Plan d'aménagement détaillé « TURIN EST »

En dérogation au cahier des charges de la zone à aménager Turin Est – TE du RCCZ de Salins

REGLEMENT

Février 2024

Procédure d'enquête publique selon art. 33 LcAT ss.

Décision du conseil municipal, en date du 22 février 2024

Le Président :

Le Secrétaire :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 But du règlement

Le présent règlement définit l'affectation détaillée du secteur de Turin-Est à Salins, en accord avec les objectifs d'aménagement du territoire fédéraux et cantonaux, ainsi qu'avec le RCCZ en vigueur, anciennement de la Commune de Salins.

Il a pour but de donner les éléments nécessaires pour permettre le développement harmonieux, rationnel et diversifié de la zone, ainsi que de définir l'accès aux parcelles du site. En ce sens, il répond au cahier des charges de la zone à aménager.

Art. 2 Contenu et bases légales

Le règlement concernant la zone d'affectation H30 ainsi que toute autre dispositions du RCCZ en vigueur lors de l'approbation du présent règlement, sauf indication spécifique ci-après, est applicable.

Les documents suivants ont force légale :

- le présent règlement
- le plan officiel d'enquête et la carte nationale
- le plan d'aménagement détaillé et les coupes explicatives

Art. 3 Périmètre du PAD

Le périmètre défini pour le PAD du secteur de Turin-Est est conforme au périmètre du RCCZ (zone à aménager Turin Est) situé en zone H30.

Il comprend actuellement 24 parcelles, soit les numéros suivants 26 (partiellement), 27, 28, 29, 30, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146, 147, 148, 149, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 2843.

Ce secteur fera l'objet d'un RPU de manière à assurer une rationalisation de l'utilisation des terrains. La surface du périmètre du PAD est de 24'367 m².

Le périmètre est délimité :

- au Nord par une rupture de pente (talus), en amont d'une série de villas individuelles ;
- à l'ouest par deux groupes de bâtiments : en amont (Sud) en bordure de la route de Turin, en aval (Nord) le long de la Route de Nendaz ;
- au Sud par la route de Turin
- à l'Est par un changement d'orientation de la pente.

Le périmètre de la zone concernée est précisé par le plan d'enquête officiel joint.

Art. 4 Nature et degré de l'affectation

Les prescriptions de la section B : Zone résidentielle H30, art. 27 et ss. du RCCZ de Salins en vigueur sont applicables, notamment :

- Indice d'utilisation de base (IUS) : 0,30.
- Pour une construction de 2 à 3 unités contiguës, l'indice d'utilisation peut être porté à 0,40.

Art. 5 Secteurs

Le périmètre comprend les secteurs suivants :

- Secteur de construction
- Secteur de verdure
- Secteur des circulations (routes, chemin et stationnement)

CHAPITRE II : SECTEUR DE CONSTRUCTION

Art. 6 Destination

Le secteur des constructions est destiné à la construction d'habitats individuels et collectifs de petite échelle. Sont admis les commerces de proximité et les activités artisanales peu bruyantes et compatibles avec l'habitat.

Art. 7 Bâtiments existants

Les constructions existantes peuvent être transformées sans mise en conformité au présent règlement, pour autant que la transformation soit conforme au principe du droit acquis, et conformes aux règles générales définies dans le RCCZ.

En cas de démolition, la reconstruction est soumise aux règles du PAD.

Art. 8 Distance aux limites et alignement

Les distances à la limite de parcelle définies par le RCCZ sont à respecter.

Le long des voiries un alignement architectural facultatif est défini à 3.0m depuis le bord de la chaussée. Il prime sur la distance aux limites.

Art. 9 Gabarits

La longueur maximale des façades est de 25m, mais elle doit être subdivisée en unités distinctes (toiture, décalage de façades, etc.) de maximum 12m de façade.

En cas de construction contiguës, les volumes de chaque unité doivent être distincts (toiture, décalage de façades, etc.)

L'orientation des bâtiments sera parallèle ou perpendiculaire aux routes ou à la pente du terrain naturel, avec une variation possible de maximum 10°.

