aux jardins privatifs et à assurer une transition entre les espaces public et privé ;

> l'aire de jeux et détente, destinée à un espace collectif à dominance végétale et libre de construction ;

> l'aire de verger, destinée à la préservation de l'identité du site.

[2] Le présent PQ et son règlement définissent :

> des mesures impératives qui ont un caractère obligatoire dans le principe et le détail ;

> des mesures indicatives qui ont valeur d'une proposition de principe dont le détail peut être adapté dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Article 5 Degré de sensibilité au bruit

En application de l'art. 44 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 15.12.1986 (OPB) et conformément au RCCZ, le degré de sensibilité III (DS III) est attribué à l'ensemble du périmètre de PQ.

Article 6 Constructibilité

[1] La surface brute de plancher utile (SBPu) réalisable dans l'aire d'implantation des constructions de chaque zone, calculée conformément à l'article 5 de l'ordonnance sur les constructions du 2 octobre 1996 (705.100), est fixée selon un indice d'utilisation de 1.8 pour la surface constructible sise en zone A et de 1.5 pour les surfaces constructibles en zone B et C.

	Surfaces de parcelles incluses dans le PQ	Surfaces constructibles	Indice	SBPu
Zone A	6'656 m²	6'211 m²	1.8	11'180 m²
Zone B	5'835 m²	4'913 m²	1.5	7'370 m²
Zone C	8'445 m²	3'750 m²		5'625 m²
Total	**20'936 m²**	**15'077 m²**		**24'175 m²**

[2] Pour des considérations énergétiques, un bonus de surface brute de plancher utile est octroyé conformément à l'Article 24 du présent règlement.

[3] Conformément à l'Article 26 alinéa 2 du présent règlement, en cas de cession gratuite au domaine public d'une surface constructible, les droits à bâtir sont conservés par le cédeur à titre de compensation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 7 Qualité architecturale

Les constructions nouvelles doivent répondre à des exigences de qualité architecturale accrue. Cet article vise en particulier les bâtiments dans leurs principes architecturaux, notamment: le volume, la forme des toitures, la modénature, les matériaux, les teintes des constructions et les aménagements extérieurs.

Article 8 Bâtiments existants

Les bâtiments existants, indiqués en plan, peuvent être maintenus, transformés, surélevés, démolis et reconstruits dans la même implantation et dans le respect des dispositions du RCCZ.

Article 9 Hauteur des bâtiments et façades

[1] La hauteur maximale des bâtiments figure en plan. Elle se mesure conformément aux dispositions de l'article 11 LC (RS 705.1).

[2] La hauteur des façades sert au calcul des distances aux limites et entre bâtiments. La hauteur des façades se mesure conformément aux dispositions de l'OC (RS 705.100).

Article 10 Implantation des constructions

[1] Les bâtiments s'implantent à l'intérieur des aires d'implantation des constructions A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3, B4, C1 et C2 figurées en plan.

[2] Les constructions peuvent s'implanter en limite de propriété. Lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriété, ou sur un front d'implantation, elle doit respecter une distance à la limite au moins égale au tiers de la hauteur de la façade ($d \geq h/3$). Les constructions en limite de propriété seront composées de murs coupe-feu conforme à la directive de protection incendie de l'AEAI.

[3] La distance entre deux constructions sur un même bien-fonds ne peut être inférieure à la somme des distances minimales à la limite qui seraient exigées entre chacune de ces constructions et une limite de propriété passant entre elles.

[4] Dans tous les cas, la distance entre deux constructions respectera au minimum la distance prescrite dans la directive de protection incendie de l'AEAI.

Article 11 Ordre des constructions nouvelles

À l'intérieur des aires d'implantation des constructions, l'ordre contigu est privilégié.

Article 12 Front d'implantation

Lorsque le plan le précise, l'implantation des façades sur le front d'implantation est obligatoire.

Article 13 Accès

[1] Les accès au stationnement souterrain et quais de livraison se font impérativement depuis la rue des Morasses. Leur localisation en plan est indicative. Un accès client pour le complexe hôtelier est admis depuis la rue de l'Hôtel-de-Ville.

[2] L'accès au garage souterrain des zones A et C est assuré par une rampe commune intégrée au bâtiment de la zone C.

