



Commune de Sion | Ville de Sion | Secteur Platta d'en Haut Plan de Quartier | Platta d'en Haut | Règlement

30.06.2016 | adapté 22.12.2020 | complété 30.04.21 | dépôt 10.08.2022 | 19.09.2023

Mandant	La société Valère et Tourbillon SA
Architectes	Comina architecture rue de la Dent Blanche 19 1950 Sion
Architecte Urbaniste	Kabuki architectes urbanistes chemin des Collines 1950 Sion

Décision du **Conseil Municipal** en séance du
Le Président

Le Secrétaire

Approbation par le **Conseil Général** en séance du
Le Président

Le Secrétaire

Homologué par le Conseil d'Etat, en séance du

INDEX

I. Dispositions générales	5
Art.1 Objectifs du plan de quartier	5
Art.2 Périmètre	5
Art.3 Bases légales	5
Art.4 Documents constitutifs du plan de quartier	5
II. Mesures constructives	6
Art.5 Destination du plan de quartier	6
Art.6 Ordre des constructions	6
Art.7 Limites entre les constructions	6
Art.8 Hauteur des constructions	6
Art.9 Nombre de niveaux	7
Art.10 Constructions semi-enterrées	7
Art.11 Constructions de peu d'importance	7
Art.12 Droits à bâtir	7
Art.13 Architecture	7
Art.14 Garde-corps	8
Art.15 Superstructures	8
Art.16 Matériaux	8
Art.17 Les teintes	8
Art.18 Loggias	8
Art.19 Toitures	8
Art.20 Activités annexes	8
III. Aménagements extérieurs	9
Art.21 Espaces extérieurs	9
Art.22 Plantations	9
Art.23 Aire de jeux récréatifs	9
IV. Accès et stationnement	9
Art.24 Accès véhicules	9
Art.25 Stationnement des véhicules et des deux roues	10
Art.26 Chemins piétons	10
V. Mesures d'équipement	10
Art.27 Équipements	10
VI. Mesures environnementales	10
Art.28 Énergies	10
Art.29 Chauffage	11
Art.30 Panneaux solaires	11
Art.31 Protection et évacuation des eaux	11
Art.32 Gestion des déchets	11
Art.33 Sites pollués	12

Art.34 Dangers naturels	12
Art.35 Degrés de sensibilité au bruit	12
Art.36 Protection contre le bruit	12
Art.37 Protection de l'air	12
Art.38 Pollution lumineuse	12
<u>VII. Mesures d'entretien</u>	<u>12</u>
Art.39 Espaces collectifs et de circulation	12
Art.40 Espaces des jardins privés	13
Art.41 Murets et murs de soutènement	13
Art.42 Aires récréatives	13
Art.43 Nouvelles constructions	13
Art.44 Constructions existantes	13
<u>VIII. Dispositions finales</u>	<u>13</u>
Art.45 Délimitation parcellaire	13
Art.46 Dérogation à l'art 95 du RCCZ	13
Art.47 Dispositions particulières	13
Art.48 Perception de la plus-value	14
Art.49 Frais du Plan de Quartier	14
Art.50 Entrée en vigueur	14

Document de travail à l'usage du Conseil général

DISPOSITIONS GENERALES

Art.1 Objectifs du plan de quartier

Ce plan de quartier (PQ) organise une portion de territoire, sur un ancien coteau viticole. Une habitation individuelle contemporaine existe au centre du périmètre depuis 2012.

Le PQ et son règlement, ci-après, ont pour objectifs de :

- Présenter une transition harmonieuse entre le bâti et les terrains viticoles avoisinants ;
- Gérer l'intégration des diverses volumétries en respectant la topographie spécifique ;
- Garantir une transition entre la partie urbaine de la ville de Sion et ses coteaux viticoles en introduisant des typologies diverses : des logements collectifs (partie plane) et des habitations individuelles groupées (partie pentue) ;
- Proposer une répartition des volumes autres que la construction éparse de villas hétéroclites ;
- Garantir une intégration harmonieuse des constructions par une implantation ordonnée;
- Regrouper les accès pour sauvegarder la tranquillité du site et de ses résidents ;
- Éviter un stationnement à ciel ouvert et de multiples volumes de garage au profit d'espaces semi-publics végétaux et viticoles.

Art.2 Périmètre

- 2.1 Le PQ s'étend au nord de la ville de Sion, au lieu-dit Platta d'en haut, et représente une surface de 16'250m² (coordonnées 2'594'067 ; 1'121'053).
- 2.2 Il comprend les parcelles n° 1491, 1532, 6547, 6548, 6549, 6550, 6551, 6655, 14222, 14223, 14224, 14225 et 15996.
- 2.3 Une illustration précise les parcelles concernées (annexe A du présent règlement).

