

- d. Les périmètres d'implantation des constructions sont définis par rapport à ce système de base. Les prescriptions prévues pour le quartier rejoignent celles déjà définies dans cette zone par le RCC, soit pour les points suivants :
- | | |
|-----------------------|---|
| - Affectation | : Habitation collective |
| - Ordre | : Dispersion |
| - Hauteur | : Hauteur maximale 20,50 mètres |
| - Distance frontale | : 2/3 de la hauteur, minimum 10 mètres |
| - Distance latérale | : minimum 8 mètres |
| - Longueur et largeur | : Longueur maximale 40 mètres
: Largeur maximale 25 mètres |
- e. Conformément au plan des zones de la commune de Collombey-Muraz et au RCC, le plan de quartier prévoit un indice d'utilisation de minimum 0,8 et maximum 1.
- f. Pour les bâtiments implantés sur l'alignement à 32 mètres de l'axe de la route cantonale RC 302 des mesures de luttes contre le bruit (d'ordre typologique, constructives ou d'aménagement) seront nécessaires afin de répondre aux exigences de l'art. 31 OPB.

REGLEMENT

ART. 1

Périmètre du plan de quartier

- a. Le périmètre du plan de quartier « Clos-Novex » s'applique aux parcelles No 1192, 1193, 1194 et 1195 du cadastre de la Commune de Collombey-Muraz. Les parcelles 1194 et 1195 forment la zone A, les parcelles 1192 et 1193 forment la zone B.
- b. Les parcelles sont situées dans la zone d'« habitations collectives I » du plan des zones de Construction et du règlement des constructions (RCC) de la Commune de Collombey-Muraz.

ART. 2

Surface du plan de quartier

- a. La surface totale du plan de quartier est de 29'319 m². Zone A 11'918m² / zone B 17'401m²

ART. 3

Situation

- a. Le terrain est situé entre les villages de Muraz et de Collombey.
- b. Le terrain est plat, il est desservi par la route de Clos-Novex au nord/est et par la route cantonale au sud/ouest.

ART. 4

Objectifs

Les objectifs généraux du plan de quartier rejoignent les prescriptions cantonales (art. 12 alinéa 3 LCAT et art.2 LC) et communales (Plan des zones de construction et art. 33 RCC) . En particulier, ils visent à :

- a. Déterminer un principe d'implantation définissant les voiries, accès et parking extérieur en périphérie de la parcelle.
- b. Une « couronne » bâtie en ordre dispersé.
- c. Un habitat favorable, offrant un large espace piétonnier au centre

ART. 5

Affectation

- a. Conformément au *plan des zones de construction* et au RCC, l'affectation du plan de quartier et les habitations autorisées sont du type habitation collective. Sont également autorisés, des commerces et ateliers artisanaux qui par leur nature ne nuisent pas à la tranquillité du voisinage et au développement du quartier.
- b. Le plan de quartier fixe les gabarits des immeubles.
- c. Avant la mise à l'enquête publique des immeubles une concertation doit intervenir avec la commune pour définir, en fonction de l'évolution de la commune, les besoins nécessaires pour l'aménagement de locaux publics, notamment pour les besoins scolaires et sociaux.

ART. 6

Ordre des constructions

Conformément au *plan des zones de construction* et au RCC (art. 143), l'ordre des constructions dispersé est obligatoire.

ART. 7

Distances à la limite

Conformément au *plan des zones de construction* et au RCC (art. 144), la distance frontale est 2/3 de la hauteur, au minimum 10 mètres. La distance latérale est au minimum 8 mètres. (les distances minimales à la limite de propriété sont cumulées entre bâtiments).

ART. 8

Densité, indice d'utilisation u

- a. Conformément au *plan des zones de construction* et au RCC (art. 147) la densité est définie par un indice d'utilisation maximal de $u=1$. L'indice minimal est de 0,8. L'indice u étant le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible du terrain .
- b. Afin de conserver un espace vert commun, le centre doit être végétalisé : Le dessus de la toiture du parking doit être aménagé comme espace de « détente » (surface engazonnée, jeux, piscine, etc..)

ART. 9

Hauteur des bâtiments

Conformément au *plan des zones de construction* et au RCC (art. 145), la hauteur des bâtiments est limitée à 20,50 mètres.

