



# PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE

## CONDEMINES OUEST / TORSa

### Règlement

Sierre, mai 2000 CR/jm





---

## PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE « CONDEMINES OUEST/TORSA »

### SIERRE

### REGLEMENT

## CHAPITRE 1

### Dispositions générales

#### Art. 1 - OBJECTIFS ET PRINCIPES DU PLAN

##### A) Objectifs :

Le but du plan projeté consiste à proposer un projet cohérent pour le secteur Ouest du quartier de Condémines.

Compte tenu de la topographie existante, le plan comprend une subdivision en deux îlots indépendants :

« L'îlot Nord contenu entre la voie CFF et l'avenue des Platanes.

« L'îlot Sud lui-même partagé en deux parties : « la plaine » et le « coteau ».

Il doit permettre une réalisation par étapes en tenant compte du plan parcellaire actuel et des immeubles existants.

De plus, le plan a pour objectif d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions et de définir un cadre de vie agréable tant par sa conception urbanistique que par ses règles architecturales.

Une desserte judicieuse des parkings souterrains ou couverts par la voirie existante sera mise en place au profit d'une libération maximale du sol destiné principalement aux piétons (détente, loisirs, jeux).

## B) Principes :

Afin d'atteindre les buts fixés, le plan arrête les principes contraignants suivants :

### a) Ilot Nord :

- construction d'un socle s'adossant à la digue du chemin de Condémines sur lequel les bâtiments s'implantent perpendiculairement à l'avenue des Platanes
- ensemble des parkings couverts
- liaison pour piétons et pour handicapés entre le pont CFF et l'avenue des Platanes
- mixité des activités : artisanat, commerce, bureaux, services, logements (50% au moins), industrie fine non polluante.
- succession d'espaces destinés à la détente, entre les bâtiments

### b) Ilot Sud :

- maintien le plus possible des espaces arborisés actuels
- création, au gré des étapes de réalisation, d'un espace central arborisé destiné à l'agrément
- parking collectif en sous-sol pour l'ensemble des constructions
- mixité des activités : commerce, bureaux, services, logements, (50% au moins), instituts scolaires ou pédagogiques, garderie d'enfants, jeux et détente
- habitations individuelles contiguës dans la partie « coteau »
- au Sud, maintien du rocher existant et de la ligne de crête

## Art. 2 - PERIMETRE DU PLAN

La limite du plan est définie par le plan No. 1005/16, situation générale, éch. 1/1000, dressé par le géomètre officiel.

Sont comprises dans le périmètre du plan :

### A) pour l'îlot Sud :

- les parcelles suivantes :
  - 5894
  - 5923
  - 5968
  - toutes regroupées sous le no. 5894, P.J. 52'042-91/6886

B) pour l'îlot Nord :

- les parcelles suivantes :
  - 5988 + 5989
  - 6278 + 5901
  - 6266
  - 5889
  - 5874
  - 9031

### Art. 3 - DOCUMENTS LEGAUX

Les documents suivants forment le plan d'aménagement détaillé « Condémines Ouest/Torsa » et ils auront force légale :

- |                                                                              |                          |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| a) plan de situation générale,                                               | éch. 1/1000, no. 1005/16 |
| b) plan de situation générale,                                               | éch. 1/500, no. 1005/17  |
| c) plan parking + circulation vhc                                            | éch. 1/500, no. 1005/18  |
| d) concept, circul. piétons et handic.                                       | éch. 1/500, no. 1005/19  |
| e) coupes-élevations 1-4                                                     | éch. 1/500, no. 1005/20  |
| f) coupes-élevations 5-8                                                     | éch. 1/500, no. 1005/21  |
| g) coupes-élevations 1-4 + affectat.                                         | éch. 1/500, no. 1005/22  |
| h) coupes-élevations 5-8 + affectat.                                         | éch. 1/500, no. 1005/23  |
| i) coupes comparatives de principe                                           | éch. 1/500, no. 1005/24  |
| j) principe de réalisation par étapes<br>dont l'ordre n'est pas contraignant | no 1005/25abc            |
| k) règlement du plan d'aménagement détaillé                                  |                          |

La maquette est, à titre indicatif, mise à disposition temporairement par Torsa.

Pour toutes les questions non réglées par les documents précités, la Commune municipale s'inspirera des objectifs et des principes décrits à l'art. 1 et appliquera, par analogie, les dispositions du règlement des constructions.

#### Art. 4 - ETAPES DE REALISATION

Les étapes de réalisation ne sont pas prédéterminées.

Par contre, chaque étape devra être cohérente en elle-même et comprendra les équipements qui lui sont nécessaires, notamment les accès, les parkings et les aménagements extérieurs.

### CHAPITRE 2

#### Règles de construction

#### Art. 5 - IMPLANTATION

L'implantation générale des constructions sera conforme aux plans mentionnés à l'art. 3, Nos 1005.16 et 1005.17.