Art.3 Bases légales

- 3.1 Le présent règlement respecte :
 - le règlement communal de constructions et des zones (RCCZ) homologué le 28 juin 1989 (selon état au 23.10.2017) hormis pour l'art. 95 Coteau sensible § Hauteur et § nombre d'étage. Une demande de dérogation pour cet article est sollicitée pour autoriser une intégration plus harmonieuse du projet (voir § art. 48).
 - les intentions d'aménagement du Plan Directeur communal, approuvé par le Conseil général en mars 2012.
- 3.2 Le PQ 'Platta d'en Haut' suit la procédure d'homologation des plans d'affectations, en application aux articles 34 et ss LcAT.
- 3.3 Les documents constitutifs du PQ Platta d'en Haut, listés à l'art. 4 du présent règlement, précisent les aménagements pour ce quartier.
- 3.4 Ce règlement se compose des articles susmentionnés, demeurent toutefois réservées les lois fédérales, cantonales et communales applicables en la matière.

Art.4 Documents constitutifs du plan de quartier

- 4.1 Un rapport justificatif, en application de l'art. 47OAT.
- 4.2 Le présent règlement accompagné des annexes prescriptives suivantes :
 - Annexe A Tableau récapitulatif des droits à bâtir par lots et illustration ;
 - Annexe B Fiche paysagère.
- 4.3 Les plans listés ci-après, précisent les aménagements et le type de construction
 - Plan de situation (n°468.009.01);
 - Plan des aménagements extérieurs (n°468.009.02);
 - Plan de coupes transversales (n°468.009.03);
 - Plan des équipements (n°468.009.04).

- 4.4 Les annexes indicatives du rapport 47 OAT listées ci-dessous :
- Annexe 1 Étude de trafic ;
 - Annexe 2 Plans de rectification parcellaire ;
 - Annexe 3 Plans des servitudes ;
 - Annexe 4 Plan des toitures ;
 - Annexe 5 Plan des constructions semi-enterrées ;
 - Annexe 6 Plan des accès véhicules d'urgences ;
 - Annexe 7 Rapport bruit ;
 - Annexe 8 Rapport d'étude énergétique ;
 - Annexe 9 Étude de faisabilité de Géoval ;
 - Annexe 10 Note sur l'évaluation des possibilités d'infiltration des eaux de pluie.

I. MESURES CONSTRUCTIVES

Art.5 Destination du plan de quartier

- 5.1 Le secteur est affecté aux logements. Il représente une surface de 16'250m².
- 5.2 Les parcelles 1532, 6547, 6548, 6549, 6550, 6551, 6655, 14222, 14223 et 15996 sont affectées à la zone d'habitation individuelle de coteau sensible (IC) par le PAZ de 1989.
- 5.3 Selon la modification partielle du PAZ homologuée en parallèle, les parcelles 1491, 14224, 14225 partiellement la 6550 et la 14223 sont affectées en zone Centre III, cela représente une surface de 4'990 m².
- 5.4 Après la modification partielle du PAZ, la zone 'habitation 'individuel de coteau sensible' (IC), représente 11'260 m².
- 5.5 Des activités peuvent être aménagées dans la zone centre III, en respect du RCCZ.

Art.6 Ordre des constructions

- 6.1 Pour reprendre la géométrie des murs de vignes, des murs de soutènement structurent le site. Leurs emplacements figurent sur le plan de situation n°468.009.01.
- 6.2 L'ordre des constructions est dispersé. Par strate un socle commun relie les constructions.

Art.7 Limites entre les constructions

- 7.1 Le plan de quartier précise des périmètres d'évolution dans lesquels les constructions doivent prendre place selon la destination et les prescriptions :
- les périmètres d'évolution des constructions principales : habitations ;
 - les périmètres d'évolution spécifique : volume comportant un niveau d'attique ;
 - les périmètres d'évolution de services : secteurs d'activités à l'échelle du quartier.
- 7.2 Les prescriptions des normes et directives AEAI restent applicables, en aucun cas les constructions peuvent être réalisées en dehors des périmètres d'évolution.

Art.8 Hauteur des constructions

- 8.1 Pour le secteur en zone 'individuel coteau sensible :
- la hauteur des bâtiments ne dépassera pas les 7.50 ;
 - dans les périmètres d'évolution spécifiques, autorisant un étage supplémentaire, la hauteur des volumes n'excèdera pas 11mètres.
- 8.2 Pour le secteur en zone centre III
- la hauteur des volumes ne dépassera pas 14 mètres.

Art.9 Nombre de niveaux

- 9.1 Pour le secteur en 'zone habitat individuel de coteau sensible' :
- le nombre de niveaux correspond à deux; soit (R+1) ;
 - pour les habitations individuelles groupées un 'périmètre d'évolution spécifique', autorise un niveau supplémentaire; soit trois niveaux (R+2) ;
 - pour les habitations existantes (lors de reconstruction) le nombre de niveaux correspondra à trois; soit (R+2). Le dernier niveau correspond au périmètre d'évolution spécifique ;
 - l'étage construit dans le 'périmètre d'évolution spécifique' ne recouvrira pas toute la surface de l'étage inférieur.
- 9.2 Pour le secteur en zone centre III
- le nombre de niveaux correspond à 4 niveaux, soit (R+3).

