

COMMUNE DE COLLOMBEY-MURAZ

**Plan d'aménagement détaillé
du secteur
"TABAC - RHÔNE"**

PRESCRIPTIONS ET REGLEMENTATION

Collombey-Muraz

mai/juin 1994

PREScriptions ET REGLEMENTATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE DE "TABAC-RHÔNE"

Article 1: Buts et principes de la réglementation - prescriptions

- Sauvegarder les immeubles de type "Tabac-Rhône" qui par leur architecture, présentent un certain cachet pour la région d'Illarsaz.
- Permettre les transformations et les changements d'affectation des bâtiments avec une réglementation adaptée à la zone.
- Garantir une unité dans les transformations pour maintenir au mieux le patrimoine bâti.
- Autoriser le développement d'exploitations agricoles dans les bâtiments du "PAD Tabac-Rhône", conformément à la zone agricole et au RCC.

Article 2: Périmètre du "PAD" et rayon d'application

Le périmètre délimitant le PAD est géographiquement représenté par:

- au Nord: l'ancienne route empruntant le pont sur le Rhône
- à l'Est: le pied de la digue du Rhône
- au Sud: les forêts des "Bochets"
- à l'Ouest: la route cantonale secondaire Collombey-le-Grand/Illarsaz, les canaux de "Rosselette" et de la "Poutille" et les zones de protection de la nature.

Le plan d'aménagement détaillé règle dans le détail l'affectation du sol et prescrit les mesures particulières d'aménagement à l'intérieur du périmètre du "PAD" (voir plan) pour l'utilisation du sol et la mise en valeur des constructions en zone des bâtiments de "Tabac-Rhône".

Article 3: Bases légales

Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire, notamment les art. 23 et 24 OAT du 2 octobre 1989, l'art. 24 LAT du 22 juin 1979.

Sauf indications contraires dans le présent règlement, les dispositions générales du Règlement Communal sur les Constructions sont applicables. Cette réglementation découle par ailleurs de l'art. 34 RCC.

Article 4: Organes responsables

Le Conseil municipal fait établir le plan et le règlement nécessaires, les soumet à l'approbation de l'autorité compétente et veille à leur application.

Il préavise à l'intention de l'instance cantonale les demandes d'autorisation de construire et délivre à réception de l'ouvrage terminé les permis d'habiter et d'exploiter.

Article 5: Autorisation à requérir

Tous aménagements, transformations ou rénovations liés au domaine bâti, ainsi que tous aménagements extérieurs sont subordonnés à une autorisation de construire.

Article 6: Extension de l'affectation à l'habitat

Afin de renforcer l'habitat permanent, il est permis un changement d'affectation, à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture. Le nombre de logements est fixé à trois maximum par bâtiment, un studio étant assimilé à un appartement. La condition préalable est que le bâtiment soit habité toute l'année après le changement d'affectation et qu'au moins un appartement soit la résidence principale du locataire ou du propriétaire.

Article 7: Extension de l'affectation au petit artisanat et au commerce local

Afin de permettre l'intégration artisanale, il est autorisé des changements d'affectation d'ampleur limitée en faveur du petit artisanat de caractère non agricole, en ce sens que la partie originellement réservée pour les locaux agricoles peut être occupée jusqu'à concurrence de 50 % du volume du bâtiment par l'entreprise artisanale. Cet artisanat ne créera pas de nuisances pour le voisinage. Conformément aux dispositions de la loi sur le travail définissant l'entreprise industrielle, on peut parler de petit artisanat pour une entreprise des arts et métiers lorsque sa production a un caractère artisanal. La désignation de commerce s'applique à la couverture des besoins de l'endroit.

Il est possible d'aménager des bureaux, en rapport avec l'atelier, au-delà de 50 % attribué à l'artisanat. La condition préalable est que dans le bâtiment soit aménagé au moins un appartement habité en permanence.

Article 8: Maintien de l'aspect extérieur

L'exigence portant sur le maintien de la structure architecturale du bâtiment procède de l'objectif visant à ne pas laisser tomber en ruine un milieu bâti digne d'être sauvégarde. Un bâtiment conserve pour l'essentiel son aspect extérieur lorsque:

- les dimensions extérieures, à savoir la longueur, la largeur, la hauteur (gouttières, faîte) ne sont pas modifiées;
- l'aménagement de la façade correspond pour l'essentiel à l'aspect original tout du moins pour ce qui est du matériau utilisé;
- les ouvertures en façades sont de dimensions constantes superposées et équilibrées avec prédominance forte des surfaces pleines sur les vides.