La typologie des constructions doit s'adapter au terrain naturel ; les mouvements de terrain disproportionnés au volume de la construction sont à proscrire.

Art. 10 Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement se fera sur les fonds privés.

Le nombre de places nécessaire par logement est défini dans le RCCZ en vigueur.

A partir de 10 places de stationnement :

- il sera aménagé au moins 1 place PMR en supplémentaire ;
- Au minimum 60% des places seront enterrées.

Art. 11 Garage et couverts

Une limite de stationnement garage définit l'emprise maximale des garages et couverts.

Ils s'inscriront dans une bande dont la profondeur n'excède pas 11.00m depuis le bord de la chaussée. Conformément à la loi sur les routes, ils respecteront une distance minimum de 4.00m depuis le bord de la chaussée. Les autres dispositions de la loi sur les routes demeurent réservées.

Les garages et couverts intégrés dans les constructions principales sont à privilégier. En cas de construction distincte, leur largeur ne devra pas excéder 7.00m et leur hauteur 3.50m pour un toit plat, 4.50m pour une toiture à pans.

Art. 12 Place de stationnement extérieure

Une limite de stationnement extérieur définit l'emprise maximale des stationnements extérieurs.

Ils sont à inscrire dans une bande de profondeur de 6m depuis le bord de la chaussée. Le stationnement latérale est à privilégier. Pour souligner le tracé de la rue et favoriser l'infiltration des eaux, le revêtement de ces surfaces sera perméable dans la mesure du possible.

L'arborisation des places de stationnement extérieures est obligatoire et est à répartir uniformément sur la surface de stationnement ou ses abords immédiats. La fosse de plantation aura une dimension minimale de 9 m³.

Les minimas suivants s'appliquent pour le stationnement en surface :

- Revêtement bitumineux, dallage, pavé : un arbre pour trois places.
- Grille-gazon : un arbre pour quatre places.

Art. 13 Stationnement deux roues légers et motorisés

Une offre en places de stationnement destinées aux deux-roues doit être aménagée à raison de :

- 0.8 place par pièce pour le besoin des habitants ;
- 0.2 places par pièce pour le besoin des visiteurs.

Ces valeurs indicatives sont à apprécier en fonction des conditions locales ; un seuil minimum est toutefois fixé à 75% de ces valeurs indicatives ; le nombre de places obtenu sera arrondi à l'unité supérieure.

Le nombre de places de stationnement deux-roues obtenu par l'application des valeurs se répartit de la manière suivante :

- Un tiers du total est aménagé en places dites mixtes (places accessibles aussi bien aux deux-roues légers qu'aux deux-roues motorisés).
- Le deux tiers restant est réservé exclusivement au stationnement des deux-roues légers (vélos).

Les places pour deux-roues légers doivent être facilement accessibles, aisées à surveiller et équipées d'un système d'attache. Lorsqu'elles se trouvent à l'extérieur, elles doivent être abritées et situées à proximité immédiate des entrées des bâtiments.

Pour les places deux-roues légers réservées exclusivement aux habitants, il sera créé un local (intérieur au bâtiment) destiné à leur entreposage. Ce local doit en principe être aménagé au rez-de-chaussée (les rampes ou escaliers seront évités). En termes de dimensionnement, il sera compté entre 1 et 2 m²/vélo sans surface de circulation et entre 2 et 4 m²/vélo avec surface de circulation. En cas de parking souterrain, les places dites mixtes (servant au stationnement des deux-roues motorisés et légers), sont à aménager obligatoirement au sous-sol, dans un autre local dédié ou dans les garages. Les places visiteurs sont à aménager à l'extérieur.

Art. 14 Aménagements extérieurs

Pour toute demande d'autorisation de construire, un dossier des aménagements extérieurs est requis. Le contenu sera conforme à la directive communale sur les aménagements extérieurs (indications notamment des arbres existants, prévus et à abattre ainsi que les courbes de niveau du terrain naturel et aménagé et des indications sur les revêtements de sol prévus, etc.)

Les aménagements extérieurs seront à traiter de manière la plus naturelle possible. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2.00m. Elle peut être augmentée à 3.00m pour les terrains dont la topographie est particulièrement escarpée (ligne de plus grande pente supérieure à 30%).