Art.10 Constructions semi-enterrées

- 10.1 Les constructions semi-enterrées correspondent au socle.
- 10.2 Pour le secteur en zone individuel de coteau sensible :
- la partie visible est affectée aux logements ;
 - la partie enterrée est affectée aux stationnements, caves et locaux techniques.
- 10.3 Pour le secteur en zone centre III :
- la partie visible est affectée aux logements ou aux activités de quartier;
 - la partie enterrée est affectée au stationnement, caves et locaux techniques.

Art.11 Constructions de peu d'importance

- 11.1 Aucune construction de type cabanon de jardin, outillage, jacuzzi, piscine, abri vélos de nature privés et autres n'est autorisée dans les espaces extérieurs aux habitations.

Art.12 Droits à bâtir

- 12.1 Le tableau récapitulatif des droits à bâtir fait partie intégrant du règlement du PQ et figure sous l'annexe A du présent règlement.
- 12.2 Le secteur étudié est scindé en quatre lots : A, B, C et D.
- Le lot A est affecté en zone centre III.
 - Les lots B, C et D sont affectés en zone individuelle de coteau sensible et représentent une surface de 11'260 m², comme suit :
 - Lot B : surface de 9'294m²
 - Lot C : surface de 656m²
 - Lot D : surface de 1'310m²
- 12.3 Les droits à bâtir doivent être garantis par lot et non par parcelle.
- 12.4 En 'zone individuel coteau sensible', la densité répond à 0.5 en application à l'art. 95 RCCZ.

Art.13 Architecture

- 13.1 Les constructions répondent à une structure béton, type enveloppe compacte.
- 13.2 Pour le secteur en zone 'individuel de coteau sensible' les espaces extérieurs du dernier étage correspondent à des terrasses.
- 13.3 Pour le secteur en 'zone individuel de coteau sensible', les chambres peuvent être construites dans le socle.
- 13.4 La continuité des socles et des murs de soutènement est maintenue tant au niveau de la réalisation que dans la matérialité.
- 13.5 Les façades donnant sur la route du Rawyl (RC58) devront recevoir un traitement architectural qui tiendra compte des nuisances sonores (parcelles 6547, 6548 et 6549).

Art.14 Garde-corps

- 14.1 Les matériaux bois et verre sont proscrits pour les garde-corps des loggias. Ils devront s'intégrer aux constructions et ne pas détonner.
- 14.2 Pour les murs de soutènement, soit le mur fait office de garde-corps, soit des filières métalliques seront posées.

Art.15 Superstructures

- 15.1 Aucune superstructure n'est autorisée à l'extérieur des volumes, telles antennes diverses, antenne parabolique, pergolas, vérandas, et autres.
- 15.2 Les ventilations des garages ne devront pas sortir sur des logements et/ ou locaux sensibles (voir art. 37.1 du présent règlement).

Art.16 Matériaux

- 16.1 Le choix des matériaux entre les divers volumes doit être homogène.
- 16.2 Les constructions sont réalisées de manière minérale. Pas de construction en bois ou construction métallique.
- 16.3 La partie visible des murs de soutènement sera traitée de manière similaire à celle des socles.

Art.17 Les teintes

- 17.1 Les teintes utilisées sont homogènes et de couleurs terre, aucunement criarde.

Art.18 Loggias

- 18.1 Les espaces extérieurs correspondent à des loggias. Ces espaces ne peuvent pas être fermés, par du verre ou quelconque autre matériau (hormis pour les garde-corps).
- 18.2 Les balcons sont proscrits. Aucune excroissance n'est autorisée.

Art.19 Toitures

- 19.1 Pour toutes les constructions, les toitures plates sont obligatoires.
- 19.2 Les toitures plates sont interdites d'accès. Tous types d'antennes sont proscrits.
- 19.3 Lors de reconstructions des constructions existantes, celles-ci respecteront le présent règlement, ainsi que les règlements applicables à ce secteur.
- 19.4 Conformément au concept énergétique du quartier, des panneaux solaires photovoltaïques équiperont l'intégralité des toitures des bâtiments (annexe 4 - plan des toitures).

Art.20 Activités annexes

- 20.1 Seul le secteur en zone centre III accueille des activités.
- 20.2 Dans le périmètre d'évolution de services (secteur d'activités - plan de situation) des bureaux et commerces peuvent être autorisés pour autant qu'ils ne génèrent pas des nuisances sonores et du trafic parasite.
- 20.3 Des activités à l'échelle du quartier peuvent être envisagées dans le développement du mur de soutènement (partie semi-enterrée), pour autant que ces activités ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

II. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Art.21 Espaces extérieurs

- 21.1 L'aménagement des espaces extérieurs, collectifs et privés, fait l'objet de mesures spécifiques précisées par une fiche paysagère qui fait partie intégrante du règlement (annexe B).
- 21.2 Le plan de situation (plan n°468.009.02) définit les lieux d'interventions des aménagements.
- 21.3 Les espaces privés sont bordés par des aires collectives végétalisées ensemencés par de la 'vignes sur fil'. Du gazon fleuri d'une hauteur 20-30 cm recouvrira ce sol. Les cépages répondent aux essences locales.
- 21.4 La 'prairie fleurie' d'une hauteur de 50 à 60 cm recouvre les secteurs semi-publics.
- 21.5 Les jardins privés sont ensemencés par du 'gazon fleuri' d'une hauteur de 20 à 30 cm.
- 21.6 Aucune délimitation, entre les jardins privatifs, n'est envisagée. Si des voisins souhaitent ériger une limite, cette délimitation sera impérativement exécutée par de la 'vigne sur fil', selon la fiche paysagère (annexe B).
- 21.7 Les espaces collectifs minéraux (cheminements piétonniers) sont couverts d'un revêtement minéral ferme ; si possible drainant (pas de goudron ni de pavés).

