PLAN	DSG	PLAN DE QUARTIER "LE VERGER" COMMUNE DE COLLOMBEY
01	ASSIETTE/MPL -500PLOT	PROPRIETE DE [redacted]
DIMENSIONS 105/90	ECHELLE 1 / 500	PERIMETRES D'IMPLANTATION/COTATION PERIMETRES D'IMPLANTATION ET DISTANCES AUX LIMITES SCHEMA COTE DES GABARITS COUPES AA ET BB CIRCULATION / ETAPES DE REALISATION REGLEMENT / CALCUL SBP RELATIF AU REGLEMENT
DESSINE LE : 06.11.06		
MODIFIE LE 05.02.10		

A. ALBERTI ARCHITECTE EPF/SIA 1870 MONTHEY 024/471 76 16

LE PROPRIETAIRE: [redacted]

L'ARCHITECTE:

APPROUVE PAR LE CONSEIL COMMUNAL: 26 JUIN 2010

LA PRESIDENTE: JOSIANE GRANGER

LE SECRETAIRE: GERARD PARVEX

COMMUNE DE COLLOMBEY-MURAZ CONSEIL DU VILLAGE

LEGENDES:

- PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
- ZONE NON CONSTRUCTIBLE SUR TREMIE
- PERIMETRE D'IMPLANTATION H. BAT. = 20.50M
- PERIMETRE D'IMPLANTATION H. BAT. = 17.65M
- PERIMETRE D'IMPLANTATION PARKINGS
- ZONE D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS
- ALIGNEMENT OBLIGATOIRE
- NIVEAU GABARIT MAXIMUM / NIVEAU TERRAIN NATUREL
- CHEMINEMENTS PIETONS / VELOS
- CHEMINEMENTS PIETONS / VELOS / VEHICULES
- ① ACCES AU QUARTIER DEPUIS RTE DES DENTS-DU-MIDI
- ② ACCES AU QUARTIER DEPUIS ROND-POINT DE COLLOMBEY
- TERRAIN NATUREL
- PISTE CYCLABLE ET PIETONS
- BASSINS DE RETENTION (A DEPLACER SELON IMPLANTATION DEFINITIVE)
- TRANCHEE DRAINANTE (A DEPLACER SELON IMPLANTATION DEFINITIVE)