- Une marge de tolérance pourra cependant être admise par la Commune municipale pour autant que les distances entre bâtiments et aux fonds voisins respectent celles définies par la LPI et que les objectifs et les principes définis à l'art. 1 soient sauvegardés.
- L'ordre contigu est obligatoire pour le socle de l'îlot Nord.

#### Art. 6 - NOMBRE D'ETAGES ET HAUTEURS

Le nombre d'étages et les hauteurs sont fixés par les plans Nos 1005.20, 1005.21 et 1005.24.

La marge de tolérance sera comprise entre - 1.10m. et + 0.30m. Le nombre de niveaux se définit par les gabarits disponibles, mais la hauteur minimale du vide d'étage sera de 2.40.

#### Art. 7 - INDICE D'UTILISATION

L'indice d'utilisation est défini, pour toutes les parcelles englobées dans le plan, par les possibilités de bâtir issues des implantations et des gabarits de l'ensemble des plans décrits à l'art. 3.

Ces possibilités de bâtir sont mentionnées à titre indicatif sur le tableau annexé au présent règlement.

## **Art. 8 - AFFECTATION**

L'affectation des volumes bâtis sera en principe conforme à celle indiquée sur le dossier de plans décrit à l'art. 3, soit :

Ilôt Nord :

- artisanat en liaison avec l'avenue des Platanes
- commerce et industrie fine non polluante
- bureaux, services et logements

Ilôt Sud :

- commerce
- locaux communautaires
- bureaux et services
- logements collectifs
- logements individuelles et habitat groupé.

## **Art. 9 - DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT**

Conformément aux dispositions de l'art. 43 OPB, le degré de sensibilité au bruit est fixé à III pour l'ilôt Nord et, pour l'ilôt Sud, à III pour la partie « la plaine » et à II pour la partie « le coteau ».

## **CHAPITRE 3**

### **Règles d'architecture**

## **Art. 10 - PRINCIPE**

L'ilôt Nord et l'ilôt Sud seront conçus comme deux entités indépendantes et formeront chacun une unité sur le plan architectural, cela même si l'exécution devait se faire par étapes.

### **Art. 11 - COULEURS ET MATERIAUX**

La structure des matériaux et les couleurs seront harmonisées et définies d'entente avec la Commune municipale dans le cadre de la délivrance des autorisations de construire.

### **Art. 12 - TOITURES**

Pour l'îlot Nord et pour l'îlot Sud, le principe du toit plat est admis s'il respecte le gabarit défini par les plans et par les coupes décrits à l'art. 3. Le toit à un ou à deux pans est admis pour les habitations individuelles de l'îlot Sur s'il respecte le gabarit défini par les plans et par les coupes décrits à l'art. 3.

### **Art. 13 - FACADE OUEST, ILOT SUD**

Le passage prévu en façade Ouest de l'îlot Sud aura une hauteur de 4,00 m. au minimum sur son côté Ouest.  
La césure sera marquée architecturalement sur toute la hauteur du bâtiment.

## **CHAPITRE 4**

### **Circulation et stationnement des véhicules**

### **Art. 14 - ACCES AUX PARKINGS**

Les accès aux parkings couverts ou souterrains se réaliseront conformément au plan No. 1005/18 dressé à l'échelle 1/500 soit :

Ilot Nord : par le chemin de Condémines pour les parcelles nos 6266 et 5874 et par l'avenue des Platanes pour les parcelles nos 5901, 6278, 5988, 5989 et 5889.

Ilôt Sud : par l'avenue des Platanes, avec un accès unique au parking souterrain pour l'ensemble de la parcelle No. 5894. Une sortie de secours et un passage pour véhicules seront aménagés à l'Est conformément au plan no, 1005/18.

En raison des problèmes de sécurité posés par le carrefour Av. des Platanes/rte de la Monderèche, la Commune municipale pourra rendre obligatoire la sortie des véhicules de l'ilôt Sud par un sens unique Ouest-Est, d'une largeur de 3m sur la rte de Monderèche, par les parcelles Nos. 5918, 5919 et 5994, une fois obtenus par elle les droits de passage nécessaires. Le sens unique en question s'entend sur les parcelles faisant l'objet du règlement et comprises dans le périmètre du PAD.

#### **Art. 15 - NOMBRE DE PLACES**

Le nombre minimal de places de stationnement est fixé par le règlement communal.

Les places de parc privées et destinées aux activités commerciales ou artisanales seront incluses dans les parkings souterrains ou couverts prévus sur le plan no 1005/18.

#### **Art. 16 - ACCES DE SERVICE**

Les accès pour les services du feu, de la police, des ambulances, des déménagements, etc. seront aménagés de façon à desservir l'intérieur de la place d'Irlande.

#### **Art. 17 - SERVITUDE ET CONVENTIONS**

Les servitudes, les conventions contractuelles et les droits de passage, notamment ceux au bénéfice de la Commune municipale et de Torsa SA, sont préservés.