Art.22 Plantations

- 22.1 La plantation d'arbustes, de buissons, répond aux essences indigènes ou autres, pour autant que leurs caractéristiques soient déjà acceptées en plaine du Rhône (essence figuier, pêcher de vignes, et/ou cornouiller). La fiche paysagère (annexe B de ce règlement) illustre ces aménagements.
- 22.2 Aucune plantation n'est autorisée sur les espaces privés aménagés en gazon fleuri.
- 22.3 Les secteurs semi-publics peuvent être plantés de manière ponctuelle (plan n°468.009.02). Les arbres ne dépasseront pas une hauteur de 6 à 7 mètres pour la partie habitations individuelles groupées et pour le secteur des habitations collectives ils pourront aller jusqu'à 10-12 m. max.
- 23.4 La plantation de vigne vierge (décorative) est proposée pour habiller le mur de soutènement qui sépare les habitations collectives du secteur des habitations individuelles groupées.

Art.23 Aire de jeux récréatifs

- 23.1 Trois aires de jeux sont prévues dans périmètre du Plan de Quartier (plan n°468.009.02).
- 23.2 Des structures de jeux pour enfants seront aménagées sur une de ces aires récréatives. Les équipements de jeux seront en bois et répondront aux normes applicables en la matière.
- 23.3 Les espaces semi-collectifs sont aussi disponibles pour les aires récréatives.

III. ACCES ET STATIONNEMENT

Art.24 Accès véhicules

- 24.1 L'accès véhicules aux parkings souterrains A et B se fait par le chemin du Mont, à l'est du PQ. L'accès au chemin du Mont est garanti en tout temps.
- 24.2 La rue des Vieux-Moulin dessert deux villas existantes, à l'ouest du PQ.
- 24.3 Le parking souterrain C est accessible par la route du Rawyl.
- 24.4 Aucune circulation de véhicules motorisés est autorisée, hormis pour les véhicules d'urgences (annexe 6 - plan des accès des véhicules d'urgences).
- 24.5 Pour éviter toute circulation parasite, des bornes rétractables seront posées à l'entrée des chemins piétonniers.
- 24.6 Seul l'usage des deux roues, non motorisés, est autorisé sur l'intégralité du site.

Art.25 Stationnement des véhicules et des deux roues

- 25.1 Le stationnement des véhicules se fait de manière souterraine dans trois garages collectifs (annexe 5 - plan des constructions semi-enterrées).
- 25.2 Les places de stationnement visiteurs sont prévues dans les parkings collectifs A, B et C.
- 25.3 Le nombre de PS sera calculé sur la base des réglementations applicables en la matière ; le RCCZ et les normes VSS (Union des professionnelles suisse de la route SN 640.281).
- 25.4 Pour les deux roues, deux emplacements extérieurs sont prévus et indiqués sur le plan des aménagements extérieurs (plan n°468.009.02).
- 25.5 Pour la parcelle 6551, le nombre de place de stationnement reste identique sur la parcelle. Deux places supplémentaires sont prévues dans le parking C avec un accès privé piéton.
- 25.6 Pour la parcelle 1532, le nombre de place de stationnement reste identique sur la parcelle. Deux places supplémentaires sont prévues dans le parking B avec un accès privé piéton.
- 25.7 Le besoin en stationnement est calculé, en application de la norme VSS-40281 et correspond à un nombre de 116 à 125PS (annexe 1 du rapport 47OAT - Etude de trafic). Ces places sont réparties dans les trois parkings A, B et C.

Art.26 Chemins piétons

- 26.1 Le site est accessible à toutes personnes. Une servitude de passage à pied pour les cheminements piétonniers pour la collectivité sera inscrite au RF.
- 26.2 Les personnes à mobilité réduite pourront accéder aux logements et aux espaces extérieurs, par le chemin du Mont et/ou par le biais des accès aux parkings souterrains.

IV. MESURES D'EQUIPEMENT

Art.27 Équipements

- 27.1 Un plan d'équipements indicatif accompagne le dossier (voir plan n°468.009.004).
- 27.2 Les frais de construction et d'entretien des équipements seront pris en charge par les propriétaires des terrains concernés.
- 27.3 Les conduites communes seront réalisées à l'emplacement des surfaces de circulations piétonnes.
- 27.4 Les canalisations des égouts seront raccordées dans la partie aval du PQ.
- 27.5 La meunière existante en périphérie du site sera conservée et maintenue en service en tout temps.

