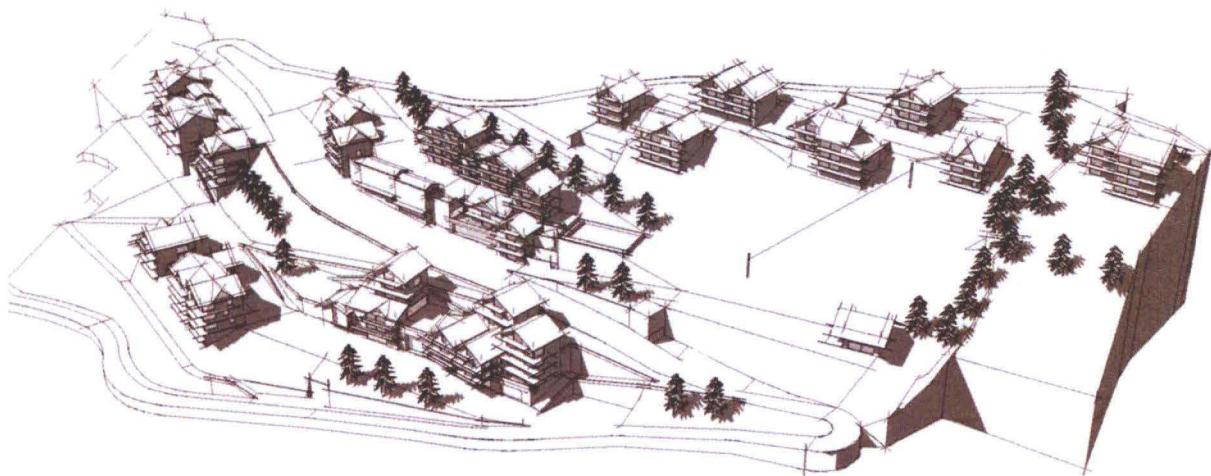


# COMMUNE D'HEREMENCE

PROJET DE DENSIFICATION ET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE DE VILLAGE POUR LE SECTEUR DES MASSES

## REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER « LES TOITS D'HEREMENCE »



Soumis à l'enquête publique du : 7.4.2006 au : 8.5.2006

Adopté par le Conseil Communal d'Hérémence

dans sa séance du : 16 mars 2006 et 14 décembre 2006

Le Président : .....

Le Secrétaire : .....

Two handwritten signatures, one above the other, written in black ink.



## TABLE DES MATIERES

Article 1 – But du plan	p 1
Article 2 - Parti urbanistique	p 1
Article 3 – Périmètre du plan de quartier	p 2
Article 4 – Répartition des zones	p 2
Article 5 – Dispositions réglementaires des zones	p 3
<i>5.1 Affectations des zones</i>	p 3
<i>5.2 Périmètres d'évolution des volumes construits</i>	p 4
<i>5.3 Indice d'utilisation du sol</i>	p 4
<i>5.4 Ordre des constructions</i>	p 5
<i>5.5 Hauteurs des constructions et nombres de niveaux</i>	p 5
<i>5.6 Façades</i>	p 5
<i>5.7 Toitures</i>	p 6
<i>5.8 Respect du site</i>	p 6
<i>5.9 Aménagements extérieurs</i>	p 6
<i>5.10 Stationnement véhicules</i>	p 6
<i>5.11 Esthétique des constructions</i>	p 7
Article 6 – Dispositions finales	p 7
<i>6.1 Degré de sensibilité au bruit</i>	p 7
<i>6.2 Equipements et infrastructures</i>	p 7
<i>6.3 Servitudes</i>	p 7
<i>6.4 Entrée en vigueur</i>	p 7
Informations complémentaires	p 8

## **Article 1 – But du plan**

Le plan de quartier « Les Toits d'Hérémence » est situé sur le territoire de la commune d'Hérémence, dans le secteur des Masses.

Bien qu'il constitue un lieu de passage journalier, le secteur des Masses souffre de l'absence d'un centre urbain pouvant réunir les activités propres à une vie communautaire.

