

P A L

HOMOLOGATION DES ZONES DES MAYENS

**Evaluation des secteurs concernés**

(critères de définition de la zone des mayens,  
vade-mecum p. 5-7, analyse de l'élément construit,  
vade-mecum p. 18-19)

**Visions locales et séance du 10 novembre 1995**

MM. Bernard SOLIOZ, Service cantonal de l'Aménagement  
du Territoire

Gilbert CRETOL, Service technique communal

Laurent BONVIN, Service technique communal

*[Signature]*



*Montana le 3.12.97*

*Sauter*

Homologué par le Conseil d'Etat  
- 3 DEC. 1997

en séance du .....

Droit de sceau: Fr. .... 90 -

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:

*[Signature]*



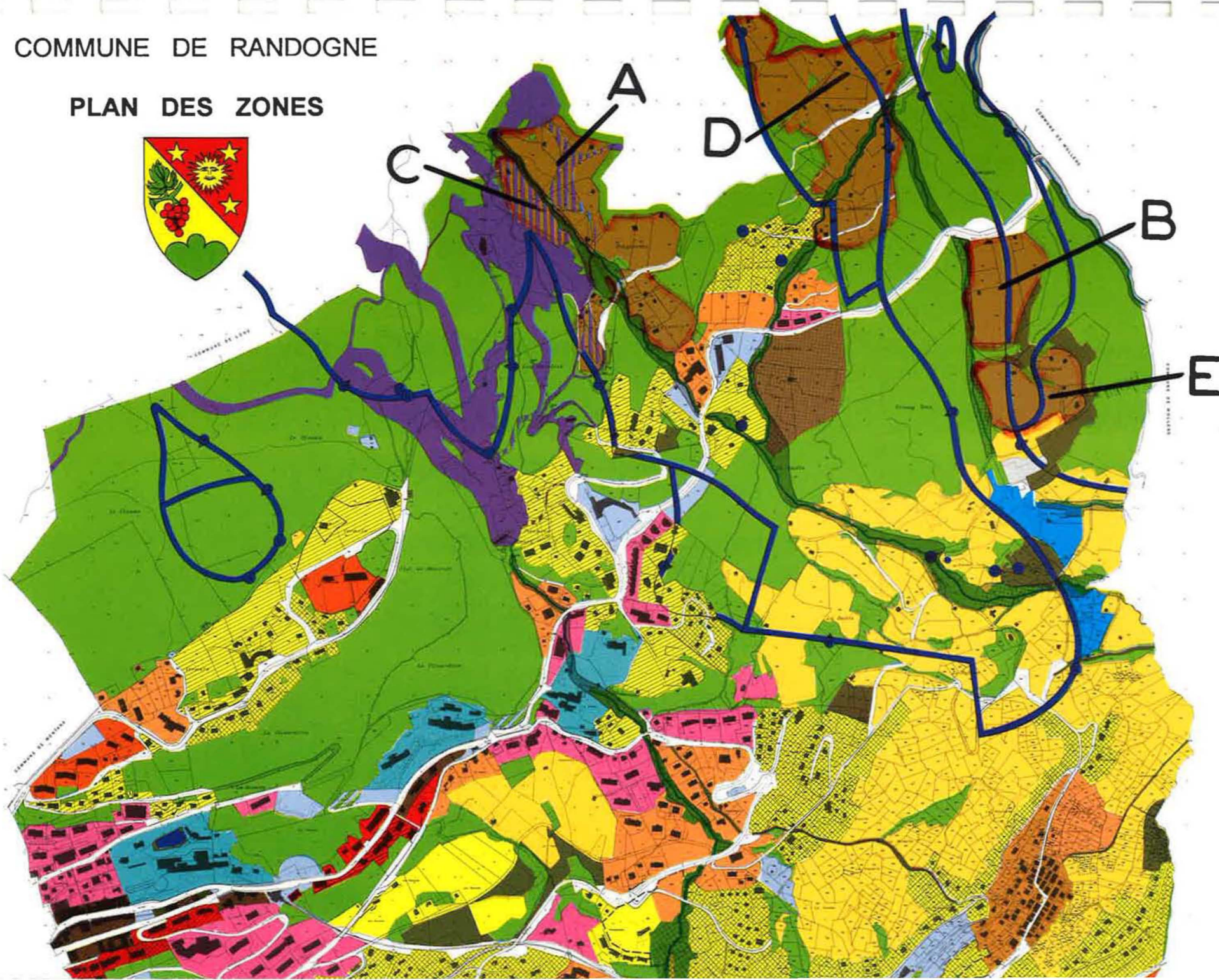
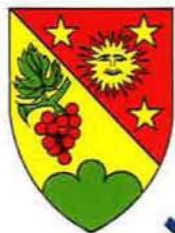
Montana-Randogne,