V. MESURES ENVIRONNEMENTALES

Art.28 Énergies

- 28.1 Les constructions répondant aux critères Minergie, pourront bénéficier d'une majoration de l'indice, conformément à la loi cantonale sur l'énergie. Ce bonus ne pourra pas déroger aux périmètres d'évolution figurant sur les plans (n°468-009.01/03).
- 28.2 Le projet sera intégralement autonome en énergie.
- 28.3 A cette fin, le projet respectera au minimum les exigences énergétiques mentionnées dans le concept énergétique du quartier joint au présent règlement (Annexe 8 – Rapport d'étude énergétique).
- 28.4 Les besoins énergétiques du quartier seront réduits au minimum. En particulier, les exigences de très haute efficacité énergétique seront à respecter, selon les critères mentionnés dans le concept, dans les domaines suivants : enveloppe thermique des bâtiments, éclairages et équipements électriques, mobilité électrique.

- 28.5 Pour concrétiser l'autonomie énergétique du quartier, les variations journalières et saisonnières de production et consommation d'énergie seront traitées à deux niveaux. Les variations journalières seront traitées directement via un système de batteries. Les fluctuations saisonnières seront traitées par production, stockage et utilisation d'hydrogène. Le concept énergétique du quartier détaille ces points (Annexe 8 - Rapport d'étude énergétique).

Art.29 Chauffage

- 29.1 La production de chaleur et d'eau chaude sanitaire sera garantie par une pompe à chaleur (PAC) saumure/eau reliée à un champ de sondes géothermiques.
- 29.2 En période estivale, le quartier sera climatisé par géocooling direct, sans utilisation de la PAC. Cette démarche garantie un confort estival optimal des locaux, mais également de recharger thermiquement le terrain afin d'optimiser le rendement de la PAC en période hivernale.
- 29.3 Les rejets thermiques du site, tels que ceux émis par la pile à combustible, seront valorisés pour couvrir partiellement la production d'ECS (priorité 1) ou de chauffage du quartier.
- 29.4 Un forage d'investigation avec réalisation d'un test de réponse thermique (TRT) et requis avant le premier projet de construction. L'étude de faisabilité du bureau GéoVal SA du 16mars2022 pour le quartier devra ensuite être mise à jour avec les données de terrain et une modélisation sera conduite à l'échelle du quartier afin de pouvoir mutualiser les installations et limiter les risques d'interférence entre les sondes. Le projet sera adapté en cas de couches géologiques ou d'horizons hydrogéologiques défavorables. L'étude de faisabilité révisée sera à présenter pour le premier projet de construction.
- 29.5 La distance de sécurité par rapport au tunnel routier de la Platta est au minimum de 20m.

Art.30 Panneaux solaires

- 30.1 Des panneaux solaires photovoltaïques équiperont l'intégralité des toitures des bâtiments.
- 30.2 Des panneaux pourront également être installés sur les façades Sud, aux niveaux supérieurs de faible ombrage. Ces panneaux devront respecter les critères d'intégration architecturale.

Art.31 Protection et évacuation des eaux

- 31.1 Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. L'évacuation des eaux est effectuée en système séparatif, en application à l'art. 11 de l'ordonnance de la protections des eaux OEaux.
- 31.2 Les eaux usées sont raccordées au réseau public en aval.
- 31.3 Les eaux météoriques seront infiltrées pour autant que la composition du terrain l'autorise. Une note d'un hydrogéologue accompagnera le dossier de mise à l'enquête publique.
- 31.4 Si après une étude hydrogéologique, les conditions locales ne permettent pas l'infiltration, des mesures de rétention doivent être prévues, conformément à l'aide à l'exécution cantonale "Conception et dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales".

Art.32 Gestion des déchets

- 32.1 Un emplacement spécifique est prévu dans le périmètre du PQ comprenant au minimum :
- Deux conteneurs enterrés de 5'00litres pour les déchets incinérables ;
 - Un conteneur enterré de 3'00 litres pour papier-cartons ;
 - Un conteneur à roulettes de 770 litres pour les déchets compostables.
- 31.2 Gestion des déchets de chantier
- Les matériaux d'excavation non pollués doivent autant que possible être réutilisés sur place pour les réaménagements, à proximité dans le cadre des projets autorisés ou chez un repreneur de gré, avant d'envisager une mise en décharge.

Art.33 Sites pollués

- 33.1 Aucune parcelle n'est répertoriée sur la carte des sites pollués du SEN.
- 33.2 La terre de vignes, matériaux non utilisés sur place, doit être analysé chimiquement avant d'être évacué.

Art.34 Dangers naturels

- 34.1 Les habitations répondront aux prescriptions sismiques, en application à la norme SIA 260.

