

COMMUNE DE SALVAN



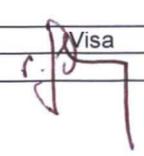
Règlement du Plan d'aménagement détaillé (R/PAD) « Sous le Lac / Nord-est »

Zone d'habitat de faible densité 2
Zone mixte touristique, résidentielle et commerciale à
aménager

Approuvé par le Conseil municipal

le04.02.13.....

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

Document No	Version	Auteur	Date	Visa
03	Enquête publique	R. Schwery	Août 2012	

REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE (R/PAD) «SOUS LE LAC / NORD-EST »

Préambule

Le présent règlement fait partie intégrante du plan d'aménagement détaillé (PAD) « Sous le Lac / Nord-est » 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 Salvan.

Il est conforme au PAZ en vigueur et respecte les conditions règlementaires du RCCZ en force, en particulier les articles 43 (zone à aménager) et 19 (plan d'aménagement détaillé), ainsi que le cahier des charges n° 7 zone à aménager « Sous le Lac / Nord-est » homologués par le Conseil d'Etat le 14 juin 2006.

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	Secteurs d'implantation des bâtiments.....	5
Art. 8	Secteur de protection et de détente et loisirs du bassin d'accumulation.....	5
Art. 9	Secteur de protection de la nature et du paysage	6
Art. 10	Bosquet	6
Art. 11	Emprise de la route communale	6
Art. 12	Stationnement des véhicules	6
Art. 13	Cheminements piétonniers	7
Art. 14	Typologie des constructions et intégration au site.....	7
Art. 15	Aménagements extérieurs	7
Art. 16	Equipements et infrastructures	7
Art. 17	Prescriptions de construction.....	8
Art. 18	Prescriptions énergétiques	8
Art. 19	Prescriptions environnementales	8
Art. 20	Etapas de réalisation	8
Art. 21	Dispositions finales	8
Art. 22	Entrée en vigueur	8

Annexes Nos :

1. Plan d'aménagement détaillé « Sous le Lac / Nord-est » 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 dans le secteur « Sous le Lac / Nord-est » afin :
- de garantir une occupation judicieuse et rationnelle du sol par le développement d'un quartier d'habitat individuel et groupé d'une part, et une partie d'habitat collectif ainsi que des activités touristiques pour l'accueil, la détente et le sport et de commerces d'autre part ;
 - de mettre en valeur l'architecture particulière du bassin d'accumulation considéré comme ouvrage digne de protection et de préserver les éléments structurants du paysage ;
 - de régler les accès, les circulations internes tant véhicules que piétonnes, les liaisons aux chemins existants et de coordonner ces réseaux avec les secteurs avoisinants ;
 - de préserver le cadre naturel intéressant que constitue la zone boisée située au sud du secteur ;
 - de coordonner les différentes procédures notamment le projet de route communal desservant ce secteur.
- b) Le règlement du PAD et son annexe précisent la constructibilité, l'équipement, l'aménagement et les infrastructures du secteur « Sous le Lac / Nord-est ». Il définit les mesures d'aménagement en termes d'organisation spatiale, de protection et d'équipement selon les buts définis.

Art. 2 Périmètre et parcelles concernées

Le périmètre du PAD est reporté sur le plan annexé. Il correspond au périmètre de la zone à aménager « Sous le Lac / Nord-est » selon les cahiers des charges n°7 « Sous le Lac / Nord-est » homologué par le Conseil d'Etat en date du 14 juin 2006.

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) est applicable, en particulier les dispositions de l'article 19 RCCZ (plan d'aménagement détaillé).
- c) Sont réservées les autres dispositions légales, cantonales et communales.
- d) Le plan du PAD et son règlement lient les autorités et les tiers. Le rapport 47 OAT est de nature explicative.

Art. 4 Compétences

Les projets de construction dans le périmètre du PAD « Sous le Lac / Nord-est » sont subordonnés à une autorisation de construire délivrée par le Conseil municipal.

Art. 5 Indice d'utilisation du sol

- a) Selon les cahiers des charges n°7 zone à aménager « Sous le Lac / Nord-est », l'indice d'utilisation du sol est de 0.3 pour la partie affectée en zone d'habitation de faible densité 2, et de 0.6 pour la partie affectée en zone mixte touristique, résidentielle et commerciale à aménager. ✓
- b) Les secteurs reconnus inconstructibles selon le présent règlement ne peuvent être construits, mais ils bénéficient du report de densité sur le solde de la parcelle constructible. ✓

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. Secteurs d'implantation des bâtiments
 - 2. Secteur de protection et de détente et loisirs du bassin d'accumulation
 - 3. Secteur de protection de la nature et du paysage
 - 4. Bosquet
 - 5. Emprise de la route communale
 - 6. Stationnement des véhicules
 - 7. Cheminements piétonniers
- b) Les prescriptions relatives à ces secteurs sont fixées dans les articles 7 à 12 ci-après.

Art. 7 Secteurs d'implantation des bâtiments

- a) Le plan du PAD définit un secteur d'implantation pour l'habitat individuel et groupé et un secteur d'implantation pour l'habitat collectif et les activités touristiques et commerciales. ✓
- b) Les secteurs d'implantation des bâtiments, figurés sur le plan annexé, sont établis le long de la route de desserte. Les nouvelles constructions seront érigées dans les limites des secteurs d'implantation des bâtiments sous réserve des prescriptions fixées dans le RCCZ. ✓

Art. 8 Secteur de protection et de détente et loisirs du bassin d'accumulation

- a) Le plan du PAD définit un secteur de protection et de détente et loisirs du bassin d'accumulation au Nord-ouest du périmètre du PAD, au pied de cet ouvrage digne de protection. Une double fonction lui est attribuée :
 - assurer la mise en valeur des arches multiples du bassin d'accumulation et leur intégration avec le développement de la zone à bâtir ;
 - permettre des activités de détente et loisirs en plein air. ✓
- b) Un alignement de 25 mètres depuis le pied des arches multiples du bassin d'accumulation délimite le secteur de protection et de détente et loisirs du bassin d'accumulation. ✓
- c) Les constructions ou installations non conformes à l'affectation de détente et loisirs en plein air sont interdites dans le secteur de protection et de détente et loisirs du ✓

bassin d'accumulation. L'arborisation des aménagements doit se faire obligatoirement avec des essences indigènes.

- d) Une route permettant l'entretien de l'ouvrage est réalisée au pied du bassin d'accumulation. L'entretien de la route est à la charge du propriétaire du barrage.
- e) L'entretien des terrains permettant des activités de détente et loisirs en plein air est à la charge de la commune.

Art. 9 Secteur de protection de la nature et du paysage

- a) Ce secteur comprend les éléments naturels et structurants du paysage qu'il y a lieu de préserver pour leur qualité naturelle et paysagère. Il comprend un éperon rocheux situé au Sud-est du périmètre du PAD. Cet éperon rocheux est protégé et inconstructible.
- b) Le PAD est bordé au Sud-est par un cordon forestier qui doit être garanti à long terme en tant que cadre naturel à préserver. Une distance de construction de 10 mètres à la forêt doit être respectée conformément à la loi sur les forêts et les dangers naturels du 14 septembre 2011.

Art. 10 Bosquet

Un bosquet existant dans le périmètre du PAD est considéré comme végétation structurante et doit être préservé et protégé. Il est représenté sur le plan du PAD.

Art. 11 Emprise de la route communale

- a) Le plan du PAD tient compte de la nouvelle route communale. Celle-ci a un gabarit de chaussée de 3.50 mètres avec des accotements minimaux de 0.50 m de chaque côté de la chaussée. Elle comprend deux places d'évitement et une place de rebroussement.
- b) Cette route sert également d'accès aux zones à aménager voisines selon les cahiers des charges n° 8 « Sous le Lac / Planie CFF » et n°9 « Sous le Lac / Sud-ouest ».
- c) Le cheminement piétonnier existant est maintenu et sera relié à la nouvelle route communale.
- d) Les accès privés se font sur fonds privés.

Art. 12 Stationnement des véhicules

- a) Le nombre de places de stationnement est défini conformément au RCCZ selon les affectations.
- b) Le stationnement des véhicules, pour les usagers du quartier et pour les visiteurs, se fera sur fonds privés.

