

RÈGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER (PQ)

MAISON ROUGE SUD

Ville de Sierre

Novembre 2022

26 OCT. 2021

Approuvé par le Conseil Municipal, le

Le Secrétaire

Le Président

Approuvé par la CCC



ABREVIATIONS

IBUS	Indice brut d'utilisation du sol (Σ SP/STd)
IUS	Indice de l'utilisation du sol (Σ SPd/STd)
CUS	Coefficient de l'utilisation du sol (Σ SBPu/STd)
DS	Degré de sensibilité au bruit
LcAT	Loi concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979
LC	Loi sur les constructions
LR	Loi sur les routes
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit
PAD	Plan d'aménagement de détail
PAS	Plan d'affectation spécial
PAZ	Plan d'affectation des zones
Pci	Protection civile
PQ	Plan de quartier
RCCZ	Règlement communal des constructions et des zones
SBPu	Surface brute de plancher utile
SP	Surface de plancher
SPd	Surface de plancher déterminante
STd	Surface de terrain déterminante
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

TABLE DES MATIÈRES

A	DISPOSITIONS GENERALES	
ART. 1	Objectifs du Plan de Quartier (PQ)	5
ART. 2	Principes fondamentaux	5
ART. 3	Périmètre du PQ	6
ART. 4	Bases légales	6
ART. 5	Secteurs du PQ	6
B	SECTEURS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES JARDINS PRIVÉS	
ART. 6	Implantation et volumétries des bâtiments	7
ART. 7	Distances	7
ART. 8	Indices de densité et capacité constructive	7
ART. 9	Affectations	8
ART. 10	Rez-de-Chaussée	8
ART. 11	Toitures	9
ART. 12	Césures	9
ART. 13	Jardins privés	9
ART. 14	Durabilité des constructions	10
C	SECTEUR DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET D'ÉQUIPEMENT	
ART. 15	Circulation véhicules	10
ART. 16	Stationnement : généralités	10
ART. 16A	Stationnement extérieur	10
ART. 16B	Stationnement souterrain	11
ART. 17	Accès au parking souterrain et écopoint	11
D	SECTEURS DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS COMMUNS ET DE MOBILITÉ DOUCE	
ART. 18	Généralités	11
ART. 19	Place publique d'entrée au quartier	12
ART. 20	Biotope (Surface de promotion de la biodiversité en milieu bâti)	12
ART. 21	Place de jeux et de rencontre	12
ART. 22	Les autres espaces	13
ART. 23	Cheminements piétons privés	13
ART. 24	Chemin de Maison Rouge	14
E	PRESCRIPTIONS TECHNIQUES	
ART. 25	Équipements et infrastructures	14
ART. 25A	Abris PCi	14

ART.26	Gestion des déchets	15
ART. 27	Prescriptions environnementales	15
ART. 27.A	Risques accidents majeurs	15
ART. 28	Prescriptions énergétiques	16
F	DISPOSITION FINALES	
ART. 29	Clef de répartition	17
ART. 30	Entrée en vigueur	18
ART.31	Étapes de réalisation	18
ART.32	Rectification du parcellaire	19
ART.33	Servitude au bénéfice de la commune	19

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ART. 1 Objectifs du Plan de Quartier (PQ)

- a. Les documents du PQ règlent la constructibilité, l'équipement et l'aménagement de la zone de moyenne densité (R3) dans le secteur de « Maison Rouge Sud ». Il définit les mesures particulières d'organisation, d'intégration, ainsi que le genre, la situation et la conception des bâtiments et des aménagements extérieurs.
- b. Les objectifs du PQ « Maison Rouge Sud » sont les suivants :
 - Permettre une utilisation rationnelle et judicieuse du sol ;
 - Coordonner les différentes implications territoriales du projet (foncier, mobilité, équipement, environnement) ;
 - Garantir une insertion harmonieuse du bâti (implantation, volumétrie, architecture, accès) dans le contexte existant ;
 - Garantir la qualité environnementale et paysagère du projet ;
 - Mutualiser, autant que possible, les équipements et installations ;
 - Favoriser la mobilité douce et la perméabilité piétonne ;
- c. Le PQ vise également à s'approcher des buts de la « société à 2000 watts » et plus particulièrement des « sites 2000 watts » : matériaux de construction, mobilité, aménagement extérieurs, gestion de l'énergie et de l'eau, etc., seront, conçus pour répondre à un objectif de durabilité environnementale.
- d. De manière générale, une attention particulière est à porter à la qualité et à la diversité des espaces extérieurs.
- e. Le PQ est conforme au plan d'affectation des zones (PAZ) et au règlement communal des constructions et des zones (RCCZ). Il bénéficie du bonus de densité accordé en cas de recours à un plan d'affectation spécial conforme à l'intérêt général. Le gain de densité obtenu par ce PQ répond directement au développement vers l'intérieur suggéré par la LAT.