COUPE A - A

COUPE B - B

CALCUL SURFACE BRUTE DE PLANCHER RELATIF AU REGLEMENT DU PQ

Etape	N°	Bâtiment / Dimensions	Apport. / Nbre d'apport.	Sous-sol M2 SBP	Rez M2 SBP	1er étage M2 SBP	2ème étage M2 SBP	3ème étage M2 SBP	4ème étage M2 SBP	Combles Attique M2 SBP	Total M2 SBP
1	1	1A|(35x14M)	20	50.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	-	2'500.00
	2	1A|2(24x12M)	10	25.00	303.00	303.00	303.00	303.00	303.00	-	1'540.00
1	3	1B|(20x14M)	10	25.00	280.00	280.00	280.00	280.00	260.20	76.00	1'481.20
	4	1B|2(20x14M)	10	25.00	280.00	280.00	280.00	280.00	260.20	76.00	1'481.20
2	5	2A|(24x12M)	10	25.00	303.00	303.00	303.00	303.00	284.40	94.60	1'616.00
	6	2A|2(24x12M)	10	25.00	303.00	303.00	303.00	303.00	284.40	94.60	1'616.00
2	7	2B|(35x14M)	20	50.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	114.00	2'614.00
	8	2B|2(24x12M)	10	25.00	288.00	303.00	303.00	303.00	303.00	-	1'525.00
3	9	3A|(35x14M)	20	50.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	-	2'500.00
	10	3A|2(24x12M)	10	25.00	303.00	303.00	303.00	303.00	303.00	-	1'540.00
4	11	4A|(20x14M)	10	25.00	280.00	295.00	295.00	295.00	260.20	76.00	1'526.20
	12	4A|2(20x14M)	10	25.00	280.00	295.00	295.00	295.00	260.20	76.00	1'526.20
4	13	4B|(20x14M)	10	25.00	280.00	280.00	280.00	280.00	260.20	76.00	1'481.20
	14	4B|2(20x14M)	10	25.00	280.00	280.00	280.00	280.00	260.20	76.00	1'481.20
5	15	5A|(35x14M)	20	25.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	114.00	2'589.00
5	16	6B|(20x14M)	8	26.00	280.00	280.00	280.00	260.20	76.00	-	1'201.20
	17	5B|2(20x14M)	8	25.00	280.00	280.00	280.00	260.20	76.00	-	1'201.20
5	18	5C|(20x14M)	8	25.00	280.00	280.00	280.00	260.20	76.00	-	1'201.20
	19	5C|2(20x14M)	8	25.00	280.00	280.00	280.00	260.20	76.00	-	1'201.20
6	20	6A|(20x14M)	10	25.00	280.00	280.00	280.00	280.00	260.20	76.00	1'481.20
	21	6A|2(20x14M)	10	25.00	280.00	280.00	280.00	280.00	260.20	76.00	1'481.20
6	22	6B|(20x14M)	10	25.00	280.00	280.00	280.00	280.00	260.20	76.00	1'481.20
	23	6B|2(20x14M)	10	25.00	280.00	280.00	280.00	280.00	260.20	76.00	1'481.20
7	24	7A|(20x14M)	10	25.00	280.00	280.00	280.00	280.00	260.20	76.00	1'481.20
	25	7A|2(20x14M)	10	25.00	280.00	280.00	280.00	280.00	260.20	76.00	1'481.20
7	26	7B|(24x12M)	10	25.00	303.00	303.00	303.00	303.00	284.40	94.60	1'616.00
8	27	8A|(24x12M)	10	25.00	288.00	303.00	303.00	303.00	284.40	94.60	1'601.00
	28	8A|2(24x12M)	10	25.00	303.00	303.00	303.00	303.00	284.40	94.60	1'616.00
8	29	8B|(20x14M)	10	25.00	280.00	280.00	280.00	280.00	260.00	-	1'425.00
	30	8B|2(20x14M)	10	25.00	280.00	280.00	280.00	280.00	260.00	-	1'425.00
9	31	9A|(20x14M)	SERVICES	-	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	-	1'400.00
	32	9A|2(20x14M)	SERVICES	-	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	-	1'400.00
9	33	9B|(17x19M)	SERVICES	-	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	-	1'615.00
9	34	9C|2(5x12M)	SERVICES	-	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	-	1'500.00
		TOTAL	332							M2 SBP	54'307.20

SURFACE TERRAIN SELON PLAN N°162-1131 DU 23.03.06 DU BUREAU G. REY-BELLET SA	ENV.	M2	60'380.00
SURFACE BRUTE DE PLANCHER UTILE AUTORISEE (DENSITE 0.9, ZONE 2, FOLIO 12)	ENV.	M2	54'342.00
SURFACE BRUTE DE PLANCHER UTILE PROJETEE	ENV.	M2	54'307.20
SOLDE DISPONIBLE	ENV.	M2	34.80

REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER:

1. Généralités

Article 1.1 Concept et buts

Le concept et les buts du Plan de Quartier (PQ) "Le Verger" sont les suivants:
- création de **groupes d'identités d'immeubles** "intra-muros", délimités par les voies de chemin de fer de la ligne du Tonkin à l'Est et de l'AOMC à l'Ouest, par la limite de la Commune de Monthey au Sud et par le bâti historique de Collombey au Nord;
- accès dans le quartier par **deux portes d'entrées**, une existante à adapter avec un passage sécurisé de la ligne AOMC côté Ouest et une avec passage sous-voies à l'Est. La situation opposée Est/Ouest des portes d'entrée permet de limiter la circulation à travers le quartier.

