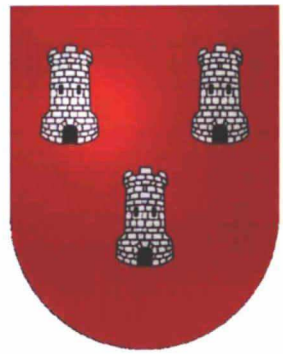
CANTON DU VALAIS

COMMUNE DE MASSONGEX





PLAN DE QUARTIER « LA CLOSERIE »

REGLEMENT

Adopté en assemblée primaire
du 27.6.2011

COMMUNE DE MASSONGEX
(Valais)

Avril 2011

Document No 914.02

SOMMAIRE :

ARTICLE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES : 2

ARTICLE 2 AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES : 2

ARTICLE 3 CONTENU : 2

ARTICLE 4 PÉRIMÈTRE GÉNÉRAL : 2

ARTICLE 5 BÂTIMENTS À DÉMOLIR : 3

ARTICLE 6 AFFECTATIONS DES SECTEURS : 3

ARTICLE 7 INDICE D'UTILISATION DU SOL "U" POUR LES SURFACES D'HABITATIONS : 3

ARTICLE 8 PÉRIMÈTRE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : 3

ARTICLE 9 GABARITS ET HAUTEURS : 4

ARTICLE 10 DISTANCES AUX LIMITES : 4

ARTICLE 11 ESTHÉTIQUE - MATÉRIAUX : 4

ARTICLE 12 PARKING : 4

ARTICLE 13 PRINCIPE DES CIRCULATIONS : 4

ARTICLE 14 ACCÈS AUX BÂTIMENTS : 5

ARTICLE 15 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS : 5

ARTICLE 16 DANGERS DE CRUES : 5

ARTICLE 17 NUISANCE DE BRUIT : 5

ARTICLE 18 ENERGIE : 5

ARTICLE 19 ZONE ARCHÉOLOGIQUE : 6

ARTICLE 20 ETAPES DE REALISATION : 6

ARTICLE 21 PLAN DES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE : 6

ARTICLE 22 MODIFICATION PARCELLAIRE, CONSTITUTION DE SERVITUDES : 6

ARTICLE 23 DISPOSITIONS FINALES : 6

ARTICLE 24 CALCUL DE L'INDICE D'UTILISATION DU SOL "U" DU PLAN DE QUARTIER POUR LES SURFACES D'HABITATIONS : 7

Article 1 Dispositions générales :

Le plan de quartier et les gabarits déterminent les dispositions applicables aux constructions et aménagements projetés dans le périmètre du plan de quartier délimité sur le plan à l'échelle 1/500, plan No 914.01.

Article 2 Autres dispositions applicables :

Le présent plan de quartier est soumis aux dispositions légales fédérales, cantonales et communales relatives à l'aménagement du territoire. ~~Le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de la commune de Massongex homologué le 9 février 1994 par le Conseil d'Etat reste applicable pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement~~.

DCE 4.04.2012

Article 3 Contenu :

Le plan de quartier comporte les éléments suivants :

Plans & documents d'approbation et d'homologation :

- Plan No 914.01 >> **Plan de quartier**
- Document No 914.02 >> **Règlement plan de quartier**

Plans & documents à titre indicatif :

- Document No 914.03 >> **Rapport d'étude 47 OAT**
- Plan No 914.04 >> **Plan de situation**
- Plan No 914.05 >> **Plan des équipements**
- Plan No 914.06 >> **Emprise parking souterrain**
- Plan No 914.07 >> **Plan des circulations et accès**
- Plan No 914.08 >> **Plan d'illustration**
- Plan No 914.09 >> **Carte inondation A3 du 20.10.2010 liée aux crues du Rhône**

Article 4 Périmètre général :

Le périmètre du plan de quartier est situé dans les secteurs du centre de Massongex.

Il est délimité au sud par la route cantonale « Route du Chablais Monthey-Saint-Maurice », au nord par la rue résidentielle « Chemin du Grand-Clos », à l'est par la zone d'intérêt général (centre scolaire communal) et à l'ouest par un quartier de villas résidentiel.

Ces parcelles sont en zone à bâtir de centre village à aménager « 1c » (parcelles 1606-1775-1776-1333) et en zone résidentielle R4 (parcelles 1771-1772-1773-1774-1724).