ART. 2 Principes fondamentaux

Les principes fondamentaux régissant le PQ « Maison Rouge Sud » sont les suivants :

1. L'implantation des bâtiments selon l'alignement sur rue le long des rues de Maison Rouge et du Mont-Noble, ainsi qu'en respectant la topographie du site.
2. La création d'un nouveau chemin de mobilité douce publique permettant de relier les rues de Maison rouge et du Mont Noble.
3. La mise en valeur d'un espace « de promotion de la biodiversité » le biotope en milieu urbain.
4. L'absence de voitures en surface sur la majeure partie du plan de quartier.
5. Le stationnement pour les immeubles A1, A2, B1 et C1 est mutualisé en souterrain dont l'accès se trouve en amont de la rue du Mont-Noble.
6. Les rez-de-chaussée dans le cœur d'îlot ont un accès direct vers les espaces extérieurs. Pour les aires de constructions A+B+C, ces espaces peuvent être privatisés dans les limites des aires d'implantation prévues sur le

plan de référence. Pour les aires de construction D et E, ces espaces privés peuvent prendre place dans les limites du futur parcellaire.

7. Les immeubles D1 et D2 peuvent être contigus. Des césures peuvent rompre le principe de contiguïté selon les principes décrits dans le chapitre dédié.
8. Un phasage permettant le développement de la partie libre de construction, en limitant l'impact sur les bâtiments existants au Sud, tout en planifiant leur densification future.

ART. 3 Périmètre du PQ

L'ensemble du périmètre est affecté par le plan de zone à la zone de moyenne densité R3. Il englobe les parcelles N^{os} 8356, 3917, 915, 4057, 4069, 4067, 8150, 4127, 9081, 9082, 3919 et 3920.

ART. 4 Bases légales

- a. Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire, ainsi que sur les dispositions du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de la commune de Sierre.
- b. Sauf indication contraire du présent règlement, les dispositions du règlement communal des constructions et des zones de la commune de Sierre sont applicables. Demeurent réservés les dispositions fédérales et cantonales, ainsi que le droit des tiers.
- c. Le PQ « Maison Rouge Sud » se compose :
 - Du présent règlement ;
 - Du plan de référence avec des coupes ;
 - D'un rapport explicatif respectant l'art 47 OAT ;
 - De directives de mise œuvre (équipement, foncier, servitudes et phasage).

ART. 5 Secteurs du PQ

- a. Le PQ comprend les secteurs suivants :
 - Le secteur d'implantation des constructions et des jardins privés ;
 - Le secteur des circulations véhicule, de stationnement et d'équipement ;
 - Le secteur des aménagements extérieurs collectifs composés :
 - De la place publique d'entrée au quartier,
 - De la place de jeux et de rencontre,
 - Du biotope,
 - Des autres espaces verts.
- b. Toute construction ou installation non conforme à l'affectation prévue dans chacun de ces secteurs est proscrite.

B. SECTEURS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES JARDINS PRIVÉS

ART. 6 Implantation et volumétries des bâtiments

- a. L'implantation générale des bâtiments doit être conforme au plan d'aménagement.
- b. Les aires d'implantation, ainsi que les gabarits définis par les documents du PQ représentent les volumes constructibles maximums, dans lesquels les projets de construction doivent prendre place.
- c. Les balcons, ou autres saillies, doivent être compris dans l'aire d'implantation.
- d. En cas de non-utilisation de la totalité de ces aires d'implantation lors des projets de construction, les surfaces restantes devront être affectées conformément à l'affectation adjacente.
- e. Le plan de référence définit des alignements architecturaux obligatoires sur lesquels les façades doivent impérativement s'implanter. Aucune saillie n'est autorisée sur les façades ayant un alignement obligatoire, à l'exception des tablettes de fenêtres et sauts-de-loup.
- f. Les prescriptions du RCCZ restent en vigueur pour les implantations à l'intérieur du site (hauteur, nombre d'étage, etc.).
- g. Pour des raisons techniques dûment motivées, l'implantation des bâtiments peut être modifiée de façon mineure pour autant que la nouvelle implantation réponde aux exigences des lois, normes et règlements en vigueur.

