

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 aux 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 et 2717 (*partiellement*), **propriété communale**.

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 densité 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 géométries. 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 par 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 parcage voiture sur chaque parcelle est délimitée en plan. Elle reçoit un revêtement minéral. Une surligneur de celle-ci est obligatoirement exécutée en pavé gazon.

Le parking de l'habitat individuel est ouvert, couvert ou fermé.

5.5 Circulation piétons, vélos

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 but 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 règlement communal. La surface bâtie minimum, emprise au sol, n'est pas inférieure à 80 m².

_hauteur

Le nombre de niveau est de 2 étages. Le comble habitable est possible dans la limite réglementaire du RCCZ.

La hauteur du faite 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 faite donnée, l'altitude du faite 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 déclinés 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 respecté. L'utilisation d'une énergie renouvelable pour la production de chaleur est privilégié. 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 privés

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 édifices 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