Article 5 Bâtiments à démolir :

Les bâtiments à démolir figurent en pointillé sur le plan de quartier (bâtiments sur parcelles 1606 et 1724).

Article 6 Affectations des secteurs :

Le plan de quartier est destiné à l'habitation collective et aux commerces et à l'habitation résidentielle. Les affectations sont précisées sur le plan No 914.01.

- **Secteur d'habitations collectives et commerciales > (bleu ciel) :**

  Ce secteur est destiné aux immeubles d'habitations collectives et aux activités commerciales (bureau – commerces qui ne comportent pas de gêne pour le voisinage)

- **Secteur de villas résidentielles > (violet) :**

  Ce secteur est destiné aux villas résidentielles pour les habitations familiales individuelles ou groupées.

- **Secteur de circulation > (gris foncé) :**

  Le secteur de circulation est destiné aux accès des véhicules, aux parkings souterrain et en surface.

- **Secteur des places de jeux et de cheminements piétons > (bleu) (bleu pointillé) :**

  Le secteur est destiné à l'aménagement des places de jeux selon les exigences du RCCZ et aux cheminements de la mobilité douce (piétons, cyclistes ainsi qu'aux véhicules de service).

Article 7 Indice d'utilisation du sol "U" pour les surfaces d'habitations :

L'indice d'utilisation au sol "U" du plan de quartier correspond à une densité moyenne de 0,55. Le calcul de la densité a été exécuté selon la loi cantonale sur les constructions du 8 février 1996, article 12 alinéa 2.
L'article 24 détaille le calcul de l'indice "U" pour les différents secteurs d'affectations du plan de quartier et fait partie intégrante du présent règlement.

Article 8 Périmètre d'implantation des constructions :

Les constructions s'insèrent librement à l'intérieur des périmètres d'implantation définis selon plan No 914.01

Article 9 Gabarits et hauteurs :

Les gabarits et hauteurs des constructions du plan de quartier sont définis selon plan No 914.01

- **Secteur d'habitations collectives et commerciales > (bleu ciel) :**
  3 niveaux
  Hauteur maximale = 11.60 m

- **Secteur de villas résidentielles > (violet) :**
  3 niveaux
  Hauteur maximale = 9.00 m

Article 10 Distances aux limites :

- **Secteur d'habitations collectives et commerciales > (bleu ciel) :**
  Distance minimale = 3 m
  Normale d = 1/3 de la hauteur
  Normale D = - - -

- **Secteur de villas résidentielles > (violet) :**
  Distance minimale = 4 m
  Normale d = ½ hauteur
  Normale D = 1/1 de la hauteur

Article 11 Esthétique - matériaux :

L'esthétique générale du quartier doit répondre à un concept architectural contemporain et cohérent pour l'ensemble des immeubles d'habitations collectives et commerciales du quartier tout en respectant l'intégration avec les constructions existantes.
Le choix des matériaux doit s'harmoniser au village et au quartier de villas en respectant le RCCZ. Les toitures seront à 2 ou 4 pans en tuiles ou ardoises.

Article 12 Parking :

Les périmètres et les accès des parkings de surface et souterrain sont indiqués sur les plans Nos 914.01 et 914.06.

Le nombre de places de parc sera calculé conformément à l'affectation des zones et à l'article 44 du RCCZ.

Article 13 Principe des circulations :

Les liaisons des circulations véhicules, accès entrée/sortie de parking, passage des véhicules prioritaires, cheminements piétons figurent sur le plan de quartier No 914.07.

Article 17, l'alinéa 2 est complété comme suit :

« Pour le secteur de villas résidentielles, l'implantation de locaux sensibles au bruit ne peut se faire à moins de 23 m de l'axe de la route cantonale ».

cf DCE 4.04.2012

Article 14 Accès aux bâtiments :

L'accès aux bâtiments et les circulations verticales peuvent être déterminés librement.

Article 15 Aménagements extérieurs :

Les surfaces extérieures concernées par le présent article comprennent les surfaces végétales et minérales, des aires de jeux et de recréation, des aires d'activités et de détente, les cheminements piétonniers, les terrasses privatives pour les appartements au rez-de-chaussée et les places pour les commerces, etc... figurant de manière indicative sur le plan d'illustration No 914.08.

Une arborisation est prévue le long de la route cantonale.

