



ATELIER D'ARCHITECTURE
GILLES FAIVRE ARCHITECTE ETS UTS

PLAN DE QUARTIER "LES CIGALES" ST-LEONARD

R A P P O R T

Approuvé par le
Conseil Communal
le: 24.2.87

Homologué par le Conseil d'Etat
en séance du 16 SEP. 1987

Droit de sceau: Fr. 120.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:

M. M. M.



ACCORD DES PROPRIETAIRES

=====

DESIGNATION CADASTRALE, NOUVEL ETAT

(voir document annexe du géomètre)

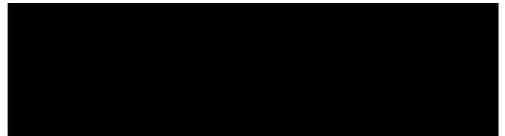
Folio 14	No 44	523 m2
Folio 14/16	No 126	<u>6'904 m2</u>
	TOTAL :	<u>7'427 m2</u>

PARCELLES :

PROPRIETAIRES :

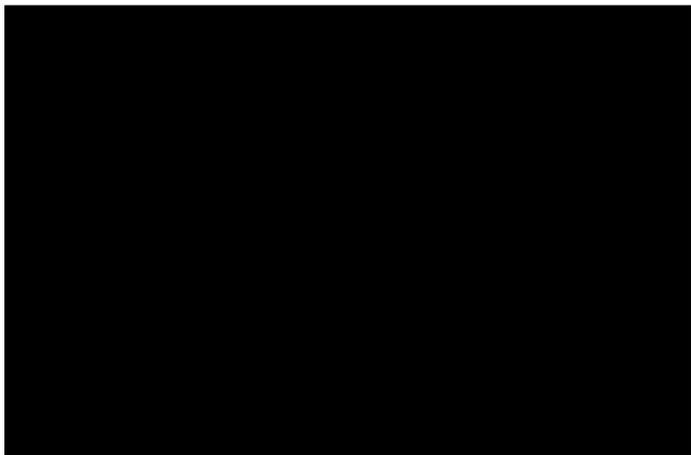
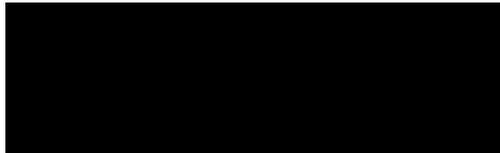
No

44



No

126



St-Léonard, le 23 juin 1986

LEGENDE

ART.	PLAN		NOM LOCAL	SURFACE de la PARCELLE	NATURE	SURFACE par NATURE	TAXE CADASTRALE PRIX			PROPRIETAIRES
	Fol.	N°					au m ² Fr.	Biens-fonds Fr.	Bâtiments Fr.	

ANCIEN ETAT

4556	16	126	Batiments	2150	carrière piscine	1950 200	40	78 000		
									72 000	
3826	14	44	"	5277	place habitation pavillon	5043 110 124	40	201 720		
									156 000 35 500	
				7427		7427		279 720	263 500	

NOUVEL ETAT

	14	44	Batiments	523	habitation place	167 356			156 000	
							40	14 240		
	16	126	"	690+	carrière piscine pavillon place	1950 200 124 4630	40	78 000	72 000 35 500	
								185 200		
			balance de taxe						2 280	
				7427		7427		279 720	263 500	
Sierra, le 3 février 1986										

RAPPORT EXPLICATIF : PLAN DE QUARTIER / AMENAGEMENT LOCAL

Les parcelles considérées dans le plan de quartier en question avaient fait l'objet d'une étude en 1984 déjà, pour la construction de 21 chalets - bungalows et soumise à la demande d'autorisation de construire.

Cette demande a été refusée par le DTP de l'Etat du Valais et motivée comme suit :

- La zone R 3 différée ne peut être affectée à la construction que sur la base d'un plan de quartier.
- D'autre part, cette zone est affectée à la construction d'habitation collectives, et non d'habitations individuelles.

Partant de ces conditions, une demande pour l'étude d'un plan de quartier a été faite à la Commune de St-Léonard le 7 mars 1986, définissant le périmètre de ce plan de quartier. La Commune l'a approuvé en date du 18.03.1986.