Art. 13 Cheminements piétonniers

- a) Le PAD mentionne les cheminements piétonniers internes au PAD de même que leur raccordement aux chemins pédestres existants à l'extérieur du PAD.
- b) Un cheminement piétonnier à l'intérieur du périmètre est garanti afin d'assurer une liaison piétonne entre la halte ferroviaire « La Médettaz » et le bassin d'accumulation d'une part, et entre la halte ferroviaire « La Médettaz » et le village des Marécottes d'autre part.
- c) La largeur des cheminements piétonniers hors de la route de desserte est d'environ 1.00 m de large.

Art. 14 Typologie des constructions et intégration au site

- a) La typologie des constructions respectera les dispositions du RCCZ, en particulier pour l'habitat individuel groupé.
- b) Les bâtiments d'habitat collectif, à proximité du bassin d'accumulation digne de protection, doivent s'intégrer au site par un traitement architectural rappelant l'architecture du bassin d'accumulation. Les bâtiments de type habitat collectif doivent être coordonnés avec le plan de quartier (PQ) n°9 « Sous le Lac / Planie CFF ».
- c) L'implantation et le traitement architectural des bâtiments privilégieront une exposition favorable à l'ensoleillement.
- d) L'orientation des façades principales sera parallèle aux courbes de niveau ou aux alignements définis.

Art. 15 Aménagements extérieurs

- a) Les aménagements extérieurs doivent préserver le caractère naturel du site. Les revêtements des sols sont prioritairement perméables. Seules les essences indigènes sont autorisées.
- b) Les mouvements de terrain sont adaptés à la topographie et leur impact minimisé de manière à se rapprocher le plus possible du terrain naturel. Les murs de soutènement doivent être intégrés à l'environnement. Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises.

Art. 16 Equipements et infrastructures

- a) Les équipements et infrastructures se limitent à la route communale localisée sur le plan annexé et répond aux exigences de l'article 19 LAT et aux articles 14 et 15 LcAT. Les équipements (eau, égouts, énergie) sont intégrés dans la nouvelle route et sont raccordés aux collecteurs définis selon le plan général d'évacuation des eaux (PGEE).
- b) Un réseau séparatif des eaux doit être mis en place.

Art. 17 Prescriptions de construction

Les demandes d'autorisation de construire les bâtiments devront respecter les dispositions légales de la loi cantonale sur les constructions (LC), le PAZ, le RCCZ ainsi que le présent règlement du PAD.

Art. 18 Prescriptions énergétiques

Les constructions seront conçues de manière à minimiser la consommation d'énergie, notamment dans le respect des lois, normes et recommandations fédérales, cantonales et communales en vigueur, et à privilégier l'utilisation de ressources énergétiques renouvelables.

Art. 19 Prescriptions environnementales

- a) Une partie du PAD est exposé à un danger d'avalanches de niveau moyen et résiduel. Le secteur concerné est reporté, à titre indicatif, sur le plan du PAD. Toutes les constructions comprises dans la zone des dangers nivologiques prendront les mesures constructives définies dans les prescriptions relatives aux zones de danger.
- b) Le degré de sensibilité (DS) au bruit attribué à l'ensemble du périmètre du PAD est le DS II selon l'article 43 de l'OPB.

Art. 20 Etapes de réalisation

Le PAD définit les étapes de réalisation suivantes :

- Etape 1 : réalisation de la route communale et les infrastructures liées
- Etape 2 : réalisation des constructions de la zone d'habitation de faible densité 2
- Etape 3 : réalisation des constructions de la zone mixte touristique, résidentielle et commerciale à aménager, qui doivent être harmonisées avec le plan de quartier du secteur n°9 « Sous le Lac / Planie CFF ».

Art. 21 Dispositions finales

- a) Les dispositions du présent règlement s'appliquent également aux constructions existantes qui subiraient une transformation, un agrandissement ou un changement d'affectation.
- b) Les décisions du Conseil municipal prises en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours motivé au Conseil d'Etat dans les trente jours qui suivent leur notification conformément aux dispositions de la loi sur les constructions.
- c) Les émoluments et frais sont réglés selon le règlement communal y relatif.

Art. 22 Entrée en vigueur

Le présent règlement et ses annexes entreront en vigueur dès leur approbation par le Conseil municipal.