ART. 7 Distances

- a. Les distances entre bâtiments et aux limites, à l'intérieur du PQ peuvent être réduites par rapport aux distances normalement préconisées pour la zone d'affectation concernée dans le RCCZ, aux conditions de la LC.
- b. Par rapport aux parcelles voisines du périmètre du PQ, les constructions seront implantées en respectant les distances aux limites suivantes définies par le RCCZ pour la zone concernée.

ART. 8 Indices de densité et capacité constructive

- a. Le PQ bénéficie d'une majoration accordée par le RCCZ lors de la mise en place d'un plan d'affectation spécial (PAS).
- b. La capacité constructive est déterminée par :
 - L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS), déterminant la surface de plancher (SP) possible ;
 - Ou, jusqu'au 01.01.2025, par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), déterminant la surface brute de plancher utiles (SBPU) possible.
- c. L'IBUS est de 1.13 et le CUS est de 0.85

- d. La SBPU pour l'entier du périmètre correspond à 8'493 m².
- e. Le détail de la répartition de la densité est réglé dans le document « directives de mise en œuvre ».
- f. Une convention écrite concernant les transferts de densité doit être fournie avant l'octroi des autorisations de construire. Les transferts de densité y relatifs doivent être inscrits au RF avant le début des travaux.
- g. Aucune autre majoration d'indice complémentaire n'est possible.

ART.9 Affectations

- a. L'habitat, les commerces, les bureaux et les activités qui respectent les exigences de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) selon le degré de sensibilité (DS) de la zone, sont les seules affectations admises.
- b. Les bâtiments A1, A2 et C1 doivent prioritairement accueillir l'ensemble des surfaces dédiées à de l'activité, notamment aux rez-de-chaussée, soit au maximum 1'720m² de SBPU ou 2'259 m² de SP pour l'ensemble du PQ.
- c. Si l'entièreté de cette surface dédiée à l'activité n'est pas utilisée pour les bâtiments A1, A2 et C1, le solde peut être réparti dans les autres bâtiments du PQ.
- d. Une répartition du ratio des surfaces d'activité conforme au PQ mais ne respectant pas les dispositions du RCCZ sur chaque parcelle devra être sanctionnée par une servitude au registre foncier également au bénéfice de la commune, avant l'entrée en force du permis de construire du bâtiment concerné.
- e. Pour le surplus, le RCCZ règle les possibilités d'affectation de cette zone.

ART.10 Rez-de-Chaussée

- a. Des surfaces couvertes attrayantes pour les vélos sont organisées au niveau du rez-de-chaussée. Ces surfaces peuvent être intégrées directement à l'intérieur des bâtiments (local à vélo) ou se matérialiser sous forme de couvert à proximité directe des entrées des immeubles. Des places de stationnement de vélos pour les visiteurs sont également à prévoir.
- b. Les locaux en commun (local à vélo et poussette, buanderie, espace de rencontre, ...) prennent place aux rez-de-chaussée et bénéficient d'au moins une source de lumière naturelle.
- c. Pour les immeubles D1, D2 et E1, les rez-de-chaussée inférieurs (côté rue de Maison Rouge) peuvent être utilisés comme garages individuels, comme ateliers ou comme locaux en commun. Dès lors, ces niveaux doivent impérativement posséder des ouvertures vers l'extérieur, afin de bénéficier d'une lumière naturelle. Ils peuvent accueillir des locaux à vélos.

ART.11 Toitures

- a. Les toitures plates sont accessibles (usage privatif/commun ou entretien) pour autant que la rétention et l'évacuation des eaux soit garantie.
- b. Il est fortement recommandé de munir les toitures qui ne sont pas utilisées en tant que terrasse accessible, de panneaux solaires ou autres ouvrages de production d'énergie solaires et doivent, dans la mesure du possible, être végétalisées.

