

- Art. 1
Périmètre Le périmètre du plan de quartier « Les Perraires » comprend les parcelles suivantes du cadastre de la Commune de Collombey-Muraz : n° 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191 et 2808 (7 parcelles au total).
- Art. 2
Zone Ces 7 parcelles sont toutes sises dans la zone d'habitation 2 – Habitation collective 1, du plan de zone de la Commune de Collombey- Muraz conformément au règlement communal sur les constructions (RCC) homologué par le Conseil d'Etat du Canton du Valais en date du 07.06.1995 et dont les articles s'appliquent en complément au présent plan de quartier.
- Art. 3
Destination Cette zone est destinée aux immeubles d'habitation collective et à leurs prolongements : locaux et places de réunion, de jeux, de sport, etc ... Des activités de commerce, de bureau et d'artisanat sont tolérées, à condition qu'elles ne comportent aucune nuisance pour le voisinage (bruit, odeurs, esthétique, trafic, etc...) et qu'elles ne modifient pas le caractère prépondérant de la zone.
- Art. 4
Ordre des constructions indice (U) L'ordre dispersé est obligatoire.
En aucun cas le coefficient d'utilisation du sol ne sera dépassé.
Le calcul des surfaces brutes de planchers tient compte de toutes les surfaces habitables effectives en tenant compte des déductions pour locaux décrits dans l'art. 117 du RCC. Le calcul de détail de densité pour chaque type d'immeuble est donné dans la notice de calcul de l'indice d'utilisation du sol (u) . Un calcul d'ensemble y figure également. L'indice d'utilisation maximum est fixé à 1.0 selon le RCC.
- Art. 5
Distances Aux limite Conformément aux dispositions du RCC de Collombey-Muraz, les distances entre constructions seront au minimum les suivantes :
- 1) La distance frontale minimale entre constructions sera de 2/3 de la hauteur ou de 10.00 m minimum, et de 10.00 m au minimum à la limite de la parcelle.(art.144)
 - 2) La distance latérale minimale entre constructions sera de 8.00 m.(art.144)
 - 3) Conformément au plan des zones de la Commune et au RCC (art.143), l'ordre des constructions *dispersé* est obligatoire.
- Art. 6
Hauteur Conformément aux dispositions du RCC, les hauteurs seront les suivantes :
- 1) Nombre de niveaux : (art.145 RCC)
Le nombre de niveaux est limité à 5 (Rez + 4 étages) + Attique (2/3 max. surface de l'étage inférieur).
 - 2) Hauteur des constructions :
La hauteur des constructions se mesure pour tous les points de chaque façade au droit de la corniche du dernier étage ou au droit du faite.
En terrain plat comme ici, depuis le terrain naturel.
 - 3) La hauteur maximale ne dépassera pas 20,50 m.
- Les sous-sol sont complètement enterré, donc pas considérés comme niveau au sens de l'article 12 de la LC. (*Tout sous-sol ou tout rez-de-chaussée doit être compté comme niveau si la surface des façades émerge de plus de deux tiers au-dessus du niveau du terrain naturel ou aménagé*).

- Art. 7
Dépendances
au rez
- Le conseil communal est compétent pour autoriser dans les espaces réglementaires entre constructions, ou entre constructions et limite de propriété, des constructions de type maison de jardin, cabanon, pergola, couvert,... Les distances aux limites seront égales aux distances latérales prévues dans la zone.
Les garages couverts sont interdits en dehors des garages sous-terrain communs.
- Art. 8
Dimensions
- Longueur maximale de façades
La longueur maximale des façades ne dépassera pas 40.00 m.
Les façades seront uniformes mais travaillées avec des décrochements, des loggias ou vérandas... (choix architectural dépendant de l'étude d'impact, notamment pour les immeubles vers la route cantonale, façades exposées au bruit de la route). Concept et mesures à prendre ultérieurement selon nécessité.
- Largeur maximale de façades
La largeur maximale des constructions ne dépassera pas 25,00 m.
- Art. 9
Esthétique
- L'orientation des façades pignon seront pour les immeubles bordant la rue de « Clos-Novex », parallèle à cette dernière, pour les immeubles bordant la route cantonale, parallèle à cette dernière, pour les immeubles bordant la route communale de Collombey-le-grand, la façade principale sera parallèle à la rue, voir légèrement orientés côté carrefour pour les deux immeubles de bords longeant la route de Collombey-le-grand, selon plans annexés. L'implantation de tous les immeubles respectera le périmètre d'évolution selon les plans annexés. Aucune construction ne doit dépasser ce périmètre.
- Les immeubles auront tous le même style architectural et créeront ainsi un quartier avec sa propre identité.
- Les immeubles auront tous un toit plat, voir légèrement incurvé en forme d'arrondi.
L'art. 147 du RCC sera respecté, en assimilant ce type de toiture à un toit plat.
Si une option architectural devait être prise à ce niveau, elle sera la même pour tous les immeubles.
- Art. 10
Places de
Stationnement
Accès
- Les places de parcs tant souterraines qu'extérieures seront aménagées et exécutées conformément aux plans annexés. Le nombre de place total est de 0.02 x SBPU.
Le principe d'implantation des places est fixé par ce plan et respectera cette configuration indépendamment d'une augmentation/diminution du nombre de places.
Les places de stationnement ne sont autorisées qu'aux emplacements prévus.
- Les différentes servitudes de jouissance exclusive comme places de parcs intérieures ou extérieures seront constituées en faveur de chaque appartement à construire.
- Les accès au plan de quartier se font par le carrefour à hauteur de la RC302 vers La Barne et par une nouvelle entrée à créer à hauteur de la parcelle 1191 en parallèle au plan de quartier adjacent de Clos-Novex au Sud-Ouest, et par deux entrées sur la route de Clos-Novex. Pour l'entrée sur RC 302 à hauteur de la parcelle 1191, un accord écrit de principe a été délivré par l'Etat du Valais en date du 22.12.2003 (SRCE).
- Indépendamment des étapes de réalisation du projet, un accès provisoire pour les résidents du quartier et du chantier doit être aménagé depuis la RC 302 dès la réalisation de la deuxième étape. Cet accès sera partiel dans un premier temps, pour desservir les immeubles situé côté carrefour de la Barne, puis définitif dès le début de la quatrième étape pour desservir les immeubles prévus à l'étape 4 selon plan annexé.

