

PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE

« Leuchelettes Est »

SIERRE

Règlement, doc. n° 1301/010



Le propriétaire :

Fondation Pierre-Elie Favre

Approuvé par la Ville de Sierre, la Ville de Sierre, 17 décembre 2013

Le Président

Le Secrétaire



Sierre, avril 2015

Immob 2000 Atelier d'architecture, Avenue Général-Guisan 29, 3960 Sierre

TABLE DES MATIERES

Chapitre 1.....	4
Disposition générales	4
Art. 1 – Objectifs et principes du PAD.....	4
Art. 2 – Périmètre du PAD.....	5
Art. 3 – Documents légaux.....	5
Art. 4 – Etapes de réalisation.....	5
Chapitre 2.....	6
Règles de construction	6
Art. 5 – Implantation.....	6
Art. 6 – Indice d'utilisation (U).....	6
Art. 7 – Nombre d'étages et hauteurs.....	6
Art. 8 – Affectation.....	6
Art. 9 – Degrés de sensibilité au bruit.....	6
Chapitre 3.....	7
Règles d'architecture	7
Art.10– Principe.....	7
Art. 11 – Couleurs et matériaux.....	7
Art. 12 – Toiture.....	7
Chapitre 4.....	8
Circulation et stationnement des véhicules	8
Art. 13 – Accès aux parkings.....	8
Art. 14 – Nombre de places de stationnement.....	8
Art. 15 – Accès de service.....	8
art. 16 – Servitudes et conventions.....	8
Chapitre 5.....	9
Circulation des piétons et aménagement extérieurs	9
Art. 17 – Principe.....	9
Art. 18 – Aménagement extérieurs.....	9

Chapitre 6.....	10
Equipement technique	10
Art. 19 – Reseau eau – egouts – gaz – electricite	10
Art. 20 –Eclairage public	10
Art. 21 – Abris PC	10
Chapitre 7.....	11
Servitudes et droit de passage	11
Art. 22 – Servitude de passage piéton	11
Chapitre 8.....	12
Dispositions finales	12
Art. 23 – Procédure	12
Art. 24 – Autres règlements.....	12
Art. 25 – Entrée en vigueur	12
Art. 26 – Validité	12
Art. 27 – Alignements	12
Art. 28 – Clé de répartition	12

PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE (PAD)

« Lechelettes Est »

SIERRE

RÈGLEMENT

CHAPITRE 1

Disposition générales

ART. 1 – OBJECTIFS ET PRINCIPES DU PAD

A) Objectifs :

Le but du PAD projeté consiste à proposer un projet cohérent pour le secteur Est du quartier - Lechelettes. L'ensemble de la surface se situe en Zone de moyenne densité (R3) à aménager selon le cahier des charges (cdc) n°34 du RCCZ.

Il est réalisé dans le but d'une densification du centre-ville. Raison pour laquelle un bonus de l'indice U est demandé dans le cadre de l'établissement du présent PAD (cf. art. 105 RCCZ). Cette demande sera soumise à l'accord du Conseil municipal.

Il doit faire le lien avec le PAD Lechelettes « Le Roi Lion » approuvé en 2004 à l'Ouest. Notamment en tenant compte du plan parcellaire actuel et des immeubles réalisés. Le but étant d'aller dans le sens d'une urbanisation de type îlot.

De plus, le PAD a pour objectif d'assurer une bonne intégration de la nouvelle construction et de définir un cadre de vie agréable tant par sa conception urbanistique que par ses règles architecturales.

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

Une liaison piétonne avec le PQ « Les Condémines » au Nord doit être trouvée.

B) Principes :

Afin d'atteindre les buts fixés à l'art. 1, le PAD propose les principes contraignants suivants :

- Implantation des bâtiments pour former un îlot ouvert sur l'Est et l'Ouest.
- Réalisation d'un espace commun de qualité, semi-privé, au centre de l'îlot.
- Création d'un parking couvert souterrain.
- Création de liaisons piétonnes Est-Ouest et Nord-Sud.

ART. 2 – PÉRIMÈTRE DU PAD

La limite du plan est définie par le plan n° 1301/001, situation générale, éch. 1/1000.

Est comprise dans le périmètre du plan d'aménagement détaillé, la parcelle n° 5950 définie par le plan n° 1301/002, plan de situation, éch. 1/500.

ART. 3 – DOCUMENTS LÉGAUX

Les documents suivants forment le plan d'aménagement détaillé «Leuchelettes Est» et ils auront force légale :

a) plan de situation générale,	éch. 1/1000,	n° 1301/001
b) plan de situation	éch. 1/500,	n° 1301/002
c) plan implantation	éch. 1/500,	n° 1301/003
d) plan parking + circulation vhc	éch. 1/500,	n° 1301/004
e) concept, circulation et piétons	éch. 1/1000,	n° 1301/005
f) servitude piétonne et accès au service du feu	éch. 1/500,	n° 1301/006
g) coupes transversale et longitudinale	éch. 1/500,	n° 1301/007
h) élévations	éch. 1/500,	n° 1301/008
i) surface brute de plancher	éch. 1/500	
	éch. 1/200	n°1301/009
j) règlement du plan d'aménagement détaillé		n°1301/010
k) rapport justificatif		

Pour toutes les questions non réglées par les documents précités, la Municipalité s'inspirera des objectifs et des principes fixés à l'art. n°1. et appliquera, par analogie, les dispositions du règlement communal de construction et des zones (RCCZ).

ART. 4 – ETAPES DE RÉALISATION

Il n'est pas prévu d'étape de réalisation. Néanmoins, il sera obligatoire que les équipements nécessaires à la réalisation des bâtiments du PAD soient réalisés (accès, parking et aménagements extérieurs) au préalable.

CHAPITRE 2

Règles de construction

ART. 5 – IMPLANTATION

L'implantation générale des constructions sera conforme aux plans mentionnés à l'art. 3, n° 1301/001, 1301/002 et 1301/003.

Une marge de tolérance pourra cependant être admise par la Municipalité pour autant que les distances entre bâtiments et aux fonds voisins respectent celles définies par l'AEAI et que les objectifs et les principes définis à l'art. 1 soient sauvegardés. L'ordre des constructions est dispersé.

