

[illegible]

LE QUARTIER

COMMUNE DE SAILLON

21 FEB. 2017



.....

.....

modifikir, 1c 21.03.2012

TABLE DES MATIERES

REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER	3
Art. 1. Buts du règlement	3
Art. 2. Périmètre du plan de quartier	3
Art. 3. Bases légales	3
Art. 4. Compétence et procédure	4
Art. 5. Les secteurs du plan de quartier	4
Art. 6. Secteurs de constructions « A et B »	4
Art. 7. Secteur de circulation et parcage	4
Art. 8. Secteur d'espaces extérieurs publics	5
Art. 9. Secteur d'espaces extérieurs privés	5
Art. 10. Secteur des potagers	5
Art. 11. Prescriptions et affectations	5
Art. 12. Densités, surfaces brutes de plancher utile (SBPU)	6
Art. 13. Degré de sensibilité	6
Art. 14. Etapes de réalisation	6
Art. 15. Energie	6
Art. 16. Infrastructures techniques	6
Art. 17. Dangers	7
Art. 18. Typologie architecturale	7
Art. 19. Procédure, recours et entrée en vigueur	7



COMMUNE DE SAILLON
Approuvé le

21 FEV. 2017

en séance
du Conseil municipal

REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER :

Art. 1. Buts du règlement :

Le présent règlement définit l'affectation détaillée du site du « Quartier Les Devins », Commune de Saillon, en conformité avec les dispositions fédérales, cantonales et les objectifs généraux d'aménagement du territoire, ainsi que le Plan d'Affectation des Zones (PAZ), le Règlement Communal des Constructions et des Zones (RCCZ) de la commune homologués par le Conseil d'Etat les 17.06 et 11.11.1992, en particulier son art. 35 « Plan de quartier ».

Art. 2. Périmètre du plan de quartier :

Le périmètre est défini par le plan n°001. Il se situe en zone d'habitat individuel. **COMMUNE DE SAILLON**
Approuvé le

La surface du périmètre représente 12'758 m².

Les parcelles concernées sont les suivantes :

- Parcelles n°1'014, 1'200, 6'397, fo. 10.



21 FEV. 2017

en séance
du Conseil municipal

Le quartier est entièrement équipé en infrastructures en bordure du périmètre. Les constructions présentes sur le site seront démolies selon la procédure définie par la législation sur les constructions.

Art. 3. Bases légales :

Sauf indication contraire dans le présent document, les dispositions du RCCZ sont applicables. Les pièces suivantes du plan de quartier ont force légale :

- Le présent règlement ;

- La notice de calcul de l'utilisation au sol

- Le plan n°002 « plan d'implantation » ;

- Le plan 008 "esquisse architecturale envisagée"

- Le plan n°003 « gabarits ».

Le rapport d'aménagement donne les informations nécessaires à la compréhension du plan de quartier et à son autorisation par les organes compétents, en conformité avec l'art. 47 de l'Ordonnance sur l'Aménagement du Territoire (OAT).

Le plan n°001 « situation existante » présente le parcellaire actuel et le périmètre du PQ. Les plans n°004 « plan des constructions, circulations et aménagements extérieurs » et 005 « coupes / élévations » illustrent les possibilités d'aménagement en fonction des règles du plan de quartier. Ces documents ne lient pas l'autorité et les propriétaires des fonds, sauf sur le plan des circulations, parcs et accès.

Les plans n°006 « plan des équipements » et n° 007 « plan d'infiltration d'eaux pluviales » présentent l'avant-projet des réseaux. Ils seront complétés en phase ultérieure de demande d'autorisation.

~~Le plan n°008 « esquisse de l'architecture envisagée » présente les plans d'avant projet d'un groupe de villas, et des vues d'ensemble du quartier.~~

Art. 4. Compétence et procédure :

Le présent plan de quartier étant en tous points conforme au PAZ et au RCCZ, la procédure est régie par l'art. 12 al. 4 LcAT. Le conseil municipal est donc compétent pour approuver le présent plan de quartier.