Art.35 Degrés de sensibilité au bruit

- 35.1 Le degré de sensibilité II est attribué à la zone d'habitat individuel coteau sensible et à la zone centre III, en application à l'art 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art.36 Protection contre le bruit

- 36.1 Les exigences des articles 22 LPE et 31 OPB (respect des valeurs limite d'immission (VLI)) ne sont pas partout respectées dans le périmètre du PQ. Les nouveaux bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit subissant un dépassement des VLI ne pourront être bâtis que si les VLI peuvent être respectées auprès de ces locaux, soit par une disposition adéquate des locaux à usage sensible au bruit sur le côté du bâtiment opposé au bruit, soit par des mesures d'aménagement ou de construction susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit. La preuve du respect des VLI doit être apportée au stade des demandes des autorisations de construire.
- 36.2 Concernant les installations fixes produisant du bruit extérieur, les articles 11ss et 25 LPE ainsi que l'article 7 OPB (construction d'installations fixes) doivent être respectés. Le respect de ces exigences sera vérifié au stade des autorisations de construire.
- 36.3 Le catalogue des mesures nécessaires pour la protection contre le bruit, lors de la phase de chantier, sera élaboré lors de la phase de la demande de permis de construire. Il sera basé sur la démarche décrite dans le 'Manuel d'application des directives sur les bruits de chantier', du Cercle Bruit.
- 36.4 L'évaluation du niveau des mesures à prendre liées aux transports de chantier, basées sur l'estimation du trafic supplémentaire prévisible et sur la durée du chantier, doit être effectuée dans le cadre des demandes de permis de construire.

Art.37 Protection de l'air

- 37.1 Les configurations des sorties d'air des ventilations des parkings souterrains devront respecter l'art. 6 de l'ordonnance sur la protection de l'air (OPair), ainsi que la directive VA 103-01 « Installations de ventilations des parkings (garages et moyennes et grandes dimensions) » de la Société suisse des Ingénieurs en Chauffage et Climatisation (SICC) pour décider si une aération naturelle suffit.

Art.38 Pollution lumineuse

- 38.1 Les éclairages seront conçus de façon à limiter préventivement la pollution lumineuse

VI. MESURES D'ENTRETIEN

Art.39 Espaces collectifs et de circulation

- 39.1 Les espaces communs (cheminements piétonniers, aires récréatives et placettes) sont essentiellement aménagés de manière minérale.
- 39.2 L'entretien des espaces collectifs fera l'objet d'un mandat avec une société paysagère, gérer par la future PPE.

Art.40 Espaces des jardins privés

- 40.1 Chaque propriétaire est responsable de l'entretien de son gazon fleuri et appliquera les principes de la fiche paysagère (Annexe B du présent règlement).

Art.41 Murets et murs de soutènement

- 41.1 L'entretien des murets et murs est à la charge de la totalité des copropriétaires (en application du règlement de PPE).

Art.42 Aires récréatives

- 42.1 Le réaménagement des aires de jeux, pour cause de détériorations, vétusté et/ou autres, sera à la charge de tous les copropriétaires (en application du règlement de PPE).

Art.43 Nouvelles constructions

- 43.1 La réalisation du PQ se fera en trois étapes (Lot A, Lot B ; Lot D)
43.2 Lors de chaque étape un parking collectif sera construit.
43.3 Le garage souterrain de l'étape A devra être réalisé lors de la première étape (Annexe 5 – Plan des constructions semi-enterrées).
43.4 Les habitations individuelles existantes et indépendantes, pourront être réalisés et/ou reconstruites indépendamment du reste.

Art.44 Constructions existantes

- 44.1 Les constructions et installations existantes réalisées conformément au droit antérieur, mais devenues contraires aux plans ou aux prescriptions en vigueur peuvent être entretenues, transformées, agrandies, reconstruites ou changées d'affectation, en application à l'art. 5 de la loi sur les constructions (LC), daté du 15 décembre 2016, qui prévoit ces possibilités.

VII. DISPOSITIONS FINALES

Art.45 Délimitation parcellaire

- 45.1 Pour garantir les intentions d'aménagement du PQ, tant pour les constructions existantes que les nouvelles constructions ; un plan de mutation parcellaires, en application à l'art. 57 et ss de la loi sur le remembrement et rectification de limites, approuvée le 16 novembre 1989 est obligatoire. Ce plan devra être signé par tous les propriétaires concernés par ce PQ. L'annexe 2 (2.1,2.2,2.3 et 2.4 – les plans de rectifications parcellaire) illustrent ces modifications.

Art.46 Dérogation à l'art 95 du RCCZ

- 46.1 En application à l'art. 61 du RCCZ la réalisation des habitations nécessite une dérogation à l'art. 95 du RCCZ:
- pour la zone d'habitation 'individuel de coteau sensible (IC)', la demande concerne la hauteur et le nombre d'étage. L'étage supplémentaire sera construit dans le périmètre spécifique.
 - pour la zone 'centre III (C3)' la demande traite de la forme de la toiture. Les toitures réalisées seront plates.

Art.47 Dispositions particulières

- 47.1 Pour tous ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions fédérales, cantonales et les règlements communaux restent applicables.

Art.48 Perception de la plus-value

- 48.1 L'accord de la modification de zone sur les parcelles 1491, 14223 (partielle) 14224, 14225 et 6550 (partielle) induit une augmentation des droits à bâtir.
- 48.2 Demeure réservée la perception de la plus-value selon la législation supérieure.