[3] Les quais de livraison sont localisés dans un local fermé permettant d'effectuer le déchargement en préservant le voisinage des nuisances de bruit.

[4] L'accès aux bâtiments existants sur la parcelle 225 est garanti à travers l'aire de stationnement de surface dont l'aménagement doit laisser libre une voie d'une largeur minimale de 4,0 mètres.

Article 14 Défense incendie et secours

[1] L'accès des véhicules de défense incendie et de secours à tous les bâtiments doit être garanti afin que les services de secours puissent intervenir rapidement et efficacement.

[2] Un gabarit de passage libre de 4 mètres de largeur et de hauteur au minimum sera garanti en tenant compte des perrons, garde-corps et autres constructions projetées par rapport à l'alignement de la façade.

Article 15 Danger naturel

[1] Le périmètre du PQ est partiellement localisé en zone de danger hydrologique faible. Les constructions et installations devront respecter les prescriptions fixant les restrictions au droit de propriété et les exigences en matière de construction dans les zones de dangers « hydrologiques » de la Commune de Martigny.

[2] Conformément à l'ordonnance cantonale sur les constructions, toute autorisation de construire sise dans la zone de danger est assujettie au préavis du spécialiste cantonal.

Article 16 Protection contre le bruit

[1] Une étude acoustique détaillée sera requise au stade de la demande de permis de construire pour les constructions où les valeurs limites d'immissions sont dépassées au droit des façades, notamment en front de l'Avenue du Grand-Saint-Bernard. Cette étude démontrera le respect des exigences de l'OPB et indiquera, le cas échéant, les mesures de protection contre le bruit nécessaires.

[2] Afin de respecter les valeurs limites d'immissions, les mesures suivantes pourront notamment être mises en œuvre :

> privilégier les affectations moins sensibles au bruit dans les bâtiments exposés (bureaux, commerce, hôtellerie...) ;
> disposition des locaux à usage sensible au bruit sur les façades opposées à la source de bruit ;
> mesures architecturales et dispositifs de protection des locaux sensibles au bruit ;
> ventilation mécanique pour les affectations qui le permettent.

[2] Seuls les activités produisant peu de gêne auprès des locaux sensibles voisins et n'entrainant pas un dépassement des valeurs de planification, sont autorisées.

Article 17 Liaison et cheminement piéton

[1] Les cheminements piétons indiqués en plan sont destinés aux liaisons de mobilité douce à vocation publique. Leur assiette définitive est définie au moment du permis de construire.

[2] Les cheminements piétons sont interdits à la circulation motorisée de transit, mais peuvent servir aux services d'urgences, livraison, service ou déménagement.

[3] Le choix des matériaux, revêtements et mobilier urbain se fait de manière concertée avec la Commune.

[4] L'octroi du permis d'habiter est subordonné à l'inscription au registre foncier des servitudes de passage correspondantes et à l'aménagement effectif du cheminement.

Article 18 Stationnement

[1] Le nombre de places de stationnement voitures, cycles et deux-roues légers est fixé conformément au RCCZ. Le stationnement voitures est limité à 395 places y compris les places à usage public.

[2] Les places de stationnement correspondantes au SBPu des surfaces constructibles A, B et C peuvent être mutualisées.

[3] Les places de stationnement de surface doivent être réalisées à l'intérieur de l'aire de stationnement indiquée en plan. Le revêtement sera de préférence perméable. L'article 31 RCCZ relative aux plantations est applicable.

[4] Les garages souterrains sont soumis aux dispositions de l'Article 20.

Article 19 Parking à usage public

[1] Le PQ intègre la possibilité pour la commune d'obliger la réalisation d'un parking souterrain à usage public répondant au besoin du centre et de la vieille ville.

[2] Les zones A et C sont privilégiées pour l'implantation de ce parking.

[3] Si dans un délai de dix ans, à compter de l'adoption du présent règlement, aucune place à usage public n'est réalisée dans le périmètre du PQ :

- la Commune se réserve le droit de construire elle-même un parking souterrain d'une centaine de places dans l'aire d'emprise des sous-sols de la zone C ou B ;
- le propriétaire concerné a l'obligation d'autoriser cet équipement d'intérêt général.
- au besoin, les terrains nécessaires à la réalisation du dit parking peuvent faire l'objet d'une demande d'expropriation selon les dispositions de la zone d'intérêt général.

