



PLAN DE QUARTIER (PQo) « Tsarreire Tope / Clos du Rhône » ET SON REGLEMENT

- Vu le plan d'affectation de zones (PAZ) et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ), homologués le 26 avril 2017 par le Conseil d'Etat, qui prévoit notamment une zone mixte faible densité à aménager par plan de quartier obligatoire au lieu-dit « Tsarreire Tope / Clos du Rhône » définie selon l'article 77 RCCZ ainsi que les cahiers des charges n° 1 et 2 PQo « Tsarreire Tope » et « Clos du Rhône » ;
- vu la mise à l'enquête publique du Plan de quartier (PQo) et de son règlement par publication dans le BO du 15 juin 2018 ;

le Conseil municipal décide

- d'approuver le plan de quartier « Tsarreire Tope / Clos du Rhône » et son règlement,
- de confirmer leur entrée en force immédiate.

Ainsi décidé en séance du Conseil municipal du 3 septembre 2018. / DI-07.06.04.01

Le Président
Blaise BORGÉAT

Le Secrétaire
Loïc BLARDONE



Commune de Vernayaz

Objet

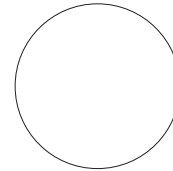
Règlement du plan de quartier (PQo) « Tsarreire Tope / Clos du Rhône »

Zone mixte faible densité à aménager

Approuvé par le Conseil municipal le

Le Président

.....



Le Secrétaire

.....

Mandataires

BISA - Bureau d'Ingénieurs SA
Av. du Rothorn 10
3960 Sierre

Bureau Alpa Sàrl
Avenue de la Fusion 2
1920 Martigny

Document n°

3/3

Version

3.0

Date

Mai 2018

TABLE DES MATIERES

Préambule 3

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	5
Art. 5	Secteurs du PQo	5
Art. 6	Indice brute d'utilisation du sol (IBUS)	5
Art. 7	Hauteurs, distances et alignements	6
Art. 8	Secteurs d'implantation des constructions d'habitat (H) et mixtes d'habitat /activités (HA)	6
Art. 9	Typologie et volumétrie des constructions	6
Art. 10	Architecture et intégration au site construit	7
Art. 11	Circulations et stationnement	7
Art. 12	Secteurs des jardins / constructions sans lieux à utilisation sensible (LUS) / espaces extérieurs / parcs	8
Art. 13	Equipements et infrastructures	8
Art. 14	Prescriptions de construction	9
Art. 15	Prescriptions énergétiques	9
Art. 16	Prescriptions environnementales	9
Art. 17	Etapes de réalisation	10
Art. 18	Dispositions finales	11
Art. 19	Entrée en vigueur	11
Annexes		12

Annexes :

1. Plan n°1 Périmètre et parcellaire existant et proposé / Sous-secteurs
2. Plan n°2 Plan de quartier / étapes de réalisation
3. Plan n°3 Gabarits
4. Plan n°4 Plan d'illustration
5. Plan n°5 Coupes / Elévations
6. Plan n°6 Infrastructures et équipements

Préambule

Le présent règlement fait partie intégrante du plan de quartier (PQ) « Tsarreire Tope / Clos du Rhône » qui est rendu obligatoire par le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal de constructions et des zones (RCCZ) de la Commune de Vernayaz.

Il est conforme au PAZ en vigueur et respecte les conditions réglementaires du RCCZ en force, en particulier les art. 17 (plan de quartier), 71 (zone à aménager) et 77 (zone mixte faible densité à aménager), ainsi que les cahiers des charges n°s 1 et 2 homologués par le Conseil d'Etat le 26 avril 2017.

Vu ce qui précède, le PQo « Tsarreire Tope / Clos du Rhône » est soumis à la procédure d'approbation définie à l'**art. 12, al. 4 LcAT**.

ABREVIATIONS

LAT	:	Loi fédérale sur l' A ménagement du T erritoire
LcAT	:	Loi c antonale sur l' A ménagement du T erritoire
PAZ	:	P lan d' A ffectation de Z ones
RCCZ	:	R èglement C ommunal des C onstrutions et des Z ones
PQo	:	P lan de Q uartier O bligatoire
OPB	:	O rdonnance sur la P rotection contre le B ruit
ORNI	:	O rdonnance sur le R ayonnement N on I onisant

