
PAD LOCHERBACH SUD

PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ 01 RÈGLEMENT



Mis à l'enquête publique, à partir du 9.07.04.

pour une durée de 10 jours.

Approuvé par le Conseil municipal, le 30.11.04

Le Secrétaire:

.....

Le Président

.....

ar-architekten gmbh

anton ruppen, architekt BSA REG A
Platz 4, CH 3904 Naters
T 027 924 86 24, F 027 924 86 28
arch.ruppen@rhone.ch

PAD LOCHERBACH SUD SIERRE

01 RÈGLEMENT

Dispositions formelles

Art. 1 Bases légales

Ce plan d'aménagement détaillé se base sur les dispositions du plan d'aménagement local et son règlement de construction et de zones, approuvé par le Conseil général le 16 juin 1996, homologué le 18 mars, le 14 et 28 octobre 1998 par le Conseil d'Etat.

Art. 2 Objectifs et principes du plan

Le but du plan projeté consiste à proposer un ensemble bâti cohérent d'une haute qualité pour le secteur Locherbach Sud, selon le cahier des charges no 12 du RCC.

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

Art. 3 Champ d'application

Le périmètre du PAD est défini par le plan d'affectation des zones de la commune de Sierre, homologué par le conseil d'Etat les 18 mars et 28 octobre 1998, secteur Locherbach Sud, soumis au cahier des charges no 12. La limite du périmètre est précisée dans le plan de situation no 02.

Les parcelles et les propriétaires suivants sont concernés par le PAD:

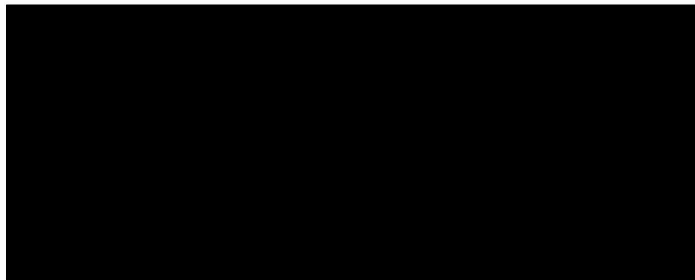
no 3526

no 3508, 3509, 3510, 3511

no 3512, 3513, 3514

no 3540

no 3559 (pour 744 m²)



Art. 4 Caractères des documents

- Caractère impératif

Les documents suivants forment le plan d'aménagement détaillé „Locherbach Sud“ et auront force légale:

Le présent règlement	Pièce no 01
Le plan de situation, échelle 1:500	Pièce no 02

- Caractère indicatif

Coupes, échelle 1:500	Pièce no 02
Le rapport écologique	Pièce no 03
Le rapport sur l'architecture	Pièce no 04

Pour toutes les questions non réglées par les documents no 01 et no 02, la Municipalité s'inspirera des objectifs et des principes décrits à l'art. 2 et appliquera, par analogie, les dispositions du règlement des constructions.

Art. 5 Contenu du plan

Le plan de situation, pièce no 02 règle de manière précise:

- Le périmètre du plan
- L'implantation des bâtiments principaux
- L'accès aux bâtiments
- Le stationnement des véhicules
- L'accès aux stationnements couverts ou non couverts
- L'accès de service

En outre, le plan de situation no 02 donne des indications sur l'aménagement des espaces extérieurs qui n'ont pas de fiabilité à l'échelle (cf. Art. 15).

Dispositions matérielles

Art. 6 Affectation

Le PAD est destiné à recevoir de l'habitat. Affectation typologique: seul de l'habitat groupé sous forme de villas urbaines (5 – 6 unités/appartements familiaux) sera autorisé (sauf no 16 dont le nombre d'appartement est inférieur).

Art. 7 Implantation

L'implantation des constructions ainsi que les alignements seront conformes au plan de situation pièce no 02. Toutes les mesures indiquées doivent être respectées.