Les projets de construction, dans le périmètre du plan de quartier, sont subordonnés à autorisation de construire délivrée par le conseil municipal.

COMMUNE DE SAILLON
Approuvé le

Art. 5. Les secteurs du plan de quartier :

Le plan de quartier se divise en 6 secteurs.



21 FEV. 2017

en séance
du Conseil municipal

Art. 6. Secteurs de constructions A et B :

Article 6 a) Secteur de constructions « A » :

Ce secteur est affecté à l'habitat individuel groupé, soit un ensemble de logements en duplex séparés par des murs mitoyens.

Article 6 b) Secteur de constructions « B » :

Ce secteur est affecté aux garages, aux locaux techniques, et de service non habitables (dépôts, caves...).

Les bâtiments et installations devront s'inscrire dans les secteurs définis et cotés dans les plans.

Art. 7. Secteur de circulation et parcage :

a) Ce secteur sert aux accès principaux au quartier, pour les piétons, cycles et véhicules bordiers, ainsi qu'au parcage des habitants, et visiteurs.

b) Le nombre de places de parc sera au minimum de 2 unités par logement. En sus, 10% desdites places seront mis à disposition des visiteurs.

Stationnement 2 roues : 15 places au minimum seront aménagées pour cycles et motos visiteurs.

c) Les constructions à usage collectif, telles que transformateur, installations de collecte des déchets,... sont autorisées.

d) En terme de visibilité pour les entrées/sorties sur voies communales, les normes VSS seront respectées.

Art. 8. Secteur d'espaces extérieurs publics :

- a) Ce secteur accueille les espaces à usage collectif des habitants du quartier et leurs visiteurs : jeux pour enfants, places de détente et loisirs, couverts. Il reçoit également le cours piétonnier principal qui relie les espaces collectifs majeurs du quartier : liaison entre est et ouest. Les espaces et aménagements seront réalisés par la promotion, puis entretenus par l'administration de la copropriété.
- b) Aucune construction n'y est autorisée, à l'exception d'installations légères et démontables.

Art. 9. Secteur des espaces extérieurs privés :

- a) Ce secteur sert au prolongement extérieur des logements. Il est à usage privé.
- b) Aucune construction n'y est autorisée, à l'exception de pergolas non fermées, d'installations légères et démontables (barbecues, petits cabanons de rangement,...) ou plans d'eau (piscines, jacuzzis,...) au niveau du sol. Demeurent réservées les dispositions de la LC et de l'OC quant aux demandes d'autorisation de construire.

Art. 10. Secteur des potagers :

Ce secteur est destiné à la culture de fruits et légumes par les habitants du quartier exclusivement. Un règlement d'utilisation sera établi par l'administration de la copropriété.

Aucune construction ou installation n'y est autorisée à l'exception de celles liées directement à l'exploitation du secteur (telles que bacs à compost).

COMMUNE DE SAILLON

Approuvé le



21 FEV. 2017

Art. 11. Prescriptions et affectations :

en séance

du Conseil municipal

- a) Les hauteurs, niveaux, distances et affectations seront en tous points conformes au RCCZ.

- Affectations admises : habitat
- Hauteurs : 8 m maximum ~~(RCCZ 10m)~~
- Niveaux : non prescrit
- Distances : min 3 m si H inférieur ou égal à 6m (rose clair sur plans 002 et 003)
min 4 m si H inférieur ou égal à 8m (rose foncé sur plans 002 et 003)

• Distances entre les bâtiments : $2 \times H : 2$

- b) En conformité avec la Loi et l'Ordonnance sur les résidences secondaires, les logements seront affectés à la résidence principale exclusivement, tant que la commune est soumise à l'ORS, de par la proportion de résidences secondaires supérieure à 20%. Une inscription au registre foncier mentionnant ladite affectation sera exigée pour tout logement.