Une zone de « Molok » sera intégrée dans les aménagements extérieurs et desservira l'ensemble du quartier des habitations collectives et commerces.

DCE 4.04.2012

~~Selon article 20a) et b) de l'ordonnance sur les constructions~~, de petites constructions et installations telles que couverts, marquises et autres dispositifs permettant d'améliorer le confort d'habitation et piétons peuvent être admises hors des périmètres des gabarits.

Les surfaces extérieures de la zone villas d'habitations individuelles seront traitées de façon individuelle et en adéquation avec les espaces extérieurs existants.

Les surfaces de jeux projetées seront d'accès libre pour tous les usagers des parcelles du plan de quartier « La Closerie ».

Article 16 Dangers de crues :

Le plan de quartier respectera la carte inondation A3 du 20.10.2010 du projet de la 3ème correction du Rhône liée aux crues de ce fleuve en plaçant altimétriquement tous les rez au niveau de la zone blanche de cette carte.
L'essentiel de la zone du plan de quartier étant déjà en zone blanche, il suffira d'exhausser localement et faiblement le terrain naturel avec les matériaux de terrassement pour satisfaire cette exigence sur l'ensemble du plan de quartier.

Article 17 Nuisance de bruit :

Le degré de sensibilité au bruit est DS III selon l'OPB pour le secteur d'habitations collectives et commerciales > (bleu ciel)

Le degré de sensibilité au bruit est DS II selon l'OPB pour le secteur de villas résidentielles > (violet).

Article 18 Energie :

L'ordonnance sur l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les constructions et les installations (OURE) du 9 février 2011 est respectée dans le plan de quartier.

Article 21, nouvel alinéa 2 :

« La modification du muret existant au droit de l'accès, le long de la route cantonale, devra être effectuée afin de garantir les conditions de visibilité selon les normes SN 640 273a ».

Article 21, nouvel alinéa 3 :

« L'alignement des arbres le long de la route cantonale doit également satisfaire à ce critère. Le champ de vision doit être libre de tout obstacle sur une hauteur comprise de 0,6 m. et 0,3 m. mesurée au-dessus du niveau de la chaussée. Une distance de visibilité de 60 m. est demandée ».

Article 21, nouvel alinéa 4 :

« Les eaux pluviales (toitures) ainsi que les eaux non polluées (drainage, source, etc.) dont l'écoulement est permanent seront conduites à l'extérieur du bâtiment sans être mélangées aux eaux usées (art. 11 de l'OEaux du 28.10.1998). Elles seront évacuées conformément au plan général d'évacuation des eaux (PGEE du 07.07.2009), ainsi qu'à la directive «Evacuation des eaux pluviales» (VSA 2002) ».

Article 19 Zone archéologique :

Les dispositions de l'article 113 du RCCZ sont applicables pour la zone archéologique selon le tracé sur plan d'affectation de zones.

Article 20 Etapes de réalisation :

Le plan de quartier peut être réalisé par étape selon les besoins et les conditions du marché du logement. A titre d'exemple, les bâtiments A, B et C avec le parking souterrain nécessaire ou les villas résidentielles individuelles ou groupées.

Les accès à tous les bâtiments existants ou projetés ainsi qu'au parking seront assurés en tout temps.
En cas de réalisation des parkings échelonnée dans le temps, les accès et rampes provisoires sont autorisés.

Article 21 Plan des équipements d'infrastructure :

Tous les équipements, infrastructures et techniques sont définis sur le plan No 914.05.

Article 22 Modification parcellaire, constitution de servitudes :

Le plan de quartier n'exige pas de remaniement parcellaire. Une réunification des parcelles devra être faite selon les étapes d'avancement.

Article 23 Dispositions finales :

Pour chaque étape de réalisation, l'obtention d'une autorisation de construire est nécessaire selon la procédure définie par le RCCZ.
Les plans objets de la demande de l'autorisation devront correspondre au plan de quartier homologué par le Conseil d'Etat.
Le plan de quartier et son règlement d'application entrent en vigueur dès leur homologation par le Conseil d'Etat.

