

CANTON DU VALAIS

COMMUNE D'HEREMENCE

PLAN DE QUARTIER

« LES PLANS VERNEYS »

REGLEMENT

Décidé par le Conseil Communal le: 6 avril 2006

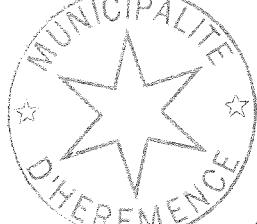
Le Président:

Le Secrétaire:

Approuvé par le Conseil Communal le: 14 décembre 2006

Le Président:

Le Secrétaire:



ATELIER D'ARCHITECTURE ANDREAS DÜRR & ASSOCIÉS

15, RUE EMILE YUNG

1205 GENÈVE

TÉL.: +41 22 704 10 40 / FAX: +41 22 704 10 44 / EMAIL: ANDREASDURR@BLUEWIN.CH

SOMMAIRE

1. GENERALITES
2. SECTEURS & AIRES
3. CAPACITE CONSTRUCTIVE
4. IMPLANTATION
5. HAUTEURS
6. ARCHITECTURE
7. EQUIPEMENTS
8. AMENAGEMENTS EXTERIEURS
9. ENVIRONNEMENT
10. PROGRAMME DE REALISATION
11. DISPOSITIONS FINALES

1. GENERALITES

- 1.1 Le présent plan de quartier est conçu pour assurer l'organisation de l'urbanisation d'une partie touristique du territoire communal. Il tend en particulier à :
- promouvoir un développement cohérent et complémentaire à la zone touristique des Masses sur la commune d'Hérémence et assuré un prolongement harmonieux de la station des Collons,
 - assurer l'accès direct des skieurs sur la piste de ski sans déplacement préalable. Durant la bonne saison, les estivants profitent des accès directs sur les réseaux pédestres et de VTT des communes d'Hérémence et de Vex
 - garantir l'accès au quartier sans construire de nouvelles routes
 - valoriser le quartier afin d'en faire un pôle central d'intérêt général,
 - favoriser l'utilisation économe du terrain par une densification contrôlée des constructions et par un aménagement réfléchi du quartier,
 - reconnaître la configuration naturelle du terrain et l'orientation prédominante du site en direction de la vallée de la Dixence,
 - mettre en place le système de circulation conçu lors de l'élaboration du plan d'aménagement local.
- 1.2 La partie du territoire comprise à l'intérieur du périmètre délimité sur le plan est considéré comme une seule entité et ne peut être divisée, cependant elle comprend un certain nombre de Secteurs et Aires, dont les caractéristiques sont définies ci-après.
- 1.3 Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions du règlement communal sur les constructions et l'aménagement sont applicables.

2. SECTEURS & AIRES

2.1 Secteur Hôtels et Résidences

Cette surface est destinée à recevoir les petits immeubles d'habitation en ordre dispersé ou contigu, les hôtels, les centres thermaux, les commerces et les services et/ou à des fonctions ou des usages d'intérêt public ou collectif compatibles avec les habitations.

L'habitation permanente est souhaitée.

2.2 Secteur Chalets

Cette surface est destinée à recevoir les maisons d'habitation en ordre dispersé.

L'habitation permanente est souhaitée

2.3 Secteur Résidences, Commerces

Cette surface est destinée à recevoir les petits immeubles d'habitation en ordre dispersé ou contigu, les commerces et les services et/ou à des fonctions ou des usages d'intérêt public ou collectif compatibles avec les habitations.

Des fonctions complémentaires telles que artisanat, petit commerce, loisir, etc., peuvent être admises, à condition qu'elle ne provoquent pas de nuisances excessives. Les émissions de bruit ne doivent pas être gênantes pour le voisinage et elles doivent respecter les valeurs limite d'émissions selon la LPE/OPB

L'habitation permanente est souhaitée.

2.4 Secteur Résidences

Cette surface est destinée à recevoir les petits immeubles d'habitation en ordre dispersé ou contigu.

L'habitation permanente est souhaitée.

2.5 Secteur d'Espace Vert

Dans les zones situées à moins de 10.00 m des lisières, il est interdit d'ériger des constructions et les modifications sensibles du niveau de terrain doivent être autorisées par la Commune et le Service forestier.

2.6 Aire de Prolongement et d'Equipements

Cette surface est destinée à recevoir des extensions commerciales type terrasses et des installations et aménagements de faible importance.

Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- du mobilier urbain type chaises, tables, parasol, bac à fleurs etc.
- des réalisations à ciel ouvert type jeux d'enfants.
- des petites constructions de service et des locaux communs de faible hauteur.
- des aménagements paysager, des cheminements piétonniers.

2.7 Aire de Mouvement

Cette surface est destinée principalement à la circulation des véhicules et à l'usage des piétons. Elle doit permettre le déchargement des véhicules, sera pourvu d'un revêtement et éclairé la nuit de façon suffisante.

Les installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des places de stationnement pour véhicules dont le nombre peut être limité par la municipalité.
- des murs et autres aménagements en relation avec l'usage de cette surface.

2.5 Aire de Dégagement

Cette surface assure le dégagement des bâtiments édifiés dans tous les Secteurs. C'est une surface de prés où peuvent être implanté des aménagements paysagers, des cheminements piétonniers.

3. CAPACITE CONSTRUCTIVE

L'indice d'utilisation est calculé sur l'ensemble du périmètre délimité sur le plan et est considéré comme une seule entité.

L'indice d'utilisation maximal est de 0,90. La surface brute de plancher habitable ou utilisable se calcule conformément au règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire.

Dans les combles, quelle que soit l'affectation, la surface brute de plancher, habitable ou utilisable, n'est calculée que lorsque la hauteur disponible est égale ou supérieure à 1,50 m.

Dans tous les Secteurs, la capacité constructive n'est limitée que par l'exploitation des gabarits qui découlent des autres dispositions du présent document.

4. IMPLANTATION

4.1 Dans le Secteur Chalets

Les bâtiments sont édifiés en ordre dispersé.

Les bâtiments projetés doivent avoir une surface au sol supérieur ou égale à 100 m² et chaque unité ne peut contenir que 2 logements

La distance entre deux bâtiments voisins doit respecter les règlements de construction en vigueurs.

L'implantation des bâtiments doit correspondre à l'intention du plan de quartier.

4.2 Dans les autres Secteurs de construction

Les bâtiments peuvent être édifiés en ordre dispersé ou contigu.

L'implantation des bâtiments doit correspondre à l'intention du plan de quartier.

4.3 Dans tous les Secteurs

Les façades des bâtiments doivent être contenues dans le périmètre d'implantation, seule les avant-corps par exemple : corniches, avant-toits, marquises, balcons, loggias, peuvent empiéter de 2.00 au plus sur les espaces limitrophes du périmètre d'implantation.

5. HAUTEURS

~~Dans les périmètres d'implantation, la hauteur maximale des bâtiments est mentionnée sur le plan. Elle est limitée par le nombre de niveaux habitables et la hauteur donnée au faîte ou à l'acrotère.~~

Les rez-de-chaussée et les combles comptent pour 1 niveau. Le nombre de niveaux enterrés n'est pas limité.

La hauteur au faîte est calculée sur le terrain aménagé au plus défavorable. Sont définis comme terrain aménagé :

- Les remblais et déblais
- Les terrasses
- ~~- Les dalles de parking~~

Les hauteurs des bâtiments et des façades seront mesurées uniformément au niveau le plus bas des constructions et des zones.

6. ARCHITECTURE

6.1 L'architecture des bâtiments doit être harmonisée par groupes de constructions appartenant à la même entité urbanistique et sur l'ensemble du périmètre délimité sur le plan qui est considéré comme une seule entité. Pour atteindre cet objectif, la municipalité peut imposer toute mesure propre à assurer l'homogénéité de l'ensemble, notamment le choix et la couleur des matériaux apparents en façade et en toiture.

6.2 Les bâtiments édifiés dans les secteurs de constructions doivent être pourvus d'une toiture à 2 pans. L'orientation du faîte peut être perpendiculaire ou parallèle aux courbes de niveaux afin de favoriser l'utilisation rationnelle du terrain.

La pente des toitures sera comprise entre 40% et 60%.

Les toitures plates sont autorisées pour :

- Les avant-corps
- Les auvents
- Les constructions de faible importance
- Les jonctions d'immeubles

- Les constructions inférieures ou égales à deux niveaux

Pour des raisons d'homogénéité ou d'harmonie ou pour respecter le paysage, la municipalité peut imposer l'orientation du faîte par bloc de bâtiments.