- ART. 10 Nombre de niveaux**
Conformément au *plan des zones de construction* et au RCC (art. 145), le nombre de niveaux habitables autorisés est fixé à : rez-de-chaussée + 4 étages + combles pour 2/3 de la surface brut de plancher de l'étage inférieur. Le minimum est fixé à R + 3. Selon 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. 11 Longueur et profondeur des bâtiments**
Conformément au *plan des zones de construction* et au RCC (art. 146), la longueur maximale des bâtiments est de 40 mètres et la profondeur maximale des bâtiments est de 25 mètres.
- ART. 12 Implantation des constructions**
- a. L'implantation des bâtiments doit respecter les périmètres d'évolutions définis par le plan de quartier, selon plans annexés. Outre les annexes, selon article 15 du présent règlement, aucune construction ne doit dépasser ces périmètres.
 - b. L'ensemble des bâtiments doit suivre la géométrie de la rue Clos-Novex.
- ART. 13 Architecture**
- a. La conception architecturale des bâtiments et des annexes doit être réalisée, par étapes, dans un souci de cohérence et d'expression contemporaine.
- ART. 14 Toitures**
Conformément au *plan des zones de construction* et au RCC (art. 148 a),
- a. Les toitures sont à 2 ou plusieurs pans. Elles seront harmonisées par étapes de réalisation du plan de quartier. Les toitures plates sont autorisées, si l'attique reste conforme au RCC (article 148)
 - b. Des dispositifs de captage d'énergie solaire peuvent être proposés, ils peuvent également être proposés en façade.
- ART. 15 Annexes**
- a. Des annexes, maison de jardin, pergola, couvert, sont autorisées dans le périmètre du plan de quartier.
 - b. L'implantation et le traitement de ceux-ci doivent être en harmonie avec les bâtiments principaux.
 - c. Les garages couverts sont interdits en dehors du garage central commun.

ART. 16

Circulation et stationnement

- a. L'accès au plan de quartier se fait par la rue de Clos-Novex au nord-est et par la route cantonale au sud-ouest. (Un accord a été délivré en date du 22.12.2003 par l'Etat du Valais suite aux démarches auprès des services des routes et cours d'eau pour la nouvelle sortie sur la route cantonale).
- b. A l'intérieur du périmètre du plan de quartier, les accès seront réalisés dans les périmètres spécialement définis, selon plan annexé.
- c. Conformément au *plan des zones de construction* et au RCC (art. 42), le nombre minimum de places de parc aménagées est de $0,02 \times \text{SBPU}$ = nombre de places de parage (SBPU = surface brut de plancher utile selon article 117 RCC). Chaque zone (A et B) doit répondre à cette exigence.
- d. Le nombre de places intérieures est de minimum 50 %.
- e. Le parking est défini dans le périmètre d'implantation et selon les coupes annexées. Des emplacements pour la plantation de grands arbres (« pots de terre d'une hauteur d'étage du parking ») doivent être prévus à raison de 3% de la surface du parking.
- f. 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 prévue selon schémas annexés.
- g. Dès la réalisation de la troisième étape des mesures de ralentissement de trafic devront être mises en place sur la rue du Clos-Novex selon le schéma de principe de circulation annexé. À terme cette rue devrait être conçue comme « une zone de rencontre ».

ART. 17

Equipements

- a. Les équipements à l'intérieur du plan de quartier sont à la charge du/des propriétaires.
- b. La commune est tenue de collaborer à la réalisation des équipements, ou au renforcement de ceux existants, nécessaires à la concrétisation du plan de quartier, mais exclusivement en dehors du plan de quartier.
- c. Le programme de réalisation des équipements communs fait l'objet d'un plan annexe mis en parallèle avec les étapes de réalisation du projet.
- d. Le mode de chauffage prévu est une combinaison de gaz et de pompes à chaleur. Lors de la réalisation de chaque immeuble une évaluation technique et financière sera faite en vu de valider le choix énergétique.
- e. L'évacuation des eaux pluviales est prévu comme une combinaison d'infiltration (possible selon M. P. Tissière Dr. Ing. en géologie responsable du PGEE de la commune) et de raccordement aux réseaux d'eaux clair de la commune, notamment au canal Stockalper jouxtant la parcelle .

- ART. 18 **Etapes**
Le plan de quartier peut se construire par étape, en respectant l'ordre chronologique des constructions, selon le plan annexé.
- ART. 19 **Degré de sensibilité au bruit**
g. 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 32 mètres de l'axe de la route cantonale RC 302 des mesures de luttes contre le bruit (d'ordre typologique, constructives ou d'aménagement) seront nécessaires afin de répondre aux exigences de l'art. 31 OPB OPB.
- ART. 20 **Conventions**
Des conventions de droit privé réglant exclusivement les rapports de propriété du quartier sans lien avec la commune, l'usage des surfaces d'accès et la participation aux frais d'équipements doivent être garantis.
- ART. 21 **Entrée en vigueur**
Le plan de quartier entre en vigueur dès son approbation au niveau communal et son homologation au niveau cantonal.

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. Plan No... (19..)

SIGNATURES ET HOMOLOGATION

Auteur des plans :

O. Galletti & C.Matter
Architectes epfl-fas-sia

Lieu : *Clos Novex*
Date : .. *10.08.09*



Mise à l'enquête publique :

Du 01 AVR. 2005 au 11 AVR. 2005

Au nom du conseil communal :

Le président :

L. ...



Le secrétaire :

S. ...

Lieu : Collombey-Muraz Date : 12 DEC. 2005

Homologation : *Notif.cation*

Lieu : Collombey-Muraz Date : 15 DEC. 2005