## **CHAPITRE 5**

### **Circulation des piétons et aménagements extérieurs**

#### **Art. 18 - PRINCIPE**

La circulation des piétons et des handicapés se réalisera conformément au plan no 1005/19 dressé à l'échelle 1/500.

#### **Art. 19 - ILOT SUD : liaison av. des Platanes – sortie piétonne du parking**

Une liaison piétonne sera établie entre l'avenue des Platanes et les sorties supérieures du parking de l'îlot Sud. Cette circulation est située entièrement sur le domaine privé.

#### **Art. 20 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

Les aménagements extérieurs seront coordonnés selon le développement du plan et ils feront l'objet, de cas en cas, de conventions particulières.

Le comblement du talus situé entre le Chemin de Condémines et les constructions projetées ne sera pas utilisé comme places de parc extérieures. Une rangée d'arbres y sera plantée et entretenue, sans gêner l'accès aux parkings des immeubles, ni entraîner une modification de l'implantation prévue des immeubles.

Restent réservées les dispositions prévues dans l'acte « Droits de superficie et convention du 15.01.1974 » entre la Carrosserie Torsa, Schallbetter et Cie SA et la Commune de Sierre.

Une attention spéciale sera portée au traitement végétal des cours entre les immeubles de l'îlot Nord et à celui de la place d'Irlande.

Le Pic-Torsa, au sud, sera maintenu en l'état : il est considéré comme élément significatif de l'ensemble du site.



---

## CHAPITRE 6

### Equipements techniques

#### Art. 21 - RESEAU EAU – EGOUTS – GAZ – ELECTRICITE

La réalisation du réseau interne est à la charge de chacune des promotions.

Une taxe de raccordement sera perçue lors de chaque autorisation de bâtir, conformément aux dispositions du règlement communal.

#### Art. 22 - ECLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage des chaussées et des trottoirs publics sera assuré par la Commune municipale, à sa charge.

Le mode d'éclairage devrait, si nécessaire, être modernisé et être mieux adapté au site.

L'éclairage d'éventuelles galeries sera pris en charge par les propriétaires fonciers.

#### Art. 23 - ABRIS P.C.

La construction d'abris de protection civile sera exécutée ou complétée conformément aux dispositions légales.

## CHAPITRE 7

### Dispositions finales

#### Art. 24 - PROCEDURE

Pour chaque étape de la réalisation, la Commune municipale délivrera une autorisation de construire, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Les plans de réalisation, objets de chaque demande d'autorisation, devront correspondre au plan de quartier homologué.



---

#### **Art. 25 - AUTRES REGLEMENTS**

Le Conseil communal veille à l'application du présent règlement.  
Le règlement communal sur les constructions fait foi pour tous le cas non prévus dans le présent règlement.  
Le droit des tiers demeure expressément réservé.

#### **Art 26 - ENTREE EN VIGUEUR**

Les dispositions et les prescriptions de ce règlement entrent en vigueur dès l'homologation du règlement et du plan d'aménagement détaillé « Condémines Ouest/Torsa » - Sierre.

#### **Art. 27 - VALIDITE**

Soit les propriétaires concernés par le plan et le règlement soit la Municipalité pourront en demander l'abandon ou la révision dans le cadre de la révision du plan général d'affectation des zones.

**PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE TORSA - CONDEMINES - SIERRE**  
**SURFACES D'UTILISATION**

Annexe à l'article 7 du règlement du plan d'aménagement détaillé

| PARCELLES<br>n°                      | PROPRIETAIRES | A                     | B                     | C                           | D                                |
|--------------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------------|
|                                      |               | SURFACE<br>CADASTRALE | SURFACE<br>CADASTRALE | SURFACE<br>PLANCHER<br>BRUT | SURFACE<br>PLANCHER<br>HABITABLE |
| <b>Ilot Nord</b>                     |               |                       |                       |                             |                                  |
| 5988 - 5989                          |               | 1308.00               | 969.00                | 4325.00                     | 3200.00                          |
| 6278 +<br>5901 avec accord           |               | 1240.00               | 1126.00               | 4789.00                     | 3538.00                          |
| 9031 avec accord<br>5889 avec accord |               | 155.00<br>497.00      | } 467.00              | } 2231.00                   | } 1648.00                        |
| 5874                                 |               | 730.00                | 243.00                | 864.00                      | 801.00                           |
| 6266                                 |               | 4304.00               | 3435.00               | 12113.00                    | 9599.00                          |
| <b>Ilot Sud plaine</b>               |               |                       |                       |                             |                                  |
| 5894                                 |               | 16211.00              | 15621.00              | 41234.00                    | 25758.00                         |
| <b>Ilot Sud coteau</b>               |               |                       |                       |                             |                                  |
| 5894 Sud                             |               | 4313.00               | 4313.00               | 2872.00                     | 2154.00                          |

le 19 mai 2000