ART.12 Césures

- c. Deux césures sont impératives (entre A1 et A2 et entre D2 et E1) et une, est optionnelle (entre D1 et D2)
- d. Les césures doivent assurer la perméabilité visuelle par des coupures impératives dans le bâti, elles s'appliquent comme suit :
 - Entre les bâtiments A1 et A2, au minimum, du premier niveau au dernier niveau ;
 - Entre les bâtiments D1, D2 et E1, du rez-de-chaussée au dernier niveau.
- e. Elles ne s'appliquent pas aux constructions souterraines et semi-enterrées.
- f. La largeur des césures est comprise entre 8 et 12 m.
- g. La césure entre les bâtiments D2 et E1 doit permettre l'aménagement d'un cheminement secondaire d'une largeur de 2m localisé sur la future parcelle E.

ART. 13 Jardins privés

- a. Les jardins privés sont conçus comme des prolongements extérieurs des logements du rez-de-chaussée.
- b. Pour les bâtiments A1, A2, B1, et C1, les jardins privés se situent à l'intérieur des aires d'implantation maximum délimitées sur le plan d'aménagement.
- c. Pour les bâtiments D1, D2 et E1, les jardins privés sont délimités par le nouveau parcellaire.
- d. Les jardins privés ne sont pas admis en prolongement de surfaces dédiées à une activité commerciale : ces surfaces doivent être conçues comme des espaces extérieurs communs.
- e. La délimitation de ces jardins n'est admise qu'avec des plantations d'essences indigènes, un treillis non opaque et dont la hauteur est limitée à 1.50m.
- f. En cas de différence de niveaux entre les jardins privés et l'espace extérieur commun, des murs végétalisés ou en pierre sèche/apparente devront être aménagés.
- g. Chaque jardin privé doit être connecté à l'espace extérieur commun par un accès piéton, pouvant se matérialiser par un escalier dans le cas d'une différence de niveau.

ART. 14 Durabilité des constructions

- a. Tout projet de construction doit suivre la recommandation « Construction durable – Bâtiments » SIA 112/1

C. SECTEUR DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET D'ÉQUIPEMENT

ART. 15 Circulation véhicules

- a. Le site n'est pas accessible en véhicule individuel motorisé hors l'accès prévu à cet effet sur le plan (feuille 6).
- b. Le chemin de la Maison Rouge est accessible aux véhicules motorisés uniquement dans les cas d'urgences et de déménagement.

ART. 16 Stationnement : généralités

- a. Le nombre total de places de stationnement des véhicules se conformera au RCCZ lors de chaque demande d'autorisation de construire.
- b. Les immeubles D1, D2 et E1 peuvent intégrer dans leur demi sous-sol du stationnement. Idéalement, ces places doivent se localiser dans le parking souterrain des bâtiments A1, A2, C1 et B1, sous réserve d'un accord entre les propriétaires.
- c. Une partie du stationnement liée aux immeubles D1, D2 et E1 si nécessaire, peut s'organiser à l'extérieur dans les secteurs désignés à cet effet.
- d. Le positionnement du stationnement dédié aux voitures partagées et/ou électriques est plus favorable.
- e. Les places de stationnement sont pré-équipées pour faciliter l'installation ultérieure de bornes recharge.

ART. 16A Stationnement extérieur

- a. Des places de stationnement extérieures, au sein du périmètre du PQ, sont seulement possibles pour les immeubles D1, D2, E1 et B1.
- b. Un revêtement perméable est à utiliser pour les places de stationnement extérieurs afin de favoriser l'infiltration des eaux de surface.
- c. Pour les bâtiments A1, A2 et C1, des places extérieures ne sont pas admises dans le périmètre du PQ. Des places visiteurs peuvent prendre place sur le domaine public moyennant accord de la ville et versement d'une taxe compensatoire lors des autorisations de construire, conformément aux dispositions du RCCZ.

ART. 16B Stationnement souterrain

- a. Le stationnement pour les bâtiments A1, A2, C1 et B1 est mutualisé dans un seul parking souterrain.
- b. L'emprise exacte sera déterminée lors des projets de construction.
- c. Au besoin, des servitudes de passage doivent être inscrites entre les propriétaires concernés.
- d. Lors de la conception des parkings souterrains, le niveau d'équipement B, au minimum, au sens de la norme SIA 2060 (mise en place des tubes vides, chemins de câbles et ligne d'alimentation du bâtiment), devra être respecté

pour le pré-équipement des places de parc en vue de l'installation ultérieure de bornes de recharge. La ligne de raccordement électrique des bâtiments devra être dimensionnée de manière à garantir l'électrification, au minimum, de 60% des places de parc.