Service des affaires intérieures et communales
Reçu le 19 MAR. 2012

Article 24 Calcul de l'indice d'utilisation du sol "U" du plan de quartier pour les surfaces d'habitations :

Parcelles en zone résidentielle R4				Selon annexe art. 97 RCC	
Surface constructible terrain					
		Surface parcelle	Surface brute de plancher utilisée	Surface parcelle utilisée	Surface constructible disponible
1771	[redacted]	1'253.00 m2	303.00 m2	606.00 m2	647.00 m2
1772		742.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	742.00 m2
1773		885.00 m2	256.00 m2	512.00 m2	373.00 m2
1774		3'385.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	3'385.00 m2
1724	propriété SI Grand-Clos Massongex SA	1'734.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	1'734.00 m2
				Total	**6'881.00 m2**
Parcelle en zone à aménager Centre Village CV				Selon annexe art. 97 RCC	
Surface constructible terrain					
		Surface parcelle	Surface brute de plancher utilisée	Surface parcelle utilisée	Surface constructible disponible
1606	propriété SI Grand-Clos Massongex SA	1'328.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	1'328.00 m2
1775	[redacted]	3'833.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	3'833.00 m2
1776		3'836.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	3'836.00 m2
1333		792.00 m2	400.00 m2	667.00 m2	125.00 m2
				Total	**9'122.00 m2**
Total général surface constructible terrain du plan de quartier					**16'003.00 m2**
A) Surface brute de plancher utile					
Densité possible selon RCCZ	6'881.00 m2	0.5		3'440.50 m2	
Densité possible selon RCCZ	9'122.00 m2	0.6		5'473.20 m2	
	A) Total surface brute de plancher utile			**8'913.70 m2**	
Densité moyenne U	8'913.70 m2	/	16'003.00 m2	**0.55**	
B) Surface brute de plancher utile projetée pour secteur villas résidentielles					
	B) Total surface brute plancher utile projetée			**1'651.00 m2**	
C) Surface brute de plancher utile à disposition pour secteur d'habitation collective et commerciale					
A) Total surface brute de plancher utile					8'913.70 m2
B) *A déduire* : total surface brute de plancher utile projetée pour la secteur villas résidentielles					1'651.00 m2
					7'262.70 m2

Répartition surface brute de plancher utile pour secteur d'habitation collective et commerciale							
(selon plan d'illustration N° 914.08)							
Immeuble A	rez-de-chaussée		m2	289.00			
	1er étage		m2	290.00			
	2ème étage		m2	290.00			
	combles		m2	177.00			
			m2	**1'046.00**			
Immeuble B	Idem A		**m2**	**1'046.00**			
Immeuble C	rez-de-chaussée		m2	231.00			
	1er étage		m2	236.00			
	2ème étage		m2	236.00			
	combles		m2	158.00			
			m2	**861.00**			
Immeuble D	Idem A		**m2**	**1'046.00**			
Immeuble E	Idem A		**m2**	**1'046.00**			
Immeuble F	rez-de-chaussée		m2	231.00			
	1er étage		m2	236.00			
	combles		m2	236.00			
			m2	**703.00**			
Immeuble G	Idem F		**m2**	**703.00**			
Immeuble H	Idem A (-1 niveau)		**m2**	**756.00**			
Total surface brute de plancher utile utilisée pour le secteur habitation collective et commerciale				**7'207.00**	**m2**		
(Réserve: 7262.70 - 7207.00 = 55.70 m2)							
Monthey, le 15 mars 2012							

DCE 4.04.12 : "La teneur de l'art 24 est remplacée par celle portant date du 15 mars 2012"

Article 24 Calcul de l'indice d'utilisation du sol "U" du plan de quartier pour les surfaces d'habitations :

Parcelles en zone résidentielle R4		0,5	Selon annexe art. 97		
Surface parcelles					
1771	[redacted]			m2	1'253,00
1772				m2	742,00
1773				m2	885,00
1774				m2	3'385,00
1724	propriété SI Grand-Clos Massongex SA			m2	1'734,00
				Total	**7'999,00**
Parcelles en zone à aménager centre village		0,6	Selon annexe art. 97		
Surface parcelles					
1606	propriété SI Grand-Clos Massongex SA			m2	1'328,00
1775	[redacted]			m2	3'833,00
1776				m2	3'836,00
1333	[redacted]			m2	792,00
				Total	**9'789,00**
Total général surface constructible du plan de quartier				**m2**	**17'788,00**

Surface brute de plancher utile:				
Densité possible selon RCCZ	7'999.00 x 0.5 =		3'999,50	m2
Densité possible selon RCCZ	9'789.00 x 0.6 =		5'873,00	m2
	A) Total surface brute de plancher utile		**9'872,50**	**m2**
Densité moyenne U	9'872.00 : 17'788.00 =	0,55		