ART. 6 – INDICE D'UTILISATION (U)

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.

Sur l'ensemble du PAD, il y a 68 appartements.

L'indice U de la zone de moyenne densité est de 0.7. L'indice U du PAD est de 0.843 selon le plan n°1301/009. La majoration de l'indice est donc demandée dans le cadre du PAD conformément à l'art. 105 du RCCZ. Cette demande sera soumise à l'accord du Conseil municipal.

Les balcons et les loggias fermés au sens de l'art. 97 du RCCZ ne sont pas comptés dans le calcul de la densité.

ART. 7 – NOMBRE D'ÉTAGES ET HAUTEURS

Le nombre d'étages et les hauteurs sont fixés par les plans n° 1301/007 et 1301/008. Les bâtiments sont de 5 niveaux et la hauteur maximale est de 17 m. Ce bonus est accordé dans le cadre de la demande de majoration de l'indice de l'art. 6 du présent règlement.

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. 8 – AFFECTATION

L'affectation des volumes bâtis sera conforme à l'art. 109 du RCCZ. Les futures constructions seront affectées au logement.

ART. 9 – DEGRÉS DE SENSIBILITÉ AU BRUIT

Conformément aux dispositions aux art. 43 et 44 OPB, le degré de sensibilité au bruit est fixé par le RCCZ. Le degré de sensibilité au bruit est de II pour le secteur (cf. art 74 RCCZ).

CHAPITRE 3

Règles d'architecture

ART.10– PRINCIPE

L'implantation et l'organisation des volumes seront réalisées avec une cohérence optimale.
L'îlot devra être réalisé :

- par le prolongement des deux bâtiments existants au l'Ouest. Une barre le long de la colline le permettra ;
- par un bâtiment au Sud qui fermera l'îlot.

ART. 11 – COULEURS ET MATÉRIAUX

La structure des matériaux et les couleurs seront harmonisées au bâti du quartier déjà réalisé et définies d'entente avec la Municipalité dans le cadre de la délivrance des autorisations de construire.

ART. 12 – TOITURE

Le principe du toit plat est admis pour permettre une intégration au bâti du quartier déjà réalisé à la condition qu'il respecte le gabarit défini par les plans et les coupes décrits à l'art. 3.

CHAPITRE 4

Circulation et stationnement des véhicules

ART. 13 – ACCÈS AUX PARKINGS

Les accès aux parkings souterrains se font par le Chemin du Vallon depuis la Route de l'Industrie comme indiqué sur le plan n° 1301/005 dressé à l'échelle 1/1000.

Les frais de constructions des accès aux parkings ainsi que les frais de l'entretien des accès doivent être pris en charge par les différentes promotions.

ART. 14 – NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre minimum de places de stationnement devrait être de 101 places, 1.5 places pour 67 logements (cf. art. 50 RCCZ).

Le stationnement est réglé selon le plan n°1301/004 dressé à l'échelle 1/500 soit 74 places en souterrain et 16 places de parc en extérieur.

Les 11 places manquantes seront compensées selon l'art. 52 du RCCZ.

La compensation des places de parc manquantes doit impérativement être formalisée avant le dépôt de l'autorisation de construire.

ART. 15 – ACCÈS DE SERVICE

Les accès pour les services du feu, de la police, des ambulances, des déménagements, etc. seront aménagés comme indiqué sur le plan n° 1301/006 dressé à l'échelle 1/500.

Le revêtement de cet accès doit être en grille gazon et doit supporter le poids des véhicules du service du feu.

ART. 16 – SERVITUDES ET CONVENTIONS

Les servitudes, les conventions contractuelles et les droits de passage existants sont préservés.

CHAPITRE 5

Circulation des piétons et aménagement extérieurs

ART. 17 – PRINCIPE

La circulation des piétons et des handicapés se réalisera conformément au plan n° 1301/005 dressé à l'échelle 1/1000. Le chemin piéton Nord-Sud, lien avec le PQ « Les Condémines, et les chemins piétons Est-Ouest, lien avec le Chemin du Vallon et la Route de l'Industrie (PAD « Le Roi Lion »), doivent être publiques et être entretenus par les différentes promotions.

ART. 18 – AMÉNAGEMENT EXTÉRIEURS

Les aménagements extérieurs seront réalisés dans le prolongement de l'arborisation et des principes produits dans le cadre de la réalisation du PAD Leuchelletes « Le Roi Lion ».

Une place de jeux pour enfants sera aménagée conformément à l'art. 51 du RCCZ.

L'entretien de tous les aménagements extérieurs est à la charge des différentes promotions.

CHAPITRE 6

Equipement technique

ART. 19 – 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 (cf. art. 45 RCCZ).

L'évacuation des eaux peut se faire en mode unitaire.

ART. 20 – ECLAIRAGE PUBLIC

Le projet d'éclairage doit être réalisé en continuité de celui du Chemin du Vallon.

ART. 21 – ABRIS PC

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

CHAPITRE 7

Servitudes et droit de passage

ART. 22 – SERVITUDE DE PASSAGE PIÉTON

Les servitudes publiques de passage piéton en faveur de la Commune de Sierre, Nord-Sud entre le PQ "Condémines" et le présent PAD ainsi qu'Ouest-Est entre le PAD "Roi Lion" et le Chemin du Vallon sont définies selon le plan n°1301/006.

Ces servitudes doivent être inscrites au Registre foncier avant la notification de l'autorisation de construire.

CHAPITRE 8

Dispositions finales

ART. 23 – PROCÉDURE

Pour la réalisation des bâtiments, l'obtention d'une autorisation de construire est nécessaire. Les plans, objets de la demande d'autorisation, devront correspondre au PAD homologué.

ART. 24 – AUTRES RÈGLEMENTS

Le Conseil municipal veille à l'application du présent règlement.

Le règlement communal sur les constructions fait foi pour tous les cas non prévus dans le présent règlement.

ART. 25 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Les dispositions et les prescriptions de ce règlement entrent en vigueur dès l'homologation du règlement et du plan d'aménagement détaillé « Leuchelettes Est » par le Conseil municipal.

ART. 26 – VALIDITÉ

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. La validation de ces modifications sera faite conformément au RCCZ.