Janvier 1996

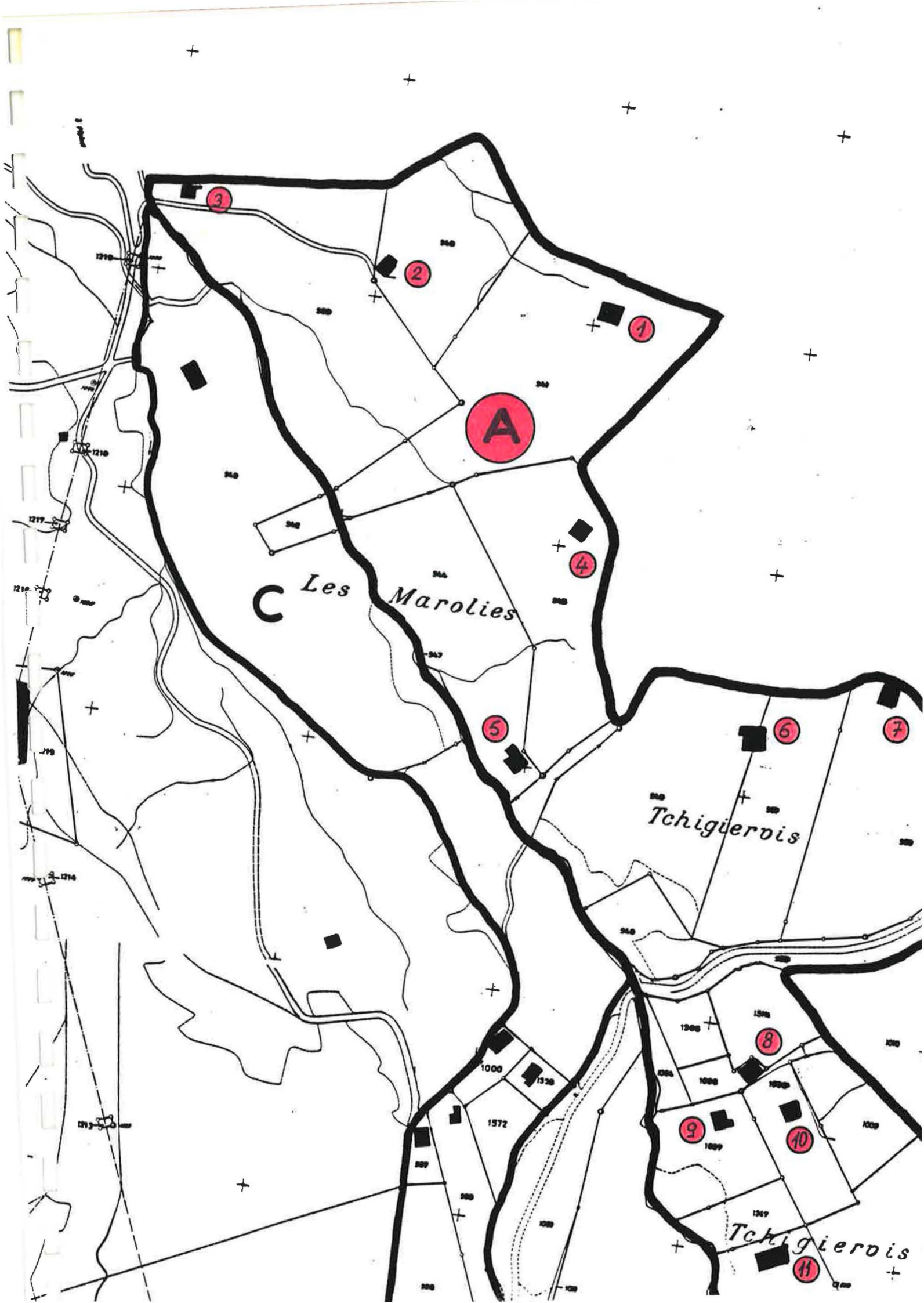


COMMUNE DE RANDOGNE

PLAN DES ZONES









No 1    Secteur A



No 2    Secteur A



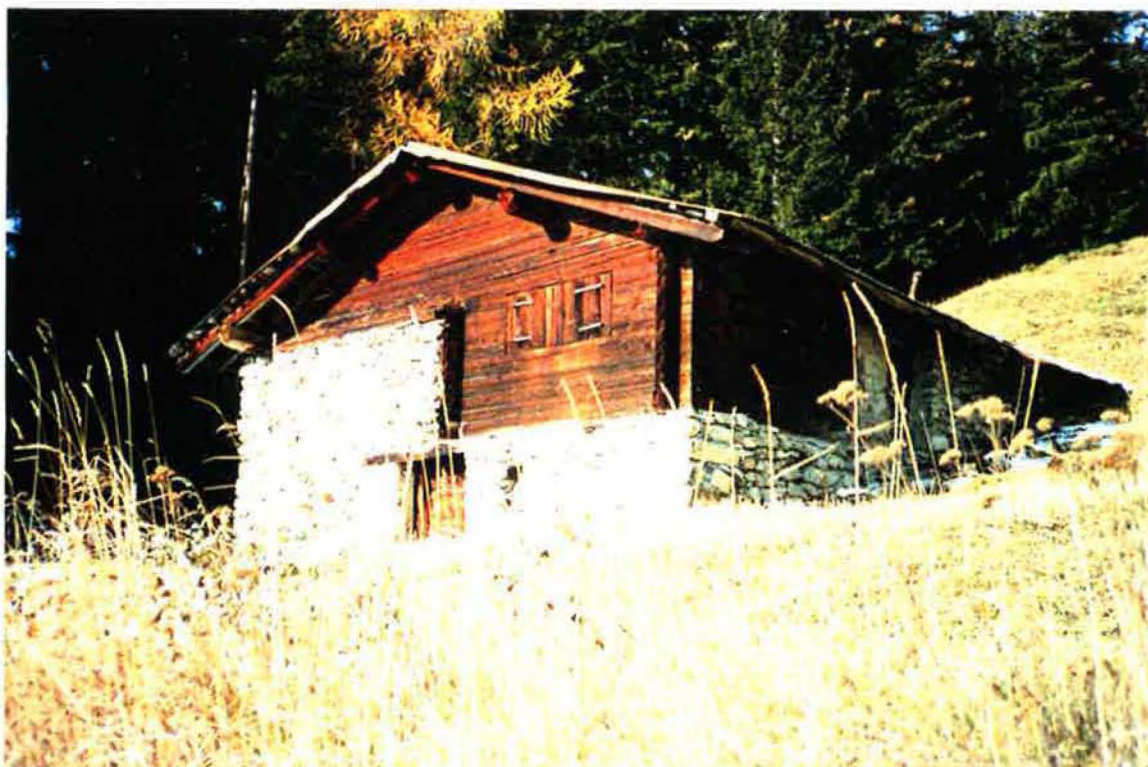


No 3    Secteur A

# RUINE

No 4    Secteur A





No 5     Secteur A



No 6     Secteur A





No 7    Secteur A



No 8    Secteur A





No 9     Secteur A



No 10     Secteur A





No 11    Secteur A



## "La zone des mayens : votre affaire"

### Examen du cas pratique / Secteur A - Les Marolles-Tchigiervis

#### A. Critères de définition de la zone des mayens (Vade-mecum p. 5 à 7)

##### A.1. Situation géographique et éléments généraux

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
1	Région	X		
2	Altitude	X		
3	Position par rapport au village	X		
4	Position par rapport à la limite supérieure des forêts	X		
5	Délimitation	X		
6	Éléments constitutifs	X		

Remarques :

---



---



---



---



---

##### A.2. Élément naturel

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
7	Territoire	X		
8	Prairies	X		
9	Paysage	X		
10	Friches	X		

Remarques :

---



---



---



---



---



## "La zone des mayens : votre affaire"

### Examen du cas pratique / Secteur A Les Marolies-Tchigiervis

#### A.3. Élément construit

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
11	Constructions traditionnelles	X		
12	Type d'urbanisation (groupé ou dispersé)	X		
13	Part des constructions traditionnelles et récentes qui permettent de conserver la typologie du lieu (cat. 1 + 2)	60 %		voir point B.
14	Part des constructions traditionnelles avec typologie non dénaturée (cat. 1)	83 %		voir point B.

Remarques :

---



---



---



---



---

#### A.4. Infrastructure

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
15	Disponibilités en eau	X		
16	Équipement pour infrastructure touristique	X		

Remarques :

---



---



---



---



---