Surface brute de plancher utile utilisée + réserve :

			m2 construit	m2 réserve	m2 totaux
Parcelles	1774	(3'385,00 x 0,4 = 1'354,00)	0,00	1'354,00	1'354,00
	1773		256,00	98,00	354,00
	1772	(742,00 x 0,5 = 371,00)	0,00	371,00	371,00
	1771		303,00	100,00	403,00
	1333		400,00	0,00	400,00
		B) Total surface brute de plancher utile utilisée + réserve			**2'882,00**

Surface brute de plancher utile à disposition pour parcelles 1724 + 1606 + 1776 + 1775:		
A)Total surface brute de plancher utile	9'872,50	
B) *A déduire*: total surface brute de plancher utile utilisée + réserve	2'882,00	
	6'990,50	m2

Répartition surface brute de plancher utile pour parcelles 1724 + 1606 + 1776 + 1775:					
(selon plan d'illustration No 914.08)					
Immeuble A	rez-de-chaussée	m2	289,00		
	1er étage	m2	290,00		
	2ème étage	m2	290,00		
	combles	m2	177,00		
		m2	**1'046,00**		
Immeuble B	Idem A	**m2**	**1'046,00**		
Immeuble C	rez-de-chaussée	m2	231,00		
	1er étage	m2	236,00		
	2ème étage	m2	236,00		
	combles	m2	158,00		
		m2	**861,00**		
Immeuble D	Idem A	**m2**	**1'046,00**		
Immeuble E	Idem A	**m2**	**1'046,00**		
Immeuble F	rez-de-chaussée	m2	231,00		
	1er étage	m2	236,00		
	combles	m2	236,00		
		m2	**703,00**		
Immeuble G	Idem F	**m2**	**703,00**		
Immeuble H	Idem A	**m2**	**1'046,00**		
			7'497,00		
A déduire surfaces commerciales ou publiques au rez-de-chaussée					
= non comptées dans la densité (Tab. annexe art. 97)		m2	550,00		
Total surface brute de plancher utile utilisée pour habitations					
parcelles 1724 + 1606 + 1776 + 1775:			**6'947,00**	**m2**	
Total surface brute de plancher utile à disposition pour habitations					
parcelles 1724 + 1606 + 1776 + 1775:			6'990,50	m2	
Réserve			**43,00**	**m2**	

Monthey, le 14 avril 2011

BRUCHEZ & BRUNNER SA

Le règlement du plan de quartier « La Closerie » a été approuvé par le conseil communal en séance du 28 mars 2011

Administration communale de Massongex

Le Président : La secrétaire :

Le plan de quartier a été adopté à l'assemblée primaire de Massongex en date du 27 juin 2011

Administration communale de Massongex

Le Président : La secrétaire :

Le règlement du plan de quartier « La Closerie » a été homologué par le Conseil d'Etat du Canton du Valais

Homologué par le Conseil d'Etat
en séance du - 4 AVR. 2012
Droit de sceau: Fr. 150.—

L'atteste:
Le chancelier d'Etat:

Annexes :

- réductions plan de quartier 914.01: plan A3 et gabarit A3
- plan No 914.09: Carte inondation A3 du 20.10.2010 liée aux crues du Rhône

PLAN DE QUARTIER "LA CLOSERIE"

MASSONGEX

914.01 A) IMPLANTATION

- PERIMETRE PLAN DE QUARTIER
- BATIMENTS A DEMOLIR
- SECTEUR HABITATIONS COLLECTIVES ET COMMERCIALES
- IMPLANTATIONS HABITATIONS COLLECTIVES ET COMMERCIALES
- SECTEUR VILLAS RESIDENTIELLES
- IMPLANTATIONS SECTEUR VILLAS
- SECTEUR DE CIRCULATION
- SECTEUR PLACES DE JEUX ET CHEMINEMENTS PIETONS
- BATIMENTS EXISTANTS
- ROUTES CIRCULATION EXISTANTE
- ALIGNEMENT ROUTE CANTONALE
- POINT DE REFERENCE NIVEAU TROTTOIR