Art.49 Frais du Plan de Quartier

- 49.1 Les propriétaires des parcelles intégrées dans le périmètre du PQ prendront en charge la partie des frais susmentionnés qui leur incombe :
- les frais du PQ ;
 - les frais issus de la mutation parcellaire ;
 - les frais issus de la modification du PAZ ;
- 49.2 La société, Valère et Tourbillon SA se charge de gérer le financement pour l'avancement du projet, puis de répartir les parts propres à chaque propriétaire.

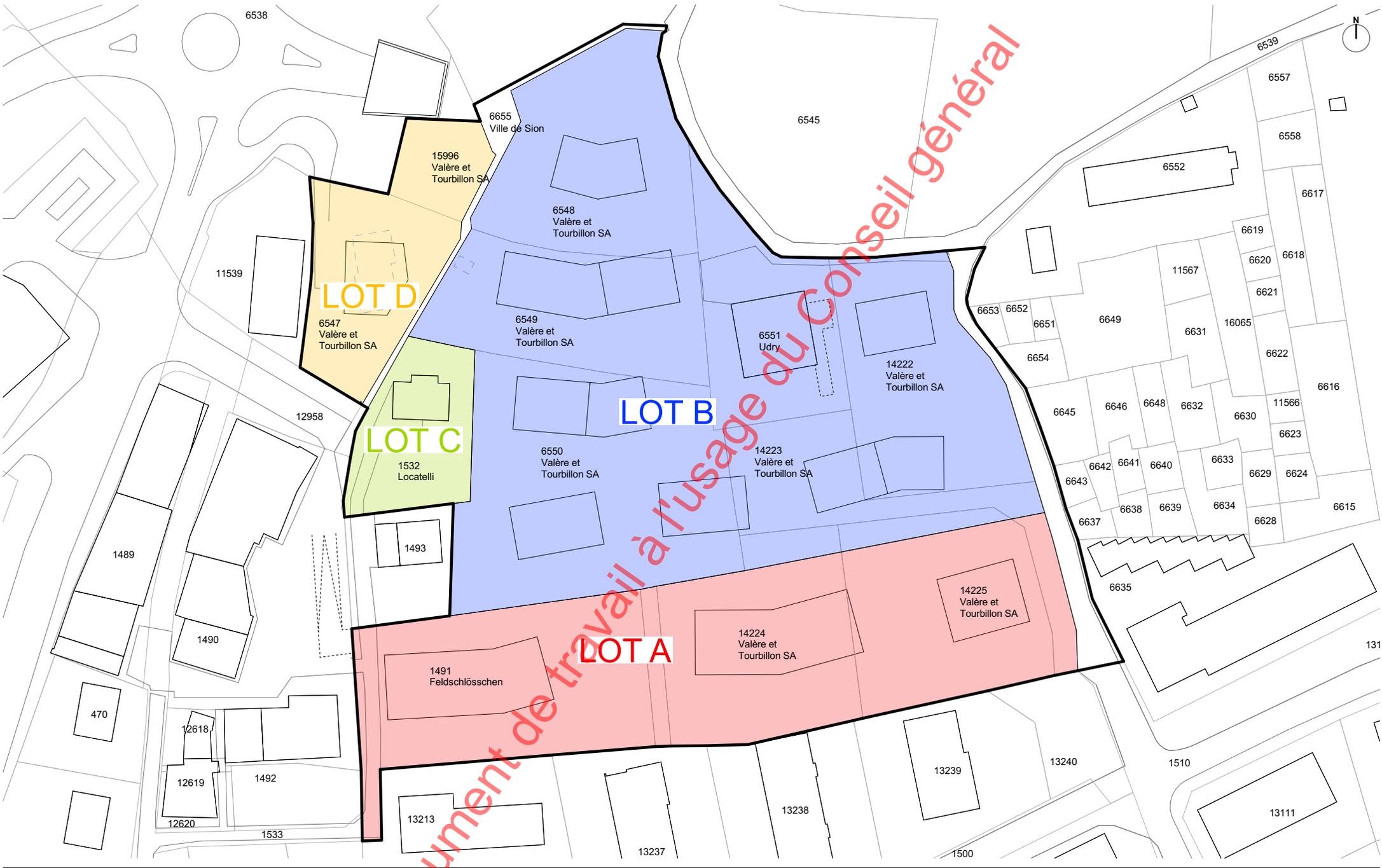
Art.50 Entrée en vigueur

- 50.1 Ces documents sont soumis à la procédure de l'art 34 et ss LCAT et n'entreront en vigueur qu'après leur approbation par le Conseil Municipal, suivi du Conseil Général et de l'homologation par le Conseil d'Etat, sous réserve de l'approbation de la modification du PAZ et de l'acceptation des dérogations.
- 50.2 Les servitudes et conventions en force et contraires au règlement du PQ devront être radiées au RF avant l'homologation du PQ, néanmoins au plus tard avant la délivrance du permis de construire relatif au plan de quartier.
- 50.3 Les servitudes pour le passage des canalisations, des véhicules et des piétons devront être constituées avant l'homologation du PQ, néanmoins au plus tard avant la délivrance du permis de construire relatif au plan de quartier.

k_19.09.2023 Modifications demandées selon préavis des services cantonaux 02.05.2022 | 02.05.2023.