Art. 1 Buts du règlement

- a) Le règlement du plan de quartier obligatoire (PQo) a pour but d'organiser les constructions du secteur « Tsarreire Tope / Clos du Rhône » afin :
- de favoriser la construction d'habitats et d'activités de qualité, selon une typologie d'habitat groupé prioritairement, avec une implantation et une volumétrie adaptées au site ;
 - de garantir une occupation judicieuse et rationnelle du sol en tenant compte de la proximité de l'autoroute et des lignes haute tension ;
 - de régler les accès, les circulations internes tant véhicules que piétonnes et leurs raccordements aux routes et chemins existants, de planifier le stationnement des véhicules ;
- b) Le règlement du PQo et ses annexes règlent la constructibilité, l'équipement, l'aménagement et l'infrastructure de la zone mixte faible densité à aménager au secteur « Tsarreire Tope / Clos du Rhône ». Il définit les mesures particulières d'organisation et d'intégration ainsi que le genre, la situation et la conception des bâtiments.

Art. 2 Périmètre et parcelles concernées

- a) Le périmètre du PQo correspond au périmètre de la zone mixte faible densité à aménager selon les cahiers des charges n° 1 et 2 homologués par le Conseil d'Etat le 26 avril 2017.
- b) Le PQo concerne les parcelles n°s 1205, 1206, 1207 et 1211, 1212, 1222, 1223, 1304 et 1305 totalement. La liste des propriétaires et la surface des parcelles figure à l'annexe 8.
- c) Le plan du périmètre et parcellaire existant et proposé (annexe 1) délimite le périmètre exact du PQo « Tsarreire Tope / Clos du Rhône » et précise la surface correspondante, les coordonnées, les numéros des parcelles et noms des propriétaires intéressés et voisins.
- d) Le plan de quartier (annexe 2) situe les bâtiments dans le périmètre du PQo et mentionne les distances entre les bâtiments et les distances aux limites.

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 des art. 17 (plan de quartier) et 77 (zone mixte faible densité à aménager).
- c) Sont réservées les autres dispositions légales, cantonales et communales en relation avec le projet.
- d) Le plan du PQo et son règlement lient les tiers. Le rapport 47 OAT accompagne le PQo et est de nature explicative.

Art. 4 Compétences

Tout projet de construction et de transformation dans le périmètre du PQo « Tsarreire Tope / Clos du Rhône » est soumis à la procédure de demande d'autorisation de construire auprès de l'autorité compétente.

Art. 5 Secteurs du PQo

- a) Le PQo comprend les secteurs suivants :
1. secteurs d'implantation des constructions d'habitat (H) ;
 2. secteurs d'implantation des constructions mixtes habitat / activités (HA) ;
 3. secteurs des circulations et parcs ;
 4. secteurs des dessertes internes piétonnes et véhicules ;
 5. secteurs des jardins / constructions sans lieux à utilisation sensible (LUS) / espaces extérieurs / parcs.
- b) Les secteurs d'implantation des constructions d'habitat (H) et d'implantation des constructions mixtes habitat / activités (HA) sont définis et implantés pour tenir compte des contraintes liées au respect de l'OPB en lien avec l'autoroute.
- c) La partie Nord-est, côté RN9, sera affectée aux constructions d'habitat et d'activités (HA).

Art. 6 Indice brute d'utilisation du sol (IBUS)

- a) La densité du PQo est fixée à 0.53 selon la loi sur les constructions (LC) du 15 décembre 2016 et l'ordonnance sur les constructions (OC) du 22 mars 2017.

Le calcul de la densité se fait sur la base des deux PQo à savoir « Tsarreire Tope » et « Clos du Rhône » afin de pouvoir répartir les droits à bâtir sur les deux secteurs sur la base d'une réflexion d'ensemble pour les deux secteurs.

Un bonus de densité (de 10 % max. avec une augmentation maximale de 0.10 de l'indice) peut être octroyé pour les constructions répondant à des critères énergétiques de qualité selon la législation cantonale en la matière.

- b) La surface totale de la zone à bâtir est de 25'143 m² au total, dont 9'996 m² pour « Tsarreire Tope » et 15'147 m² pour « Clos du Rhône ».

La surface de plancher (SP) maximale est donc de 13'326 m², selon l'IBUS, à répartir à raison de 5'298 m² pour « Tsarreire Tope » et 8'028 m² pour « Clos du Rhône », bonus énergétique non compris.

L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) de la surface de 3'500 m², rendue non constructible pour des lieux à utilisation sensible (LUS) au sens de l'ordonnance sur le rayonnement non ionisant (ORNI, RS 814.710), est reporté sur le solde du périmètre des PQo.