Article 9: Options architecturales

- Toiture:
 - . aucune modification de la toiture n'est, en principe, autorisée;
 - . la tuile terre cuite rouge est de rigueur;
 - . dans la pente du toit aucune ouverture, à l'exception des fenêtres basculantes affleurées, n'est tolérée. Ces ouvertures sont autorisées au nombre de trois par pan de toit. La surface vitrée maximum de chaque ouverture sera de 0.80 m².
- Façades:
 - . le bois est de rigueur pour l'ensemble du bâtiment. Dans la mesure du possible, l'orientation du lamage originel doit être maintenue;
 - . en fonction de l'état existant, les murs de la hauteur du rez-de-chaussée doivent être conservés;
 - . les ouvertures en façade sont à déterminer selon le projet. Dans la règle, la partie vitrée de chaque ouverture ne dépassera pas 120/100 cm pour les fenêtres et 120/200 cm pour les portes-fenêtres du rez-de-chaussée. Leur structure porteuse doit être affleurée à la façade, à l'exception des renvois d'eau. L'aménagement de baies vitrées n'est pas autorisé;
 - . balcons, porches ou tambours d'entrée, marquises, vérandas, mansardes et tous autres aménagements dépassant le gabarit rectangulaire actuel ne sont pas autorisés;
 - . des volets seront posés sur chaque fenêtre et porte-fenêtre. La pose de stores est interdite;
 - . les portes de garage seront en bois, de même nature que les façades et si possible à deux vantaux;
 - . les éléments en bois de chaque façade seront impérativement de couleur brun foncé. La couleur des maçonneries et des volets seront traitée de cas en cas;

- Structure porteuse:
 - . dans la mesure du possible, la structure porteuse bois doit être maintenue.
- Clause d'exception:
 - . certaines interventions, non comprises dans ce règlement mais respectueuses du caractère du projet, peuvent être envisagées avec l'accord de la sous-commission des sites.

Article 10: Infrastructure et services publics

Les infrastructures et services publics sont laissés dans l'état existant. La route reste à caractère agricole, aucun aménagement tel que trottoir, bordure, élargissement de la chaussée ne sera réalisé. Chaque propriétaire est tenu d'aménager une fosse digestive, conformément aux normes en vigueur, pour le traitement des eaux usées de l'ensemble du bâtiment. Dans le cadre d'eaux usées résultant d'une entreprise artisanale, les dispositions relatives aux normes seront prises.

Les fosses digestives ou de décantation seront situées à proximité du chemin communal. En cas de réalisation d'un égout communal, chaque propriétaire devra, à ses frais, obligatoirement s'y raccorder, les eaux claires et de surface sont restituées à la nappe phréatique par l'aménagement de tranchées filtrantes ou puits perdus.

Article 11: Places et garages privés

Chaque propriétaire est tenu d'assurer, sur son terrain, le parage des véhicules. Il est exigé une place de parc et un garage par logement. Les garages sont impérativement disposés à l'intérieur du bâtiment. Aucun module ne peut être réalisé en annexe de l'immeuble.

Article 12: Aménagements extérieurs

Dans la règle est autorisé tout aménagement de surface, tel que zone de verdure et plantation d'arbres fruitiers, jardin potager, ... Les murs ne sont pas autorisés sur le pourtour de la parcelle. Les clôtures seront de type rural ajourées. Les haies vives doivent, côté route, être alignées à la façade du bâtiment, pour le surplus elles seront traitées selon les dispositions légales. Les places de parc et accès seront dans la règle revêtus d'un matériau permettant l'infiltration des eaux.

Les environs immédiats doivent conserver leur caractère original rural, n'est autorisé:

- aucune modification au terrain naturel tel que creusage de fossé ou remblais
- aucune annexe au bâtiment.

Les ajouts perturbants doivent être éliminés lors d'une réfection du bâtiment. Les petites constructions à distance, telles que bûchers, cabanes de jardin et poulaillers peuvent être admises si leur caractère correspond à celui du bâtiment principal. Les surfaces avec revêtement en dur et les aménagements importants seront limités au maximum.

Article 13: Dossier de construction

Outre les documents mentionnés dans le règlement sur les constructions, le dépôt d'une demande d'autorisation de construire sera assortie des pièces suivantes:

- les plans du relevé complet côté du bâtiment (plans de tous les étages, coupes et façades);
- un dossier photographique comportant au minimum une vue de chaque façade;
- un relevé du profil en travers établi par le géomètre officiel.

Article 14: Entrée en vigueur et abrogations

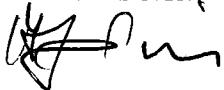
Le présent plan d'aménagement détaillé entrera en vigueur dès son homologation par le Conseil d'Etat. Toutes dispositions antérieures allant à l'encontre du présent PAD sont abrogées.

Le plan d'aménagement détaillé a été:

- adopté par le Conseil municipal en séance du 3 mai 1994
- approuvé par l'Assemblée primaire en date du 18 novembre 1994
- homologué par le Conseil d'Etat du Canton du Valais. en séance du 03 mai 1995

COMMUNE DE COLLOMBEY-MURAZ

Le Président,



Antoine Lattion

Le Secrétaire



Gérard Parvex