[4] Le financement du parking à usage public et les frais d'études y relatifs incombent à la Commune. Les aspects fonciers et les modalités de sa mise en œuvre, de son entretien, de sa maintenance et de sa gestion feront l'objet d'une convention sous seing privé.

Article 20 Construction en sous-sol

[1] Les constructions en sous-sols sont autorisées à l'intérieur de la surface constructible et dans l'aire d'emprise des sous-sols.

[2] Le nombre maximum de niveaux en sous-sols est limité à trois.

[3] Le périmètre du PQ est compris dans un secteur archéologique. Tous travaux touchant le sous-sol et tous mouvements de terrain doivent être annoncés à l'avance. Les travaux ne sont autorisés que sur la base du préavis du département compétent, après exploration du sous-sol en cas de présence de vestiges archéologiques. En cas de découvertes archéologiques fortuites, la Commune doit être informée dans les meilleurs délais. La conservation et la mise en valeur de vestiges archéologiques reconnus d'intérêt cantonal pourront être exigées.

Article 21 Arborisation

[1] Les plantations nouvelles sont effectuées conjointement à la réalisation des bâtiments. La préférence ira à des espèces indigènes adaptées à la station.

[2] L'arborisation sur l'aire de stationnement de surface est obligatoire conformément à l'article 31 RCCZ. Le principe de plantations nouvelles qui figure en plan est indicatif.

Article 22 Aire de prolongement extérieur

[1] Cette aire est destinée au prolongement extérieur des bâtiments, tel que les jardins, jardinets et terrasses à caractère privatif.

[2] Elle assure une transition entre espaces public et privé principalement au moyen d'éléments paysagers.

[3] Cette aire est en principe inconstructible à l'exception de petites constructions et installations au sens de l'ordonnance sur les constructions (705.100), à condition d'une bonne intégration aux bâtiments.

[4] Des clôtures au moyen de murs, palissades, haies mortes ou barrières végétales sont admises.

Article 23 Gestion de l'eau

[1] Les constructions sont raccordées en unitaire au réseau communal d'évacuation des eaux de la rue de l'Hôtel-de-Ville pour la zone A et de la rue des Morrasses pour les zones B et C.

[2] Les eaux de ruissellement et pluviales sont prioritairement infiltrées dans le sol. En cas d'impossibilité démontrée par une étude technique, elles peuvent être déversées dans les collecteurs d'eaux. Dans ce cas, des mesures constructives sont prises pour assurer de la rétention.

[3] Les installations d'infiltration sont, en principe, localisées hors de l'aire de verger.

[4] Les aménagements extérieurs privilégient les revêtements perméables.

[5] Le PQ se situe dans un secteur Au de protection des eaux, destiné à protéger les eaux souterraines exploitables. Les mesures qui s'imposent en vue de protéger les eaux devront être prises conformément à l'Ordonnance sur la protection des eaux et son annexe 4.

Article 24 Aspects énergétiques

[1] La Commune développe une politique énergétique ambitieuse et incite les propriétaires et leurs mandataires à favoriser l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables.

[2] Une construction de très haut standard énergétique, équivalent à un label contraignant reconnu (type Minergie P/Eco), constitue un motif justifiant que la surface de plancher excède de 5% la SBPu mentionnée à l'Article 6, en application de l'article 47 RCCZ.

[3] Les nouvelles constructions sont, en règle générale, raccordées au réseau CAD, à l'exception d'autre mode de production d'énergies renouvelables tel que panneaux solaires, sondes géothermiques ou pompes à chaleur.

[4] Un soin particulier doit être apporté à l'intégration architecturale des ~~capteurs solaires~~ installations solaires. (ACE 9.12.15)

Article 25 Équipements

[1] Des conventions de droits privés règlent les aspects nécessaires à la faisabilité et à la pérennité des aménagements et équipements nécessités par le plan de quartier.

[2] Conformément aux articles 19 LAT, les propriétaires s'engagent à participer aux frais d'équipements nécessités par la mise en œuvre du plan de quartier. Ces frais sont répartis entre propriétaires au prorata des droits à bâtir fixés à l'Article 6 du présent règlement.