Le plan de quartier a pour but de définir les objectifs d'urbanisme, d'implantation, de constructions à l'intérieur de ses périmètres. Il permet d'assurer une pérennité des principes d'aménagement, qui sont :

- ✓ Créer un espace urbain de qualité. Offrir au cœur des Masses un centre de village à destination des familles.
- ✓ Minimiser la présence des véhicules en les faisant disparaître au maximum de la surface. Dans le nouveau système mis en place, les accès et les espaces de vie pour les piétons et les skieurs deviennent prioritaires.
- ✓ Reconnaître les caractéristiques du lieu. Offrir des solutions « douces » à la problématique de la topographie et du terrain en forte déclivité.
- ✓ Mettre en place les infrastructures nécessaires regroupant les activités d'intérêt public, commerciales et touristiques parallèlement aux fonctions d'habitations collectives et privées.
- ✓ Respecter le plan directeur d'affectation du sol et le règlement communal des constructions et des zones.

Le règlement du plan de quartier fixe les conditions d'aménagement du secteur, des éléments bâties ou non bâties, des circulations, des accès et des aménagements extérieurs.

Il prévoit la construction de logements, de commerces, de bâtiments à destination publique et touristique, de parkings privés et publics.

Le présent règlement accompagne le plan réglementaire « Les Toits d'Hérémence » et le rapport d'aménagement y relatif selon l'article 47 OAT, lors de leur mise à l'enquête publique.

## **Article 2 - Parti urbanistique**

Sur ce terrain en forte déclivité, les rues et les chemins pour piétons et pour skieurs constituent la colonne vertébrale du projet. Ces voies de circulations délimitent des zones constructibles. Les périmètres d'évolution des constructions trouvent naturellement leur place en bordure de ces voies.

Les pentes des chemins et places piétonnes sont douces, adaptées à la promenade piétonne et au ski. L'accessibilité à l'ensemble des périmètres est assurée par un réseau de chemins intérieurs.

Des densités différentes permettent de définir les zones de centre et les zones de périphérie du plan de quartier.

Les vues sur la vallée et les dégagements sont garantis par un jeu de volumes hauts et de volumes bas définis dans chaque périmètre du plan.

Les croisements entre véhicules, piétons et skieurs sont des espaces à aménager sous forme de places à vitesse réduite.

### **Article 3 – Périmètre du plan de quartier**

Le périmètre du plan de quartier est délimité par deux lacets de la route communale reliant le village d'Hérémence et celui des Collons. Il est composé de deux sous périmètres (A et B) du fait de son interruption par la route. Il se situe dans la zone touristique « Zone du Centre des Masses » définie par le plan directeur général.

Il réunit 14 parcelles, dont 12 parcelles privées et 2 parcelles propriété de la commune d'Hérémence. Il totalise 32'658.00 m<sup>2</sup> de surface de terrain en zone constructible.

### **Article 4 – Répartition des zones**

Afin d'atteindre les objectifs urbanistiques précités, il est nécessaire de subdiviser le périmètre du plan de quartier (sous périmètres A et B), en cinq zones d'affectation et de densité distinctes.

Des zones à densité élevée sont prévues dans le centre du plan de quartier alors que des zones à densité plus faible constituent la périphérie du plan.

L'affectation des zones suit cette même logique : des espaces et constructions publiques occupent le centre du village alors que des constructions à caractère privatif occupent la périphérie du quartier.

*Périmètre A :*

#### **A1 « Zone mixte 1 d'habitation, de commerces et de constructions d'utilité publique »**

Située en aval du plan de quartier, elle constitue l'entrée du centre de village. Elle devient le trait d'union avec la structure préexistante du hameau des Masses.

#### **A2 « Zone d'habitation 1 à faible densité»**

Située sur un terrain en forte déclivité, elle constitue la périphérie Sud du plan de quartier, en premier plan de la piste de ski.

*Périmètre B :*

#### **B1 « Zone mixte 2 d'habitation, de commerces et de constructions d'utilité publique »**

Située en amont du premier lacet de la route communale, elle complète la construction du centre de village en proposant un front bâti à la zone A1.

#### **B2 « Zone d'habitation 2 à faible densité»**

Située en bordure amont du plan de quartier, elle constitue la périphérie Ouest du plan de quartier.

#### **B3 « Zone de constructions et d'installations d'utilité publique»**

Surplombant le premier lacet de la route communale, elle constitue le « balcon » sur le Val d'Hérens, la place « verte » du village.

## **Article 5 – Dispositions réglementaires des zones**

Le plan réglementaire défini le périmètre du plan de quartier, les zones d'affectation, les périmètres d'évolution des constructions.