ART. 17 Accès au parking souterrain et écopoint

- a. L'accès au parking mutualisé doit se localiser sur la rue de Mont-Noble, conformément au plan d'Aménagement.
- b. Les accès sur le domaine public doivent répondre aux critères de sécurité et de visibilité selon les bases légales en vigueur et normes ad hoc.
- c. Un soin particulier est porté à l'intégration des rampes aux aménagements extérieurs et au bâti. L'aménagement de l'accès au parking des bâtiments A1, A2, C1 et B1 doit intégrer une station électrique qui remplace l'existante, et permettre l'aménagement d'un éco-point, ainsi que l'entrée au site par un chemin piéton.

D. SECTEURS DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS COMMUNS ET DE MOBILITÉ DOUCE

ART. 18 Généralités

- a. La surface totale minimale des places de détente ou de jeux au sein du PQ se monte à 1'500 m², et est compatible à l'article 51 du RCCZ relatif à la place de jeux pour enfants.
- b. Les espaces extérieurs communs sont caractérisés en 4 types d'espace indiqués sur le plan de référence :
 - 1) La place publique d'entrée au quartier ;
 - 2) Le biotope ;
 - 3) La place de jeux et de rencontre ;
 - 4) Les autres espaces libres.
- c. Ces espaces ne peuvent en aucun cas être clôturés et doivent garantir une perméabilité piétonne.

ART.19 Place publique d'entrée au quartier

- a) Cet espace public marque l'entrée au quartier par le nord, il peut accueillir des bancs, des parkings à vélos, de la végétation ou d'autres micro-infrastructures, par exemple une fontaine.
- b) Le projet de détails d'aménagement de cet espace est élaboré par les propriétaires des futures parcelles A+B+C.
- c) Il sera réalisé par les propriétaires des fonds A+B+C sous la supervision des services communaux au plus tard lors de la construction du bâtiment B.

ART. 20 Biotope (Surface de promotion de la biodiversité en milieu bâti)

- a. Le biotope est un espace de détente également destiné à la promotion de la biodiversité en milieu bâti prenant place sur la parcelle F.
- b. Le sol y est perméable. La construction d'un parking sous-terrain est interdite sous cette surface.
- c. Il accueille une diversité de plantations en pleine terre dont les structures doivent se rapprocher de l'état naturel ou d'une agriculture de loisir respectueuse de l'environnement (ex. : haies sauvages ou champêtres, arbres hautes tiges, vignes, arbustes, prairies sèches et maigres, zones rudérales, jardin potager, ...). L'utilisation de cette zone est réservée aux habitants du nouveau quartier.
- d. Des dispositifs d'accueil de la petite faune sauvage doivent également y prendre place, tels que, par ex., du bois mort, des murs en pierres sèches, des tas de branches et de pierres, des nichoirs, etc.
- e. Les essences doivent être indigènes, ainsi qu'adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales. Celles nécessitant peu d'arrosage et d'entretien doivent être privilégiées.
- f. Seules les petites constructions et installations, tel que du mobilier urbain, des cheminements de mobilité douce, des aménagements de jardins, des conteneurs pour le compostage, des coffres à outils ou des abris pour petits animaux isolés sont possibles dans ce secteur.
- g. Une convention sur le financement et l'utilisation de cet espace devra être édictée entre les propriétaires bénéficiaires du fond dépendant, dès sa constitution. La mise à disposition effective de ce fond pour l'ensemble de plan de quartier, ainsi que son aménagement, devront intervenir, au plus tard, lors de la valorisation de la future parcelle D1.

ART.21 Place de jeux et de rencontre

- a. La place de jeux et de rencontre est affectée comme lieu de rencontre pour le quartier et pourra avoir un caractère ouvert et public.
- b. Cet espace doit être à dominance végétale et être ombragé de manière naturelle (ex : pergola, plantations, arbres à haut tige etc.)