[3] L'octroi du permis d'habiter est conditionné au paiement de la participation définie à l'alinéa 2.

Article 26 Cession au domaine public

[1] Le cheminement piéton entre les rues des Morasses et de l'Hôtel-de-Ville ainsi que l'espace entre le domaine public de la rue des Morasses et le front d'implantation peuvent faire l'objet d'une cession gratuite au domaine public, conformément aux principes indiqués en plan.

[2] La surface cédée gratuitement au domaine public est comptabilisée dans le calcul de la SBPu de la parcelle concernée pour autant qu'elle soit comprise dans une surface constructible. Le droit à bâtir y relatif fait l'objet d'une inscription au registre foncier.

[3] Les surfaces de cession indiquées en plan sont indicatives. L'assiette définitive de la cession est définie au moment du permis de construire.

[4] Les procédures de cession et de permis de construire se font de manière simultanée. La cession effective est quant à elle exécutée à la première réquisition de la Commune.

Article 27 Remembrement foncier

[1] Le remembrement entre les parcelles 211 et 3041 nécessaire dans le but d'assurer la perméabilité piétonne du site fait l'objet d'une convention sous seing privé.

[2] Cette convention est jointe à la demande de permis de construire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Article 28 Destination

[1] La zone A est prioritairement destinée à l'activité hôtelière.

[2] L'habitation, l'artisanat, le commerce et les bureaux sont admis.

[3] En cas d'affectation autre que l'hôtellerie, la zone A est assimilable à la zone vieille ville et les articles du règlement communal des constructions et des zones relatifs aux destinations en zone vieille ville s'appliquent.

Article 29 Implantation et alignement

[1] Dans l'aire d'implantation des constructions A1, le bâtiment s'implante impérativement sur le front d'implantation indiqué en plan. Seul le rez-de-chaussée peut être en retrait pour garantir la continuité de la galerie du bâtiment voisin.

[2] L'ordonnancement et la modénature de la façade sur rue s'harmonisent avec celle des bâtiments dans l'alignement.

Article 30 Gabarit et hauteur des constructions

[1] Le nombre de niveaux habitables et la hauteur maximale figurent en plan.

[2] Dans l'aire d'implantation des constructions A1, le gabarit du bâtiment est limité à 4 étages sur rez-de-chaussée. Les combles sont habitables sur un seul niveau. La hauteur de la corniche et du faîte s'harmonise avec celle du bâtiment sis sur la parcelle 206.

[3] Dans l'aire d'implantation des constructions A2, le gabarit des bâtiments est limité à 2 étages sur rez-de-chaussée. Leur hauteur ne dépasse pas 13,0 mètres.

[4] Dans les aires d'implantation des constructions basses A3, A4 et A5, le gabarit des bâtiments est limité à 1 étage. Leur hauteur ne dépasse pas 5,5 mètres.

Article 31 Toitures

[1] Les toitures ont au minimum deux pans inclinés.

[2] Elles sont recouvertes de tuiles ou de matériaux autres dont la couleur s'harmonise à celle des toitures traditionnelles de la vieille ville.

[3] Dans les aires d'implantation des constructions basses A3, A4 et A5, les toitures plates sont admises. Dans ce cas, les toitures végétalisées sont privilégiées.

[4] Les ouvertures en toiture sont autorisées sous forme de châssis rampant, ~~balcon baignoire ou couvette.~~ Pour le solde, les dispositions du RCCZ sont applicables.

supprimé selon DCE 9.12.15

Article 32 Localisation du stationnement

L'ensemble des places de stationnement est réalisé dans un garage souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B

Article 33 Destination

[1] La zone B est destinée exclusivement à l'habitat collectif.

Article 34 Gabarit et hauteur des constructions

[1] Le nombre de niveaux habitables et la hauteur maximale figurent en plan.

[2] Dans l'aire d'implantation des constructions B, le gabarit des bâtiments est limité à 3 étages sur rez-de-chaussée. Les combles sont habitables en sus.

[3] La hauteur des bâtiments ne dépasse pas 15,0 mètres.

Article 35 Toitures

[1] Les toitures peuvent être plates ou à pans inclinés.