### **5.1 Affectations des zones**

#### **A1 « Zone mixte 1 d'habitation, de commerces et de constructions d'utilité publique »**

Les constructions réalisées à l'intérieur de cette zone sont destinées à l'habitation, aux locaux commerciaux, publics et touristiques. Des activités compatibles avec l'habitation y sont admises. Des parkings souterrains publics et / ou privés trouveront place en sous-sol des constructions. Les espaces extérieurs sont essentiellement publics et semi-publics, destinés aux places, chemins et stationnement de surface. On y trouve les périmètres d'évolution des volumes hauts A11 et A13 et le périmètre d'évolution des volumes bas A12.

#### **A2 « Zone d'habitation 1 à faible densité»**

Les constructions réalisées à l'intérieur de cette zone sont destinées à l'habitation. Des activités compatibles avec l'habitation y sont admises. On y trouve le périmètre d'évolution des volumes hauts A21. Les terrains tramés sur le plan sont destinés au passage de la piste de ski. Aucune construction en surface et aucun obstacle n'est autorisé sur cette portion de terrain.

#### **B1 « Zone mixte 2 d'habitation, de commerces et de constructions d'utilité publique »**

Les constructions réalisées à l'intérieur de cette zone sont destinées à l'habitation, aux locaux commerciaux, publics et touristiques. Des activités compatibles avec l'habitation y sont admises. Des parkings souterrains publics et / ou privés trouveront place en sous-sol des constructions. Les espaces extérieurs sont essentiellement publics et semi-publics, destinés aux places, chemins et stationnement de surface. On y trouve le périmètre d'évolution des volumes hauts B11.

#### **B2 « Zone d'habitation 2 à faible densité»**

Les constructions réalisées à l'intérieur de cette zone sont destinées à l'habitation. Des activités compatibles avec l'habitation y sont admises. Des parkings souterrains publics et / ou privés trouveront place en sous-sol des constructions. Les espaces extérieurs sont essentiellement publics et semi-publics, destinés aux places, chemins et stationnement de surface. On y trouve les périmètres d'évolution des volumes hauts B21 et B22. Des installations sportives et installation de jeux peuvent trouver place dans les espaces non bâties de la zone, dans la partie aval de la zone.

#### **B3 « Zone de constructions et d'installations d'utilité publique»**

Les aménagements réalisés à l'intérieur de cette zone sont destinés aux installations publiques liées sport et aux loisirs. Durant l'hiver, elle comprend les installations pour le ski, la luge, l'installation temporaire d'une patinoire, etc. Durant l'été, elle comprend les installations de terrains de sport, places de pique-nique, etc. Les constructions réalisées à l'intérieur de cette zone sont destinées aux activités commerciales et touristiques, en relation avec les installations précitées. On y trouve le périmètre d'évolution des volumes bas B31. Des installations sportives et installation de jeux peuvent trouver place dans les espaces non bâties de la zone.

## *5.2 Périmètres d'évolution des volumes construits*

Les volumes construits s'inscriront à l'intérieur des périmètres d'évolution définis par le plan de quartier et numérotés par unité. Seules les constructions pour des accès aux parkings souterrains et des ascenseurs publics sont autorisées hors périmètres définis par le plan.

Les niveaux de soubassement des volumes construits seront obligatoirement inscrits à l'intérieur des périmètres d'évolution définis par le plan. Lorsqu'ils sont situés au-dessous du terrain aménagé, les sous-sols des constructions et les parkings souterrains seront autorisés à empiéter la limite des périmètres d'évolution des volumes construits. Ils sont admis sous réserve de la réalisation des aménagements extérieurs.

Des débordements sont autorisés pour des avant corps de bâtiments à partir du 1<sup>er</sup> étage, pour des balcons et des terrasses, pour des avant-toits comme indiqués sur le plan. En règle général, le débordement est d'une largeur de 3.00 mètres. Il est localement de 1.50 mètre lorsqu'il s'agit de respecter les distances minimales aux limites ou distances minimales entre bâtiments. Les débordements de 1.50 mètres sont indiqués et cotés sur le plan.

Les constructions ne pourront empiéter la servitude communale pour passage des égouts et conduites, implantée parallèlement au Torrent de la Tsenâ.

Conformément à l'article 134 du RCCZ, les constructions ne pourront être implantées à moins de 5.00 m du sommet du talus de la berge du Torrent de la Tsenâ. Les caractéristiques actuelles du torrent, à ciel ouvert, seront maintenues. Son franchissement, pour piétons et skieurs, sera prévu dans la partie inférieure de la parcelle N° 3783.