Art. 12. Densités, surfaces brutes de plancher utile (SBPU) :

- a) La densité de la zone est de 0.3. L'élaboration d'un plan de quartier permet une densité de 0.5 (art. 100 du RCCZ). Le bonus Minergie de 15% est en sus du bonus de base.
- b) La surface de la parcelle étant de 12'758 m², la surface brute de plancher maximum, avec une densité de 0.5, est ainsi de 6'379 m², à la condition expresse que le projet d'ensemble offre des avantages évidents pour l'intérêt général par rapport à une solution individuelle.
- c) Une notice de calcul de l'indice d'utilisation du sol, selon l'avant-projet développé, est annexée au dossier.

Art. 13. Degré de sensibilité :

Le degré de sensibilité au bruit selon l'OPB est DS II. Une étude bruit n'est pas à produire, au vu du voisinage : habitat individuel, zone agricole.

Art. 14. Etapes de réalisation :

- a) L'ordre de réalisation des constructions est prévu d'est en ouest, selon les étapes 1 à 3 définies sur le plan no 002 « plan d'implantation ».
- b) ~~Le Conseil municipal exigera, lors des demandes d'autorisation de construire, si celles-ci ne concernent pas l'ensemble du périmètre, que chaque projet forme un ensemble cohérent, conforme aux concepts posés.~~ Celui-ci devra inclure les distributions véhicules et piétons, le parcage, les infrastructures techniques, les aménagements extérieurs et les espaces extérieurs publics, à charge de la promotion.
- c) La commune n'autorisera le début des travaux de l'étape 2, puis 3, que si la construction de l'étape précédente ~~est dans un état bien avancé~~, y compris sur le plan des infrastructures techniques et de circulation.

→ a terminé les travaux du gros-œuvre 2

Art. 15. Energie :

Le recours à une source d'énergie renouvelable est souhaité, avec une production de chaleur commune à l'ensemble du quartier ou groupe de bâtiments.

COMMUNE DE SAILLON

Approuvé le



21 FEV. 2017

en séance
du Conseil municipal

Art. 16. Infrastructures techniques :

- a) Un avant-projet d'infrastructures techniques accompagne le dossier du présent plan de quartier : réseaux d'eaux claires, usées, et potables, électricité, télécommunication (plan des équipements n°006). Un principe d'infiltration des eaux de surface y est également proposé



(Plan d'infiltration d'eaux pluviales n°007 et notice du bureau d'ingénieurs Tissières SA annexée au dossier). Les dispositions légales cantonales et fédérales en la matière seront à respecter.

- b) Le projet d'exécution desdites infrastructures accompagnera le dossier de demande d'autorisation de bâtir et devra également être approuvé par l'autorité compétente.

Art. 17. Dangers :

Le quartier se situant en zone de danger moyen du Rhône, les mesures constructives de protection seront prises, et un préavis requis au canton lors de la demande d'autorisation de bâtir des projets de construction.

Art. 18. Typologie architecturale :

La typologie prévue est « habitat groupé », soit des villas mitoyennes sur deux étages, avec entrée individuelle et espace extérieur privatif.

Les toitures seront à un pan, la couverture en tuile. Les façades auront une isolation périphérique crépie.

Art. 19. Procédure, recours et entrée en vigueur :

- a) La procédure applicable pour la mise à l'enquête du présent PQ est régie par l'art. 12. al. 4 LcAT : procédure ordinaire d'autorisation de construire, applicable également aux oppositions et recours.
- b) La démolition des bâtiments existants sur le site fait l'objet d'une demande d'autorisation indépendante du présent PQ.
- c) Le plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil municipal. Toutes les dispositions antérieures allant à l'encontre du présent plan de quartier sont abrogées.

COMMUNE DE SAILLON

Approuvé le



21 FEV. 2017

en séance
du Conseil municipal