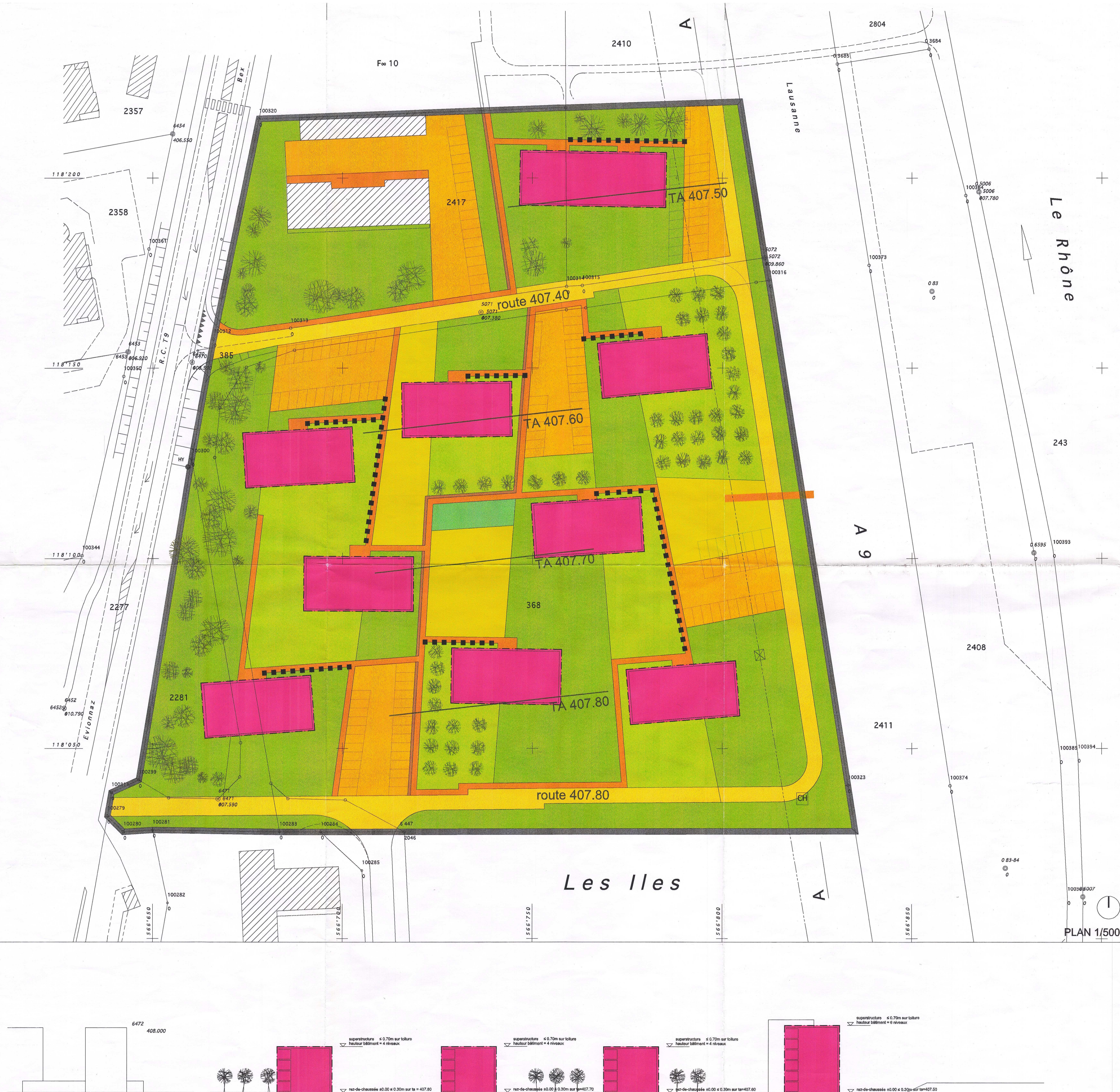


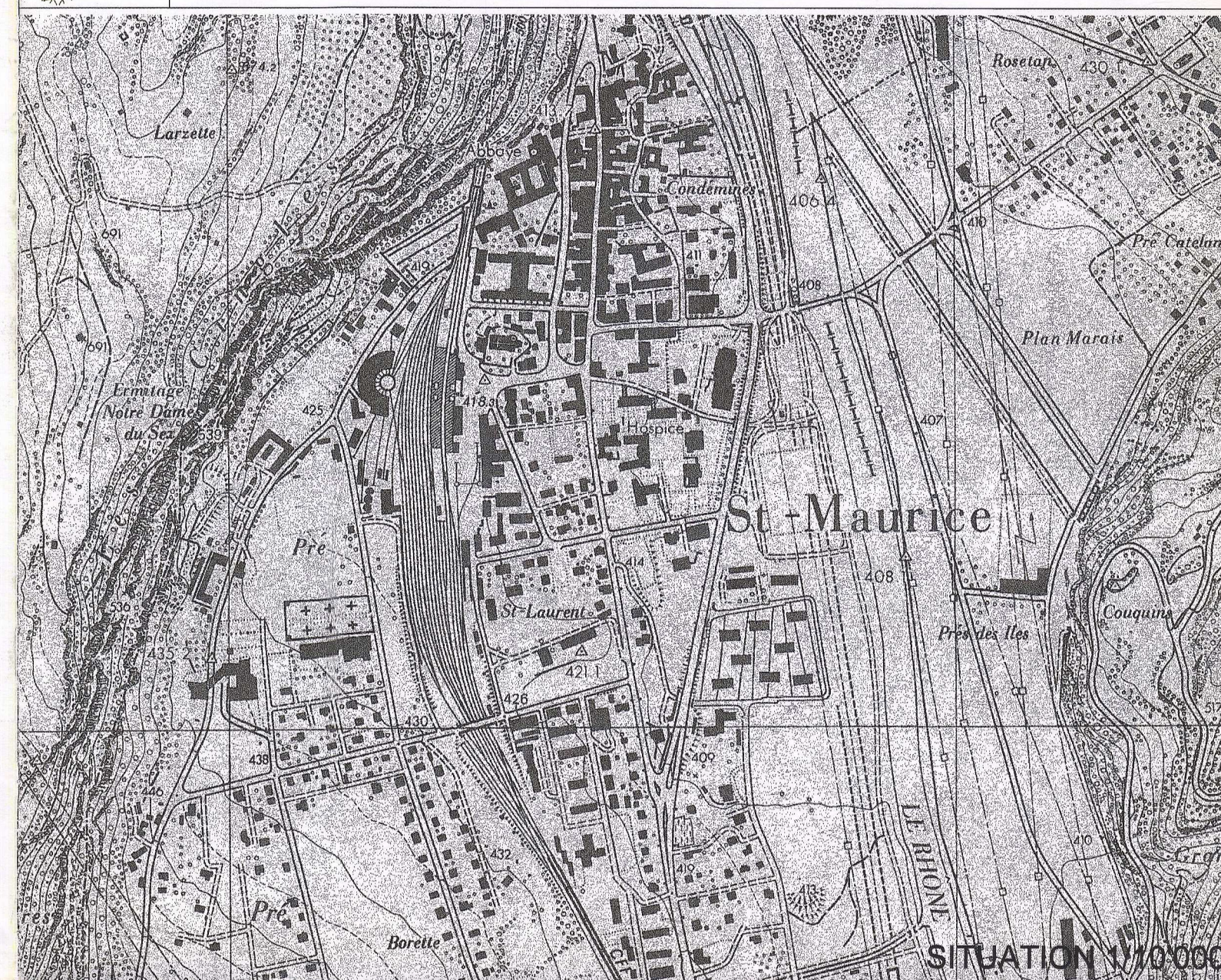


COUPE A-A 1/500

REGLLEMENT

- art.1 BUT DU REGLLEMENT**
Le présent règlement du plan de quartier "Les Iles-secteur nord" détermine les dispositions applicables aux constructions et aménagements dans le quartier aux Iles, dans sa partie nord. Il définit :
- le tracé des circulations véhiculaires et piétons,
- les implantations, la conception architecturale des constructions, l'affectation, le gabarit, la densité,
- l'aménagement des surfaces communes d'agrément.
Le règlement du plan de quartier "Les Iles-secteur nord" est fondé sur les documents juin 2000 de projet des architectes Bonnard & Woeffray, retenu dans le cadre du mandat d'études confié à plusieurs architectes pour l'aménagement du quartier locatif des Iles à St-Maurice, organisé par la Bourgeoisie de St-Maurice.
- art.2 PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER**
Le présent plan de quartier est situé au lieu dit les Iles. Le périmètre, selon liseré gris, délimite les parcelles concernées :
- parcelle no 2410 (partiellement), propriété de la Commune de St-Maurice,
- parcelles no 388 (partiellement), 385, 2417, 2281, propriété de la Bourgeoisie de St-Maurice.
Il est délimité :
- au nord, par les installations sportives extérieures des écoles,
- à l'est, par la tranchée couverte de la RN 9,
- au sud, par l'aqueduc communal,
- à l'ouest, par la route cantonale.
