

P L A N D E Q U A R T I E R

=====

EXTENSION DES BAINS THERMAUX DE SAILLON

REGLEMENT

:Chargés d'étude •

A. Darioly architecte, Sion.
E. Muyldermans architecte, Chalais.

TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION

- 1.1. Données générales.
- 1.2. Bases de l'étude.
- 1.3. Buts de l'étude.
- 1.4. Structures foncières.
- 1.5. Analyse du site.
- 1.6. Buts et programme.

2. PLAN DE QUARTIER REGLEMENT

- 2.1. Bases.
- 2.2. Plans.
- 2.3. Densité.
- 2.4. Accès et infrastructures.
- 2.5. Parkings.
- 2.6. Implantation.
- 2.7. Distances.

3. ARCHITECTURE, VOLUME, HAUTEURS.

- 3.1. Architecture.
- 3.2. Toitures.
- 3.3. Hauteurs.
- 3.4. Etapes.
- 3.5. Coordinations.

4. AMENAGEMENTS EXTERIEURS.

- 4.1. Sol.
- 4.2. Clôtures.

5. DISPOSITIONS FINALES.

1 • INTRODUCTION

1.1 Données générales.

Le périmètre de l'étude englobe les parcelles no. 472.504.506.512.536, en propriété privée, et dont la surface est limitée au nord, est, sud et ouest, par des routes communales à caractère agricole.

1.2 Bases de l'étude.

L'étude de plan de quartier se base sur le plan de zones et le règlement communal des constructions de Saillon, adopté par le conseil communal le 21 décembre 1973, et soumis à l'assemblée primaire le 27 janvier 1974.

Il prévoit la possibilité de faire ce type de plan et en précise les règles de l'art. 31.

1.3 Buts de l'étude.

L'étude veut établir les bases qui permettront une réalisation future, une bonne coordination entre les différents propriétaires des terrains, régler les problèmes d'infrastructure, d'accès et créer un ensemble de constructions adaptées à son environnement, sans entraver les possibilités des voisins.

1.4 Structures foncières.

Le plan de quartier englobe les propriétés suivantes.

propriétaires.	parcelles.	surfaces.
Bains de Saillon	472.504.512.536	42'372 m ²
Ch. Terrettaz	506	2'483 m ²
Surfaces totales		44'855 m ²

Le quartier se situe dans la zone sans affectation spéciale selon l'art. 88 du règlement communal.

1.5 Analyse du Site.

Le terrain est plat. Il est situé dans la plaine au sud-est du Bourg de Saillon, et présente des contraintes d'ordre technique dont il y aura lieu de tenir compte lors de la construction.

Le fond est fait d'alluvions constitués par un ancien lit du Rhône. D'autre part, la nappe phréatique peut s'élever, à cet endroit, à près d'un mètre de la surface.

1.6 Buts et programme.

Le but du plan de quartier est de donner la possibilité de disposer de surfaces de terrain importantes et nécessaires à la réalisation d'un centre thermal, en extension de l'ensemble thermal existant.

Le plan de quartier doit permettre la construction de :

- Bains thermals, avec piscines intérieures et extérieures, ainsi que les locaux publics nécessaires à leur exploitation.
- Piscines, extérieures à usage non thérapeutique, avec les locaux publics nécessaires à leur exploitation.
- Thérapie, restaurant self-service, hotel, surfaces commerciales, hall d'entrée avec administration.
- Habitation de cure.

PLAN DE QUARTIER

2. REGLEMENT.

2.1 Bases.

Le présent règlement **fixe** :

- les densités.
- les accès et infrastructures.
- le genre et implantation des constructions.
- l'architecture des bâtiments.
- les étapes de la réalisation.
- les aménagements extérieurs.

2.2 Plans.

Les plans désignés ci-après font partie intégrante du présent règlement :

- Le plan des masses et circulations, éch. 1:500
- Le plan d'occupation de sol et infrastructures, éch. 1:500
- Le plan du périmètre de l'étude, éch. 1:1000
- Le plan de vue générale, éch. 1:500

D'autres plans éventuels et maquettes figurent au plan de quartier à titre indicatif.

2.3 Densité.

Le plan de quartier étant projeté dans une zone sans affectation spéciale, une densité de 0,44 a été imposée par le Conseil d'Etat, pour la réalisation de l'ensemble thermal,

La densité est définie comme suit :

$$\frac{\text{surface de planchers habitables accordées}}{\text{surface totale des parcelles concernées}} = \frac{20'000}{44'855} = 0,44$$

Entrent en considération pour le calcul des 20'000 m² uniquement les surfaces suivantes :

- a) habitations de cure.
- b) habitations hotellières.
- c) restaurants.
- d) locaux commerciaux.

La surface brute de planchers utiles se compose de surfaces définies à l'art. 83 du règlement communal des constructions.