- c. Cet espace doit être multifonctionnel et attrayant en offrant des types de jeux variés, adaptés à des enfants d'âges différents et intégrés à leur environnement
- d. Cet espace ne doit pas être clos.
- e. Il devra être réalisée, au plus tard, lors de la construction du bâtiment C1.
- f. Le permis d'habiter du bâtiment C1 sera conditionnée à la réalisation de cette place.
- g. Sa réalisation et son entretien son à charge du propriétaire ou des propriétaires des futures parcelles A+B+C.

ART. 22 Les autres espaces

- a. Ce secteur comprend tous les autres espaces extérieurs collectifs, les cheminements piétons privés et public.
- b. Ces espaces sont les espaces verts extérieurs communs sans fonction explicite.
- c. Elles accueillent des plantations adaptées :
 - Des plantes couvre-sol ;
 - du gazon ou de prairie fleur(e)
 - des arbres ;
 - des haies champêtres, notamment en bordure du périmètre du PQ.
- d. Elles peuvent accueillir du mobilier urbain.
- e. Le projet de détail d'aménagement de cet espace est élaboré par les propriétaires des futures parcelles A+B+C.
- f. Elle sera réalisée par les propriétaires des fonds A+B+C sous la supervision des services communaux au plus tard lors de la construction du bâtiment B.

ART. 23 Cheminements piétons privés

- a. Le plan d'aménagement indique les cheminements piétons traversant le PQ. Leur localisation est indicative, mais le principe obligatoire.
- b. Ces cheminements d'une largeur d'au moins de 2 m doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite et sont à réaliser en poussier ou similaire.
- c. Les cheminements piétons seront réalisés par les propriétaires concernés lors des projets de construction sur les parcelles concernées.
- d. Le caractère du site étant ouvert et perméable, ces cheminements ne doivent pas être clôturés afin de garantir une perméabilité piétonne.

ART.24 Chemin de Maison Rouge

- a. Un cheminement piéton public traverse le périmètre dans le sens Nord-Sud sur fond privé.
- b. Ce chemin respectera les normes concernant les personnes à mobilité réduite.
- c. Ce chemin est à réaliser en revêtement stabilisé ou similaire sur une largeur de 3,5 m au minimum.
- d. L'utilisation de ce chemin étant publique, son emprise sera grevée d'une servitude au bénéfice de la commune. L'inscription de cette servitude au RF constitue une condition pour l'obtention de l'autorisation de construire du bâtiment C1. L'inscription doit être faite lors de la première demande d'autorisation de construction.
- e. Ce chemin sera réalisé, dans son intégralité, par les propriétaires du fond concerné, sous la supervision des services communaux, au plus tard au moment de la construction du bâtiment C.
- f. Le coût de réalisation est à charge des prioritaires du fond concerné.
- g. L'entretien du chemin est à charge de la commune.
- h. Ce chemin peut être emprunté par des véhicules d'intervention ou pour des déménagements uniquement. Il doit être dimensionné en conséquence, notamment le dimensionnement de la structure de chaussée.

E. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

ART.25 Équipements et infrastructures

- a. Le plan des équipements, du foncier et de servitude définit et localise l'ensemble des équipements nécessaires.
- b. La réalisation de l'équipement de détail est à charge des propriétaires concernés.
- c. Des taxes de raccordement aux réseaux et services souterrains seront perçus lorsque le raccordement est effectif, selon les règlements en vigueur.

ART. 25A Abris Pci

La construction d'abris de protection civile est conforme aux dispositions de l'art. 61 1^{er} alinéa de la loi fédérale sur la protection de la population et sur la protection civile du 20 décembre 2019 (LPPCi) ou de la législation en vigueur. A titre indicatif et de manière non contraignante, l'étude de faisabilité a démontré la possibilité de construire les types de logements suivants : neuf 2.5p, vingt-trois 3.5p, vingt-cinq 4.5p et cinq 5.5p, soit un total de 212 pièces. Selon le département cantonal responsable de la protection civile il faudrait prévoir dans ce scénario 141 places protégées. Ainsi selon le calcul pour abris du même département trois compartiments pour une surface totale de 153m² sas exclu sont à prévoir. La réalisation des abris PCi sera devra être cohérente pour chaque étape de construction. Si le PQ devait être réalisé dans un seul tenant les abris PCi pourront être assemblés dans le secteur A.