- art.3 BASES LEGALES**
Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire, en particulier les art. 12, 35 et suivants de la LCAT.
Sauf indication contraire dans le présent règlement, les dispositions du règlement communal sur les constructions sont applicables.
Le plan de quartier comporte :
a - le plan 1:500
b - la coupe de référence 1:500
c - le plan de situation 1:10'000
d - le présent règlement
e - le rapport d'études du plan de quartier
- art.4 ORGANE RESPONSABLE ET AUTORISATIONS A REQUERIR**
Les projets de construction dans les gabarits définis sont subordonnés à une autorisation de construire délivrée par l'autorité compétente selon la législation en vigueur.
- art.5 PRESCRIPTIONS**
5.1 Circulation véhiculaire, route
Les accès véhiculaires se font sur le pourtour du terrain, par la construction d'une route, sur le tracé du passage de l'aqueduc pour la partie sud, au pied du talus de la tranchée couverte de la RN 9 à l'est, en bord de parcelle 2417 au nord, avec raccordement à la route cantonale à ce point. Le raccordement répondra aux exigences de l'Etat du Valais - service des routes et des cours d'eau.
La route est à qualifier en route résidentielle ; sa conception produira une limitation naturelle de la vitesse des usagers : sa largeur, pour une circulation à 2 sens n'excédera pas 400 cm, 2 zones de ralentissement coupent la ligne droite du tracé nord et sud.
5.2 Parking
Les parkings sont en surface du terrain, à l'extérieur. Traités en poche, directement raccordés à la route de desserte, ils pourront être partiellement abrités de structures légères, pergolas ou couverts. Le traitement des sols sera dans la logique mise en place pour l'aménagement des surfaces communes. 4 poches, soit 1 poche pour 2 bâtiments, sont planifiées. Le nombre de place correspondra à l'article 43 du règlement communal sur les constructions du 08.02.96.
5.3 Circulation piétons, vélos, cheminements
Les cheminements piétons traversent le terrain dans le sens nord sud. Leur tracé d'une largeur maximum de 160 cm, s'appuie sur le tracé général des espaces extérieurs communs. Ils seront piétons. Toutefois la portion de chemin entre parking et bâtiment permettra le passage de véhicules occasionnels (feu, ambulance, démenageuse), par l'aménagement d'une bande roulante dans la surface verte adjacente. L'axe cyclable traversant le terrain est aménagé parallèlement au cheminement piétons médian.
Le traitement des sols sera dans la logique mise en place pour l'aménagement des surfaces communes, avec différenciation des revêtements entre chemins piétons, bandes cyclables et bandes carrossables. Une passerelle, enjambant la route de desserte, permettra l'accès sur la couverture de l'autoroute.
5.4 Constructions
Les constructions sont destinées à l'habitation. Traitées en 9 volumes indépendants, dispersées, leur façade principale est orientée au sud, selon les variations d'angles exprimées en plan, affectation :
- le rez-de-chaussée est affecté :
- au nord, aux services communs (caves et locaux techniques), au maximum 1/2 de la surface totale,
- au sud, aux logements, et/ou
soit à des locaux communautaires, salle de quartier, soit à des locaux de travail, commerciaux ou artisanaux, à condition qu'ils ne provoquent aucune nuisance pour le voisinage (bruit, odeur, trafic). Ces locaux communautaires ou de travail occuperont au maximum 1 local pour 2 bâtiments,
- les étages sont affectés aux logements.
nombre de niveaux/altitude :
- altitudes minimum du terrain aménagé : respectivement 407.80, 407.70, 407.60, 407.50, selon plan,
- le rez-de-chaussée des bâtiments se situera de 0 à 30 cm de l'altitude du terrain aménagé,
- les 8 bâtiments sur la parcelle de la Bourgeoisie comporteront 3 étages sur rez,
- le bâtiment sur la parcelle de la Commune comportera 5 étages sur rez.
surface brute de plancher utile :
- la surface brute de plancher utile sera pour le bâtiment sur la parcelle de la Commune d'une valeur maximum de 3'000 m²,
- la surface brute de plancher utile sera par bâtiment de la Bourgeoisie d'une valeur maximum de 1'500 m², soit pour les 8 bâtiments, d'une valeur de 12'000 m².
densité :
- surface totale plan de quartier : m² 30'400
- la densité du plan de quartier sera au maximum de 0.6.
volumétrie :
- la volumétrie des bâtiments présente une géométrie simple, rectangulaire, à toiture plate.
façades :
- les façades sur les faces est, nord et ouest ne présentent pas de décrochements, ni saillies telles que balcons, orielles, corniches et avant-toits ; elles sont percées de fenêtres ponctuelles,
- la façade sud reçoit des balcons sur toute sa longueur, ceux-ci sont habillés d'une façade légère, vitrée, ouvrante et rabattable.