ART. 27 – ALIGNEMENTS

Une dérogation est accordée quant aux alignements homologués. Ces derniers ne sont pas respectés car aucune route n'est planifiée dans ce secteur notamment à cause de sa topographie.

ART. 28 – CLÉ DE RÉPARTITION

Les frais liés au PAD engagés par la Commune de Sierre doivent être répartis entre les propriétaires au prorata des surfaces de leurs parcelles, selon art. 42 du RCCZ".

PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ (PAD)

« LEUCHELETTES EST »



Les relations avec le plan d'aménagement de la commune et les mesures envisagées

La parcelle concernée par le PAD se situe en zone de moyenne densité. Elle est donc destinée à accueillir des constructions à plusieurs appartements. Par ailleurs, elle devra être aménagée selon la règle n°34 du Cahier des Charges pour Zones à Aménager. Actuellement la parcelle n° 5950 est vierge de toute construction, des vignes y sont implantées et un chemin piéton se trouve dans la partie Sud-Est du terrain. Celui-ci relie le Chemin du Vallon et le complexe du « Roi Lion ».

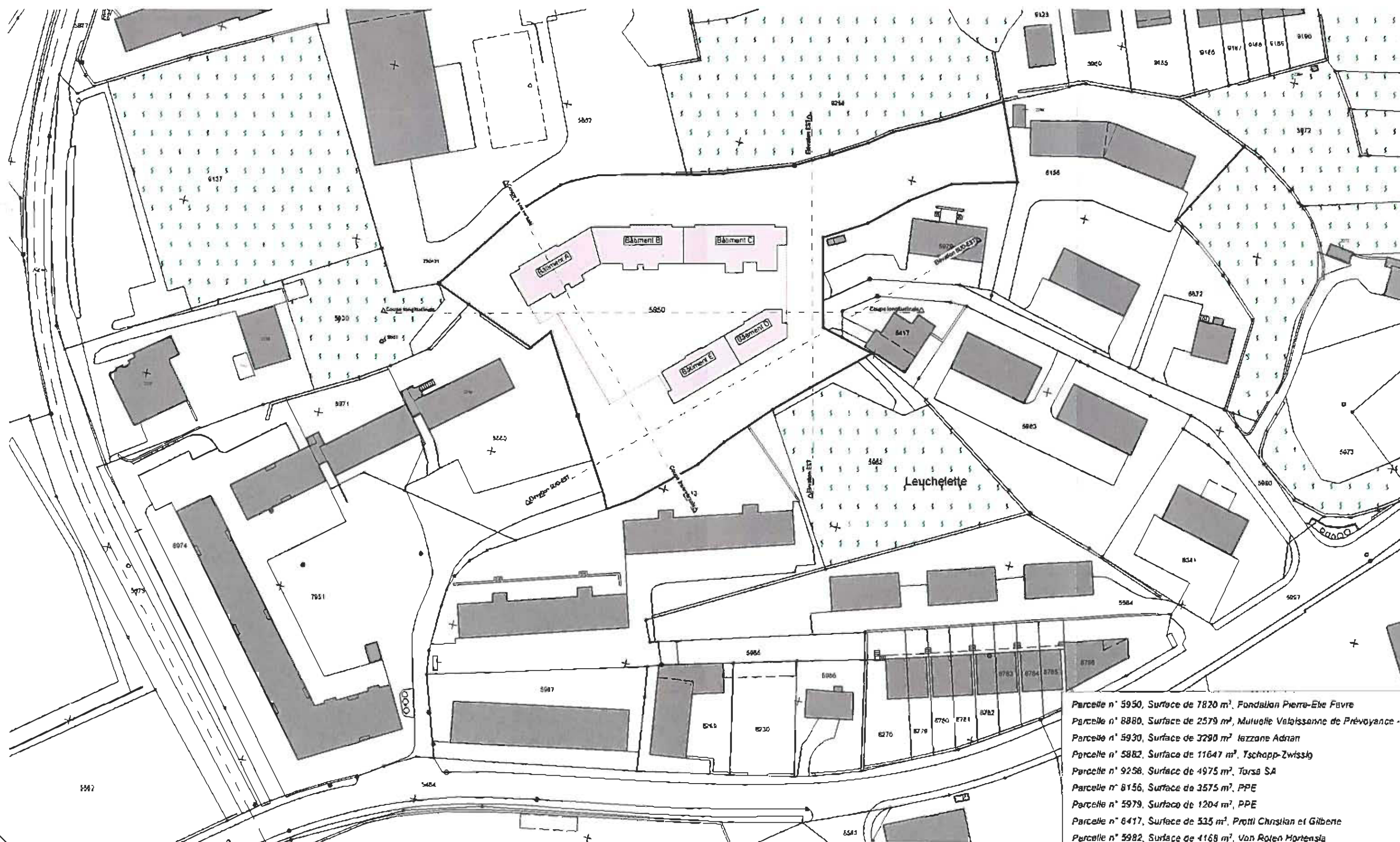
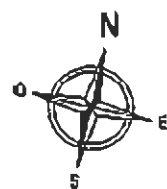
Les deux principaux objectifs visés par ce nouveau projet sont de développer un quartier d'habitation afin de densifier le centre-ville et de finaliser le quartier de « Leuchelettes » en proposant un programme cohérent pour le secteur Est. En outre, un lien devra être créé entre ce projet et « Le Roi Lion » déjà existant à l'Ouest du quartier.

La parcelle est d'ores et déjà accessible à l'Est par le Chemin du Vallon qui est directement relié à la Route de l'Industrie. En bout de chemin se trouve un arrêt de bus qui dessert la région sierroise. L'accès se fera donc aisément que ce soit en véhicule privé, en autobus ou à pied. La proximité avec le centre-ville permettra aux habitants de bénéficier de toutes les commodités qu'il offre. Afin de faciliter les déplacements des piétons, des servitudes Nord-Sud et Est-Ouest seront prévues.

Le projet consiste en deux bâtiments distincts qui seront implantés de telle façon qu'ils formeront un îlot ouvert sur l'Est et l'Ouest. Afin d'offrir un cadre propice à la détente, aux jeux et aux loisirs, il est prévu de libérer un maximum d'espace en surface. Pour ce faire, un parking souterrain sera créé, tandis que les places de parc extérieures seront limitées. Il est également prévu de définir, au centre de l'îlot, un espace de verdure. Un soin tout particulier sera apporté à cette place centrale commune qui servira de lieu de rencontre et de jeux. Ceci dans un but de favoriser une ambiance conviviale et agréable pour tous les habitants.