ART. 26 Gestion des déchets

- a. La commune détermine l'emplacement des conteneurs collectifs selon le règlement communal sur la gestion des déchets.
- b. L'éco-point existant sera déplacé et agrandi selon les directives de mises en œuvre.
- c. Le coût de ce déplacement et de cet agrandissement est à charge de la parcelle A, B, C
- d. L'aménagement de l'éco-point doit être coordonné avec le déplacement de la station électrique et la construction de l'accès au parking souterrain. Le déplacement de cette station est à charge du ou des propriétaires des parcelles A+B+C et est à coordonner avec les services techniques de la Ville ainsi qu'avec OIKEN.
- e. L'aménagement de cet éco-point sera réalisé par les propriétaires du fond A, B et C, sous la supervision des services communaux.
- a. Le foncier communal sera adapté en fonction du nouvel éco-point conformément aux plans de référence-
- b. L'octroi de l'autorisation de construire du bâtiment A1 sera conditionné au déplacement et l'agrandissement de l'éco-point.
- c. Aucun conteneur ne sera autorisé sur les parcelles B C et D : une taxe compensatoire sera perçue lors de l'octroi des autorisations de construire des bâtiment B, C et D.

ART. 27 Prescriptions environnementales

- a. Le degré de sensibilité (DS) II au bruit est attribué à l'ensemble du périmètre du PQ.
- b. En cas de dépassement des normes VLI, des mesures constructives devront être prises afin de protéger les bâtiments contre le bruit, soit une disposition des locaux à usage sensible au bruit sur le côté opposé au bruit et la protection des fenêtres.
- c. Les eaux pluviales seront infiltrées sur chaque fonds.
- d. Les plantes exotiques envahissantes doivent être supprimées et sont interdites.
- e. Les mouvements de terrains seront adaptés à la topographie et leur impact minimisé afin de se rapprocher le plus possible du terrain naturel.

ART. 27.A Risques accidents majeurs

Le projet du plan de quartier est situé à une distance de plus de 70m des voies ferrées. Selon les directives élaborées par le canton de Genève et applicable en la matière, aucune mesure spécifique de protection ne doit être prise au-delà d'une distance de 55m. De plus le projet prévoit de densifier davantage le secteur le plus éloigné des voies ferrées. Ainsi le nombre de personnes sujettes au risque OPAM n'augmentera pas sensiblement.

Le plan de quartier limitera toutefois d'affecter les locaux les plus proches à des utilisations sensibles notamment pour des personnes à mobilité réduite.

ART. 28 Prescriptions énergétiques

- a. Les nouvelles constructions seront idéalement conçues pour atteindre un standard de haute performance énergétique (CECB A/A, label Minergie-P, label Minergie-A). En l'absence d'un certificat ou un label susmentionné :
 1. L'enveloppe de la construction sera conçue afin de réduire de 10% 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 satisfaire la moyenne entre la valeur limite et la valeur cible de ladite norme.
 2. La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sera assuré par des énergies renouvelables.
- b. L'approvisionnement en chaleur devra être réalisé à partir de ressources renouvelables exclusivement. Conformément au plan directeur des énergies, le recours à un système de pompes à chaleur (air/eau ou sol/eau) devra être privilégié. En outre, dans le cas où un réseau thermique devrait être développé aux abords du quartier, le raccordement pourrait être rendu obligatoire. L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires thermiques est recommandée.
- c. Le raccord au réseau de gaz est proscrit pour le chauffage.
- d. Le système de chauffage sera mutualisé au minimum pour les bâtiments A1, A2, B1 et C1, idéalement sur l'ensemble du PQ.
- e. Le mode d'éclairage des espaces extérieurs communs est harmonisé sur l'ensemble du PQ avec un système LED ou avec un système de réglage automatique de la luminosité.
- f. L'éventuel usage de la géothermie (PAC eau-eau) pour les besoins de chauffage/froid du bâti doit être coordonné à l'échelle du quartier et une étude hydrogéologique préliminaire est requise avant le premier projet de construction. Pour les PAC eau-eau, une demande d'autorisation de forage doit être jointe au dossier (www.vs.ch/web/sen/autorisation-forages)

F. DISPOSITION FINALES

ART. 29 Clef de répartition

- a. Conformément au RCCZ, les frais d'élaboration du PQ sont à charge de propriétaires au prorata de surface de leurs parcelles.
- b. La Commune avance les frais d'élaboration du PQ.
- c. Le coût d'élaboration de ce PQ se monte à 82'500 frs HT.
- d. Ce coût sera réparti au prorata des surfaces des parcelles actuelles lors des frais d'émoluments des autorisations de construire des bâtiments.
 - a) Les surfaces dévolues à usage public sont déduites.
 - b) Le tableau suivant fixe cette répartition :