## *5.3 Indice d'utilisation du sol*

L'article 41 alinéa 2 du RCCZ fixe, pour la « zone du centre des Masses » un indice d'utilisation du sol maximal à 0.35 pour la construction d'habitations et de résidences secondaires.

Selon alinéa 3 du même article, cet indice peut être augmenté à 0.55 à condition que la moitié de l'augmentation soit affectée à de surfaces d'utilité publique d'intérêt général (commerces, établissements publics, services, etc).

Selon alinéa 4 du même article, une mention de restriction de droit public à la propriété sera inscrite au Registre Foncier en faveur de la Municipalité.

Pour les besoins du projet, la surface générale du plan de quartier est densifiée de manière variable.

Les indices d'utilisation du sol de chacune des cinq zones d'affectation précitées sont additionnés sur l'ensemble du périmètre du plan de quartier. L'indice général résultant pour le plan de quartier est de 0,471. L'indice d'utilisation du sol maximal selon règlement communal n'est donc pas dépassé. Conformément au RCCZ, la moitié de l'augmentation de l'indice est destinée à de surfaces d'utilité publique d'intérêt général, l'autre moitié étant destinée à l'habitation.

Les surfaces de planchers brutes utiles – SBPU – sont indiquées sur le plan réglementaire par unité distincte. Des informations complémentaires donnent la répartition des surfaces d'utilité publique d'intérêt général.

L'indice d'utilisation maximal, pour chaque zone du plan de quartier, est réparti comme suit :

*Périmètre A :*

- ✓ A1 , indice maximal = 0.700
- ✓ A2 , indice maximal = 0.400

*Périmètre B :*

- ✓ B1, indice maximal = 0.700
- ✓ B2, indice maximal = 0.371
- ✓ B3, indice maximal = 0.100

Dans les limites des périmètres constructibles, la surface bâtie au sol n'est pas définie, elle peut donc varier en fonction des projets.

#### 5.4 Ordre des constructions

Ordre dispersé ou contigu.

Dans le cas de constructions en ordre dispersé, les distances entre bâtiments seront conformes à l'article 43 alinéa 1b du RCCZ.

Dans le cas de constructions en ordre contigu, des décalages seront prévus pour des bâtiments excédant 30.00 m de longueur. Cette règle s'applique à la façade aval et à la façade amont.

Les périmètres d'évolution des constructions A11, A13 et B11 doivent respecter le principe d'interruptions de contiguïté prévues et indiquées sur le plan. Leurs emplacements sont indicatifs, mais le principe d'interruption est obligatoire. Il ne peut se faire sur les limites ou les abords immédiats des périmètres concernés.

Les espaces entre bâtiments seront traités harmonieusement afin de dégager des vues sur la vallée.

#### 5.5 Hauteurs des constructions et nombres de niveaux

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit d'une hauteur maximale indiquée sur le plan. Cette hauteur est calculée par rapport au niveau naturel ou aménagé en déblais.

Peuvent être autorisés hors gabarits : les cheminées, les sorties de ventilation, les superstructures d'ascenseurs ou tout autre élément techniquement indispensable.

Le nombre de niveaux habitables est fixé par unité et indiqué sur le plan.

Le nombre de niveaux habitables est conforme au RCCZ.

#### 5.6 Façades

La mise en œuvre du bois et de la pierre - référence au vieux mazot d'origine, utilisation de vieux bois, d'ardoise, de socles maçonnés, etc – sera conforme aux attentes et directions mentionnées dans le règlement communal.

Une attention particulière sera portée au traitement des balcons et terrasses privatives ou collectives, dont la présence participe largement à l'image et à l'orientation architectonique du plan de quartier.

#### 5.7 Toitures

La majorité des faîtes sera perpendiculaire à la pente du terrain. Pour diversifier la lecture des toitures, il est cependant admis de travailler avec des faîtes parallèles aux courbes de niveaux.

Les toitures sont composées de plusieurs pans dont les pentes sont comprises entre 40 et 60%.

L'éclairage des combles sera principalement assuré par des ouvertures en façade pignon. Sont toutefois autorisés, les châssis rampants et les lucarnes à condition qu'ils gardent un caractère secondaire et ne porte pas atteinte à l'esthétique des toitures principales.