[2] Les dispositions du RCCZ relatives aux lucarnes et ouvertures en toiture sont applicables.

Article 36 Aire de jeux et détente

[1] L'aire de jeux et détente est destinée aux aménagements d'agréments au profit des habitants tels que, jeux d'enfants, parc et potagers.

[2] Cette aire a une surface cumulée de 800 m^2 et peut être divisée en différents espaces d'au minimum 100 m^2. Sa localisation en plan est indicative. L'aire de prolongement extérieur des logements est comptabilisée jusqu'à concurrence de 500 m^2.

[3] Cette aire se caractérise par l'interdiction de construire à l'exception d'aménagements, et installations liés à l'affectation spécifique de cette aire. Elle doit rester principalement végétalisée ou plantée avec de préférence des espèces indigènes.

[4] Cette aire doit, en principe, rester ouverte à l'exception des places de jeux pour enfants qui peuvent être clôturées par des éléments d'une hauteur maximale de 1,50 mètre n'obstruant pas la vue.

[5] L'aménagement de places de jeux pour enfants dans cette aire est obligatoire et l'octroi du permis d'habiter est subordonné à l'aménagement effectif de cette aire.

Article 37 Localisation du stationnement

[1] Les places visiteurs sont localisées dans l'aire de stationnement de surface indiquée en plan

[2] Une partie du stationnement correspondant aux habitants peut être localisée en surface dans l'aire destinée à cet effet.

[3] Le solde du stationnement habitant est réalisé dans un garage souterrain. En cas de contraintes archéologiques, le stationnement peut être localisé dans le sous-sol de la zone C.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C

Article 38 Destination

[1] La zone C est principalement destinée à des équipements publics ou importants pour la collectivité au sens de l'article ~~83~~ 82 (DLE 5.12.15) alinéa e du RCCZ.

[2] L'habitat collectif à caractère social ou coopératif est admis.

[3] La surface du rez-de-chaussée est, en principe, destinée dans sa majorité à des activités accessibles au public contribuant à l'animation du quartier.

Article 39 Gabarit et hauteur des constructions

[1] Le nombre de niveaux habitables et la hauteur maximale figurent en plan.

[2] Dans l'aire d'implantation des constructions C1, le gabarit des bâtiments est limité à 3 étages sur rez-de-chaussée. Leur hauteur ne dépasse pas 15,0 mètres.

[3] Dans l'aire d'implantation des constructions basses C2, le gabarit des bâtiments est limité à 1 étage. Leur hauteur ne dépasse pas 5,5 mètres.

Article 40 Toitures

[1] Les toitures plates sont privilégiées dans la perspective de permettre des toitures végétalisées et l'installation de panneaux solaires idéalement orientés.

[2] La toiture située dans l'aire d'implantation des constructions basses C2 est végétalisée.

Article 41 Aire de verger

[1] L'aire de verger s'inscrit dans un principe de préservation de l'identité et de l'esprit du lieu. Elle est destinée au maintien du verger.

[2] La conservation des arbres est obligatoire. L'arborisation est entretenue en permanence et remplacée si nécessaire.

[3] Cette aire se caractérise par l'interdiction de construire à l'exception de petites constructions au sens de l'ordonnance sur les constructions (RS 705.100) utiles à l'exploitation.

[4] De nature privée, cette aire peut être clôturée par des éléments d'une hauteur maximale de 1,50 mètre n'obstruant pas la vue et s'intégrant au site et au paysage.

Article 42 Localisation du stationnement

[1] L'ensemble des places de stationnement est réalisé dans un garage souterrain.

[2] Le stationnement pour habitant de la zone B y est autorisé.

DISPOSITIONS FINALES

Article 43 Bases légales

[1] Sauf indication contraire dans le présent document, les dispositions du règlement communal des constructions et des zones - RCCZ sont applicables.

[2] Les lois fédérales et cantonales demeurent réservées.

[3] Les projets de construction dans le périmètre du présent Plan de Quartier sont subordonnés à autorisation de construire délivrée par le Conseil Communal.

Article 44 Entrée en vigueur et abrogation

[1] L'autorité compétente fixe l'entrée en vigueur du présent PQ.

[2] Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes autres dispositions antérieures concernant l'occupation du sol et la police des constructions.