Parcelle actuelle	Parcelle projetée	Surface (m2)	Déduction « surface usage à publique »	Surface comptabilisée pour facturation (m2)	Surface comptabilisée pour facturation (%)	Coût relatif au prorata ajouté à l'émolument de l'autorisation de construire (frs, HT)	Autorisations de construire
8356, 3917 (en partie) 3915, 4057 (en partie) 4069, 8150 4127 (en partie), 9517	A+B+C	6437	428 (emprise chemin de la Maison Rouge : 107m de longueur pour 4m de largeur)	6'009.00	62.83	51'834.20* (23'979.05 restants)	Réparti de manière équivalente entre les bâtiments A1, A2, B et C
3919, 9082	D	825	0	825	8.63	7'116.50	D1
9081	D	550	0	550	5.75	4'744.40	D2
4127 (en partie), 4067 (en partie)	E	980	0	980	10.24	8'453.60	E

3920	F	732	0	732	7.65	6'314.30	Réparti de manière équivalente entre tous les bâtiments du PQ
3917 (en partie)	G	128	0	128	1.34	1'104.10	Pris en charge par la Ville
4057 (en partie)	H	340	0	340	3.55	2'932.90	Pris en charge par la Ville
Part pris en charge par la Ville (Chemin de Maison Rouge)		428		428	4.48	3'692.00	Pris en charge par la Ville
		9'992	0	9'564	100	82'500	

*Au coût total de 51'834.20 frs HT devra être déduite la somme de 27'855.15 frs HT. Cette somme a été versée dans le cadre de cette étude au bureau Raum404, mandataire par le bureau d'affaires touristiques propriétaire à ce jour des parcelles actuelles 8356, 3917 (en partie) 3915, 4057 (en partie) 4069, 8150 4127 (en partie), 9517. Le coût résultant relatif au prorata ajouté à l'émolument de l'autorisation de construire (frs, HT) est ainsi de **23'979.05 frs HT**.

ART. 30 Entrée en vigueur

- Le PQ entre en vigueur dès son approbation par l'autorité compétente.
- Toute modification ou révision du PQ nécessite la validation de l'autorité l'ayant approuvé.
- Tout projet de construction et de transformation dans le périmètre est soumis à la procédure de demande d'autorisation de construire auprès de l'autorité compétente.
- Les demandes d'autorisation de construire respecteront les dispositions légales de la LC du RCCZ et du PQ

Les décisions du Conseil municipal, en application du présent règlement, peuvent faire l'objet d'un recours au conseil d'état dans les trente jours qui suivent leur notification conformément aux dispositions de la LC.

ART.31 Étapes de réalisation

- Chaque étape de réalisation devra être cohérente et assurer des espaces de qualité.
- La future parcelle A+B+C peut être réalisée de manière indépendante des parcelle D et E.
- Les étapes de réalisation sont traitées en détails dans les directives de mise en œuvre.

ART.32 Rectification du parcellaire

- a. Afin de permettre la mise en œuvre PQ, le parcellaire doit être revu conformément au plan de référence.
- b. Les propriétaires peuvent proposer au conseil municipal tout autre solution respectant les principes du PQ.
- c. La parcelle A+B+C peut être parcellisée différemment, pour autant que les transferts d'indice de densité soient réglés en fonction de cette autre répartition.
- d. Une convention écrite concernant les modifications de limites devra être fournie avant l'octroi des autorisations de construire les modifications de limites devront être effectives avant le début des travaux.

ART.33 Servitude au bénéfice de la commune

- a. Transfert de densité ou d'affectation : inscrite lors de la demande d'autorisation de construire de chaque bâtiment concerné.
- b. Passage et entretien du chemin de Maison Rouge : L'emprise de cette servitude portera sur une largeur de 4m. Le chemin à réaliser aura une largeur minimum de 2m. Cette servitude sera inscrite au plus tard au moment de l'octroi de l'autorisation de construire du bâtiment C1.
- c. Une convention écrite concernant les servitudes en faveur de la commune devra être fournie avant l'octroi des autorisations de construire les modifications de limites devront être effectives avant le début des travaux.