

# COMMUNE DE ST-LEONARD



## Règlement du plan d'aménagement détaillé (R/PAD) « Les Champlans/Les Bâtiments » Zone d'habitations individuelles Ri2

Approuvé par le Conseil municipal

le *11 février 2013*



**Mandataire** BISA – Bureau d'Ingénieurs SA  
Avenue du Rothorn 10  
3960 Sierre

Document No	Version	Auteur	Date	Visa
03	Enquête publique	R. Schwery	Novembre 2012	<i>[Signature]</i>

## REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE (R/PAD) « LES CHAMPLANS/LES BATIMENTS »

### **Préambule**

Le présent règlement fait partie intégrante du plan d'aménagement détaillé (PAD) « Les Champlans/Les Bâtiments » qui est rendu obligatoire par le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de la Commune de St-Léonard.

Il est conforme au PAZ en vigueur et respecte les conditions réglementaires du RCCZ en force, en particulier les articles 45 (plan d'aménagement détaillé) et 124 (zone d'habitations individuelles Ri2), ainsi que le cahier des charges n° 2 « Les Champlans/Les Bâtiments » homologués par le Conseil d'Etat le 23 mars 2011.

Vu ce qui précède, la procédure d'approbation répond aux exigences de l'article 12, alinéa 4 LcAT.

## TABLE DES MATIERES

Art. 1	Buts du règlement .....	4
Art. 2	Périmètre et parcelles concernées .....	4
Art. 3	Bases légales et nature juridique des documents .....	4
Art. 4	Compétences .....	4
Art. 5	Indice d'utilisation du sol.....	5
Art. 6	Secteurs du PAD .....	5
Art. 7	Aires d'implantation des bâtiments .....	5
Art. 8	Secteurs de protection de la nature .....	6
Art. 9	Secteurs inappropriés à la construction .....	6
Art. 10	Emprise des routes de desserte .....	7
Art. 11	Chemins piétonniers .....	7
Art. 12	Stationnement des véhicules .....	7
Art. 13	Typologie des constructions et intégration au site naturel.....	8
Art. 14	Aménagements extérieurs.....	8
Art. 15	Equipements et infrastructures .....	8
Art. 16	Prescriptions de construction.....	9
Art. 17	Prescriptions énergétiques .....	9
Art. 18	Prescriptions environnementales.....	9
Art. 19	Dispositions finales.....	9
Art. 20	Entrée en vigueur .....	9

### Annexe No :

1. Plan d'aménagement détaillé « Les Champlans/Les Bâtiments » au 1 : 500.

### **Art. 1 Buts du règlement**

- a) Le règlement du plan d'aménagement détaillé (PAD) a pour but de régler dans le détail l'affectation du sol et de préciser les mesures particulières d'aménagement de la zone d'habitations individuelles Ri2 à aménager selon le cahier des charges n° 2 « Les Champlans/Les Bâtiments » afin :
  - de garantir une occupation judicieuse et rationnelle du sol et une intégration des constructions dans un site exposé aux vues ;
  - de préserver les milieux naturels de valeur et les éléments structurants du paysage ;
  - de planifier l'équipement du secteur notamment les accès véhicules et piétons et les infrastructures ;
  - de coordonner les différentes procédures, notamment les projets de routes communales desservant ce secteur.
- b) Le règlement du PAD et ses annexes précisent la constructibilité, l'équipement, l'aménagement et l'infrastructure du secteur « Les Champlans/Les Bâtiments ». Il définit les mesures d'aménagement en termes d'organisation spatiale, d'équipement et de protection selon les buts définis.

### **Art. 2 Périmètre et parcelles concernées**

Le périmètre du PAD correspond au périmètre de la zone d'habitations individuelles Ri2 à aménager selon le cahier des charges n° 2 « Les Champlans/Les Bâtiments » homologué par le Conseil d'Etat en date du 23 mars 2011.

### **Art. 3 Bases légales et nature juridique des documents**

- a) Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales, cantonales et communales en matière d'aménagement du territoire et de constructions.
- b) Pour les dispositions non prévues dans le présent règlement, le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ), en particulier les articles 45 et 124 RCCZ, est applicable.
- c) Sont réservées les autres dispositions légales, cantonales et communales.
- d) Le plan du PAD et son règlement lient les tiers. Le rapport 47 OAT est de nature explicative.

### **Art. 4 Compétences**

Les projets de construction dans le périmètre du PAD « Les Champlans/Les Bâtiments » sont subordonnés à des autorisations de construire délivrées par le Conseil municipal.

**Art. 5 Indice d'utilisation du sol**

- a) La densité du PAD est fixée à 0.3 conformément à la zone d'habitations individuelles Ri2.
- b) La surface totale en zone à bâtir, hormis les surfaces des PPS, est d'environ 47'250 m<sup>2</sup> (périmètre du PAD) ; l'emprise des secteurs reconnus inconstructibles selon le présent règlement peut être utilisée comme surface dans le calcul de l'indice d'utilisation du sol.
- c) Les surfaces ayant déjà servi à la détermination des distances ou de l'indice d'utilisation du sol pour des constructions ne peuvent être utilisées à cette même fin pour de nouvelles constructions.

**Art. 6 Secteurs du PAD**

- a) Le plan du PAD fixe les différentes plages d'implantation dans le périmètre du PAD. Le PAD comprend les secteurs suivants :
  1. Aires d'implantation des bâtiments
  2. Secteurs de protection de la nature
  3. Secteurs inappropriés à la construction
  4. Emprise des routes de desserte et alignements y relatifs
  5. Cheminements piétonniers

Le plan du PAD règle également les raccordements à la route de Lens et au chemin de randonnée pédestre existant.