Il en est de même pour les espaces extérieurs privés, parcs et constructions sans lieux à utilisation sensible (LUS), qui comptent dans le calcul de l'IBUS.

Art. 7 Hauteurs, distances et alignements

- a) Les schémas côtés des gabarits ainsi que les coupes /élévations (annexes 3 et 5) présentent les gabarits des bâtiments du PQo.
- b) Les constructions du PQo respecteront les dispositions règlementaires prévues pour la zone mixte faible densité à aménager, à savoir :

- nombre maximal de niveaux : 2
- hauteur maximale : 8.50 m

- c) Le plan de quartier (annexe 2) situe les bâtiments dans le périmètre du PQo et mentionne les distances entre les bâtiments et les distances aux limites.

Les constructions seront implantées en respectant les distances aux limites suivantes :

- distance minimum : 3 m
- distance normale : $2/3 H$

Les constructions en limite de la route communale, longeant la meunière à l'Est du périmètre, s'implanteront en limite de propriété. Cet alignement par rapport à l'axe de la route respectera la distance de 6 m, conformément aux art. 200, al. 4 et 202, al. 1 de la loi sur les routes (LR, RS/VS 725.1) et selon l'article 35 du RCCZ.

Les bâtiments des secteurs d'implantation des constructions mixtes habitat / activités (HA) respecteront un alignement obligatoire, défini dans le plan du PQo, bordant les secteurs des circulations / parcage.

Aucune construction n'est autorisée au-delà de ces alignements.

La distance entre bâtiments ne sera pas inférieure à la somme des distances à la limite prescrites pour la zone à bâtir. Des dérogations sont admises pour autant que l'identité de chaque construction soit clairement lisible et que la législation cantonale le permette.

- d) Pour des raisons techniques, l'implantation des bâtiments du secteur HA peut être modifiée de façon mineure pour autant que la nouvelle implantation réponde aux exigences du RCCZ.

Art. 8 Secteurs d'implantation des constructions d'habitat (H) et mixtes d'habitat /activités (HA)

- a) Les secteurs d'implantation des constructions d'habitat (H) sont destinés à la construction de bâtiments d'habitations.
- b) Les secteurs d'implantation des constructions mixtes d'habitat / activités (HA) sont destinés à la construction de bâtiments mixtes d'activités et d'habitat.
- c) Les secteurs d'implantation des constructions sont divisés en 11 sous-secteurs correspondant à l'état de propriété au sein du PQo.

Art. 9 Typologie et volumétrie des constructions

- a) Le plan des gabarits des bâtiments (annexe 3) présente la typologie, la volumétrie et la surface des constructions ainsi que leurs affectations.
- b) La réalisation de bâtiments de logements et d'activités est prévue sur le site.

- c) L'habitat, les commerces, les bureaux et les activités qui respecteront les exigences de l'OPB selon le DS de la zone, sont les seules affectations admises. Le rapport bruit du bureau Transportplan, décembre 2017, doit être respecté (annexe au rapport 47 OAT).

Art. 10 Architecture et intégration au site construit

Le plan d'illustration (annexe 4) donne le concept volumétrique des constructions, les aménagements extérieurs et l'intégration au site à titre indicatif.

a) Architecture des bâtiments

Le traitement architectural des constructions doit favoriser une homogénéité des volumes et des couleurs notamment.

Le PQo propose une typologie d'habitat groupé (type villas urbaines)

Les schémas côtés des gabarits (annexe 3) montrent l'organisation des étages sur l'ensemble du quartier.

b) Façades et toitures

L'expression des façades se fera dans un langage architectural contemporain.

Les toitures seront à pan(s) ou plates.

Le traitement des façades sera principalement de type minéral. Les revêtements majoritairement en bois, métal ou en matière synthétique sont exclus.

c) Intégration au site et topographie

Les mouvements de terrain sont adaptés à la topographie et leur impact minimisé de manière à se rapprocher le plus possible du terrain naturel. Un remblai de 1 mètre maximal est admis.

d) Contraintes environnementales

Dans les sous-secteurs 8 à 10, la construction d'un mur continu en limite du PQo, d'une hauteur de 2.50 m est nécessaire au respect du degré de sensibilité au bruit défini pour la zone. Il sera construit en première étape.

Art. 11 Circulations et stationnement

- a) Le plan des infrastructures et équipement (annexe 6) définit notamment les accès véhicules et piétons ainsi que le concept de stationnement des véhicules et vélos à l'intérieur du périmètre du PQo.

b) Circulations

Le plan de quartier est accessible par la route de communale à l'Est du périmètre du PQo. La route communale devra être réaménagée pour permettre les accès au PQ. Les nouvelles routes de desserte respecteront le gabarit de chaussée de 3.50 m.