C'est ainsi que la solution soumise à homologation propose la construction de petits immeubles d'habitation uniquement, dont les appartements (34 en tout) sont très demandés en ce moment, et correspondent en volume aux autres immeubles d'habitation construits aux abords du quartier.

Compte tenu des efforts consentis pour réaliser rapidement un ensemble cohérent, et en vue de lutter contre le gaspillage du sol, il est demandé l'application de l'art. 36 e du RCC prévoyant une augmentation de 15 % de l'indice, soit :
 $0,5 + 15 \% = 0,575$

RAPPORT TECHNIQUE SUR LES INFRASTRUCTURES

Le quartier soumis à la demande est exactement en limite d'un quartier construit et complètement équipé.

Comme indiqué sur le plan No 273/17, tous les raccordements sont possibles pratiquement en limite de parcelle pour :

- les égouts
- l'eau
- le gaz
- l'électricité
- le téléphone
- le téléréseau TVS

Les égouts seront récupérés dans une canalisation unique pour tous les immeubles, avec un pompage pour tout le quartier afin de se raccorder à niveau au réseau communal dirigé vers la STEP.

INDICE D'UTILISATION DU SOL, NOTICE DE CALCUL

SURFACE DES PLANCHERS IMMEUBLES TYPE 1

Surface par étage	:	231 m ²		
Surface par immeuble 1	:	231 x 3	=	693 m ² (3 niveaux)
Surface des immeubles 1	:	693 x 4	=	<u>2'772 m²</u> (4 immeubles)

SURFACE DES PLANCHERS IMMEUBLES TYPE 2

Surface par étage	:	225 m ²		
Surface des étages	:	225 m ² x 2	=	450 m ² (2 niveaux)
Surface de l'attique	:	155 m ²	=	155 m ²
Surface par immeuble 2	:	450 + 155	=	<u>605 m²</u>
Surface des immeubles 2	:	605 x 2	=	<u>1'210 m²</u> (2 immeubles)

SURFACE DES PLANCHERS IMMEUBLE EXISTANT PARCELLE 44 (voir croquis annexé)

1er étage

7,07 m x 11,58 m	=	81,87 m ²	
5,56 m x 3,61 m	=	20,07 m ²	
8,10 m x 5,35 m	=	43,34 m ²	
./. 1,03 m x 3,95 m	=	4,07 m ²	./. .
./. <u>0,46 x 0,46</u>	=	<u>0,11 m²</u>	./. .
		141,10 m ²	

Rez-de-chaussée

7,07 m x 21,35 m	=	150,94 m ²	
4,03 m x 0,98 m	=	3,95 m ²	
4,33 m x 1,04 m	=	4,50 m ²	
./. 5,02 m x 7,07 m	=	<u>35,49 m²</u>	./. .
		123,90 m ²	

Total immeuble existant : 265 m²

TOTAL DES SURFACES DE PLANCHER DU QUARTIER : 4'247 m²

Surface de terrain nécessaire 4'247 m² : 0,575 = 7'386 m²

Surface de terrain à disposition : 7'427 m²

CARACTERISTIQUES DU QUARTIER, REGLEMENT

Les immeubles à construire dans le quartier en question sont destinés uniquement à l'habitation. Leur exécution est très soignée et de qualité; ils correspondent aux normes et aux prescriptions OFL en la matière pour être mis éventuellement au bénéfice de ces subventions.

Le quartier proposé offre une organisation et une utilisation rationnelle du sol, avec de petits immeubles encore à l'échelle humaine, compte tenu de la densité utilisée.

L'architecture est exprimée dans les plans remis et fait office de réglementation. Elle ne doit pas nécessiter de description plus précise dans un règlement (cf. plans No 273/09-11-12-17-18).

Il n'est pas prévu d'étapes de réalisation pour le moment, mais compte tenu des unités proposées, les immeubles seront construits l'un après l'autre dans un délai d'environ 3 ans. Lors de la mise à l'enquête proprement dite des immeubles, il sera précisé dans quel ordre ceux-ci seront construits.