A DEMOLIR

A

B

C

D

E

F

G

H

1024

1035

1071

1072

1073

1074

1075

1076

1333

1334 A Daves

1348 SI LE Peiloz

1568

1569

1594

1606 SI Grand Clos Massongex SA

1616 PPE Grand-Clos 11+13

1648

1724 SI Grand Clos Massongex SA

1729

1771

1772

1773

1774

1775

1776

1803

1821

1824

1827

1857

1937

1956 Société Morisod SA

88 Commune Massongex

Bloc scolaire

COUPE A-A

Salle polyvalente

COUPE B-B

COUPE C-C

COUPE D-D

Route Cantonale

St-Maurice

Monthey

Trottoir

Mur

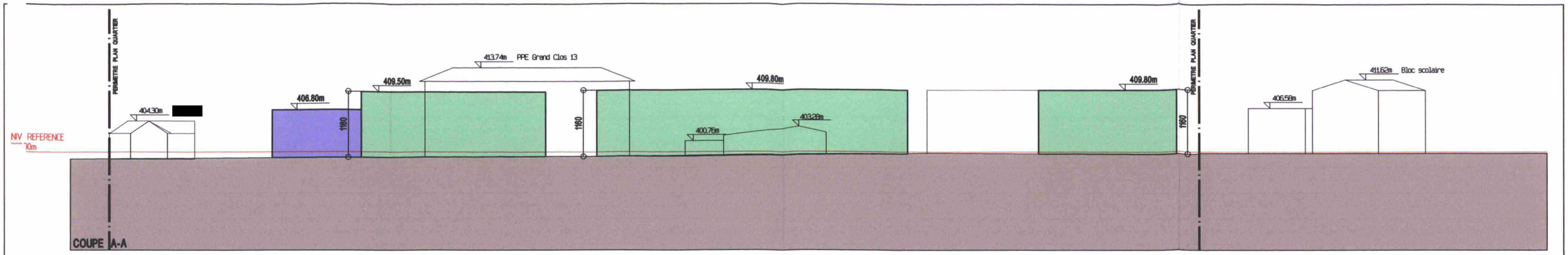
Atelier

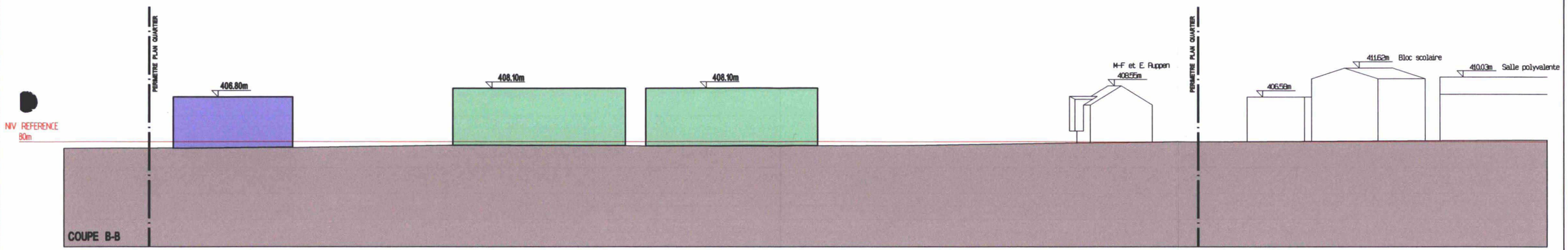
Raiffeisen

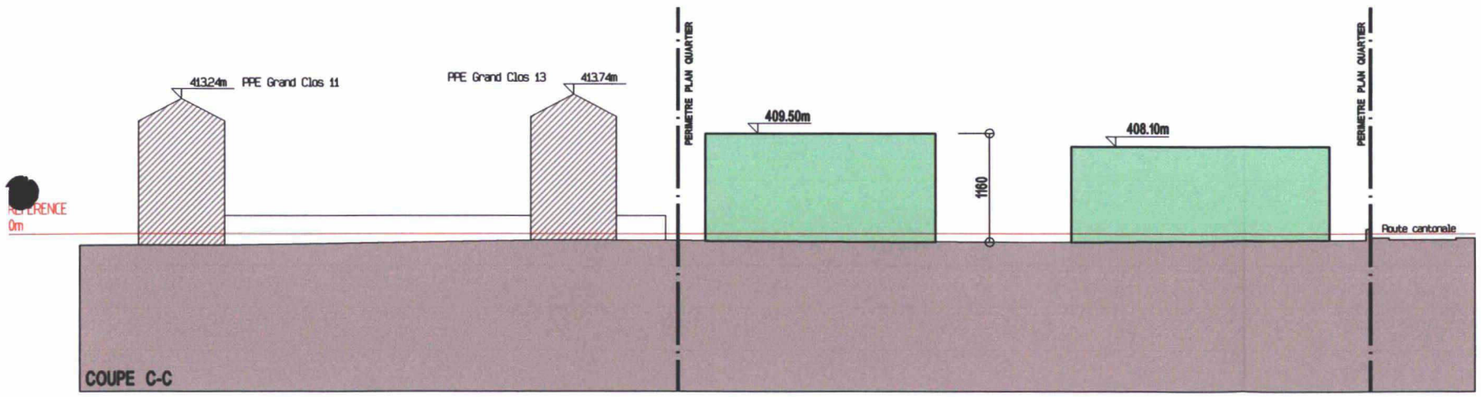
NIV REFERENCE TROTTOIR 398.80m

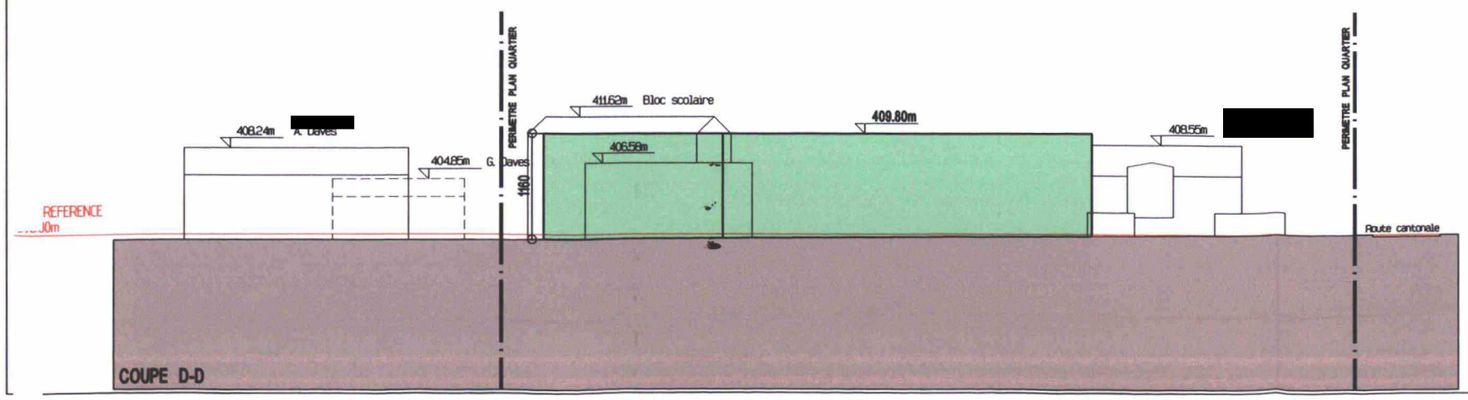
ALIGNEMENT

0 500 2500









0 500 2500

PLAN DE QUARTIER "LA CLOSERIE"

MASSONGEX

914.01 B) GABARITS

- PERIMETRE PLAN DE QUARTIER
- BATIMENTS A DEMOLIR
- SECTEUR HABITATIONS COLLECTIVES ET COMMERCIALES
- IMPLANTATIONS HABITATIONS COLLECTIVES ET COMMERCIALES
- SECTEUR VILLAS RESIDENTIELLES
- IMPLANTATIONS SECTEUR VILLAS
- SECTEUR DE CIRCULATION
- SECTEUR PLACES DE JEUX ET CHEMINEMENTS PIETONS
- BATIMENTS EXISTANTS
- ROUTES CIRCULATION EXISTANTE
- ALIGNEMENT ROUTE CANTONALE
- POINT DE REFERENCE NIVEAU TROTTOIR

Carte d'intensité - inondation liée aux crues du Rhône
Commune de Massongex 914.09

Profondeur d'inondation (m)

0 | 0 - 0.5 | 0.5 - 1 | 1 - 1.5 | 1.5 - 2 | 2 - 2.5 | 2.5 - 3 | 3 - 3.5 | 3.5 - 4 | 4 - 4.5 | 4.5 - 5

0 125 250 500 Mètres