Les dessertes à l'intérieur du plan de quartier seront des rues résidentielles bordières autorisés exclusivement, au sens de l'article 25 du RCCZ avec restrictions de circulations.

La route du Grand-Clos sera réaménagée en zone 30 km/h.

c) Cheminements piétonniers

Le PQo fixe les cheminements piétonniers internes et leurs raccordements au réseau existant. Un gabarit de 1.5 m est exigé pour les cheminements piétonniers.

Les cheminements piétonniers peuvent être légèrement déplacés, pour autant que la liaison Nord-Ouest / Sud-Est et la cohérence du réseau soient assurées.

d) Stationnement

Le nombre total de cases de stationnement des véhicules prévues pour le quartier est conforme au RCCZ et aux normes VSS, à savoir :

- logements : 1 place par logement et dès 60 m² de SBPU : 2 places ;
1 place pour visiteurs par 6 logements ;
- villas : 3 places minimum ;
- bureaux : 1 place pour 2 postes de travail ;
- commerces : 1 place pour 30 m² de surface de vente ;
- ateliers : 2 places pour 3 postes de travail.

Les places de stationnement sont aménagées pour une partie (environ 75 places de stationnement) dans le secteur des circulations et parcage le long de la meunière, en limite Est du périmètre du PQo. Les places visiteurs y seront aménagés en priorité pour le secteur HA. Le solde des places de stationnement est à aménager dans les secteurs H et HA.

Les places de stationnement sises en surface pourront également être aménagées dans le secteur des espaces extérieurs et parcs, situés à l'ouest du périmètre du PQo pour une capacité d'environ 25 places de stationnement. Les places de stationnement seront perméables (pavé/gazon ou pavé filtrant).

Aucun stationnement privé n'est admis sur le domaine public des routes communales.

Un couvert à vélos de 10 places vélos / motos par sous-secteur, à l'intention des usagers du quartier, est aménagé dans le secteur des circulations et parcage le long de la meunière.

Le plan d'illustration (annexe 4) donne à titre indicatif le nombre de places nécessaires et leur répartition dans le site (environ 180 places de stationnement).

Art. 12 Secteurs des jardins / constructions sans lieux à utilisation sensible (LUS) / espaces extérieurs / parcs

- a) Des jardins, espaces extérieurs et des locaux non sensibles au rayonnement non ionisant, sont possibles dans le corridor de 36 m. soumis aux exigences de l'ORNI.
- b) Les espaces non bâtis doivent préserver le caractère du site. Les plantations seront d'essences indigènes.
- c) L'accès véhicule au secteur se fera en priorité par les routes communales et non par les dessertes internes au quartier.
- d) Les cases de stationnement extérieures seront aménagées en pavé/gazon.

Art. 13 Equipements et infrastructures

- a) Le plan des infrastructures et équipements (annexe 6) définit et localise notamment l'ensemble des équipements de base nécessaires répondant aux exigences de l'art. 19 LAT et des art. 14 et 15 LcAT.

- b) L'équipement de base du PQo est réalisé par la Commune. Les propriétaires seront appelés en plus-value, conformément à la loi sur la perception des contributions de propriétaires fonciers aux frais d'équipement et aux frais d'autres ouvrages publics (RS/VS 701.6), pour une participation de 75 %.
- c) Les équipements de détail (desserte et raccordement aux équipements de base) sont totalement à charge des privés.
- d) Les moloks à l'intention des habitants du quartier sont prévus exclusivement sur la parcelle communale en limite du PQo, parcelle n°1208. Demeurent réservés le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) et le règlement communal sur la gestion des déchets.
- e) Les routes de dessertes des parcelles seront réalisées en revêtement en dur (goudron ou pavés) et les cheminements piétonniers seront réalisés en revêtement perméable (type poussier stabilisé, goudron macro-rugueux ou similaire). Le type de luminaires liés à ces aménagements seront fixés par la commune.

Art. 14 Prescriptions de construction

Les demandes d'autorisation de construire devront respecter les dispositions légales de la loi cantonale sur les constructions (LC, RS/VS 705.1), le PAZ, le RCCZ, le PQo « Tsarreire Tope / Clos du Rhône », ainsi que le présent règlement du PQo et ses annexes, notamment au niveau de l'implantation, des hauteurs et des distances.