## "La zone des mayens : votre affaire"

### Examen du cas pratique / Secteur A Les Marolles-Tchigiervis

#### B. Analyse de l'élément construit (Vade-mecum p. 18 à 19)

No	Type de bâtiment	Catégorie				Remarques complémentaires
		0	1	2	3	
1			X			Maçonnerie-mixte
2			X			Maçonnerie-mixte
3			X			Maçonnerie-mixte
4		X				
5			X			Maçonnerie-bois
6					X	Maçonnerie-bois Annexe importante
7					X	Maçonnerie-identité !
8					X	Maçonnerie-bois Annexe importante + balcon
9				X		Construction récente avec respect de la typologie
10			X			Maçonnerie
11					X	Construction nouvelle sans respect de la typologie
12						
13						
14						
TOTAL		1	5	1	4	

Rapport (Cat. 1 + 2) / (Cat. 1 + 2 + 3)

60

minimum 60 % (c.f. Vade-mecum p. 22)

Rapport (Cat. 1) / (Cat. 1 + 2)

83

minimum 60 % (c.f. Vade-mecum p. 22)









No 1     Secteur B



No 2     Secteur B





No 3     Secteur B



No 4     Secteur B



# "La zone des mayens : votre affaire"

## Examen du cas pratique / Secteur B Comogne

### A. Critères de définition de la zone des mayens (Vade-mecum p. 5 à 7)

#### A.1. Situation géographique et éléments généraux

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
1	Région	X		
2	Altitude	X		
3	Position par rapport au village	X		
4	Position par rapport à la limite supérieure des forêts	X		
5	Délimitation	X		
6	Éléments constitutifs	X		

Remarques :

---



---



---



---

#### A.2. Élément naturel

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
7	Territoire	X		
8	Prairies	X		
9	Paysage	X		
10	Friches	X		

Remarques :

---



---



---



---

## "La zone des mayens : votre affaire"

### Examen du cas pratique / Secteur B Comogne

#### A.3. Élément construit

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
11	Constructions traditionnelles	X		
12	Type d'urbanisation (groupé ou dispersé)	X		
13	Part des constructions traditionnelles et récentes qui permettent de conserver la typologie du lieu (cat. 1 + 2)	75 %		voir point B.
14	Part des constructions traditionnelles avec typologie non dénaturée (cat. 1)	66 %		voir point B.