L'implantation de terrasses est à privilégier sur les façades latérales, avec un mur/talus en prolongation du volume construit. Les terrasses sur pilotis ne seront possibles que sur les façades latérales.

Les espaces végétaux sont si possibles à conserver d'un seul tenant et à traiter en maintenant la topographie, la végétation et les murets existants.

La topographie, la végétation et les murets existants peuvent être abattus/démolis s'ils rentrent en conflit avec les constructions projetées. Les plantations devant être abattues pour la construction sont à compenser sur la parcelle ou sur une parcelle voisine, en accord avec les autorités communales.

Les plantations de haies seront composées uniquement d'essences locales. La liste des essences interdites (watchlist) peut être consultée dans la Directive sur les aménagements extérieurs.

Les surfaces d'ornement revêtus de minéraux (chaille, ballast, etc.) ne sont autorisées qu'au pied des massifs végétaux (arbres et arbustes). Les revêtements de sol perméables sont à favoriser pour faciliter l'infiltration des eaux.

Les eaux pluviales devront prioritairement être infiltrées. Si après étude hydrogéologique l'infiltration s'avère impossible, une rétention sera imposée avant le raccordement au réseau communal d'eaux claires.

Art. 15 Accès aux véhicules d'urgence

L'accès aux véhicules d'urgence doit être assuré en tout temps. Le stationnement sur les routes et trottoirs, en dehors des espaces réservés à cet effet, est interdit.

La directive concernant les accès, surface de manœuvre et d'appui pour les moyens d'intervention sapeurs-pompiers de la CSSP doit être respectée dans son intégralité.

Au stade de l'autorisation de construire, un plan précisant l'application des normes feu et notamment les accès pour les véhicules d'urgences devra obligatoirement être joint au dossier.

Art. 16 Protection contre le bruit

Les exigences de l'article 30 OPB (respect des valeurs de planification (VP)) ne sont pas partout respectées dans le périmètre du PAD. En cas de dépassement des VP au droit des ouvertures des locaux à usage sensibles au bruit, des mesures de construction ou d'aménagement protégeant ces ouvertures contre le bruit routier, au sens de l'article 30 OPB, doivent être intégrées. La preuve du respect des VP doit être apportée au stade des autorisations de construire.

Concernant les installations fixes produisant du bruit extérieur, la LPE articles 11ss (limitation des émissions) et 25 ainsi que l'OPB article 7 (construction installations fixes) doivent être respectés. Le respect de ces exigences sera vérifié au stade des autorisations de construire.

CHAPITRE III: SECTEUR DE VERDURE

Art. 17 Destination

Deux secteurs de verdure sont établis dans le périmètre, parallèlement à la pente :

- Dans l'espace central entre les routes de Turin et la future route de desserte, d'une largeur totale de 15m.
- En bordure Nord du périmètre du PAD, d'une largeur totale de 7.50m.

Le secteur de verdure est destiné aux aménagements extérieurs.

Sont toutefois autorisés :

- Les constructions et installation non-soumises à une autorisation de construire au sens de l'ordonnance sur les constructions ;

- Les cabanons de jardin d'une emprise au sol d'au maximum 10 mètres carrés et de 3 mètres de hauteur.

La surface de terrain incluse dans le secteur de verdure est prise en compte pour le calcul de la densité sur une parcelle.

Art. 18 Aménagements extérieurs

L'ensemble des règles mentionnées à Art. 145 sont à respecter.

Le paysage de verger est à maintenir et à entretenir : les aménagements extérieurs doivent conserver le caractère originel - avant urbanisation - du terrain et des plantations.

Des accès routiers et/ou piétons ponctuels et réduits au minimum peuvent y être aménagés.

CHAPITRE IV : SECTEUR DES CIRCULATIONS

Art. 19 Destination

Le secteur des circulations comprend la route de desserte aménagée pour desservir la partie centrale du périmètre.

Art. 20 Accès routier

En complément des routes existantes, une nouvelle route traversant le centre du secteur permet de desservir l'ensemble des parcelles. Le rebroussement se fera sur les terrains privés.