Art. 15 Prescriptions énergétiques

- a) 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.
- b) Les installations techniques peuvent être réalisées en commun (par exemple chauffage à distance (CAD)). En cas de réalisation d'un CAD, l'ensemble des constructions devront obligatoirement se raccorder à cette installation.

Art. 16 Prescriptions environnementales

- a) Le périmètre du PQo « Tsarreire Tope / Clos du Rhône » est concerné par les lignes à haute tension situées à l'Ouest du périmètre. En application de l'ordonnance sur le rayonnement non ionisant (ORNI, RS 814.710), un corridor de 36 m depuis l'axe de la ligne à haute tension est défini. Dans ce corridor, aucun lieu à utilisation sensible (LUS) n'est autorisé.

Seuls des places de stationnement, jardins ou espaces privés des habitations, voire des lieux à utilisation non sensible, sont admis dans l'espace soumis au rayonnement non ionisant.

- b) Le degré de sensibilité (DS) au bruit attribué à l'ensemble du périmètre du PQo est le DS III selon l'article 43 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB, RS 814.41).

Afin de respecter l'OPB, seuls des locaux d'exploitation et d'activités (par exemple bureaux) pourront être aménagés à l'étage des sous-secteurs 4 à 10.

Si des locaux d'habitation sont prévus au premier étage desdits secteurs, des mesures constructives individuelles sur les bâtiments d'habitation seront prises au niveau des étages afin de respecter l'OPB. Ces mesures constructives feront partie intégrante des demandes d'autorisation de construire. Le préavis du Service cantonal compétent est requis.

- c) Compte tenu de la proximité du Rhône, le PQo est exposée à un danger de crues de niveau moyen. La cote d'inondation est située au droit du PQo à l'altitude 453 m s/mer, le terrain naturel du PQo étant fixé à l'altitude 452 m s/mer. Si des constructions en sous-sol sont souhaitées, elles devront faire l'objet d'un rapport hydrologique prouvant les mesures constructives entreprises pour pallier à cet aléa.

Par ailleurs, toutes les constructions comprises dans les zones de dangers hydrologiques devront respecter les mesures constructives définies dans les prescriptions accompagnant les zones de danger. Le préavis du Service cantonal compétent est requis.

- d) Le périmètre du PQo « Tsarreire Tope/Clos du Rhône » est en outre compris dans un secteur Au de protection des eaux souterraines, au sens de l'art. 19 de l'ordonnance sur la protection des eaux (OEaux, RS 814.201). Il est concerné par la nappe phréatique dont les hautes eaux se situent à l'altitude 451 m s/mer au droit du PQo. Le terrain naturel du PQo étant fixé à l'altitude 452 m s/mer. Si des constructions en sous-sol sont souhaitées, elles devront faire l'objet d'un rapport hydrologique prouvant les mesures constructives entreprises pour pallier à cet aléa.

Par ailleurs, toutes les mesures environnementales devront être prises, lors des procédures d'autorisation de construire, pour respecter les bases légales concernant les eaux souterraines. Le préavis du Service cantonal compétent est requis.

Art. 17 Etapes de réalisation

- a) La concrétisation du PQo se fera par étapes. L'ordre des étapes est défini par le plan de quartier (annexe 2).
- b) Les secteurs dévolus à l'habitat (H) et/ou aux constructions mixte habitat/activités (HA) du PQo sont divisé en étapes, de la manière suivante :
- Etape 1 : Le mur anti-bruit continu entre les sous-secteurs 8 à 10 devra être réalisé au moins avant la délivrance de tout permis d'habiter sur les sous-secteurs 8 à 10.
 - Etape 2 : Les constructions HA côté autoroute RN 9 (sous-secteurs 4 à 10) devront être réalisées obligatoirement avant la délivrance de tout permis sur les sous- secteurs 4 à 10.
 - Etape 3 : Les constructions dévolues à l'habitat (H)seront réalisées après la délivrance des permis d'habiter des sous-secteurs correspondants.
- c) Chaque sous-secteur fera l'objet d'une demande d'autorisation de construire comprenant l'ensemble du sous-secteur. Les requérants peuvent déposer parallèlement à une demande d'autorisation de construire dans les secteurs des constructions HA, un avant-projet concernant les constructions dévolues à l'habitat (H) pour le sous-secteur correspondant.

Art. 18 Dispositions finales

- a) 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 (LC, RS/VS 705.1).
- b) Les émoluments et frais sont réglés selon le règlement communal y relatif.

Art. 19 Entrée en vigueur

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

Vernayaz, le 28 mai 2018.

Annexes