Remarques :

---



---



---



---



---

#### A.4. Infrastructure

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
15	Disponibilités en eau	X		
16	Équipement pour infrastructure touristique	X		

Remarques :

---



---



---



---



---



# "La zone des mayens : votre affaire"

## Examen du cas pratique / Secteur B Comogne

### B. Analyse de l'élément construit (Vade-mecum p. 18 à 19)

No	Type de bâtiment	Catégorie				Remarques complémentaires
		0	1	2	3	
1			X			Maçonnerie-bois
2					X	Identité !
3				X		Bois-maçonnerie
4			X			Rural bois
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
TOTAL			2	1	1	

Rapport (Cat. 1 + 2) / (Cat. 1 + 2 + 3)

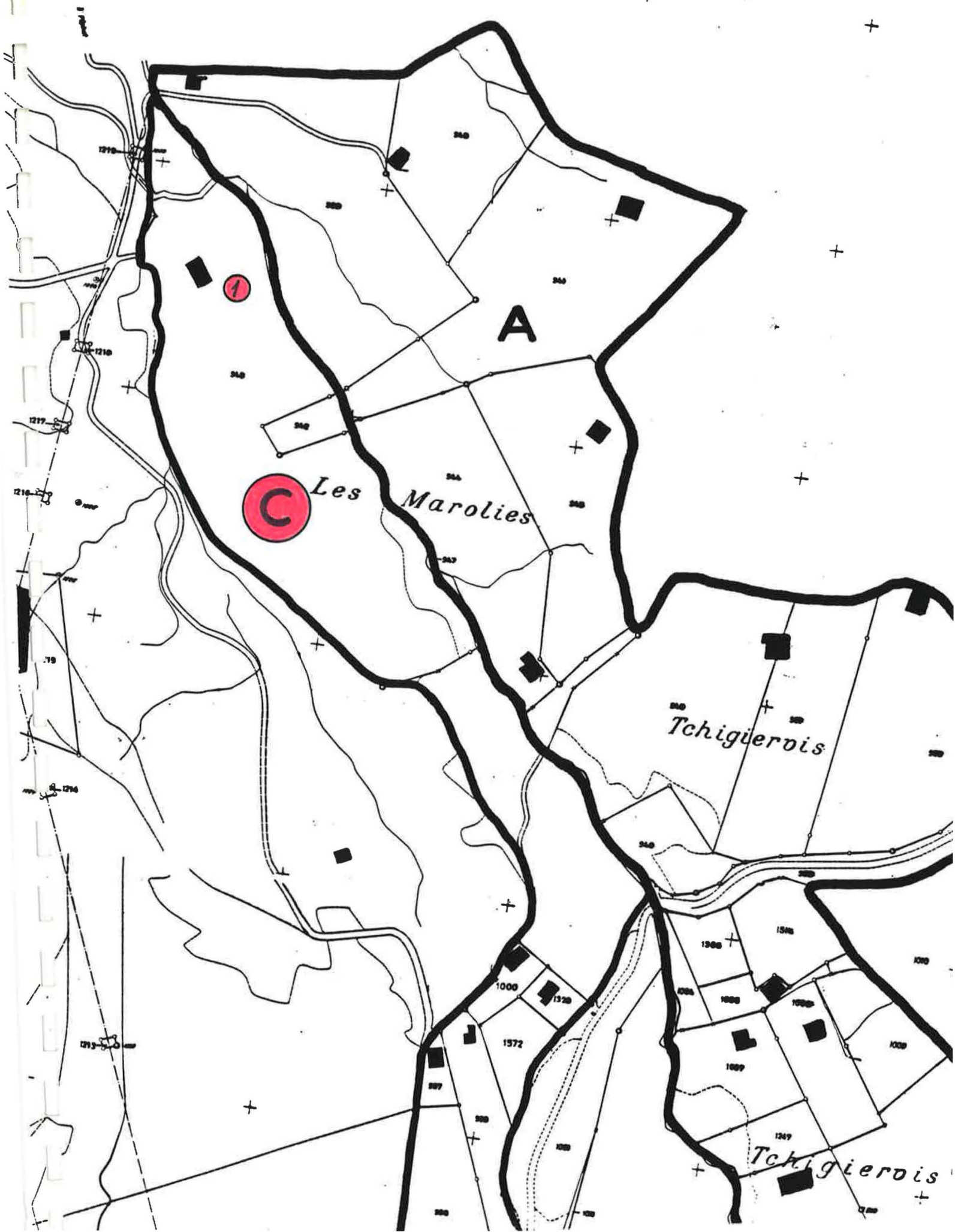
75

minimum 60 % (c.f. Vade-mecum p. 22)