7. EQUIPEMENTS

- 7.1 Le tracé des voies d'accès et des cheminements piétonniers tout comme la forme des carrefours sont indicatifs.
- 7.2 Les places de stationnement nécessaires pour les habitants et les postes de travail doivent être aménagés dans des garages implantés dans le périmètre de constructions souterraines. Seules les places réservées aux visiteurs peuvent être implantées à l'extérieur en priorité aux emplacements mentionnés sur le plan.

Le nombre de place de stationnement doit répondre aux besoins effectifs des constructions, les dispositions du règlement communal s'appliquent, et est limité à un maximum de 500 places.

Les parkings se réaliseront en même temps que les habitations

Pour faire face à des nécessités plus importantes, la municipalité peut admettre la réalisation d'autres places de stationnement.

- 7.3 Les périmètres d'implantations des parkings enterrés sont indiqués sur le plan.
- 7.4 Des places de jeux, de loisir et de détente peuvent être aménagées. La municipalité fixe la surface nécessaire à d'autres emplacements.
- 7.5 Les équipements prévus par le plan de quartier, notamment les voies d'accès, les cheminements piétonniers, les places, les surfaces de stationnement pour véhicules et les équipements de jeux, de loisir et de détente doivent être réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature en particulier en ce qui concerne les dimensions, la géométrie, les fondations, le revêtement et l'éclairage.
- 7.6 Les réseaux de canalisations, conduites ou câbles pour les distributions et les évacuations doivent être réalisés conformément aux directives fixées par les services publics concernés.
- 7.7 Les eaux claires de surface seront canalisées et conduites au collecteur construit lors de la réalisation du projet de lutte contre les crues. Ce collecteur se situe au pied du périmètre et alimente le Torrent de la Tséna.
- 7.8 Le mode de chauffage prévu est au bois type pellets. Sont admis au maximum une centrale de chauffe par secteur.

8. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

8.1 Mouvement de terre

Les mouvements de terre, en remblai ou en déblai, devront figurer sur le plan des aménagements extérieurs de la demande d'autorisation de construire.

8.2 Les plantations qui figurent sur le plan constituent un principe. L'implantation des arbres est indicative. Elle doit être définie en accord avec la municipalité qui peut fixer les essences et la hauteur minimum des plants lors de la plantation.

La réglementation communale pour l'abattage des arbres est applicable.

8.3 Les clôtures ne sont autorisées que dans le Secteur Hôtel et Résidences afin de délimiter un aménagement hôtelier de type piscine, parc, etc...

9. ENVIRONNEMENT

Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, les degrés de sensibilité au bruit suivants sont attribués au surface constructibles délimitées sur le plan de quartier : DS 3

10. PROGRAMME DE REALISATION

Il n'y a pas de programme de réalisation par secteur. L'ensemble du projet doit être réalisé en continu sur 5ans.

11. DISPOSITIONS FINALES

11.1 La municipalité peut, à titre exceptionnel et dans les limites de la législation cantonale, accorder des dérogations aux dispositions du plan et du règlement.

- lorsqu'il s'agit de tenir compte de cas non prévus par le présent document,
- lorsqu'il importe de régler le cas d'un statut provisoire,
- lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement du plan ou du règlement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert,
- lorsqu'une réalisation d'utilité publique ou nécessaire à un service public exige des mesures appropriées.

11.2 Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil Municipal et après avoir été traité par le Service de l'Aménagement du Territoire (art.12 al. 4 LcAT ; art.2 al. 1 LC)

Les Plans Verneys

CANTON DU VALAIS

COMMUNE D'HEREMENCE
PLAN DE QUARTIER
« LES PLANS VERNEYS »



PLAN
1:500

06 AVR. 2006

Décidé par le Conseil Communal le:



Le Président:
[Signature]

Le Secrétaire:
[Signature]

Approuvé par le Conseil Communal le:

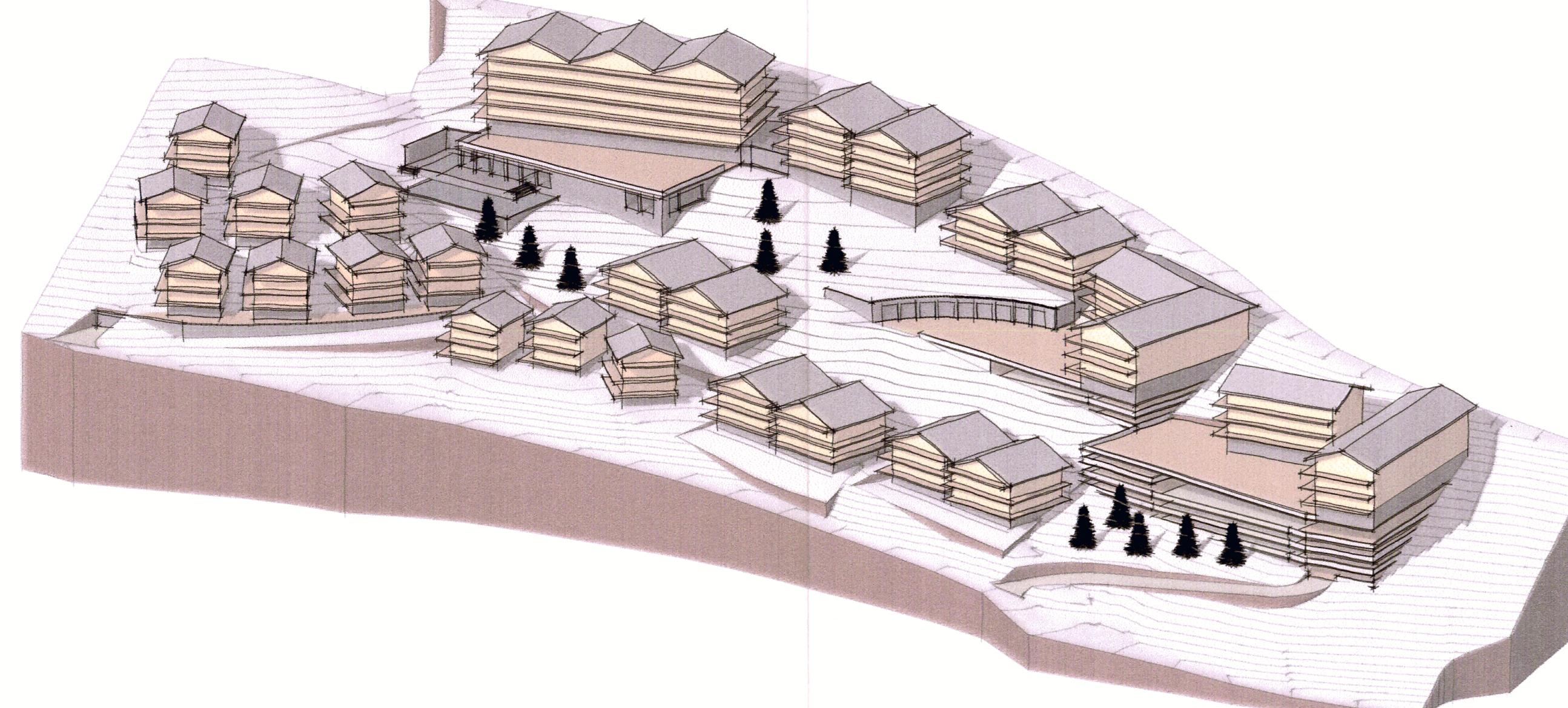
Le Secrétaire:
[Signature]



ATELIER D'ARCHITECTURE ANDREAS DÜRR & ASSOCIÉS
15, RUE EMILE YUNG
1205 GENÈVE
TÉL.: +41 22 704 10 40 / FAX: +41 22 704 10 44 / EMAIL: ANDREASDURR@BLUEWIN.CH

PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
SECTEUR HOTELS ET RESIDENCES
SECTEUR CHALETS
SECTEUR RESIDENCES, COMMERCES
SECTEUR RESIDENCES
SECTEUR D'ESPACE VERT
PERIMETRE D'IMPLANTATION
AIRE DE PROLONGEMENT ET D'EQUIPEMENT
AIRE DE MOUVEMENT
AIRE DE DEGAGEMENT
PERIMETRE D'IMPLANTATION PARKING SOUTERRAIN
PERIMETRE D'IMPLANTATION COMMERCE ENTERRE
CHEMINEMENT PIETONNIER
PRINCIPE D'IMPLANTATION
NOMBRE MAXIMUM DE NIVEAUX ET HAUTEUR MAXIMUM AU FAITAGE OU A L'ACROTERE
ORIENTATION DES FAITES DE TOITURE (indicatif)
PLANTATION PROJETEE (indicatif)

PRINCIPE D'IMPLANTATION DU PROJET ACTUEL



COUPES SUR TERRAIN NATUREL