#### 5.8 Respect du site

La mise en pente harmonieuse des rues et des espaces piétons est primordiale. Les mouvements de terre pour la construction des bâtiments et murs de soutènements en découlent. Les rampes pour accès piétons ne devraient excéder 15 % de pente maximum.

#### 5.9 Aménagements extérieurs

Les espaces non construits du plan de quartier forment l'ensemble des aménagements extérieurs.

Ils sont destinés aux places et rues accessibles aux piétons et skieurs, aux aménagements paysagés, aux aires skiables. Une stratégie de modération de trafic sera prévue pour donner la priorité aux piétons et aux skieurs ; des mesures constructives seront mises en place pour le ralentissement des véhicules aux 3 points indiqués sur le plan.

Les accès véhicules ne sont autorisés que sur les places aménagées, en principe, en bordure de la route communale.

La « rue centrale » piétonne n'est accessible qu'aux véhicules de secours et aux véhicules de défense incendie. La livraison de marchandises doit en principe avoir lieu en sous sol des constructions, dans les parkings souterrains ; lorsque ceci n'est possible, des accès dans la rue sont envisageables.

Des accès pour les véhicules de secours et véhicules de défense incendie sont obligatoires en tout point du plan de quartier.

Trois emplacements pour conteneurs sont prévus en bordure de la route communale et indiqués sur le plan.

#### 5.10 Stationnement véhicules

Le nombre de places de stationnement est établi selon l'article 139 du RCCZ.

Les places de stationnement seront principalement aménagées en sous-sol des bâtiments, des places publiques et semi-publiques. Les accès aux parkings souterrains sont indiqués sur le plan ; ils se situeront obligatoirement en aval des aires de ralentissement véhicules prévues, avec priorité de passage pour les piétons et les skieurs.

Les parkings souterrains collectifs sont destinés aux logements, aux commerces et aux établissements publics. Un nombre supplémentaire de places de stationnement est prévu pour le compte de la société Télé-Thyon. Elles sont destinées au public journalier du domaine skiable.

Des aires de stationnement extérieur sont prévues et indiquées sur le plan. Elles sont destinées aux visiteurs des habitations, aux commerces et au stationnement rapide pour le public.

#### *5.11 Esthétique des constructions*

L'architecture des constructions nouvelles vise à favoriser un retour aux traditions constructives d'origine.

### **Article 6 – Dispositions finales**

#### *6.1 Degré de sensibilité du bruit*

Conformément à l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, le degré III est attribué au présent plan de quartier

#### *6.2 Equipements et infrastructures*

Tous les équipements, à l'intérieur du périmètre du plan de quartier, sont à la charge des privés.

Conformément à l'article 15 LcAT, les privés assument en outre les frais d'équipements de leurs parcelles, jusqu'aux points de raccordement avec les équipements publics.

#### *6.3 Servitudes*

Les privés sont tenus de constituer toute servitude nécessaire à la réalisation du plan de quartier.

#### *6.4 Entrée en vigueur*

Le plan de quartier et son règlement entrent en vigueur dès leur approbation par le Conseil Communal d'Hermance.

Lausanne, le 4 avril 2006

## **Informations complémentaires**

Le plan de quartier a été établi :

- ✓ En accord avec le conseil communal d'Hérémence,
- ✓ A la demande de la société EMPL Sàrl à Hérémence,
- ✓ Par le bureau Ipsofacto Architectes à Lausanne.

Le plan de quartier est le résultat de nombreuses coordinations entre :

- ✓ Le bureau Ipsofacto Architectes à Lausanne,
- ✓ Le bureau Boss & Associés Ingénieurs Conseils SA à Renens,
- ✓ Le bureau CSD Ingénieurs Conseils SA à Sion,
- ✓ Le bureau de géomètres Frossard Géomatique à Sion,
- ✓ Le bureau de géomètres J. Bützberger à Sion,
- ✓ Le bureau technique de la commune d'Hérémence,
- ✓ La Municipalité de la commune d'Hérémence,
- ✓ Le Service de l'Aménagement du Territoire,
- ✓ Les propriétaires concernés par le plan de quartier,
- ✓ La société EMPL Sàrl à Hérémence.

La Municipalité de la commune d'Hérémence a été régulièrement informée des démarches dès le début de l'étude.

Lausanne, le 4 avril 2006.