Annexe A - Tableau récapitulatif des droits à bâtir par lots

CALCUL SELON SBPU par zone et par lot						
Zone centre III	Parcelle	Propriétaires	RF m2			
Lot A	1491	Feldschlösschen	1 957 m2			
	14224	Valère & Tourbillon SA	1 522 m2			
	14225	Valère & Tourbillon SA	1 511 m2			
			4 990 m2			
Zone individuel coteau sensible	Parcelle	Propriétaires	RF m2	PAZ (0.35)	PQ (+0.15)	Total
Lot B	6548	Valère & Tourbillon SA	1 700 m2			
	6549	Valère & Tourbillon SA	1 352 m2			
	6550	Valère & Tourbillon SA	2 806 m2			
	6551	Udry	982 m2			
	14222	Valère & Tourbillon SA	1 480 m2			
	14223	Valère & Tourbillon SA	974 m2			
			9 294 m2	3 253 m2	1 394 m2	4 647 m2
Lot C	1532	Locatelli	656 m2			
			656 m2	230 m2	98 m2	328 m2
Lot D	6547	Valère & Tourbillon SA	973 m2			
	15996	Valère & Tourbillon SA	337 m2			
			1 310 m2	459 m2	197 m2	655 m2
			11 260 m2			
CALCUL SELON IBUS par zone et par lot						
Zone centre III	Parcelle	Propriétaires	RF m2			
Lot A	1491	Feldschlösschen	1 957 m2			
	14224	Valère & Tourbillon SA	1 522 m2			
	14225	Valère & Tourbillon SA	1 511 m2			
			4 990 m2			
Zone individuel coteau sensible	Parcelle	Propriétaires	RF m2	PAZ (0.5)	PQ (+0.17)	Total
Lot B	6548	Valère & Tourbillon SA	1 700 m2			
	6549	Valère & Tourbillon SA	1 352 m2			
	6550	Valère & Tourbillon SA	2 806 m2			
	6551	Udry	982 m2			
	14222	Valère & Tourbillon SA	1 480 m2			
	14223	Valère & Tourbillon SA	974 m2			
			9 294 m2	4 647 m2	1 580 m2	6 227 m2
Lot C	1532	Locatelli	656 m2			
			656 m2	328 m2	112 m2	440 m2
Lot D	6547	Valère & Tourbillon SA	973 m2			
	15996	Valère & Tourbillon SA	337 m2			
			1 310 m2	655 m2	223 m2	878 m2



1_ Gazon fleuri

Typologie d'espace

- utilisation privée
- usage agrément
- revêtement sol perméable en gazon fleuri
- équipement -



Typologie végétale

- type plantes en pot uniquement
- fonction agrément
- composition au gré des habitants

2_ Prairie fleurie

Typologie d'espace

- utilisation semi-publique
- usage filtre entre privé / publique
- revêtement sol perméable en prairie fleurie (sous-couche en dur pour les accès des véhicules d'urgence)
- équipement -



Typologie végétale

- type -
- fonction -
- composition -

3_ Arbustes, petits arbres

Typologie d'espace

- utilisation semi-publique
- usage filtre entre privé / publique
- revêtement sol perméable en prairie fleurie
- équipement -



Typologie végétale

- type arbustes, petits arbres (H max. 12m) espèces indigènes
- fonctions agrément, ombrage
- composition plantation en massifs mixtes

4_ Vignes sur fil

Typologie d'espace

- utilisation semi-publique
- usage filtre entre privé / publique
- revêtement sol perméable en gazon fleuri
- équipement structure métallique



Typologie végétale

- type vigne sur fil
- fonctions production raisins de table
privatiser les jardins
- composition plantation en bande

5_ Vignes à remettre en état

Typologie d'espace

- utilisation semi-publique
- usage production
- revêtement sol perméable en gazon fleuri
- équipement structure métallique



Typologie végétale

- type vigne sur fil
- fonction production de vin
- composition plantation en bande

6_ Vignes grimpantes

Typologie d'espace

- utilisation habillage mur de soutènement
- usage
- revêtement
- équipement câble pour plantes grimpantes



Typologie végétale

- type vigne grimpante
- fonctions décorative, esthétique
- composition plantation sur câble

7_ Murs de soutènement

Typologie d'espace

- utilisation -
- usage mur de soutènement
- revêtement minéral, type béton brut / bouchardé
- équipement continuité des façades
- équipement -



Typologie végétale

- type -
- fonction -
- composition -

8_ Chemins piétonniers

Typologie d'espace

- utilisation semi-publique, lieu de passage
- usage accès piétons / véhicules d'urgence
lieu d'échange et de rencontre
- revêtement minéral, type enrobé grenailé, béton désactivé
- équipement mobilier urbain déplaçable



Typologie végétale

- type -
- fonction -
- composition -



9_ Aires récréatives

Typologie d'espace

- utilisation semi-publique
- usage lieu de rencontre, jeux et détente
- revêtement adapté à l'utilisation projetée
- équipements jeux enfants, échiquier, mobilier urbain



Typologie végétale

- type -
- fonction -
- composition -