Les couleurs et matériaux utilisés pour la construction de ces immeubles seront choisis pour être en harmonie avec le bâti existant aux alentours et dans le respect du règlement communal.

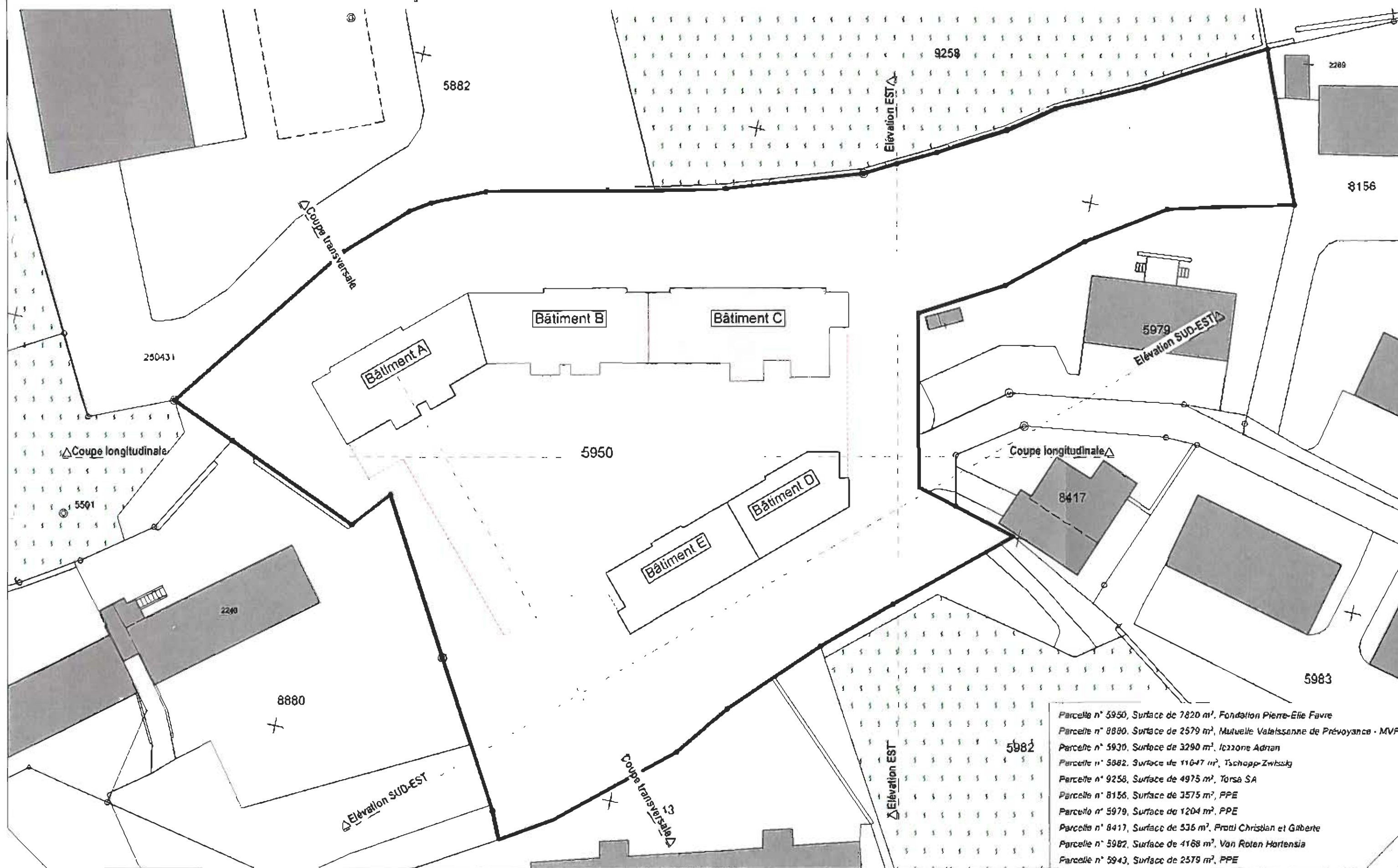
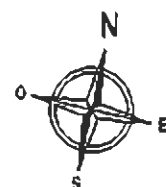
En lisant ce bref descriptif et en observant les plans, on peut constater que les 2 règles dispositives (cf. règle n°34 du RCCZ) sont respectées par ce projet, soit : limiter au maximum les parkings en surface et prévoir des liaisons piétonnes Nord-Sud coordonnées avec les quartiers voisins.