- Art. 11
Aménag.
Ext.
- L'aménagement d'un ou plusieurs emplacements de jeux pour enfants ou de détente est fixé à 20 m² par logement minimum. Le plan de quartier offre des surfaces de détente largement supérieur à ces exigences de manière à privilégier la vie des futurs habitants. Une grande place commune de jeux et de détente est prévu au milieu du plan de quartier. Cette place est privée et réservée exclusivement aux résidents des immeubles du plan de quartier ou à ses visiteurs. L'ordre et la propreté de la place est à la charge des immeubles respectifs et sera organisée dans ce sens.
- Les barrières et clôtures de quelque nature que se soit sont interdites à l'intérieur du périmètre du plan, à l'exception de garde-corps de protection, murets de soutènement, haies vives.
- Les aménagements extérieurs feront l'objet d'un plan spécial indiquant, notamment, les places de jeux, les places de stationnement, les chemins, escaliers, rampes, entrées piétons et entrées véhicules, entrées zone d'habitation, avec plan de signalisation interne et sorties sur la voie publique. Ce plan sera soumis au Conseil municipal pour approbation.
- Des places pour dépôt d'ordures sont prévues à l'entrée de chaque immeuble. Elles sont facilement accessibles par les services de déblaiement des ordures et placées dans des endroits amenant le moins de nuisances possibles. Une place commune de récupération de tri est prévu vers le carrefour de la Barme, pour l'ensemble du plan de quartier.
- Art. 12
antennes
- Les antennes individuelles de télévision ainsi que les antennes de radiodiffusion et les paraboles pour réception satellites sont interdites (fenêtres, balcons, façades,...). Ces installations feront l'objet d'une installation centralisée collective admise pour chaque immeuble en toiture avec distribution verticale par câblage aux différents étages.
- Art. 13
Infrastruct.
- Tous les équipements à l'intérieur du plan de quartier sont à la charge du/des propriétaires. La Commune est tenue de collaborer à la réalisation des équipements, ou au renforcement de ceux existants, nécessaires à la réalisation du plan de quartier, mais exclusivement en dehors du plan de quartier.
- Le programme de réalisation des équipements communs fait l'objet d'un plan annexe déposé en parallèle sous forme de plan d'investissement coordonné avec les étapes.
- Art. 14
Etapes
- Le plan de quartier peut se construire en étapes, en respectant l'ordre chronologique des constructions, selon le plan annexé.
- Art. 15
Bruit
OPB
- Conformément au plan des zones de construction et au RCC (art.67), le degré de sensibilité au bruit est de II. Pour les bâtiments implantés sur l'alignement à 40 mètres de l'axe de la cantonale RC 302, des mesures de lutte contre le bruit (d'ordre typologique, constructif ou d'aménagement) seront nécessaires afin de répondre aux exigences de l'art. 31 de l'OPB.
- Art. 16
- Des conventions de droit privé réglant exclusivement les rapports de propriété du quartier sans lien avec la Commune, l'usage des surfaces et la participation aux frais d'équipements doivent être garantis.
- Art. 17
Entrée en
- Le plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil communal et son homologation par le Conseil d'Etat.
- Le présent règlement est lié au rapport annexé et aux plans qui en font partie intégrante.

REFERENCES :

Prescriptions cantonales :

- Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (1987)
- Loi cantonale sur les constructions (1996)

Prescriptions communales :

- Règlement communal sur les constructions (1995) de la Commune de Collombey-Muraz
- Plan des zones de construction (1995) de la Commune de Collombey-Muraz

Plans

- Extrait de cadastre de la Commune de Collombey-Muraz (base du géomètre officiel)
- Extrait des plans d'infrastructures transmis par le bureau communal et reporté.

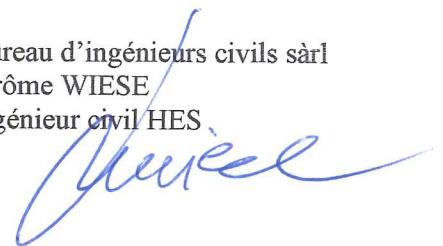
Collombey-Muraz, le 30.9.2004

Les propriétaires du bien-fond :

(voir liste en annexe et procurations)

10.3.2005
l'Auteur du projet Plan de Quartier :

Bureau d'ingénieurs civils sàrl
Jérôme WIESE
Ingénieur civil HES



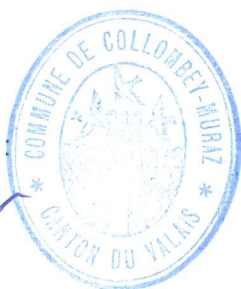
Mise à l'enquête publique :

Du 01 AVR. 2005 Au 11 AVR. 2005

Au nom du Conseil communal :

Le Président :

[Signature]



Le secrétaire :

[Signature]

Lieu : Collombey-Muraz Date : 12 DEC. 2005

Homologation : et Notification

Lieu : Collombey-Muraz Date : 15 DEC. 2005