La porte d'entrée Ouest donne accès à une **zone de services** (bureaux, petits commerces, activités artisanales, garderie, ...) avec de nombreuses places de parc extérieures. Cette zone de services fait office de filtre avant d'accéder aux espaces privatifs des logements.
Des chicanes rythment les circulations à l'intérieur du quartier pour créer un ralentissement naturel.
Les **routes** construites ont une bande de roulement relativement étroite avec un trottoir différencié permettant le croisement des véhicules lorsque cela s'avère nécessaire (voir détail de principe sur plan illustratif 02 du 6 novembre 2006 "coupe type sur circulation principale").
Les **circulations** existantes vélos/piétons sont maintenues. Un arrêt du train AOMC est possible, à programmer lors de la réfection des voies et selon étapisation du quartier.
Les **parkings couverts** obligatoires sont organisés entre chaque petits groupes d'immeubles, avec accès faciles au niveau du terrain existant. Les surfaces des toitures des parkings seront végétalisées, offrant des espaces privés aux appartements et des surfaces semi-publiques de jeux.
Des mouvements de terre contre les murs des parkings permettent d'accéder à ces surfaces et minimisent l'impact des parkings enterrés.
Le **revêtement** des sols des parkings extérieurs sera différencié: en enrobé pour les surfaces publiques et en pavés gazon, pour réinfiltration de l'eau, pour les surfaces semi-publiques.
Le nombre de **places de parc**, selon le règlement communal, a été calculé avec 2 places pour 100 m² de surfaces brutes de plancher utiles.
Les **surfaces de jeux** extérieurs assurent simultanément le besoin en bassins de rétention/infiltration pour récolter les eaux de pluie (voir rapport d'impact sur l'environnement).
Le groupe d'immeubles Nord-Est, à proximité du bâti existant de Collombey, est prévu un étage plus bas que le reste du quartier, pour une meilleure intégration.
Le concept de groupes d'identités d'immeubles permet une construction par étapes et échelonnée dans le temps.
L'architecture est conforme au Règlement Communal des Constructions, comme par exemple pour la longueur des bâtiments et la pente des toitures. Les bâtiments sont projetés avec divers types d'orientation et leurs couleurs seront différenciées pour une reconnaissance facile par les habitants.

Article 1.2 Bases légales

Le PQ est établi conformément au Règlement Communal des Constructions de la Commune de Collombey-Muraz (homologué le 07 juin 1995 par le Conseil d'Etat), en particulier son article 33.

Article 1.3 Périmètre

Le PQ concerne l'ensemble de la **zone d'habitations collectives I** sise au lieu-dit "Le Verger". Le périmètre figure sur le plan 01 annexé "périmètres d'implantation / cotation entre périmètres d'implantation et distance aux limites / schéma côté des gabarits / coupes AA et BB / circulation / étapes de réalisation" du 6 novembre 2006.
Les numéros des parcelles et des propriétaires concernés ainsi que des voisins sont donnés ci-dessous.

Parcelles sises A L'INTERIEUR du périmètre du PQ:

Plan n°	Parcelle n°	Surface (m2) Ancien état	Surface (m2) Nouvel état	Propriétaires
Folio 12	1017	57'003	-	[redacted]
	1017.1	-	57'481	
	2464	13'594	-	
	1019	701	-	Collombey-Muraz, la Commune
	3535	2'899	2'899	[redacted]

Parcelles VOISINES du périmètre du PQ (sur le territoire de Collombey-Muraz):

Plan n°	Parcelle n°	Surface (m²) Ancien état	Surface (m2) Nouvel état	Propriétaires
Folio 12	1017.2	-	13'817	[redacted]
	1022	6'284	-	Chemins de fers fédéraux à Berne
	1003	165	-	Collombey-Muraz, la Commune
	1004	809	-	[redacted]
	1018	1'033	-	

Article 1.4 Pièces constitutives

Les documents suivants constituent le PQ "Le Verger" et auront force légale dès l'approbation de ce dernier:
- le présent règlement;
- le plan de situation établi à l'échelle du plan cadastral, comportant le numéro des parcelles voisines et intéressées avec le nom des propriétaires, les coordonnées et le périmètre exact du plan de quartier;
- le plan **01** "périmètres d'implantation / cotation entre périmètres d'implantation et distance aux limites / schéma côté des gabarits / coupes AA et BB / circulation / étapes de réalisation" du 6 novembre 2006.

Le PQ est accompagné d'un Rapport d'Impact sur l'Environnement (RIE) et d'un Rapport d'étude selon l'art. 47 OAT.

Article 1.5 Pièces illustratives

Ces pièces servent à illustrer un **exemple de réalisation possible**, implanté sur la base du plan 01, tenant compte des impératifs de construction (distances aux limites, distances entre bâtiments, hauteurs), de la densité, du nombre de places de parc couvertes et découvertes, du nombre de places d'abri. Elles démontrent également une étapisation possible **(voir chapitre 4)**.
Les documents suivants constituent les **pièces illustratives**:
- plan **02**: sous-sol – rez-de-chaussée / circulation / parcages / aménagements extérieurs / utilisation terre végétale / étapes de réalisation / coupe type sur circulation principale
- plan **03**: rez-de-chaussée / aménagements extérieurs / calcul surface brute de plancher
- plan **04**: infrastructures
- plan **05**: esquisse architecture envisagée / coupes / images de synthèse

2. Périmètre d'implantation des constructions

Article 2.1

A l'exception des alignements obligatoires, les constructions s'insèrent librement à l'intérieur des périmètres d'implantation définis en plan.