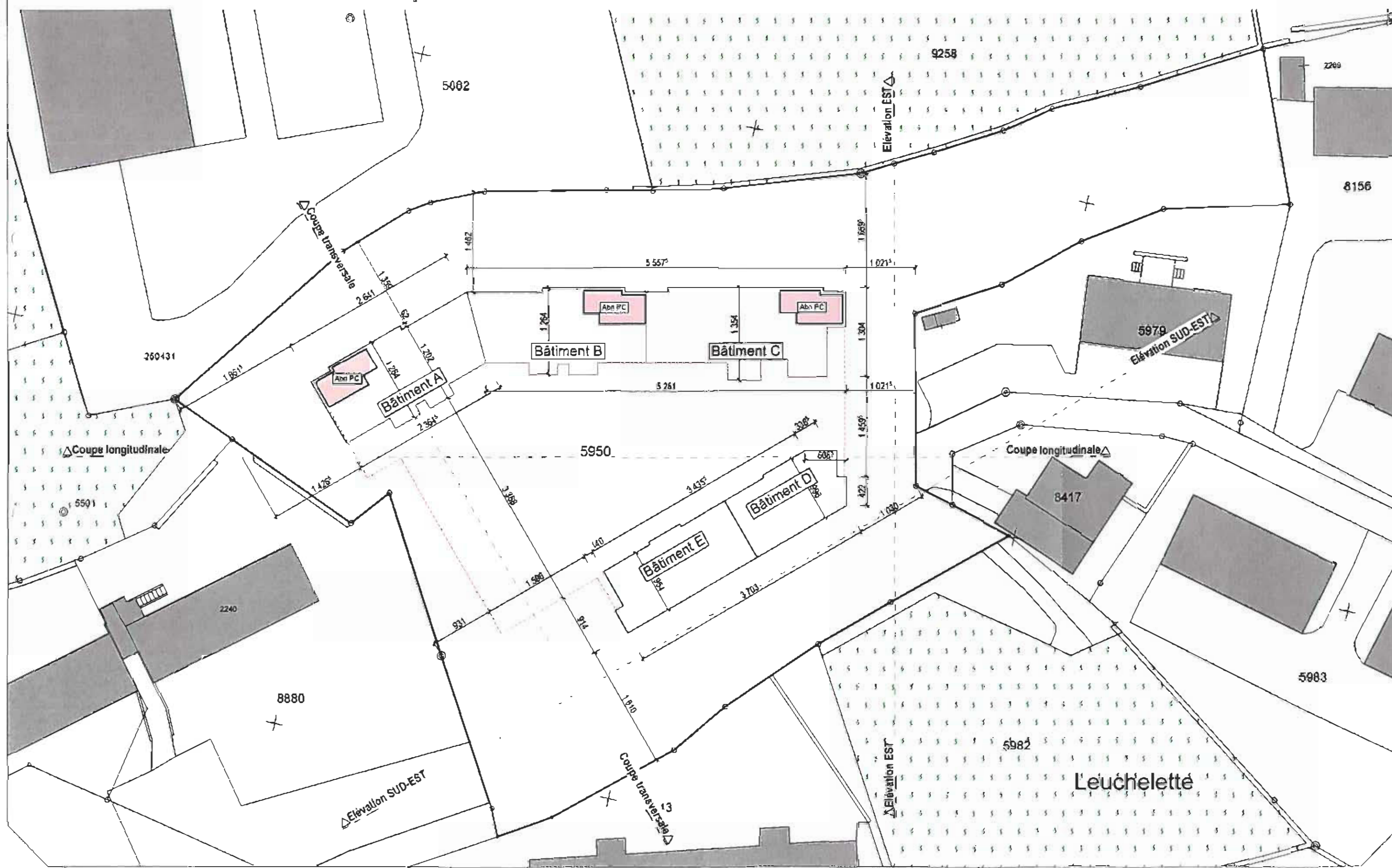
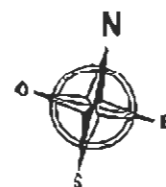
- Parcelle n° 5950, Surface de 7820 m², Fondation Pierre-Eke Favre
- Parcelle n° 8880, Surface de 2579 m², Mutuelle Valaisanne de Prévoyance - MVP
- Parcelle n° 5930, Surface de 3290 m², Iezzane Adrian
- Parcelle n° 5882, Surface de 11647 m², Tschopp-Zwissig
- Parcelle n° 9258, Surface de 4975 m², Torsa SA
- Parcelle n° 8156, Surface de 3575 m², PPE
- Parcelle n° 5979, Surface de 1204 m², PPE
- Parcelle n° 8417, Surface de 335 m², Protti Christian et Gilberte
- Parcelle n° 5982, Surface de 4168 m², Van Rolen Hortensia
- Parcelle n° 5943, Surface de 2579 m², PPE

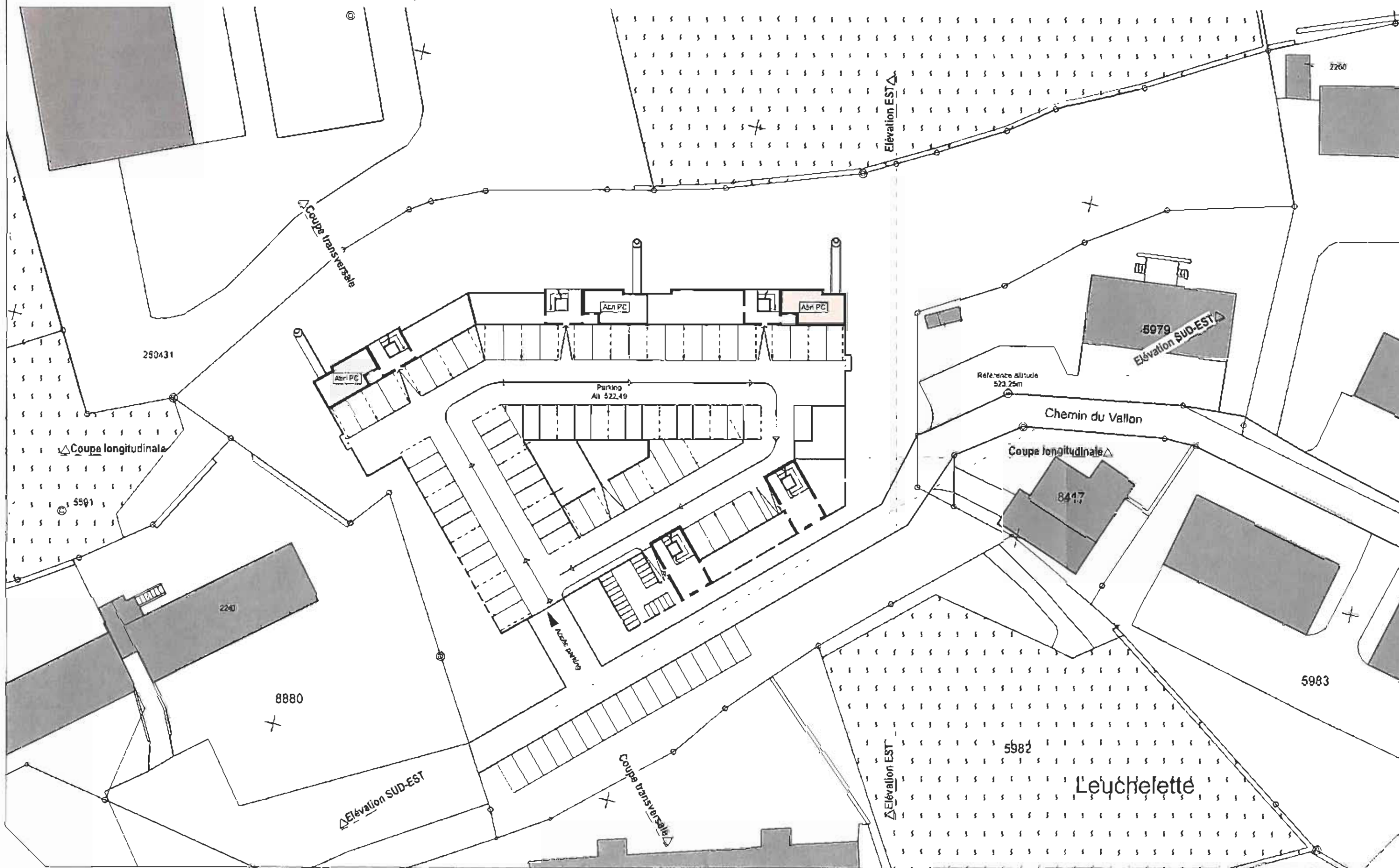
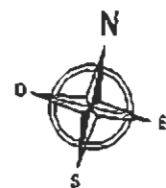
Situation
n° 1301 / 002 Ech. 1:500