- b) Les prescriptions relatives à ces secteurs sont fixées dans les articles 7 à 11 ci-après.

**Art. 7 Aires d'implantation des bâtiments**

- a) Les aires d'implantation des bâtiments, figurées sur le plan annexé, sont destinées aux habitations individuelles, jumelées ou non.
- b) Les nouvelles constructions seront érigées dans les aires d'implantation des bâtiments conformément aux prescriptions fixées dans le RCCZ.
- c) Les bâtiments existants bénéficient du droit acquis.
- d) Les accès aux bâtiments se feront dans les aires d'implantation des bâtiments.
- e) Prescriptions particulières  
Le PAD définit une aire d'implantation à prescriptions particulières au Sud-est du périmètre du PAD dans le but de préserver l'aspect visuel des grands éperons rocheux présents à l'Est. Dans ce périmètre, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur de 555 msm. Les toitures sont obligatoirement plates avec un revêtement de type naturel et ne peuvent pas être utilisées pour le parcage.

**Art. 8 Secteurs de protection de la nature**

- a) Le PAD définit des secteurs de protection de la nature. Ces secteurs comprennent les milieux naturels de valeur (flore spécifique) et les éléments structurants du paysage (éperons/affleurements rocheux caractéristiques du site) qu'il y a lieu de préserver pour leurs qualités naturelles et paysagères.
- b) Une zone tampon de 5 m, autour des milieux naturels de valeur et des éléments paysagers, fait partie des secteurs de protection de la nature. Cette zone tampon est un espace à maintenir libre de toute construction ou installation qui irait à l'encontre des intérêts naturels et paysagers.
- c) Toute construction, installation ou excavation et tout terrassement ou entreposage sont interdits dans les secteurs de protection de la nature.
- d) Les milieux naturels de valeur seront entretenus de façon écologique. Il s'agira notamment de :
  - élaguer occasionnellement les lisières et renoncer à l'utilisation du sous-bois ;
  - interdire l'utilisation d'herbicides ;
  - favoriser la régénération naturelle de la flore.
- e) Les mesures adéquates suivantes seront prises afin d'assurer la protection des éperons/affleurements rocheux et des sites voisins :
  - maintenir les roches polies ;
  - prévenir les déversements de décombres dans les pentes ;
  - prévenir les chutes de pierres (zone tampon en pied de paroi)
- f) Afin de protéger les espèces naturelles du piétinement, l'accès public aux secteurs de protection de la nature n'est pas admis. Des mesures particulières seront prises le long du cheminement piétonnier Est-Sud-ouest longeant les éperons rocheux afin d'éviter le piétinement aux abords du chemin.

**Art. 9 Secteurs inappropriés à la construction**

- a) Les secteurs inappropriés à la construction comprennent d'une part des ensembles paysagers dignes de protection tels que les murs en pierres sèches et les vignes en terrasses et d'autre part les secteurs en pied de paroi présentant un risque de chute de pierres. Le caractère viticole ou naturel des secteurs inappropriés à la construction doit être conservé.
- b) Toute construction ou installation est interdite dans les secteurs inappropriés à la construction. Le maintien des vignes actuelles est souhaité, ou à défaut une végétation spontanée basse.
- c) Les constructions voisines seront implantées de manière à préserver l'aspect visuel des ensembles paysagers.

**Art. 10 Emprise des routes de desserte**

- a) Le plan du PAD tient compte des nouvelles routes de desserte communales 1 et 2 et des alignements y relatifs. Le plan du PAD précise également les raccordements à la route de Lens, au Nord du PAD.
- b) Ces nouvelles routes de desserte respecteront le profil-type suivant :
  - une chaussée de 3 m de large ;
  - un trottoir franchissable de 1.50 m à l'aval de la chaussée ;
  - une banquette de 0.50 m de chaque côté de la chaussée/du trottoir ;
  - une place de rebroussement en fin de route.
- c) Les routes existantes sont maintenues.
- d) Pour les routes de desserte 1 et 2, un alignement de 2 m est défini du bord extérieur de la chaussée ou du trottoir. Les emplacements pour les ordures ménagères sont prévus dans l'alignement des routes de desserte 1 et 2.  
Un alignement de 3 m pour la route de Lens et de 8 m à l'axe pour la route communale des Rocailles du Sud-ouest est reporté de part et d'autre de la chaussée.  
Aucune construction n'est autorisée dans les alignements, sous réserve de l'article 15, lettre d ci-après.
- e) Les accès privés se feront exclusivement sur fonds privés conformément aux articles 50 et 51 RCCZ.

**Art. 11 Cheminements piétonniers**

- a) Le plan annexé mentionne les cheminements piétonniers internes au PAD de même que leur raccordement au chemin de randonnée pédestre existant au Nord du PAD.
- b) Des cheminements piétonniers sont aménagés sur les trottoirs franchissables des routes de desserte 1 et 2. Un cheminement piétonnier traverse le PAD de l'Est au Sud-ouest, le long des éperons rocheux existants. Il se raccorde aux routes de desserte et rejoint le village de St-Léonard au Sud-ouest du périmètre.
- c) La largeur des cheminements piétonniers est de 1.50 m.
- d) L'entretien des cheminements piétonniers est à la charge de la Commune.
- e) Les accès sont garantis par des servitudes inscrites au Registre foncier.

**Art. 12 Stationnement des véhicules**

- a) Le nombre de places de stationnement est défini conformément au RCCZ.
- b) Une distance libre devant les entrées de garage ou de clôture doit être respectée conformément au RCCZ afin de permettre la manœuvre des véhicules en dehors de la chaussée.
- c) Le stationnement des véhicules se fera exclusivement sur fonds privés.