

MODIFICATION PARTIELLE DU PAZ ET RCCZ

RÉAFFECTATION DU SECTEUR DE « COLLOMBEY »

Zone mixte résidentielle, commerciale, artisanale et
d'intérêt public
Zone à aménager 3 bis

commune de chamoson
sion, mai 2007

Commune de Chamoson

AVENANT AU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES

Approuvé par le Conseil municipal en date du :

29.05.2007

Le Président :
Patrick Schmaltzried



Le Secrétaire :
Pascal Luisier

Approuvé par l'Assemblée primaire en date du :

25.06.2007

Le Président :
Patrick Schmaltzried



Le Secrétaire :
Pascal Luisier

Homologué par le Conseil d'Etat le :

Homologué par le Conseil d'Etat

en séance du 21 novembre 2007

Droit de sceau: Fr. 150.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:



Commune de Chamoson

AVENANT AU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES

Art. 90a

abrogé

Art. 90b

90 b) Zone mixte résidentielle, commerciale, artisanale et d'intérêt public de « Collombey » à aménager

a) Définition - destination :

La zone mixte résidentielle, commerciale, artisanale et d'intérêt public est destinée aux activités commerciales - liées notamment à la vigne et au vin et aux livres (librairie,...) -, artisanale non gênantes pour l'habitation, tel que atelier de reliure,... et d'intérêt public dans le but de créer des activités publiques sur la route cantonale. Le conseil communal peut refuser les projets jugés inadaptés à la destination de la zone.

Zone à aménager selon le cahier des charges n°3bis « Collombey » avec plan de quartier obligatoire.

b) Plan de quartier:

Obligatoire, selon périmètre 3a du cahier des charges n° 3bis.

c) Distance :

Distance minimale : 1/3 de la hauteur de chaque façade.

Au minimum 3.00m.

Par ailleurs, les dispositions AEAI sont applicables.

d) Hauteur :

Hauteur maximale : 9m

e) Densité:

$u=0.5$

Le conseil communal peut augmenter la densité à 0.6 pour les projets dont le rez-de-chaussée est entièrement affecté aux commerces, à l'artisanat ou à l'intérêt public, pour autant que cette majoration ne nuise pas à l'intégration au site. La commune subordonne l'octroi de la majoration de l'indice à la constitution d'une restriction de droit public au registre foncier en sa faveur et qui garantit le maintien de l'affectation commerciale, artisanale ou d'intérêt public de la construction autorisée.

f) Implantation, proportion des activités commerciale-artisanale-d'utilité publique, alignements architecturaux :

Selon le cahier des charges n°3bis

g) Options architecturales :

Les options architecturales (sous réserve du cahier des charges n°3bis) sont fixées dans le plan de quartier d'entente avec le Conseil communal.

h) Degré de sensibilité au bruit (DS) :

Le degré de sensibilité au bruit, selon l'article 43 de l'OPB, est de III.

Cahiers des charges n°3 et 8

abrogés

RÈGLEMENT DE ZONE ARTICLE 78

CHAMOSON

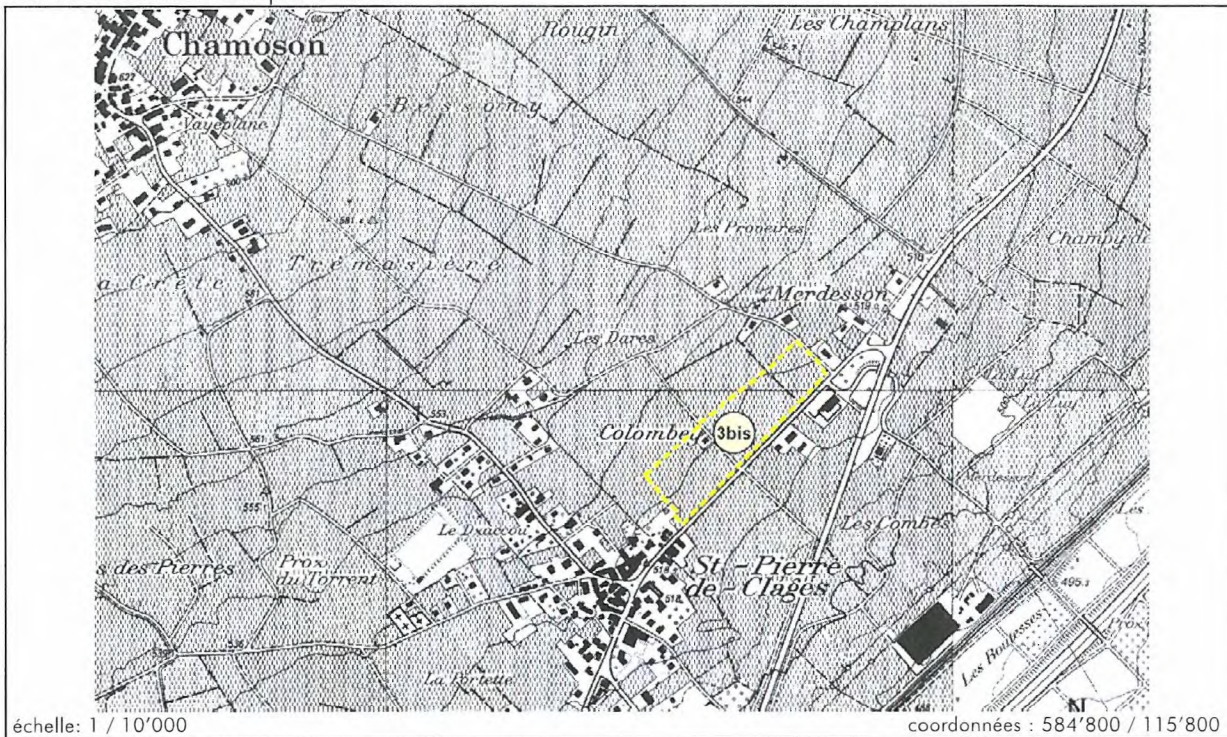
		CV brun	EV violet	R4 rouge	R3 orange	R2 jaune		CH beige	TRS grenat	CO bleu clair	IN bleu foncé
		Centre village	Extension village	Forté densité	Moyenne densité	Faible densité	Mixte résidentielle, commerciale, artisanale intérêt public	chalets	mixte touristique récréative et sportive	mixte commerciale et artisanale	industrielle et artisanale
Destination	habitat Commerce Travail Ruraux / étables	Oui Oui Sous réserve ⁹⁾ non	Oui Oui Sous réserve ⁹⁾ non	collectif Oui Sous réserve ⁹⁾ non	Oui Oui Sous réserve ⁹⁾ non	individuel Sous réserve ⁹⁾ Sous réserve ⁹⁾ non	oui oui 13) oui 13) non	Oui Oui Sous réserve ⁹⁾ oui	collectif Oui Sous réserve ⁹⁾ non	Sous réserve ⁴⁾ --- --- ---	Sous réserve ⁴⁾ --- --- ---
Densité	ordre Indice	Dispersé ¹⁾ ---	Dispersé ¹⁾ ---	Dispersé ¹⁾ 0.7 – min 0.5 ⁶⁾	Dispersé ¹⁾ 0.5	Dispersé ¹⁾ 0.3	selon PQ 0.5	Dispersé ¹⁾ 0.2 ⁵⁾	Dispersé ¹⁾ 0.4	Dispersé ¹⁾ 40% ⁷⁾	Dispersé ¹⁾ 40% ⁷⁾
Hauteur	niveaux Haut. Maximale	3 niv ¹²⁾ 11.5 m ¹²⁾	3 niv 11.5 m	5 niv 16 m	3 niv 11.5 m	2 niv 9 m	9m	2 niv ⁵⁾ 9 m ⁵⁾	4 niv 14 m	--- 12 m ⁸⁾	--- 12 m ⁸⁾
Distances	minimale Normale d	3 m 1/3 H	3 m 1/3 H	5 m 2/3 H	3 m 2/3 H	3 m 2/3 H	3m 1/3h	3 m ⁵⁾ 2/3 H ⁵⁾	3 m 1/3 H	3 m 1/2 H	5 m 1/2 H
Esthétique	caractère Toit Pente Couverture Orientation	Intégré ³⁾ 2 pans ²⁾ 35 – 80% ard. nat. & artif. ou tuile vieillie // ou ⊥	Intégré ³⁾ 2 pans ²⁾ 35 – 80% ard. nat. & artif. ou tuile vieillie // ou ⊥	2 - 4 pans 35 – 80% ard. nat. & artif. ou tuile vieillie // ou ⊥	2 - 4 pans 35 – 80% ard. nat. & artif. ou tuile vieillie // ou ⊥	2 - 4 pans 35 – 80% ard. nat. & artif. ou tuile vieillie // ou ⊥	selon plan de quartier obligatoire	1/3 bois 2 pans 35 – 80% idem + bardeaux faîte ⊥ courbes	1/3 bois 2 pans 35 – 80% ard. nat. & artif. ou tuile vieillie faîte ⊥ courbes	--- --- --- ---	--- --- --- ---
Sensibilité au bruit		III	II	II	II	II	III	II	II	III	IV
Plan de quartier	indice maximal surface minimale			0.8 5000 m ²	0.7 5000 m ²	0.4 5000 m ²		0.3 5000 m ²	0.6 5000 m ²	50% 5000 m ²	50% 5000 m ²

Remarques

- 1) Ordre contigu et constructions mitoyennes ou en bande selon état existant, par convention ou selon plan d'affectation spécial
- 2) Groupes autorisés
- 3) St-Pierre-de-Clages : avis préalable de la sous-commission de la protection des sites
- 4) Logement affecté à l'entreprise uniquement
- 5) Hôtels - restaurants : indice 0.4 ; hauteur 3 niveaux, max 12 m ; distances = 1/1 H, min 5 m
- 6) Densité maximum et minimum
- 7) Emprise au sol (surface bâtie)
- 8) Les éléments hauts feront l'objet de décisions particulières
- 9) Uniquement entreprises ne produisant pas de gêne excessive pour le voisinage (respect de la sensibilité au bruit)
- 10) Ne sont autorisées que les constructions agricoles ou sylvicoles répondant à un but d'exploitation\$
- 11) Les toitures à un pan sont autorisées pour les constructions non utilisables pour l'habitation ou le travail, dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres et d'une surface de toiture maximum de 40 m² ; elles sont interdites dans la zone des Mayens de Chamoson – Pathier, les zones centre du village (CV) et extension du village (EV) de St-Pierre-de-Clages, ainsi que dans les zones protégées et viticoles
- 12) Dérogations possibles en fonction des bâtiments environnants, notamment pour le respect de la volumétrie dans l'ordre contigu.
- 13) Le Conseil communal peut refuser les projets jugés inadaptés à la destination de la zone

A. DESCRIPTION

1. Localisation du périmètre



2. Statut légal

Zone faible densité

Zone mixte résidentielle, commerciale, artisanale et d'intérêt public et

Zone de construction et d'installation publiques A

3. Caractéristiques du lieu

- Site:

Le site large se compose d'un vignoble planté sur un cône de déjection à l'entrée du village de St-Pierre des Clages.

Le secteur est délimité :

- à l'est par le village de St-Pierre des Clages,
- à l'aval par les routes cantonale et communale,
- à l'amont par la zone agricole

Morphologie :

Le terrain est en pente douce orientée sud-est.

- Bâtiments existants:

- 3 maisons et une cave à l'amont du périmètre

- Accès:

Actuellement le site est desservi :

- par la route cantonale à l'aval,
- par la route communale à l'est du secteur,
- et par 2 dessertes intermédiaires.

B. MESURES D'AMENAGEMENT

1. Objectif général:

Assurer un front bâti de qualité sur le long de la route cantonale (vitrine pour le village de St-Pierre des Clages) et en étroite coordination avec le futur aménagement communal de la route cantonale.

Développer une infrastructure commerciale, artisanale et d'intérêt public le long de la route cantonale.

Assurer une occupation rationnelle du secteur pour une mise en valeur judicieuse des terrains destinés à la construction.

Réaménager les circulations piétonnes et véhicules.

Assurer une entrée-est de qualité au village et une bonne intégration au site, en général.

Etablir obligatoirement un remembrement parcellaire urbain (RPU) pour l'ensemble de la zone à aménager.

Etablir obligatoirement pour cette zone à aménager un plan de quartier (PQ) pour le secteur 3a (article 12 alinéa 3 et 4 de la "LcAT").

2. Mesures liées au RPU

Parcellaire et propriétés :

La zone à aménager 3 bis nécessite un remembrement parcellaire urbain à établir selon le décret ou par accord à l'amiable entre les parties concernées.

Equipements et infrastructures techniques :

Les équipements sont à compléter.

Accès routiers :

Les accès routiers depuis la route cantonale seront limités et assureront un accès suffisant à la zone faible densité.

A l'ouest du secteur, la zone de construction et d'installation publique servira au stationnement et une desserte sera aménagée afin de desservir le quartier situé au nord-est du secteur.

Accès piétonniers et routiers :

Des accès piétonniers assureront un accès aisé et direct entre la zone faible densité et la route cantonale.

L'espace piéton sera sécurisé et aménagé avec soin.

3. Mesures liées au PQ

Le RPU sera réalisé obligatoirement avant ou simultanément au plan de quartier.

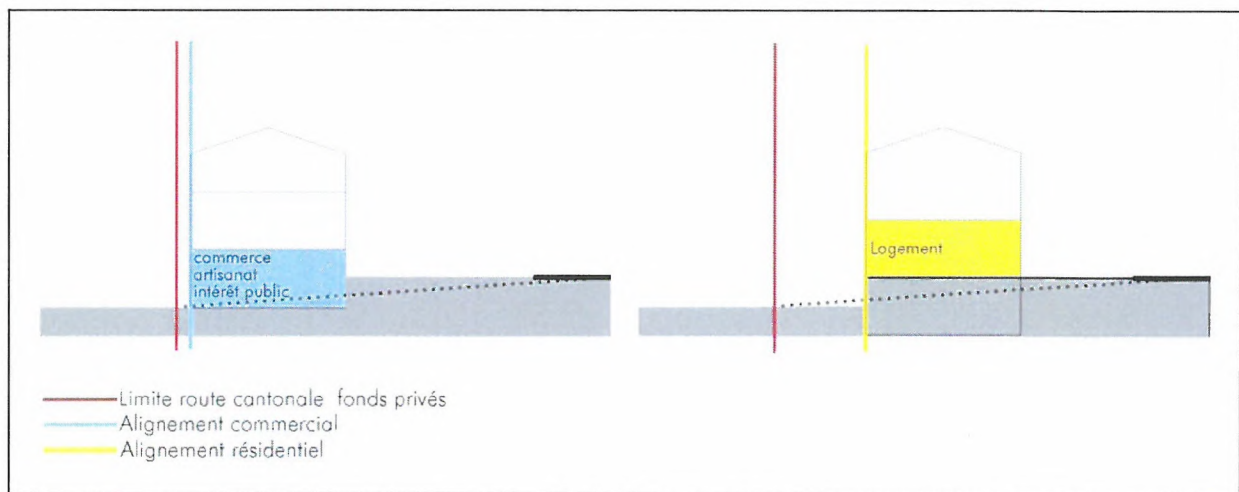
Urbanisme et architecture :

Le PQ doit régler dans le détail l'affectation du sol, l'implantation des constructions, la volumétrie, la conception générale des bâtiments, les équipements. Simultanément un concept paysager précisera et agrémentera les espaces réservés aux circulations des véhicules et des piétons, au stationnement, ainsi que les aménagements extérieurs. Le PQ sera effectué en étroite coordination avec l'aménagement de la route cantonale.

Le projet du PQ doit présenter un concept architectural et paysager d'ensemble de qualité pour assurer une bonne intégration au site et un cadre de vie attractif pour les usagers du secteur. En particulier, le parti architectural tiendra compte du village de St-Pierre des Clages, situé à l'ouest du secteur.

Les règles et indications suivantes seront appliquées :

- Implantation:
Les constructions s'implanteront parallèlement à la route cantonale. Des percées visuelles seront assurées pour la zone faible densité à l'amont.
- Proportion des activités commerciale, artisanale et d'utilité publique :
Au moins 50% des surfaces de rez-de-chaussée seront affectées aux commerces, à l'artisanat et aux activités d'intérêt public.
- Alignements architecturaux résidentiel et commercial :
Les constructions comprenant des logements au rez-de-chaussée devront obligatoirement s'aligner sur l'alignement résidentiel et le rez-de-chaussée et ses aménagements extérieurs se situeront dans un ordre de grandeur de 1,5m plus haut que le niveau de la route cantonale. Cette hauteur sera précisée lors de l'élaboration du PQ.
Les constructions dont le rez-de-chaussée est affecté aux commerces, à l'artisanat ou à l'intérêt public s'aligneront sur l'alignement commercial et seront de plain-pied par rapport à la route cantonale. " "
Les alignements commercial et résidentiel se situent dans un ordre de grandeur de 1m et respectivement de 5m de la limite entre la route cantonale et du fonds privé. Ces alignements seront précisés lors de la coordination entre le PQ et l'aménagement de la route cantonale.



- Les dépôts extérieurs sont interdits et le stationnement se situera à l'arrière du front bâti.

L'autorité communale définit les éléments dont elle doit pouvoir disposer pour apprécier pleinement l'intégration au site du projet, telles que coupes particulières, photomontage,...

Nature et paysage, aménagements extérieurs :

Un soin particulier sera apporté aux aménagements extérieurs et à la « végétalisation ».

De manière générale, l'arborisation sera réalisée avec des essences indigènes et adaptées au lieu. Les aménagements extérieurs seront présentés à l'autorité communale compétente sur la base d'un concept qui respecte le site et les caractéristiques du paysage de l'endroit. On respectera la topographie des lieux.

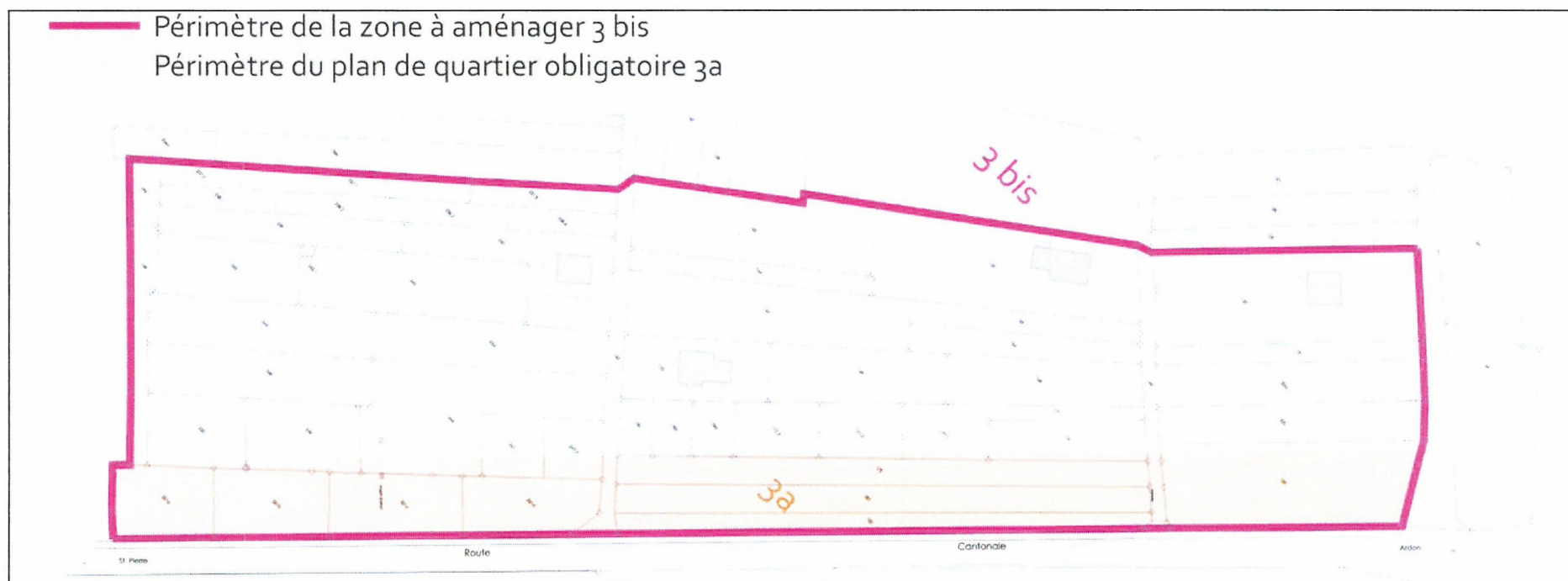
Les aménagements extérieurs situés entre le front bâti et la route cantonale sont considérés comme les prolongements des aménagements de la route cantonale. L'autorité compétente est la commune. Elle peut exiger des dispositions particulières en la matière, telles que choix du revêtements du sol,... Les dépôts et le stationnement y sont interdits.

4. Participation des propriétaires aux frais d'équipements :

Les frais de construction des équipements pour l'aménagement de cette zone seront pris en charge par les requérants et les propriétaires. La participation communale est à bien plaisir.

5. Procédure et périmètre

- Plan de quartier conforme au RCCZ et cahier des charges du RCCZ: compétence du conseil communal selon procédure ordinaire d'autorisation de construire (art. 12 al.4 LCAT).
- Remembrement urbain et équipement selon le décret du 16.11.89



6. Schéma d'aménagement