Art. 8 Distances

Les distances vis-à-vis des parcelles hors du périmètre sont réglées par le RCC.
Les distances entre bâtiments à l'intérieur du périmètre sont conformes au RCC.

La distance vis-à-vis du ruisseau à l'intérieur du périmètre est réglée dans le plan de situation pièce no 02.

Art. 9 Le gabarit

Le gabarit fixe la hauteur des bâtiments. Il mesure 9 m à partir du terrain naturel (cf. les coupes schématiques). Il est mesuré selon Art. 99 RCC.

Art. 10 Apparence extérieure des bâtiments

La forme des bâtiments ainsi que la conception des façades et des toitures doivent être adaptées à la qualité supérieure du site (paysage, éléments du patrimoine, situation exposée). En cela et par la sélection soignée des matériaux et des couleurs il résulte une vue d'ensemble qui est à la fois harmonieuse en elle-même et bien intégrée dans le coteau.

Pour atteindre ce but, un droit de regard, limité à l'apparence extérieure des bâtiments, est accordé lors de l'élaboration des projets individuels de construction, à l'architecte de la ville et à l'auteur du PAD, M. Anton Ruppen, architecte BSA REG A, Naters.

Art. 11 Toiture

La toiture plate traitée de façon homogène est obligatoire. Pour les toits non utilisés comme terrasses, la végétalisation sur le mode extensif avec des plantes indigènes et adaptées au milieu est obligatoire, sauf pour les villas 16 et 17.

Art. 12 Indice d'utilisation

Dans le périmètre l'indice d'utilisation est fixé à 0.5, conformément aux dispositions réglementaires (tableau RCC, art. 109).

Art. 13 Petites constructions

Des petites constructions peuvent être réalisées dans le cadre de l'art. 96 d) du RCC. Elles doivent être bien intégrées dans l'ensemble du quartier.

Les constructions pour le stationnement des véhicules ne peuvent être réalisées que dans les parties prévues dans le plan de situation no 02.

Art. 14 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules est fixé par l'art. 50 RCC, pour l'habitat 1,5 PP par unité de logement, au minimum.

a) Parking souterrain

Il est prévu que les propriétaires concernés par le périmètre construisent un parking souterrain. Le nombre des places de parc est égal au nombre des appartements planifiés dans les 11 villas urbaines, c'est-à-dire une place souterrain pour chaque appartement mais un minimum de 6 places par villa. Le parking doit être construit après l'achèvement de la 7ème villa urbaine au plus tard. Le parking et son extension seront implantés selon le plan de situation pièce 02.

b) Stationnement non-couvert

Le stationnement non-couvert garantit par étapes le nombre des places selon le RCC avant la réalisation du parking souterrain. Après, il garantit à terme le nombre minimum de 1,5 par unité et sert aux visiteurs. L'implantation est indiquée au plan de situation pièce no 02.

Le stationnement des vélos doit être réalisé à proximité des entrées des bâtiments. Il est réglé dans le permis de construire (plan d'aménagement extérieur).

Art. 15 L'aménagement des espaces extérieurs

L'aménagement des espaces ouverts se base sur le rapport écologique (pièce no. 03). Il vise à satisfaire les besoins des habitants et en même temps à offrir des espaces extérieurs dont la végétation sera de type indigène.

En créant de nouveaux biotopes naturels dans une zone urbanisée, l'aménagement des espaces ouverts réalise la compensation écologique exigée par la loi.