L'accès principal à la zone se situe depuis la route cantonale au nord. Un accès secondaire est possible depuis la route de Turin.

Les accès privés seront dans la mesure du possible regroupés et leurs emprises limitées au minimum.

CHAPITRE V : MOBILITÉ DOUCE

Art. 21 Cheminement de mobilité douce

Deux cheminements piétons à créer assurent la desserte de la zone depuis la Route de Nendaz au Nord.

Le tracé exact est à déterminer en fonction de l'aménagement des parcelles. Les nouveaux chemins sont reliés aux tracés des chemins pédestres existants.

Les chemins existants et à créer feront l'objet d'une servitude de passage et l'entretien sera assuré par la commune.

Les véhicules à deux roues non motorisés ne sont pas autorisés sur ces chemins.

CHAPITRE VI : ENERGIE

Art. 22 Planification énergétique

La planification énergétique du secteur du PAD pourra être revue et adaptée, notamment dans le cadre des révisions partielles ou globales des instruments communaux d'aménagement du territoire.

Art. 23 Qualité énergétique de l'enveloppe thermique

- a. Les nouvelles constructions seront conçues pour atteindre un standard élevé de performance énergétique. En l'absence d'un certificat ou label (CECB A/A, label Minergie-P, label Minergie-A ou autre label jugé équivalent), les prescriptions suivantes sont applicables :
 - L'enveloppe de la construction sera conçue afin de réduire de 20 % les besoins de chaleur par rapport à la valeur limite de la norme SIA 380/1 en vigueur lors d'une justification par performances globales. Lors d'une justification par performances ponctuelles, la conception devra au moins atteindre la moyenne entre la valeur limite et la valeur cible de ladite norme.
 - La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sera assurée par des énergies renouvelables.
- b. Les bâtiments transformés ou rénovés seront optimisés énergétiquement conformément aux exigences fixées à la lettre a pour les nouvelles constructions.
- c. Des dérogations pourront être octroyées sur la base d'une demande dûment motivée, notamment si ces travaux se révèlent économiquement insupportable ou techniquement irréalisables.

Art. 24 Eclairage nocturne

L'éclairage nocturne extérieur sera énergétiquement performant et limité de manière à assurer la sécurité. Il sera réalisé moyennant un réglage automatique de la luminosité et/ou moyennant un système de détection de présence.

Art. 25 Approvisionnement en énergie

Pour les nouvelles constructions, l'approvisionnement de la zone sera assuré par le recours aux énergies renouvelables.

Pour les besoins thermiques, l'approvisionnement sera assuré par :

- La chaleur de l'environnement valorisée par des pompes à chaleur électriques (air-eau ou sol-eau).
- Le bois-énergie pour alimenter des chaudières à bois/pellets.

Le recours aux énergies fossiles n'y est pas autorisé, sauf dérogation octroyée sur la base d'une demande justifiant le besoin.

Les nouveaux bâtiments seront équipés d'installations solaires dans les cas prévus et aux conditions fixées par la législation cantonale sur l'énergie.

Art. 26 Equipement en conduites vides

Les places de parc nouvelles ou rénovées sont équipées avec des conduites vides permettant l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques.

CHAPITRE VII :ZONE DE PROTECTION ARCHÉOLOGIQUE

Art. 27 Zone de protection archéologique

Une partie du périmètre se situe en zone de protection archéologique. La réglementation relative à cette zone est définie dans le RCCZ en vigueur.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS FINALES

Art. 28 Champs d'application

Le plan d'aménagement détaillé répond au cahier des charges de la zone à aménager de Turin Est mentionnée dans le RCCZ. Pour toute question non traitée dans le présent règlement, il convient de se référer au RCCZ.

Art. 29 Organes compétents

Tout projet de construction et/ou d'aménagement dans le périmètre du présent PAD est subordonné à une autorisation de construire délivrée par le Conseil Municipal.

Art. 30 Entrée en vigueur

Le présent plan d'aménagement détaillé entrera en vigueur dès l'approbation par l'autorité compétente. Sa réalisation est coordonnée avec le RPU prévu dans le secteur.