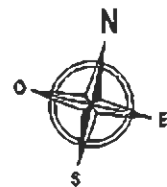
Immob2000.ch
ARCHITECTURE



Parcelle n° 5950, Surface de 7820 m², Fondation Pierre-Élie Favre
Parcelle n° 8880, Surface de 2579 m², Mutuelle Valetissanne de Prévoyance - MVP
Parcelle n° 5930, Surface de 3290 m², Iszzone Adrian
Parcelle n° 5882, Surface de 11647 m², Tschopp-Zwitsch
Parcelle n° 9258, Surface de 4975 m², Torsa SA
Parcelle n° 8156, Surface de 3575 m², PPE
Parcelle n° 5979, Surface de 1204 m², PPE
Parcelle n° 8417, Surface de 535 m², Fronti Christian et Gilberte
Parcelle n° 5982, Surface de 4168 m², Van Ruten Hortensia
Parcelle n° 5943, Surface de 2579 m², PPE

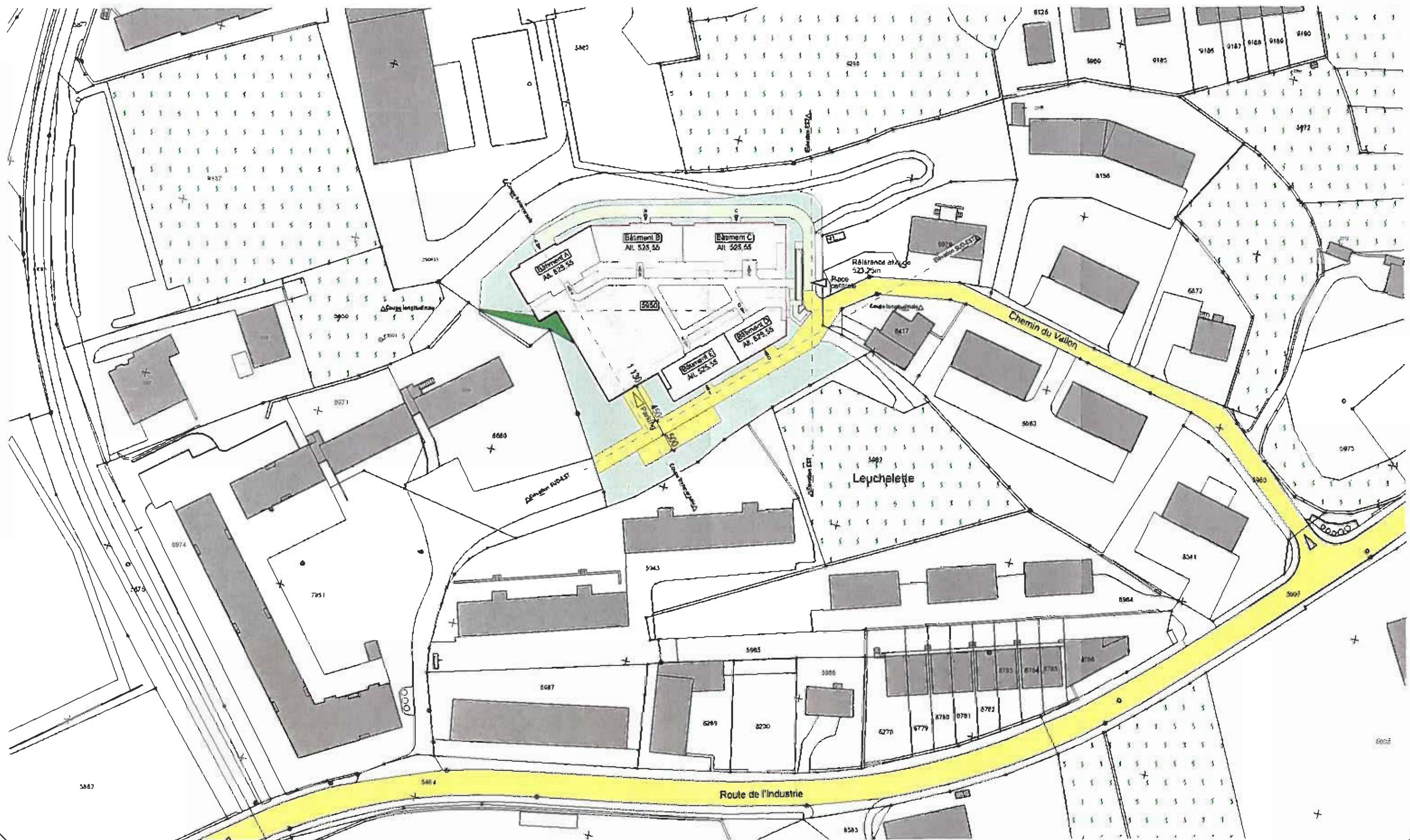


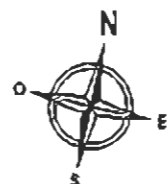




LEGENDE

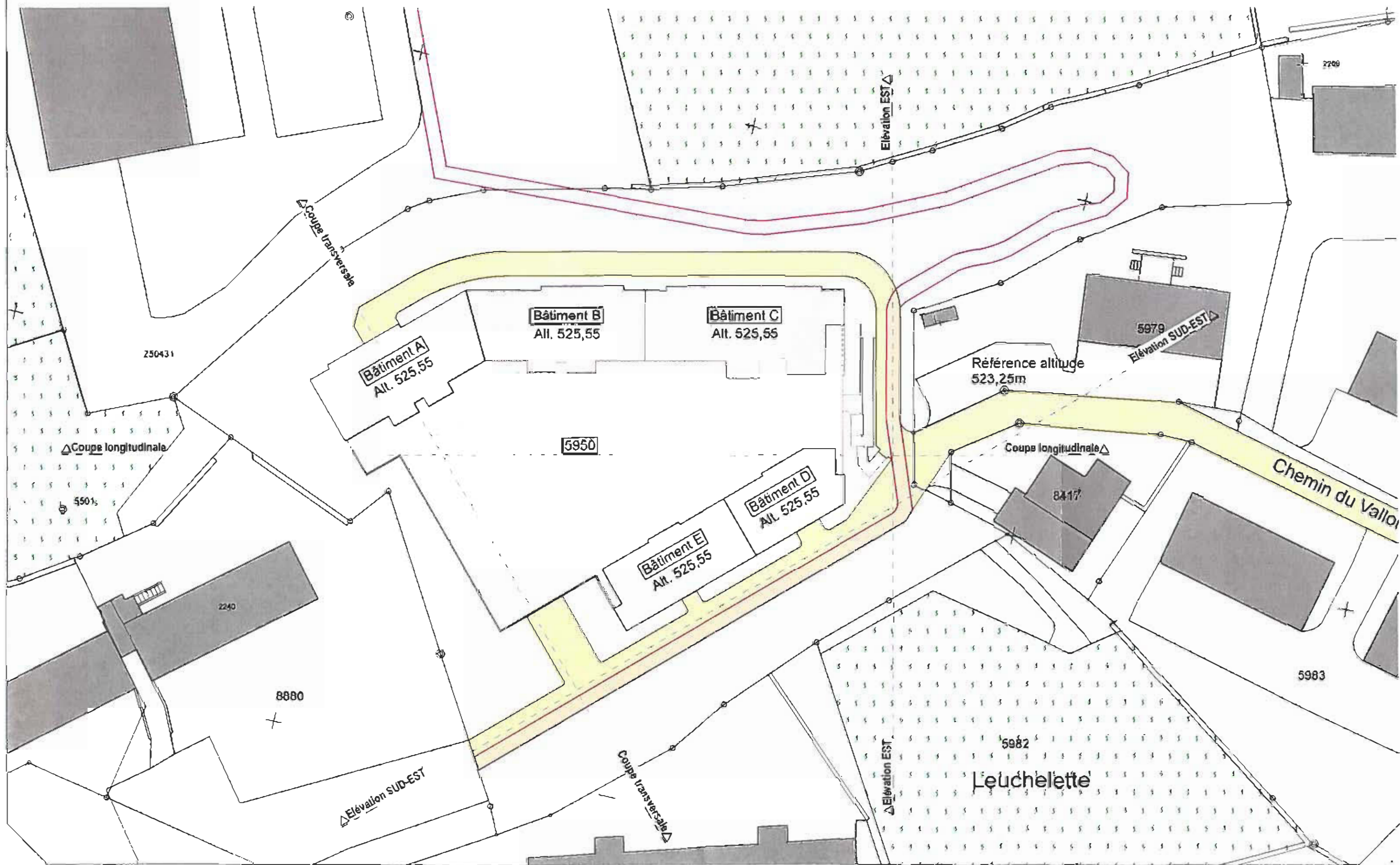
- CIRCULATION VEHICULES
- CIRCULATION PIETONNE
- ESPACE VEGETALISE





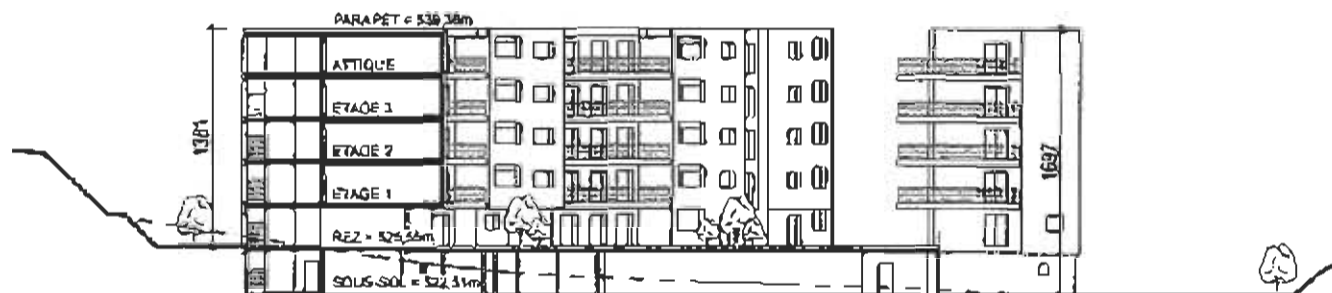
LEGENDE :