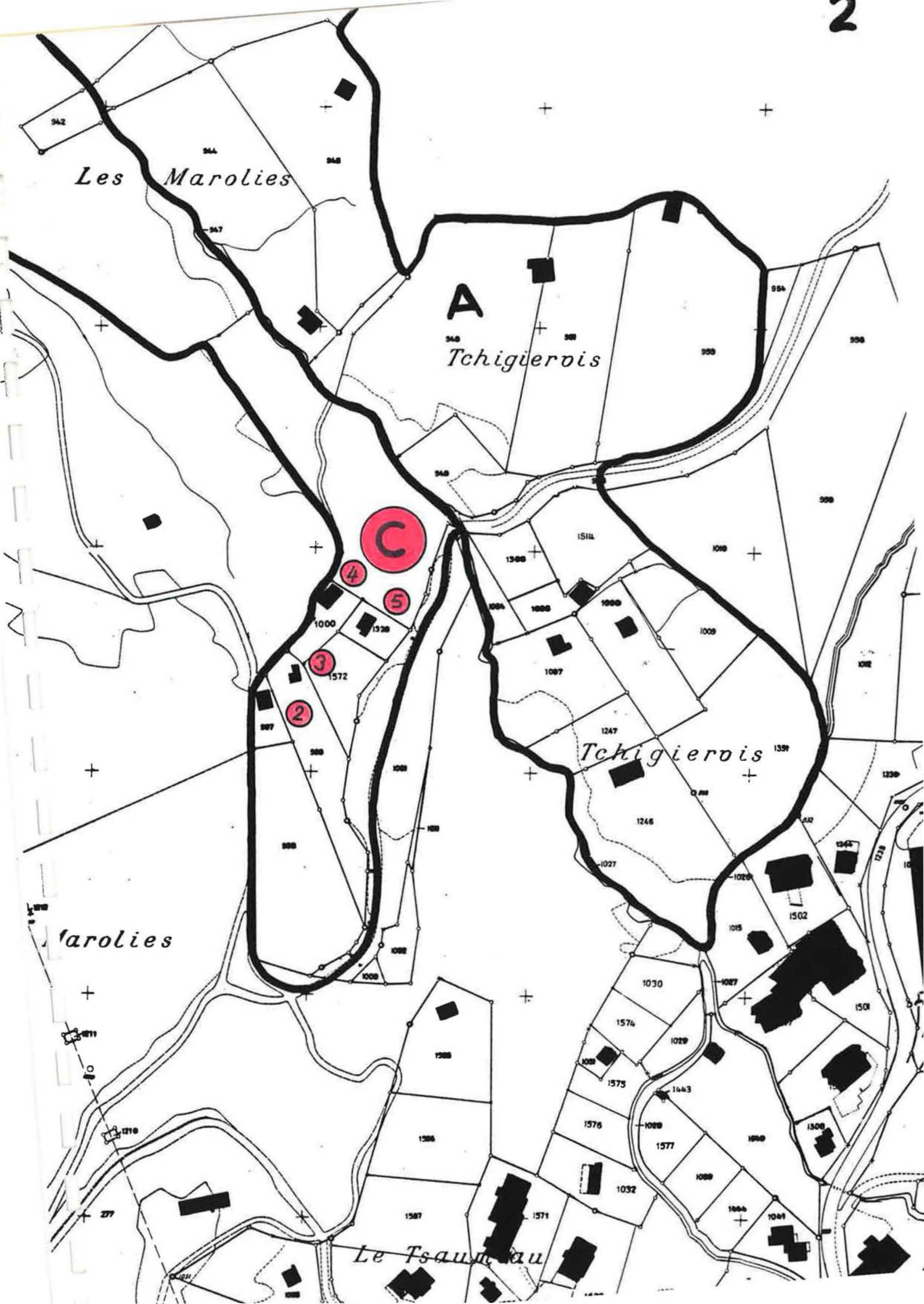
Rapport (Cat. 1) / (Cat. 1 + 2)

66

minimum 60 % (c.f. Vade-mecum p. 22)











No 1    Secteur C



No 2    Secteur C





No 3    Secteur C



No 4    Secteur C



No 5    Secteur C



## "La zone des mayens : votre affaire"

### Examen du cas pratique / Secteur C Les Marolles Ouest

#### A. Critères de définition de la zone des mayens (Vade-mecum p. 5 à 7)

##### A.1. Situation géographique et éléments généraux

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
1	Région			
2	Altitude			
3	Position par rapport au village			
4	Position par rapport à la limite supérieure des forêts			
5	Délimitation			
6	Éléments constitutifs			

Remarques :

---

---

---

---

---

##### A.2. Élément naturel

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
7	Territoire			
8	Prairies			
9	Paysage			
10	Friches			

Remarques :

---

---

---

---

---

## "La zone des mayens : votre affaire"

### Examen du cas pratique / Secteur C Les Marolles Ouest

#### A.3. Elément construit

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
11	Constructions traditionnelles			
12	Type d'urbanisation (groupé ou dispersé)			
13	Part des constructions traditionnelles et récentes qui permettent de conserver la typologie du lieu (cat. 1 + 2)	40%		voir point B.
14	Part des constructions traditionnelles avec typologie non dénaturée (cat. 1)	50%		voir point B.

Remarques :

---



---



---



---



---

#### A.4. Infrastructure

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
15	Disponibilités en eau			
16	Equipement pour infrastructure touristique			

Remarques :

---



---



---



---



---



## "La zone des mayens : votre affaire"

### Examen du cas pratique /Secteur C Les Marolles Ouest

#### B. Analyse de l'élément construit (Vade-mecum p. 18 à 19)

No	Type de bâtiment	Catégorie				Remarques complémentaires
		0	1	2	3	
1				X		
2					X	
3			X			
4					X	
5					X	
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
TOTAL			1	1	3	

Rapport (Cat. 1 + 2) / (Cat. 1 + 2 + 3)

40

minimum 60 % (c.f. Vade-mecum p. 22)

Rapport (Cat. 1) / (Cat. 1 + 2)

50

minimum 60 % (c.f. Vade-mecum p. 22)

Ce secteur n'est pas considéré comme zone mayens et devra donc être classé en zone agricole.







No 1    Secteur D



No 2    Secteur D





No 3    Secteur D



No 4    Secteur D





No 5    Secteur D



No 6    Secteur D





No 7    Secteur D



No 8    Secteur D





No 9     Secteur D

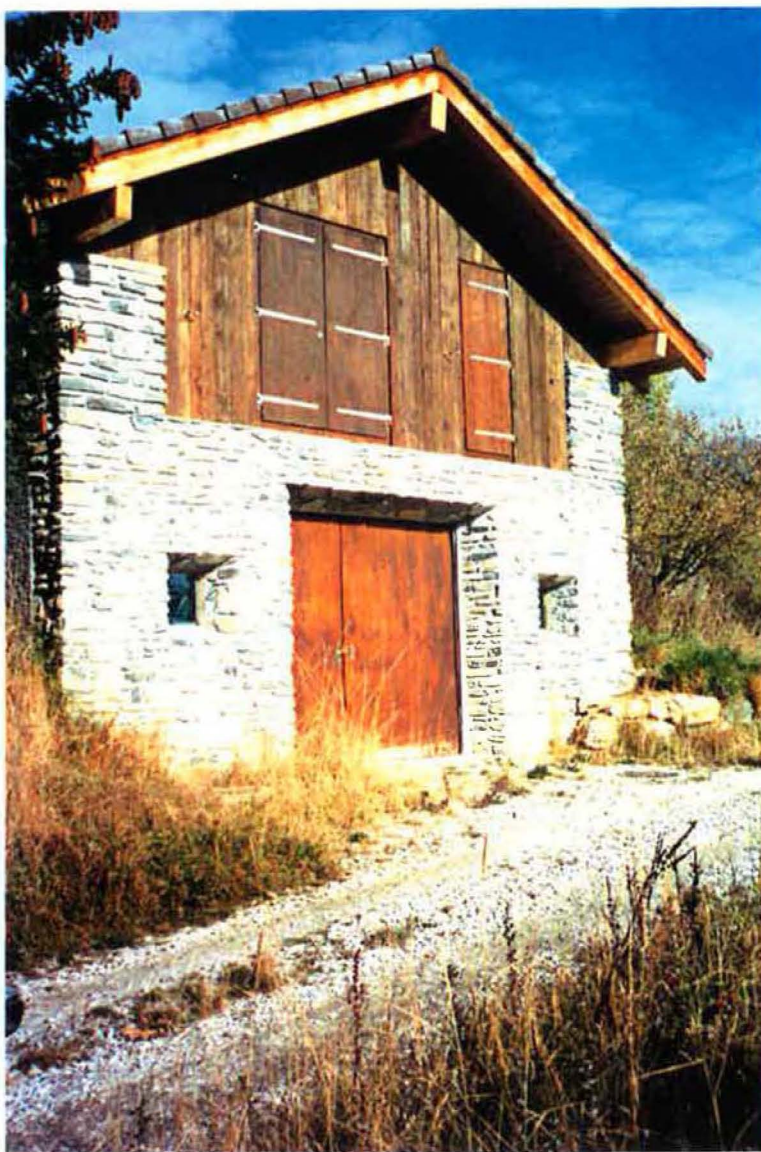


No 10     Secteur D





No 11     Secteur D



No 12     Secteur D



## "La zone des mayens : votre affaire"

### Examen du cas pratique / Secteur D Courtavey-Les Barzettes

#### A. Critères de définition de la zone des mayens (Vade-mecum p. 5 à 7)

##### A.1. Situation géographique et éléments généraux

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
1	Région			
2	Altitude			
3	Position par rapport au village			
4	Position par rapport à la limite supérieure des forêts			
5	Délimitation			
6	Éléments constitutifs			

Remarques :

---

---

---

---

---

##### A.2. Élément naturel

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
7	Territoire			
8	Prairies			
9	Paysage			
10	Friches			

Remarques :

---

---

---

---

---

## "La zone des mayens : votre affaire"

### Examen du cas pratique / Secteur D Courtavey-Les Barzettes

#### A.3. Élément construit

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
11	Constructions traditionnelles			
12	Type d'urbanisation (groupé ou dispersé)			
13	Part des constructions traditionnelles et récentes qui permettent de conserver la typologie du lieu (cat. 1 + 2)			voir point B.
14	Part des constructions traditionnelles avec typologie non dénaturée (cat. 1)			voir point B.

Remarques :

---



---



---



---



---

#### A.4. Infrastructure

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
15	Disponibilités en eau			
16	Équipement pour infrastructure touristique			

Remarques :

---



---



---



---



---



# "La zone des mayens : votre affaire"

## Examen du cas pratique / Secteur D Courtavey-Les Barzettes

### B. Analyse de l'élément construit (Vade-mecum p. 18 à 19)

No	Type de bâtiment	Catégorie				Remarques complémentaires
		0	1	2	3	
1			X			Maçonnerie
2			X			Maçonnerie / Bois
3		X				
4					X	Nouvelle construction
5					X	Nouvelle construction
6			X			Maçonnerie / Bois
7					X	Construction nouvelle
8					X	Construction nouvelle
9				X		Maçonnerie / Bois (typologie)
10			X			Maçonnerie / Bois
11					X	Construction nouvelle
12					X	Construction nouvelle
13						
14						
TOTAL		1	4	1	6	

Rapport (Cat. 1 + 2) / (Cat. 1 + 2 + 3)

45

minimum 60 % (c.f. Vade-mecum p. 22)

Rapport (Cat. 1) / (Cat. 1 + 2)

X

minimum 60 % (c.f. Vade-mecum p. 22)

Ce secteur n'est pas considéré comme zone mayens et devra donc être classé en zone agricole.







No 1    Secteur E



No 2    Secteur E





No 3    Secteur E



No 4    Secteur E





No 5     Secteur E



No 6     Secteur E

## "La zone des mayens : votre affaire"

### Examen du cas pratique / Secteur E Comogne Sud

#### A. Critères de définition de la zone des mayens (Vade-mecum p. 5 à 7)

##### A.1. Situation géographique et éléments généraux

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
1	Région			
2	Altitude			
3	Position par rapport au village			
4	Position par rapport à la limite supérieure des forêts			
5	Délimitation			
6	Éléments constitutifs			

Remarques :

---

---

---

---

---

##### A.2. Élément naturel

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
7	Territoire			
8	Prairies			
9	Paysage			
10	Friches			

Remarques :

---

---

---

---

---



## "La zone des mayens : votre affaire"

### Examen du cas pratique / Secteur E Comogne Sud

#### A.3. Élément construit

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
11	Constructions traditionnelles			
12	Type d'urbanisation (groupé ou dispersé)			
13	Part des constructions traditionnelles et récentes qui permettent de conserver la typologie du lieu (cat. 1 + 2)			voir point B.
14	Part des constructions traditionnelles avec typologie non dénaturée (cat. 1)			voir point B.

Remarques :

---



---



---



---



---

#### A.4. Infrastructure

No	Critère	Condition remplie		Justification
		oui	non	
15	Disponibilités en eau			
16	Équipement pour infrastructure touristique			

Remarques :

---



---



---



---



---

# "La zone des mayens : votre affaire"

## Examen du cas pratique / Secteur E Comogne Sud

### B. Analyse de l'élément construit (Vade-mecum p. 18 à 19)

No	Type de bâtiment	Catégorie				Remarques complémentaires
		0	1	2	3	
1			X			
2			X			
3					X	
4					X	
5					X	
6					X	
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
	TOTAL		2		4	

Rapport (Cat. 1 + 2) / (Cat. 1 + 2 + 3)

33

minimum 60 % (c.f. Vade-mecum p. 22)

Rapport (Cat. 1) / (Cat. 1 + 2)

minimum 60 % (c.f. Vade-mecum p. 22)

Ce secteur n'est pas considéré comme zone mayens et devra donc être classé en zone agricole.



# Règlement communal sur les constructions (complément aux dispositions de la zone 8 - mayens, homologuées par le Conseil d'Etat le 24 mai 1995)

## a) Définition de la zone

1. La zone des mayens est un élément du patrimoine qui doit être sauvegardé, revalorisé et sauvé de la ruine.
2. Elle comprend le territoire utilisé par l'agriculture et sert comme lieu de détente à la population indigène. La zone des mayens doit garantir une utilisation mixte entre l'agriculture et la détente.

## b) Délimitation

Les secteurs suivants ont été analysés sur la base des articles 27 et suivants de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) et des recommandations du Vade-mecum « des mayens à la zone des mayens » et peuvent être classés en ZONE DE MAYENS:

- « LES MAROLIES-TCHIGIERVIS »
- « COMOgne »

## c) Typologie

### 1. Typologie urbanistique

Les 2 secteurs cités ci-avant sont classés en type d'urbanisation dispersé. Ce type d'urbanisation doit être maintenu afin de garantir la typologie traditionnelle du lieu (perception d'ensemble).

Le caractère d'urbanisation traditionnel de l'ordre dispersé doit maintenir la perceptibilité du caractère d'habitation sommaire et temporaire.

## 2. Typologie architecturale

### 2.1. Recommandations et mesures pour les constructions

- Les constructions doivent conserver leur identité et leur volume d'origine.
- Les matériaux d'origine sont exigés, la proportion entre le bois et la maçonnerie doit être respectée.
- Les couleurs des matériaux seront maintenues dans leur teinte naturelle, ou légèrement foncée, afin de respecter les teintes des bâtiments existants.
- Les ouvertures de fenêtres et portes se feront prioritairement par l'utilisation des ouvertures existantes pour assurer l'éclairage principal.
- Un éclairage complémentaire peut être obtenu par la création de petites ouvertures intégrées de façon à ne pas altérer le bâtiment et pour respecter l'identité architecturale de chaque façade.
- Les lucarnes, les <sup>"VELUX"</sup>~~verrières~~ sont interdits.
- Les portes pleines, en cas de besoin pour l'éclairage naturel, peuvent être remplacées par des portes vitrées dans la même ouverture en donnant l'apparence de porte ouverte (trou).
- Les toitures doivent maintenir leur aspect de finesse, sans planche de virevent, ni larmier, ni chenaux.
- Les chevrons, lattage resteront visibles.

### 2.2 Recommandations et mesures pour les aménagements extérieurs

- Il y a lieu de <sup>o</sup>prescrire les éléments paysagers exogènes.
- Les haies, les barrières de propriétés, les arbres d'ornement, les gazons sont interdits.



- Les constructions telles que barbecues préfabriqués, terrasses d'agrément, dallages, bûchers, garages et piscines sont interdites.
- Les réseaux d'alimentation et de distribution seront dans la mesure du possible enterrés.
- Les propriétaires ont l'obligation d'entretenir les surfaces de pâturages et le site, arbres, friches, bisses, chemins et sentiers, etc.
- L'utilisation d'énergie renouvelable peut être favorisée en veillant à une intégration soignée dans le site (panneaux solaires).
- L'approvisionnement en eau doit être assurée par les privés.
- Les eaux usées seront traitées conformément à la loi sur la protection des eaux.

#### **d) Rénovation, transformation**

- La rénovation, la transformation partielle sont autorisées dans la mesure où ces travaux sont compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire.
- Une transformation est réputée partielle lorsque le volume et l'aspect extérieur sont conservés.
- L'agrandissement modéré d'un bâtiment doit permettre au propriétaire de séjourner dans des conditions adaptées aux besoins d'habitat. (voir lettre c) Typologie ci-avant).

#### **e) Nouvelle construction**

- Au moyen de plans d'aménagement détaillé (PAD), la commune peut déterminer des zones dans lesquelles de nouvelles constructions pourraient être autorisées exceptionnellement.
- Ces plans d'aménagement détaillés fixent les conditions à respecter pour l'érection de nouvelles

constructions et les localisent. (voir lettre d) Typologie ci-avant).

**f) Plan d'aménagement détaillé**

- Le plan d'aménagement détaillé (PAD) veille au respect de la typologie des mayens dans leur élément naturel et construit. Il localise et décrit les constructions et installations existantes et projetées et indique de quelle manière elles peuvent être transformées, rinnovées et construites. Il est complété par un règlement.
- Le PAD, comme plan d'affectation spécial, sera approuvé par l'autorité cantonale compétente selon l'article 26 LAT.
- Ce plan contient les indications suivantes:
  - . Le périmètre de la zone de mayens
  - . L'aire forestière
  - . Les surfaces agricoles exploitées, protégées
  - . Les friches
  - . Les bisses et cours d'eau
  - . Le parcellaire
  - . L'implantation des bâtiments existants
  - . L'implantation des ruines
  - . L'aire d'implantation de nouvelle construction.
- Le PAD est complété par un règlement des constructions et de zones.
- Un plan des équipements sera établi avec le « PAD », il indiquera notamment:
  - . Les accès et dessertes existantes ou projetées.
  - . Les conduites d'eau potable ainsi que le traitement des eaux usées.
  - . L'aire d'implantation de nouveaux arbres.

**g) Bases légales**

- La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) articles 1, 3, 16, 17, 18 et 26.
- La loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT),



article 12 Plans d'affectation spéciaux  
article 27 But et définition de la zone  
article 28 Constructions et installations existantes  
article 29 Constructions nouvelles  
article 30 Réglementation

- Selon l'article 30 de la LCAT, l'autorité compétente peut subordonner l'octroi des autorisations de construire à la constitution d'une restriction de droit public qui sera mentionnée au Registre foncier en sa faveur et qui:
  - a) garantit l'entretien du sol et le maintien du cadre typique des mayens par l'usage agricole;
  - b) garantit le maintien de l'affectation de la construction;
  - c) empêche son aliénation en mains non indigènes et à but spéculatif.
- L'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB). Selon l'article 43 de l'OPB, le degré de sensibilité est de DS III.