3. Gabarits

Article 3.1 Généralités

Le gabarit total des immeubles les plus élevés est de 20,50m et comprend 1 sous-sol, 1 rez-de-chaussée, 4 niveaux et 1 comble aménagé pour 2/3 de la surface de l'étage inférieur. Les distances cumulées à la limite déterminent la distance entre bâtiments en calculant la hauteur des immeubles depuis le terrain aménagé sur la dalle toiture des parkings.

Article 3.2 Eléments saillants

Les gabarits sont définis en plan et en coupe. Les corniches, balcons, garde-corps, avant-toits, bow-windows, vérandas, cages d'escaliers, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc. peuvent ponctuellement dépasser en plan le gabarit de 1.50 m au maximum. Les superstructures ponctuelles en toiture (cheminées, ventilations, etc.) et les cages d'ascenseur sont autorisées à dépasser ponctuellement la limite zénithale du gabarit dans la délimitation indiquée.

4. Etapisation

Article 4.1 Généralités

Comme mentionné sous "article 1.1 concept et buts" le concept de groupes d'identités d'immeubles permet une construction par étapes et échelonnée dans le temps. Ces étapes seront exécutées chronologiquement selon numérotation. Elles peuvent être construites séparément ou simultanément en fonction des lois du marché. Une étape ne doit pas forcément être achevée avant de débuter une autre. Les périmètres des étapes sont indicatifs, ils peuvent être modifiés selon le concept d'implantation exécuté.
Les accès à tous les bâtiments, existants ou projetés, ainsi qu'aux parkings doivent être assurés en tout temps, particulièrement durant les travaux.
En cas de réalisation des parkings échelonnés dans le temps, les accès provisoires y relatifs sont autorisés.

Article 4.2 Affectation

Dans l'ensemble du plan de quartier, une **affectation mixte** est autorisée (services, commerces et habitations). Vu sa situation, l'entité créée lors de l'étape n°9 sera plutôt destinée à des activités de services et commerciales.

5. Principes de circulation

Article 5.1 Généralités

L'ensemble du quartier sera une zone à 30 km/h, pour réduire les charges sonores. Cela implique la suppression des passages piétons et des céder le passage, la priorité de droite faisant foi. Si besoin, des passages piétons seront tout de même prévus vers des zones sensibles.
Les accès au quartier, cheminements piétons/vélos, cheminements piétons/vélos/véhicules figurent sur le plan 01. La 2ème route d'accès Est, sous les voies CFF, sera réalisée lors de l'exécution de la 3ème étape, soit après la construction d'environ 10 immeubles ou environ 19'000m2 de surface brute de plancher habitable.
Dès le PQ terminé sur sa totalité, les axes principaux seront cédés à la Commune. Les responsabilités pour l'entretien et la signalisation seront à discuter entre le requérant et la Commune.

Article 5.2 Piétons

Les parcours seront arborisés selon les besoins du plan et mis en site propre.
Les parcours piétons touchés par des travaux seront remis en état, au besoin déplacés, et restitués.
Ces mesures sont à la charge du requérant.

Article 5.3 Adaptation des infrastructures routières

Les demandes d'autorisation de construire seront accompagnées d'une notice estimant le trafic généré et les conséquences qui en découlent pour le bon fonctionnement du réseau routier interne et du nouveau carrefour de la route des Dents-du-Midi.
Les adaptations du réseau routier public rendues nécessaires par les futures constructions dans le cadre du PQ, sont à la charge du requérant, exception faite des éventuelles participations du Canton (réseau routier cantonal).
Les frais de projet et d'exécution pour l'accès sur la route cantonale (modification de la géométrie, équipement de signalisation lumineuse, sécurisation avec l'AOMC), éventuellement expropriation sur parcelles privées sont à charge du requérant et des divers intervenants.

Article 5.4 Aménagements cyclables

La signalisation / balisage et l'inscription des parcours cyclables dans le réseau communal sont de la compétence de la Commune.
Des emplacements de parcage de deux-roues sont prévus à proximité des entrées, à charge du requérant, dans le périmètre des futures constructions du PQ.

Article 5.5 Transports publics

La desserte du secteur "Le Verger" se fait par les arrêts de bus et de trains existants. Une place est à disposition pour un arrêt éventuel de l'AOMC.
Les adaptations éventuelles de fréquence de cette desserte ainsi que de localisation des arrêts sont à discuter avec les compagnies exploitant les lignes concernées et en coordination avec les Communes impliquées.

