PLAN DES DENSITES 1/2'000

	périmètre du plan de quartier, surface totale m2 14'657		accès privé voiture, surface pour parcage
	axe autoroute		jardin
	distance limite à l'autoroute		haie vive, arbre
	axe ligne électrique, à démonter		eau potable
	distance à l'axe de la ligne électrique		eaux claires
	périmètre implantation villa		eaux usées
	ancrage de l'angle, parallélisme façade, orientation principale		électricité
	route		gaz

REGLEMENT

art 1 BUT DU REGLEMENT
Le présent règlement du plan de quartier "Les Iles-secteur sud" détermine les dispositions applicables aux constructions et aménagements dans le quartier des Iles, dans sa partie sud, secteur villas. Il définit :
. le tracé des parcelles,
. le tracé des circulations véhicules, vélos et piétons.
. l'aménagement des surfaces privées,
. les implantations, la morphologie des constructions, l'affectation, le gabarit, la densité.

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 la parcelle concernée :
. parcelles no 368 (partiellement), propriété de la Bourgeoisie de St-Maurice.
Il est délimité au nord par le futur plan de quartier secteur logements collectifs, à l'est par la tranchée couverte de la RN 9, à l'ouest par le Chemin des Iles. Sa limite sud correspond à la limite de la zone à bâtir, côté Mauvoisin.

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, 33 et suivants de la LCAT.
Le plan de quartier respecte le cahier des charges no 4 a) de la zone d'habitations des Iles du secteur sud.
Le concept d'aménagement de la partie des logements collectifs présente les grandes lignes d'aménagements selon le dessin grisé. Le concept d'aménagement de la partie des villas fait l'objet du plan de quartier selon le dessin couleur.
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 des densités 1:2000
d - le plan de situation 1:10'000
e - le présent règlement
f - 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 Structuration
Le plan de quartier Les Iles_secteur sud_villa est structuré en 4 bandes (lots) de terrain, perpendiculaires au chemin des Iles. La profondeur des bandes est variable. Chaque bande est subdivisée en 3 ou 4 parcelles. Le parcellaire correspond précisément au tracé du plan de quartier, surfaces et géomètries. Les 14 parcelles ne peuvent pas être divisées ou assemblées. Elles sont affectées à l'habitat individuel avec une densité similaire.

5.2 Topographie
Le niveau du terrain naturel est modifié sur les parcelles adjacentes au chemin des Iles pour diminuer l'impact du talus de la digue et permettre aux dessertes de se connecter au Chemin des Iles. Les altitudes moyennes sont indiquées par parcelle concernée et deviennent les altitudes de référence pour la construction.

5.3 Accès véhicules
L'accès véhicules aux 4 bandes de terrains se fait depuis le Chemin des Iles par 2 routes de desserte à voie et sens uniques, formant une boucle, pour desservir les limites nord de chaque bande. Elles forment deux parcelles, leur surface n'entre pas en compte dans le calcul des densités des parcelles villa. Leurs tracés correspondent strictement au plan de quartier, en lignes brisées. Les routes de desserte reçoivent un aménagement de rue résidentielle d'une largeur maximum de 300 cm. Leur traitement sera homogène : revêtement bitume, bordure affleurée, éclairage public.

5.4 Parking
La zone affectée à l'accès et au parcage des voitures sur chaque parcelle est délimitée en plan. Elle reçoit un revêtement minéral. Une surlageur de celle-ci est obligatoirement exécutée en pavé gazon.
Le parking doit se situer au niveau du terrain naturel de l'habitat individuel. Il est ouvert, couvert ou fermé.

5.5 Circulation piétons, vélos
Adjacent au périmètre du plan de quartier en bord du chemin des Iles, sur la parcelle communale, un cheminement piéton doublé d'une piste cyclable est aménagé.