Répartition des m² de planchers.

parcelles	surface	m ² planchers.
totale		20'000 m ²
propriété Ch.Terrettaz 506	2'483 m ² X 0,44	<u>1'092 m²</u>
Bains de Saillon	solde m ²	18'908 m ²

Les surfaces de plancher indiquées ci-dessus ne peuvent en aucun cas être dépassées. Il est possible de modifier la répartition des m² à l'intérieur d'une même parcelle (pour autant que les autres règles : hauteur, distances, volumes et l'esprit du plan de quartier ne soient modifiés.)

2.4. Accès et infrastructures.

Le tracé des routes et infrastructure est défini par le plan de quartier. La réalisation de ces réseaux se fera sur la base de ces plans, en tenant compte des directives et règlements communaux en la matière.

2.5 Parkings.

Le nombre de places est fixé par le plan de quartier. Le plan des masses présente une manière de réaliser ces places de parc extérieures et a une valeur indicative. Elles se réaliseront à mesure des étapes de construction.

2.6 Implantation.

L'implantation des bâtiss G\\ définie par le plan des masses, qui présente une zone **Cttre**, et une zone d'habitation de cure. Des modifications sont possibles pour autant que les prescriptions du présent règlement soient respectées.

2.7 Distances.

Les distances entre les constructions, et distances à la route sont prévues par le plan de quartier. Ils respectent les directives des art. 43 et 78 du règlement communal.

3. ARCHITECTURE, VOLUME, HAUTEUR.

3.1 Architecture.

Les plans présentent la volumétrie générale des bâtiments, et le caractère de l'ensemble. Le plan vue d'ensemble présente une expression des élévations.

3.2 Toitures.

La forme et fonction des toitures sont précisées dans le plan vue d'ensemble, et maquette des volumes.
La couverture sera en ardoises artificielles ou tuiles vieillies en ce qui concerne la zone d'habitation de cure.

3.3 Les hauteurs des constructions seront conformes la vue d'ensemble, et sont fixées comme suit :

- zone d'habitation 3 étages sur rez-de-chaussée.
- zone de cure 5 étages sur rez-de-chaussée.

3.4 Etapas de construction.

La réalisation du quartier se fera par étapes. Ces étapes seront déterminées ultérieurement en tenant compte de la situation économique et de la demande.

3.5 Coordination.

Lors de la réalisation des différentes étapes, les constructions s'adapteront aux constructions existantes. En cas de réalisation simultanée, les plans et travaux doivent être coordonnés.

4. AMENAGEMENTS EXTERIEURS.

4.1 Sol.

Les aménagements extérieurs seront soignés : routes et places de parc goudronnés ou pavés, terrains recouverts de végétation. Les plantations et profils de terrain seront aménagés en respectant les passages piétons. Des remblayages seront effectués en les raccordant de façon naturelle avec le terrain existant.

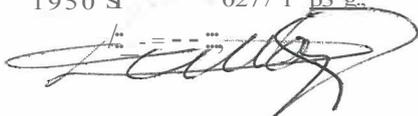
4.2 Clôtures.

Les barrières fixes de tous genres sont interdites dans la zone d'habitation. Elles pourront exceptionnellement être autorisées pour des raisons de sécurité.

Dans la zone de cure, où elles sépareront diverses organisations, elles seront discrètes.

ATELIER D'ARCHITECTURE
ANDRÉ OURIOT
Rue du Soex 4

1950 S 027 / i p3 g.



Chalais, le 20 mai 1980.

5. DISPOSITIONS FINALES.

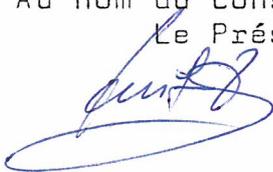
- 5.1 Le conseil communal veille à l'application du présent règlement.
- 5.2 Le règlement communal des constructions fait foi pour les définitions et pour tous les cas non prévus dans le présent règlement.
- 5.3 Chaque étape de construction fera l'objet d'une demande de permis de construction particulière. Elle ne pourra être autorisée que si toutes les conditions prévues dans le présent règlement sont remplies. Des modifications de volume et des implantations pourront cependant être autorisées par le conseil communal, dans la mesure où celles-ci respectent les lignes directives du plan de quartier.
- 5.4 Les prescriptions du présent règlement entrent en vigueur dès leur homologation par le conseil d'Etat.

Le présent règlement a été approuvé par le conseil communal de SAILLON,

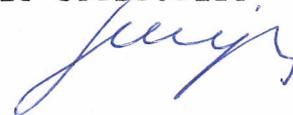
17 DECEMBRE 1979 et 27 MAI 1980

le

Au nom du conseil communal
Le Président



Le Secrétaire



Le conseil d'Etat a homologué le présent règlement,

le

Chancellerie d'Etat no

Homologué par le Conseil d'Etat

en séance du 6 août 1980

Droit de sceau: Fr. 940.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat

