

REGLEMENT

PLAN DE QUARTIER
COLLOMBEY CENTRE

MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE
sion, août 2016

commune de collombey-muraz

prioddayer/urbaniste/architecte epfl/ route de Lentine 26/ ch 1950 sion
bonnard woeffray/architectes fas sia/ clos douroux 1/ ch 1870 monthey

COMMUNE DE COLLOMBEY-MURAZ

PLAN DE QUARTIER « COLLOMBEY CENTRE » NON CONFORME AU PAZ ET RCCZ

Art. 1. Périmètre et situation

- a) Le PQ se situe au cœur du village de Collombey. Le périmètre est délimité à l'est par la rue des Colombes, au sud par la ruelle de Bellevue, à l'ouest par la rue des Dents-du-Midi et la rue de la Charmette. Le périmètre du PQ forme une unité cohérente d'aménagement.
- b) Il comprend les parcelles n° 797, 798 et 859 (partiellement), 833, 865, 871, 878, 879, 886 (partiellement), 891, 954 et 3'026.
- c) Il est situé dans la zone mixte C Collombey Centre.

Art. 2. Surface du PQ

- a) La surface totale du PQ est de 12'923 m².

Art. 3. Objectifs

- a) L'objectif du plan de quartier est de densifier de manière mesurée le village de Collombey, par une mixité d'activités (administration publique, logement, bureau, commerces,...) et aménager qualitativement les espaces publics.
- b) La réalisation de ce quartier, issu d'un processus de concours et situé au cœur du village, doit répondre à des critères qualitatifs élevés.

Art. 4. Affectation et capacité à bâtir

- a) Cette zone est destinée à compléter et requalifier le centre du village de Collombey. Elle comprend des surfaces d'utilité publique, de commerce-loisirs, de bureau, de logements et de stationnement.
- b) La **capacité maximale** du plan de quartier est de 8'100 m² de surface brute de plancher utile (SBPU). Les constructions existantes ne sont pas prises en compte. En cas de transformation, leur volume doit être maintenu.
- c) La capacité à bâtir se répartit de la manière suivante :
 - Au rez-de-chaussée : commerces et services pour l'ensemble des constructions, avec possibilité de logement pour les bâtiments Centre et Charmette.
 - A l'étage, logement avec possibilité de service aux étages du bâtiment Colombe.

- d) Les **droits à bâtir des propriétaires** sont répartis de la manière suivante :
- | | | |
|--|---------|---------|
| - Parcelles publiques n°833, 865, 879 et 954 : | 4'392.8 | m2 SBPU |
| - Parcelle privée n°871 : | 2'428.1 | m2 SBPU |
| - Parcelle privée n°886 (partielle) : | 514.5 | m2 SBPU |
| - Parcelle privée n°3'026 : | 764.6 | m2 SBPU |

La localisation des droits à bâtir est indépendante du parcellaire actuel.

Les parcelles n° 878, 798 (partielle) et 891 ne génèrent pas de droit à bâtir.

- e) La **distribution des usages** se répartit selon schéma de principe n°01/affectation. La flexibilité des usages est acceptée partiellement selon le même schéma. Les droits à bâtir sont répartis de manière proportionnelle entre les différents usages, à l'exception du service public qui est attribué pleinement aux propriétaires publics.

Art. 5. Dispositions constructives des nouvelles constructions

- a) Le **gabarit souterrain** est défini en plan. Il est indicatif.
- b) Le **gabarit constructible hors sol** est défini en plan et en coupe par 5 emprises/gabarits obligatoires (Etoile, Dents du Midi, Colombes, Centre et Charmette). Leur position est définie par les coordonnées référencées des angles correspondants. Les implantations sont imposées et les dépassements ne sont pas acceptés, y compris les empiètements au sens 22 LC.
- c) Lorsqu'une **emprise des façades** est définie, la façade doit se situer à l'intérieur de cette emprise et être parallèle aux limites de l'emprise définie.
- d) Pour chaque construction, le **nombre de niveaux** est de 4 plus comble. Une hauteur maximale de 15.5m doit être respectée.

Art. 6. Matérialisation et conception générale des façades des nouvelles constructions

- a) Les principes suivants sont arrêtés :
- les volumétries des constructions sont des parallélépipèdes rectangles tronqués avec toiture à deux pans.
 - 3 façades d'expression massive et minérale percées de grands percements. La proportion des pleins est plus importante que celle des vides.
 - 1 façade ouverte par un grand trou comprenant toute la largeur de la construction, de la dalle du 1^{er} étage à la toiture. Dans ce trou, les balcons courent sur toute la longueur de la façade et sur l'ensemble des étages. Leur emprise est définie en plan, avec variante Est ou Ouest pour les bâtiments Etoile et Centre.
- b) Même si la réalisation se fait par étapes, l'homogénéité de l'ensemble doit être assurée.

Art. 7. Toiture des nouvelles constructions

- a) Les toitures ont deux pans de 30%. La faîtière est parallèle à la façade ouverte. Son emplacement est défini en plan, avec variante Est et Ouest pour les bâtiments Etoile et Centre.
- b) La volumétrie de la toiture doit être maintenue. Les vitrages rampants dans le pan de toiture sont autorisés mais pas les ouvertures en saillie (lucarne) ou en creux (baignoire).
- c) Le revêtement des toitures : tuile plate rouge ou rouge brun de type Bornan coulissante ou similaire. Des panneaux solaires sont tolérés pour autant qu'ils soient intégrés dans la toiture et de couleur identique aux tuiles – sous réserve de leur disponibilités sur le marché.

Art. 8. Mobilité

- a) **L'accès routier** au parking souterrain se fait par une rampe à la place des Trois-Colombes. La capacité du parking est de 120 places voitures et 20 places deux roues.

20 places voitures sont prévues en surface, avec une tolérance de $\pm 20\%$. Elles sont localisées sur le schéma de principe n°03/ mobilité.

- b) A l'exception des clos privés, les espaces entre les constructions sont ouverts, publics et accessibles **aux mobilités douces**. Une servitude gratuite ad hoc sera inscrite au RF en faveur de la commune avant l'octroi de l'autorisation de construire. Demeure réservé l'usage de la Rue des Dents du Midi qui est de la compétence cantonale.

Le **stationnement des vélos** se fait dans les espaces localisés selon schéma de principe n°3/ mobilité.

Art. 9. Réseau d'infrastructure et frais d'équipement

- a) La **distribution interne et le raccord avec le réseau existant** se font conformément au schéma

de principe n°04/ raccordement réseau. Ils comprennent :

- l'alimentation en eau potable, électricité, CAD, téléphone et TV ;
- l'évacuation des eaux usées et des eaux claires.

Le système d'évacuation des eaux pluviales se fait conformément au PGEE communal.

- b) Les modalités relatives à la collecte des déchets du quartier, ainsi que leur localisation sont définies par les autorités communales.
- c) Les **frais d'équipement** sont entièrement à la charge des propriétaires.

Art. 10. Dispositions spécifiques sur l'énergie

- a) A l'exception du bâtiment Charmette, les constructions seront obligatoirement raccordées au CAD. Une inscription gratuite au RF assurera la pérennité de cette exigence. La source de chaleur du bâtiment Charmette sera définie dans le cadre des autorisations de construire. En cas de disponibilité du CAD, celui-ci sera privilégié.
- b) L'Ordonnance sur l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les constructions et les installations (OURE) sera respectée notamment en termes de protection thermique des constructions.

Art. 11. Les espaces publics, aménagements extérieurs

- a) Matérialisation : principes

A l'exception des clos privatifs, les **espaces publics** sont ouverts. Ils sont ponctuellement plantés d'arbres à feuillage vert et d'essence locale. Le traitement du sol est minéral, homogène et sans joint. Le nouvel aménagement se raccorde de plain-pied sur l'ensemble du périmètre

Le traitement de sol des **places des Dents du Midi et de la Charmette** est différencié tout en gardant la même matérialité que l'ensemble du quartier. Ces deux places forment une entité. Elles sont dépouillées.

La **place de jeux de Bellevue** est plantée d'arbres en cépée. Elle a un mobilier et un revêtement de sol spécifiques liés à l'usage.

Les **places de l'Etoile et la placette des Dents-du-Midi**, ainsi que les lieux de passage sont aménagés de mobiliers urbains et sont plantés, respectivement d'arbres en cépée et d'arbres à tige.

La **place des 3 Colombes** est aménagée d'une pergola végétalisée qui englobe les accès au parking et le stationnement.

Les **clos** sont des espaces privatifs. Leur emplacement est défini en plan. Ils sont ceints d'un mur d'expression massive et minérale dans l'alignement des façades (clos : emprise du mur). Depuis l'espace public, il a une hauteur de 1.40m. Il peut être percé d'une porte privative d'1

m de largeur maximale. Dans le clos, le sol est perméable. Le sol est surélevé d'une trentaine de centimètres par rapport à l'espace public afin de pouvoir être planté.

Le schéma de principe n°02/ aménagements extérieurs est annexé et illustre ces principes.

b) Accès piéton au parking souterrain

Les accès piétons au parking souterrain se font dans la volumétrie des nouvelles constructions.

c) Eau

Sur les places plantées d'arbres en cépée sont aménagés des points d'eau rappelant les anciens puits du village (fontaine, puits ou autres).

Des dispositifs linéaires (caniveaux ou autres) perpendiculaires aux rues des Dents-du-Midi et des Colombes rythment et structurent l'espace. Le schéma de principe n°02/ aménagements extérieurs est annexé et illustre ces principes.

d) Eclairage

Comme centre de gravité du quartier, la Maison de commune est illuminée.

En complément, un éclairage ponctuel ou linéaire met en valeur respectivement les arbres en cépées (éclairage vers le haut) et les murs des clos (éclairage vers le bas). Le schéma de principe n°05/ éclairage est annexé et illustre ces principes.

e) Phasage

Au phasage de la construction correspond un phasage des aménagements extérieurs. Il figure à l'annexe n°06/ phasage du règlement du plan de quartier.

f) Mobilier

Afin de garantir la qualité des espaces extérieurs, le mobilier des commerces (chaises, parasols, tables, etc) doit être agréé par les autorités communales qui peuvent définir des dispositions spécifiques pour assurer l'homogénéité.

g) Coûts

Le coût de construction et d'exploitation des espaces extérieurs sont à la charge de la commune de Collombey-Muraz. Les espaces publics feront l'objet d'une servitude gratuite au profit de la Commune de Collombey-Muraz qui en assurera l'entretien.

Art. 12. Plans spéciaux

Les documents suivants sont joints à la demande d'autorisation de construire :

- a) une étude bruit : confirmant la conformité à l'OPB et au besoin les mesures à prendre,
- b) les exigences liées à la gestion des déchets en conformité avec les articles 16 à 20 de l'OLED, en particulier les plans d'élimination des déchets et les rapports d'expertise sur les polluants des bâtiments à déconstruire,
- c) une demande d'intervention dans la nappe phréatique,
- d) mesures liées à l'intervention en secteur archéologique.

Art. 13. Etapes de réalisation

1^e phase : Les bâtiments Etoile et Dents du Midi, le parking souterrain y relatif.

2^e ou 3^e phase : Les bâtiments Colombe et Centre, le parking souterrain y relatif. Ces bâtiments peuvent être construits simultanément ou l'un après l'autre.

Le bâtiment Charmette peut être construit indépendamment des autres constructions.

Pour chaque phase, les demandes de démolition seront jointes à l'autorisation de construire.

Art. 14. Degré de sensibilité au bruit :

- a. Le périmètre défini par le plan de quartier est classé en degré de sensibilité III.

Art. 15. Convention et inscription au RF

- a. L'autorité compétente peut subordonner l'octroi de l'autorisation de construire à l'inscription des servitudes nécessaires au RF, ainsi qu'à la signature des conventions nécessaires.

Art. 16. Annexes

- a. Les schémas mis en annexe font partie intégrante du plan de quartier. Ils sont à respecter dans leur principe.

Art. 17. Entrée en vigueur :

- a. Le PQ entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat.

Commune de Collombey-Muraz
REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER

COLLOMBEY-CENTRE

Approuvé par le Conseil municipal en date du :

Le Président :
Yannick Buttet

Le Secrétaire :
Gérard Parvex

.....

.....

Approuvé par le Conseil Général en date du :

Le Président :

Le Secrétaire :

.....

.....

Homologué par le Conseil d'Etat le :

Schémas annexés

- 01/ AFFECTATIONS
- 02/ AMENAGEMENTS EXTERIEURS
- 03/ MOBILITE
- 04/ RACCORDEMENT RESEAU
- 05/ ECLAIRAGE
- 06/ PHASAGE