6. Aménagements extérieurs

Article 6.1 Généralités

Les surfaces extérieures concernées par le présent article à savoir les cheminements piétonniers, les voies cyclables, la végétation, les aires de jeux et de récréation, les aires d'activité et de détente, les terrasses privatives pour les appartements de plain-pied, les zones de commerce, les terrasses de restaurant ou de bistrot, etc., sont délimitées par le périmètre du présent plan de quartier.

Article 6.2 Arborisation

Les plantations sont à la charge du requérant.
Elles suivront la hiérarchie du plan pour définir et séparer les zones publiques/semi-publiques/privées et agrémenter les zones vertes.

Article 6.3 Pl. de jeux

Les places de jeux, conformes au RCC, seront prévues avec chaque étape de réalisation et aménagées si possible au plus tard pour la réception du 2ème immeuble de l'étape, si la configuration du parking et des aménagements extérieurs le permet.

Article 6.4 Poste de collecte des déchets

Le tri des déchets est encouragé par la mise à disposition de postes de collectes sélectifs prévoyant au minimum la récolte séparée des ordures ménagères, du verre, du papier/carton et du fer blanc/alu. La localisation envisagée (voir plan 02 exemple illustratif sous-sol/rez) assure l'accessibilité la meilleure possible pour les usagers et pour les entreprises d'enlèvement des déchets.
L'organisation du poste de collecte sera précisée en fonction de l'implantation réelle des bâtiments et des accès. Un poste de collecte sera réalisé dès la 1ère étape terminée. Il sera adapté au fur et à mesure du développement du quartier.

7. Règles constructives et d'entretien

Article 7.1 Protection contre le bruit

Conformément aux arts. 22 LPE et 31 OPB, les nouveaux bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit ne pourront être bâtis le long de la RC 302 que si les valeurs limites d'immissions du DS II peuvent être respectées auprès de ces locaux, soit par une disposition adéquate des locaux à usage sensible au bruit sur le côté du bâtiment opposé au bruit, soit par des mesures d'aménagement ou de construction susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit.
Conformément aux arts. 11ss et 25 LPE, et à l'art. 7 OPB, les émissions produites par les installations fixes situées dans le périmètre du PQ devront être limitées dans la mesure où cela est réalisable sur le plan de la technique et de l'exploitation, et économiquement supportable, et de manière à ne pas entraîner de dépassement des valeurs de planification sur les parcelles constructibles voisines, ni auprès des locaux à usage sensible au bruit projetés à l'intérieur du périmètre du PQ.

Article 7.2 Infrastructures

Toutes les infrastructures ainsi que leurs tracés ont été coordonnés et définis avec les différents services.
Les adaptations des réseaux d'eau, de gaz, d'électricité ou autres, rendues nécessaires par les futures constructions dans le cadre du PQ, sont à la charge du requérant.
Les eaux usées et les eaux propres seront collectées séparément. Seules les eaux usées seront déversées dans le réseau communal d'égout, conformément aux exigences légales.
Tous les équipements d'infrastructure technique sont définis par des plans séparés lors des enquêtes ponctuelles de construction.

Article 7.3 Infiltration des eaux

Les eaux claires de ruissellement seront infiltrées selon un concept établi par un bureau spécialisé.

Article 7.4 Utilisation rationnelle de l'énergie

En ce qui concerne l'utilisation rationnelle de l'énergie, un concept sera établi par un bureau spécialisé conformément au rapport sur l'utilisation rationnelle de l'énergie du 9 juin 2009.

8. Dispositions transitoires et finales

Article 8.1 Mise en application

Le présent PQ et son règlement d'application entrent en vigueur dès leur approbation définitive par le Conseil municipal et les instances cantonales.
Les demandes ponctuelles d'autorisation de construire sont à requérir pour les différents bâtiments envisagés, selon les exigences en vigueur. Elles doivent tenir compte du contenu du rapport d'impact sur l'environnement de décembre 2006 relatif au plan de quartier, du rapport sur l'utilisation rationnelle de l'énergie du 9 juin 2009, ainsi que des mesures supplémentaires et/ou précisées spécifiées dans l'annexe à l'évaluation du rapport d'impact effectué par le service de la protection de l'environnement du 23 juillet 2009. Les services cantonaux concernés seront consultés lors des procédures d'autorisation de construire.
Pour toutes les dispositions non prévues par le présent document, le règlement communal des constructions et des zones est applicable. Les dispositions de la législation cantonale et fédérale demeurent réservées, ainsi que les règlements particuliers des services communaux.