5.6 Constructions
_affectations
La zone est affectée à l'habitat individuel.
_implantation
L'implantation des villas est dans le périmètre donné, avec ancrage de l'angle sur le point donné. Les façades nord sont parallèles aux dessertes, selon les variations d'angles donnés. Les grandes façades sont orientées au nord et au sud, les petites façades à l'est et à l'ouest.
_morphologie
La morphologie présente 2 façades orthogonales linéaires, relativement fermées, selon le liseré noté (façades nord et est ou façades nord et ouest) et 2 façades de forme libre, généreusement ouvertes (façades sud et est ou façade sud et ouest). La forme libre sous-entend toutes découpes, parallèles ou non à la géométrie principale de la villa, dans le buf de personnaliser la volumétrie de chaque villa sur deux façades.
_volumétrie
Le garage ou couvert véhicules est compris dans la volumétrie principale de la villa, avec possibilité d'excroissance selon le gabarit donné.
L'implantation libre de garage ou couvert n'est pas autorisée.
L'éventuel jardin d'hiver est dans la continuité du volume de la villa, et non un volume ajouté.
Les terrasses couvertes sont comprises dans le volume de la villa, et non une toiture rapportée. Il en est de même pour les pérons d'entrée.
_densité
La densité est constante, 0.35 pour les 14 parcelles. Le mode de calcul de la surface brute de plancher utile se réfère au réglement communal. La surface bâtie minimum, emprise au sol, n'est pas inférieure à 80 m2.
_hauteur
Le nombre de niveaux est de 2. Le comble habitable est possible dans la limite réglementaire du RCCZ.
La hauteur du faîte est limitée à 9m, depuis le terrain naturel.
Le terrain aménagé se situe de 0 à 70 cm au dessus du terrain naturel. Aucun mouvement de terrain n'est autorisé.
L'altitude du rez-de-chaussée se situe de 0 à 80 cm au-dessus du terrain naturel.
L'altitude du garage ou couvert véhicules est égale à l'altitude du rez-de chaussée, ± 10 cm.
_toiture
La toiture des bâtiments est en pente, exclusivement à 2 pans parallèles à la pente du terrain, selon ligne de faîte donnée, l'altitude du faîte étant supérieure à celles des corniches. Les toitures plates et à 1 pan sont interdites. La pente de la toiture est comprise entre 25% et 100%. La pente des 2 pans peut être différente. L'éventuelle excroissance du couvert ou garage à véhicules reçoit une toiture plate. Le revêtement de toiture est en ardoise fibro-ciment, dans la déclinaison des teintes ocres, brunes et vertes. Les avants-toits sont libres.
_façade
Le matériau des façades est laissé libre. Les teintes sont déclinées en continuité de celles des toitures, ocres, brunes et vertes. Les façades des parties de volume retranché reçoivent une teinte contrastée.
_énergie
Le standard des villas tend vers le label Minergie. Au minimum la valeur thermique de l'enveloppe selon les valeurs Minergie en vigueur est respectée. L'utilisation d'une énergie renouvelable pour la production de chaleur est privilégiée. En cas de pompe à chaleur utilisant l'air comme source, celle-ci est obligatoirement placée dans la maison avec grille en façade, et non à l'extérieur. La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sur le pan sud, sous réserve d'une intégration harmonieuse.

5.7 Espaces extérieurs privatifs
Les haies sont autorisées selon le tracé donné. Elles sont traitées en haies vives, d'espèces non persistantes. Les arbres sont d'essences indigènes, feuillus. Les clôtures sont autorisées, pour autant qu'elles soient transparentes et légères, de type treillis à fils, inox ou zingué, plastifié couleur non autorisé. Les paravents sont interdits. Les cabanes de jardin et autres édicules sont interdits.

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.
24.11.2008/17.12.2008/28.09.2009/18.01.2010/06.12.2010

SITUATION 1/10'000

LA MUNICIPALITE DE ST-MAURICE
LE PRESIDENT : LE SECRETAIRE :

NOBLE BOURGOISIE DE ST-MAURICE :
LE PRESIDENT : LE SECRETAIRE :

ARCHITECTES :

PQ sud_secteur villa

MAITRE DE L'OUVRAGE
COMMUNE DE ST-MAURICE
1890 ST-MAURICE

PROJET
QUARTIER LES ILES
1890 ST-MAURICE

ARCHITECTE
BONNARD & WOEFFRAY
ARCHITECTES FAS SIA
RTE DE CLOS-DONROUX 1
CH-1870 MONTHEY
TEL 024 472 29 70
FAX 024 472 29 71
E MAIL bw@bwarch.ch

COMMUNE DE ST-MAURICE (VALAIS)
15 DEC. 2010

PLAN/NO	PLAN DE QUARTIER LES ILES-SECTEUR SUD_ VILLAS		HBM PQ SUD_2.500.02D
PHASE		ECHELLE	1/500
		DATE	05/11/2008
		DESSINE	NU
		FORMAT	84/119.1 CM
MODIFICATIONS	A : 17.12.2008 B : 28.09.2009 C : 18.01.2010 D : 06.12.2010 E :	FICHER	HBM/PQ sud