- SERVITUDE POUR LIAISON NORD/SUD
- ACCES AU SERVICE DU FEU

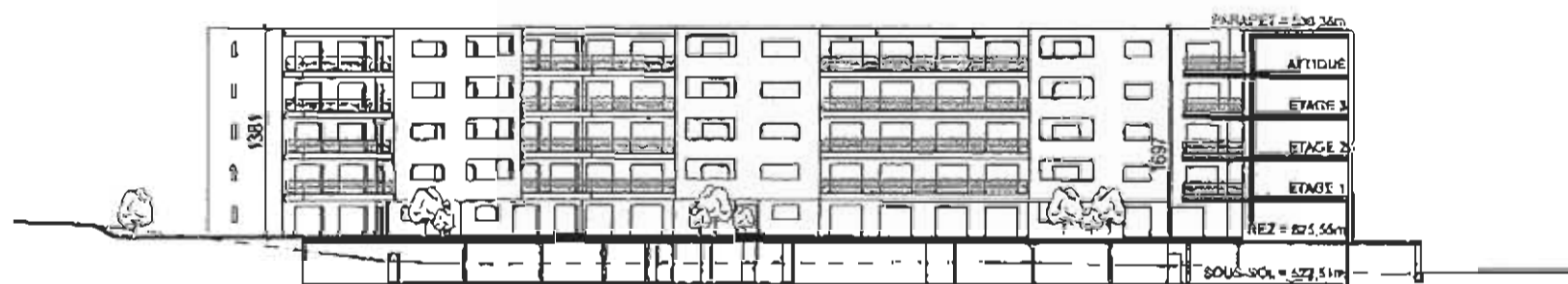


Coupes
n° 1301 / 007 Ech. 1.500

Immobilier2000.ch
ARCHITECTURE



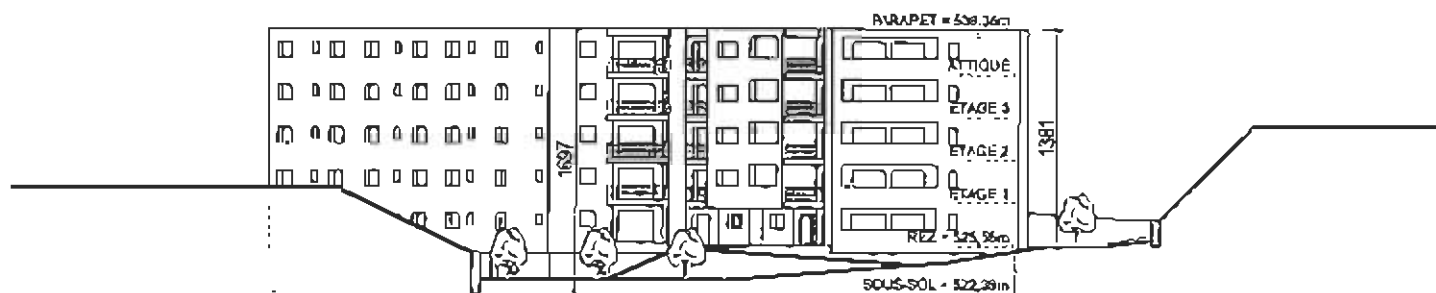
Coupe transversale



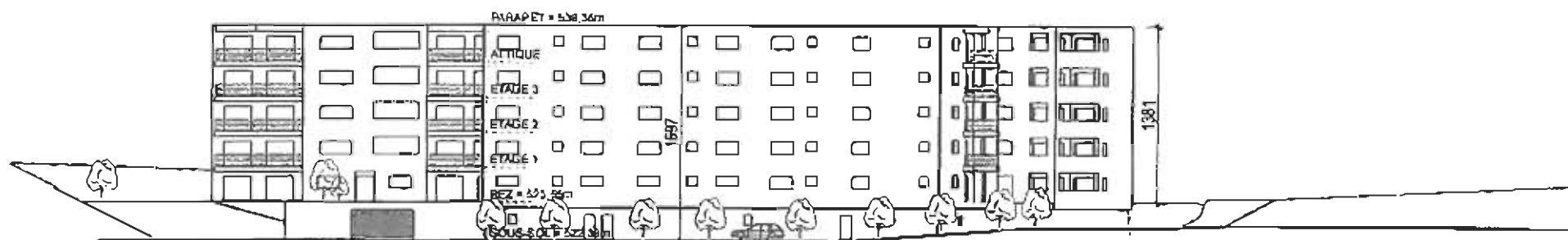
Coupe longitudinale

Elévations
n° 1301 / 008 Ech. 1:500

Immobilier2000.ch
ARCHITECTURE



Elévation EST



Elévation SUD-EST

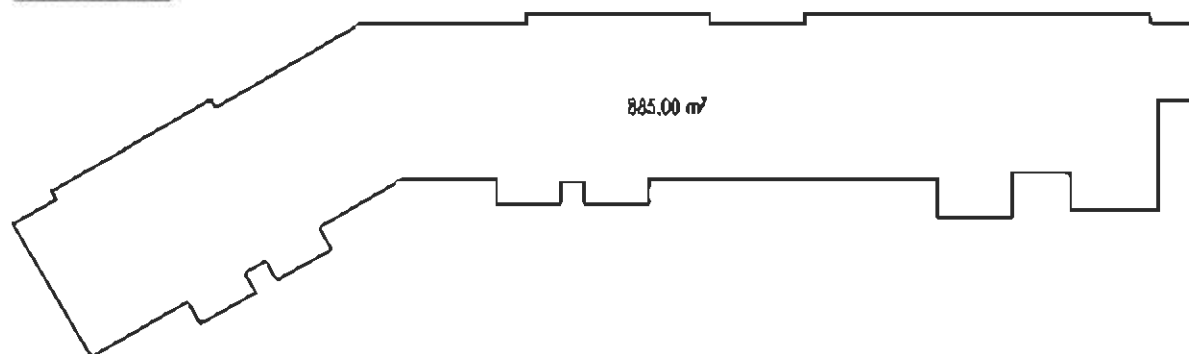
Surface brute de plancher
n° 1301 / 009 Ech. 1:500 - 1:200

Immob2000.ch
ARCHITECTURE



IMMEUBLE A

REZ-DE-CHAUSSEE



REZ-DE-CHAUSSEE	375,26 m²	=	363,65 m²
1er ETAGE	375,26 m²	=	363,65 m²
2ème ETAGE	375,26 m²	=	363,65 m²
3ème ETAGE	375,26 m²	=	363,65 m²
ATTIQUE	375,26 m²	=	363,65 m²
TOTAL		=	1'909,75 m²

ETAGE SUPERIEUR

2015.001

SURFACE BRUTE DE PLANCHER UTILE TOTALE

IMMEUBLE A	=	4626,43 m²
IMMEUBLE B	=	1'909,75 m²
TOTAL	=	6'536,19 m²

INDICE D'UTILISATION

SURFACE CONSTRUCTIBLE	7820 x 0,85	=	6'647,00 m²
SURFACE BRUTE DE PLANCHER		=	6'594,24 m²
DIFFERENCE	6'647,00 - 6'536,19	=	110,81 m²
INDICE D'UTILISATION	6'536,19 / 7820	=	0,836