- une harmonie des couleurs des façades sera développée sur l'ensemble du quartier, chaque bâtiment ayant sa propre teinte, issue du nuancier à déterminer.
toiture :
- la toiture des bâtiments est plate, elle sera végétalisée selon un système de végétalisation extensive, ou autre système offrant un aspect identique,
- les superstructures sont autorisées, elles dépasseront au maximum de 70 cm de la toiture, un soin particulier sera apporté aux sorties techniques.
5.5 Espaces extérieurs communs
Les espaces extérieurs, à l'image de la plaine agricole, sont traités en mosaïque de plantations et revêtements en fonction des différentes affectations. Leur surface entière, y compris les portions touchant les façades sud, est commune à tous les habitants du quartier. Le choix des plantations et des revêtements soulignera la mosaïque.
surfaces de prairie :
- elles seront semées de prairie à fleurs, de plantes vivaces, sélectionnées par genre et couleur pour chaque secteur,
surfaces cultivables :
- elles permettront la culture de jardins potager non clôturés pour les habitants et la culture d'arbres fruitiers, surfaces de jeux :
- elles recevront des revêtements de type minéral, gravier, sable, pavé, macadam ou encore tartan, copeaux de bois, elles seront équipées d'engins de jeux, de bancs, les éventuelles plantations seront ponctuelles,
plan d'eau :
- le plan d'eau sera aménagé à l'emplacement choisi, selon la forme mise en place, rectangle déformé calé dans la mosaïque des plantations et cheminements ; il peut être naturel (étang, biotope) ou artificiel (fontaine), arbres :
- les essences des arbres et arbustes seront indigènes, en majorité des arbres fruitiers haute tige et des feuillus, il sera planté :
- un rideau d'arbres en fond de talus de la route cantonale afin d'isoler le quartier de la route,
- des arbres fruitiers en surfaces cultivables,
- ponctuellement des arbres et arbustes sur les surfaces de jeux et prairie.
5.6 Priorité de construction, parcelle de la Bourgeoisie :
- les bâtiments au centre de la parcelle seront réalisés de manière prioritaire, laissant ainsi le temps au rideau d'arbres le long de la route cantonale de se densifier et à la ligne haute tension d'être démontée.
- lors de la construction de chaque bâtiment, les aménagements extérieurs seront réalisés sur au minimum 1/8 de la surface de la parcelle, la part de parking, de surfaces de jeux de prairie et de culture attribuée à chaque bâtiment sera exécutée, permettant la mise en place du cheminement piétons et de l'axe cyclable traversant la parcelle du nord au sud.
- art. 6 ENTREE EN VIGUEUR**
Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son homologation par l'autorité compétente.
Toutes dispositions antérieures allant à l'encontre du présent plan de quartier sont abrogées.

	périmètre du plan de quartier, surface totale m2 39'400
	ligne électrique, à démonter
	limite gabarit bâtiment
	habitation
	route
	parking
	cheminement piéton
	circulation véhicule occasionnelle
	plate cyclable
	surface de prairie
	surface cultivable
	surface de jeux
	plan d'eau
	arbres



MUNICIPALITE DE ST-MAURICE	
LE PRESIDENT :	LE SECRETAIRE :
Homologué par le Conseil d'Etat en séance du 13.02.2002	
Droit de sceau : Fr. 150.-	
L'atteste : Le chancelier d'Etat :	
MAITRE DE L'OUVRAGE COMMUNE DE ST-MAURICE 1890 ST-MAURICE	
PROJET QUARTIER LES ILES 1890 ST-MAURICE	
ARCHITECTES BONNARD & WOEFFRAY ARCHITECTES FAS SIA RUE MARQUISAT 15 CH-1870 MONTHÉY	
TEL 024 472 29 70 FAX 024 472 29 71 E MAIL b-w@planet.ch	
PLAN DE QUARTIER LES ILES-SECTEUR NORD	
FLANNO	HBM PQ 2.500.01-F
PHASE	1/500
DATE	25.08.00
DESINE	GB
FORMAT	105/59.4 CM
MOOPIE	FICHER HBM PQ
A : 15.09.00 B : 29.09.00 C : 17.10.00 D : 08.12.00 E : 07.03.01 F : 28.03.01	