Les espaces ouverts sont subdivisés en jardins privés à aménagement individuel et en secteurs collectifs auxquels les fonctions suivantes sont associées :

Mesures à caractère indicatif

- (a) A l'ouest du périmètre un nouveau bras de la Loquette est proposé, dont le lit est peu profond et qui ne contient pas d'eau en permanence. Il traverse une cuvette d'infiltration, entourée de végétation marécageuse.
- (b) Des steppes et des prairies maigres, sèches, peuvent se constituer en priorité dans des endroits avec peu d'affectation : pente raide.
- (c) Les surfaces herbacées ouvertes entre les villas servent de lieux de rencontre et de jeu. Elles sont couvertes d'une pelouse extensive et praticable.
- (d) Les plantes ligneuses structurent l'espace ouvert du périmètre. En règle générale, seule des espèces indigènes sont plantées : séries d'arbres le long des dessertes et sur les parkings ouverts, arbres et taillis épars entre les villas. Quelques taillis sont plantés au long des murs et des cours d'eau.
- (e) Un terrain de jeu et de loisir est aménagé au sud-est de la maison no. 21. Pour les enfants, des places de jeu sont installées à proximité des villas.
- (f) Les grands murs en pierre sèche doivent être préservés. Leur fonction écologique est revalorisée par l'établissement d'un ourlet herbeux et maigre.
- (g) Un chemin pour piétons suit la pente et mène vers le vallon de la Loquette.
- (h) Des installations communautaires servent comme places de rencontre : dépendance près du terrain de jeu ; arène en plein air entre les constructions nos. 12 et 14.

Mesures à caractère impératif

Lors de la demande de permis de construire il est obligatoire de présenter un plan des aménagements extérieurs du bâtiment concerné. Dans ce plan l'espace privé et l'espace collectif devront être indiqués clairement, ainsi que les places de jeu pour enfants.

Art. 16 La construction écologique

La réalisation du lotissement s'appuie sur des préceptes écologiques, conformément au rapport écologique (pièce no. 03). En cela, les matériaux et les techniques qui ménagent l'environnement et les ressources naturelles non renouvelables seront favorisés.

En particulier, il faut dans la mesure du possible

Mesures à caractère indicatif

- (a) utiliser des matériaux de construction recyclables, et réduire au minimum leur énergie grise;
- (b) optimiser l'isolation des villas selon les développements actuels de la technique;
- (c) utiliser des techniques adéquates pour remplacer les sources d'énergie fossile par des sources renouvelables pompes à chaleurs, capteurs solaires pour l'eau chaude, chauffage;
- (d) prendre les mesures nécessaires pour que l'eau des précipitations et autres eaux peu polluées puissent s'infiltrer sur les lieux ; pour cela le stationnement non-couvert ainsi que les dessertes seront munis d'un revêtement perméable.

Art. 17 Bruit

Conformément aux dispositions de l'art. 43 OPB, le degré de sensibilité au bruit est fixé au niveau II.

La protection contre le bruit doit être réalisée par des mesures homogènes, dans la zone antibruit de la pièce 02.

Art. 18 Accès de service

Les accès de service sont définis par le plan de situation 02 et sont construits et entretenus par l'ensemble des propriétaires, à l'exception des constructions no 16 et 17.

Art. 19 Infrastructures

La réalisation des infrastructures techniques doit se faire en conformité aux directives et aux règlements communaux en vigueur. Les détails sont réglés dans le permis de construire.

Les propriétaires de toutes les parcelles mettent mutuellement à disposition le terrain nécessaire au passage des conduites (canalisations d'eaux usées, eau potable, électricité, gaz, télé-réseau, téléphone).

Art. 20 Protection civile

Les abris sont à réaliser selon les exigences de l'OCPC. Un abri collectif n'est pas prévu.

Art. 21 Servitudes et conventions

Les servitudes, les conventions contractuelles et les droits de passage éventuels sont réservés.

Application

Art. 22 Entrée en vigueur

Le présent règlement pièce no 01 et le plan de situation pièce 02 du PAD Locherbach Sud,

mis à l'enquête publique, à partir du
pour une durée de 10 jours,

entrent en vigueur dès leur approbation par le Conseil municipal.

Art. 23 Validité

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

Les propriétaires soussignés donnent leur consentement au présent PAD du 23 avril 2004.

Parcelle no	Propriétaire	Signature
no 3526		
no 3508, 3509 no 3510, 3511		
no 3512, 3513 no 3514		
no 3540		
no 3559/744 m2		