



# PLAN DE QUARTIER LES MAYENS DE BRUSON

## REGLEMENT



1

Adopté par le Conseil Communal en séance du :

Le Président



Le Secrétaire

2

Approuvé par le Conseil Général en séance du :

Le Président

Le Secrétaire

3

Homologué par le Conseil d'Etat en séance du :

Le Président

Le Secrétaire

Homologué par le Conseil d'Etat

24 FEV. 2010

Droit de vote: Fr. 1120.-

D'attache:

Le Secrétaire



Juin 2008

M0711-Réglement modifié2 -5.6.2008-PC

urbaplan

Pour traiter: Pascal Chenillot  
**urbaplan lausanne**

0711-Mayens de Bruson-Règlement- 5.6.2008-PC

**lausanne**

av. de montchoisi 21  
1006 lausanne  
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99  
lausanne@urbaplan.ch

**fribourg**

rue pierre-aeby 17  
cp 87 - 1702 fribourg  
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88  
fribourg@urbaplan.ch

**genève**

rue abraham-gevray 6  
cp 1722 - 1211 genève 1  
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60  
geneve@urbaplan.ch

**neuchâtel**

rue du seyon 10  
cp 3211 - 2001 neuchâtel  
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80  
neuchatel@urbaplan.ch

# SOMMAIRE

1.	LES ZONES : AFFECTATION, DENSITE, GABARITS ET DISTANCES	4
a	ZONE HAMEAUX : Secteur d'habitations résidentielles	4
b	ZONE VILLAGE 1 : Secteur mixte d'habitations résidentielles, de commerces, d'activités récréatives, de loisirs et de services,	5
c	ZONE VILLAGE 2 : Secteur mixte d'habitations résidentielles, de commerces et de services,...	6
d	ZONE DESTINEE AUX ACTIVITES SPORTIVES : Secteur de pistes de ski	7
e	AIRE DE CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET PUBLIC : y compris les installations liées au domaine skiable (station télécabine)	8
f	AIRE DE ROUTE	9
g	AIRE DE COURS D'EAU	10
h	AIRE NATURELLE PROTEGEE	11
i	ZONE DE PROTECTION DES SOURCES : SI ET SII	12
2.	DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	13
3.	STATIONNEMENT	14
4.	EQUIPEMENTS	15
a	ALIMENTATION EN EAU POTABLE	15
b	UTILISATION RATIONNELLE DE L'ENERGIE	15
5.	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	16
a	CONCEPT GENERAL	16
b	CIRCULATIONS INTERNES (piétons et véhicules)	16
6.	INTEGRATION AU SITE	17
a	CONCEPT GENERAL	17
b	OPTIONS ARCHITECTURALES	17
7.	DISPOSITIONS FINALES	18

## 1. LES ZONES : AFFECTATION, DENSITE, GABARITS ET DISTANCES

### a **ZONE HAMEAUX : Secteur d'habitations résidentielles**

#### ▪ **Affectation : Zone chalets faible densité**

Cette zone est destinée aux résidences touristiques type chalet, ainsi qu'aux parkings publics et privés et à la réalisation de tout type d'aménagement lié directement à ces installations.

#### ▪ **Densité : 0.30**

#### ▪ **Gabarits :**

> Hauteur maximale : 9m. La hauteur maximale est définie par la distance séparant le dessus de la panne faîtière d'un bâtiment avec, soit le terrain aménagé si celui-ci est en dessous du terrain naturel, soit le terrain naturel dans l'autre cas.

> Longueur maximale contiguë : 50m.

> Annexe : Hauteur max : 3m.

#### ▪ **Distances minimales entre deux constructions adjacentes :**

> Minimum : 5m sauf pour des constructions contiguës dans le respect des règles citées sous le point « gabarits » ci avant.

> d latérale : 2/3h.

> D aval : 3/4h.

**b      ZONE VILLAGE 1 : Secteur mixte  
d'habitations résidentielles, de  
commerces, d'activités récréatives, de  
loisirs et de services.**

▪ **Affectation : Zone mixte**

Cette zone est destinée à la réalisation de tout type de constructions et installations publiques, aux activités récréatives et de loisirs, aux résidences touristiques, aux commerces, aux installations et services sportifs ainsi qu'aux parkings publics et privés et à la réalisation de tout type d'aménagement lié directement à ces installations.

▪ **Densité : 0.60**

▪ **Gabarits :**

> Hauteur maximale : 13m. La hauteur maximale est définie par la distance séparant le dessus de la panne faîtière d'un bâtiment avec, soit le terrain aménagé si celui-ci est en dessous du terrain naturel, soit le terrain naturel dans l'autre cas.

> Longueur maximale contiguë : 60m.

> Annexe : Hauteur max : 3m.

▪ **Distances minimales entre deux constructions adjacentes :**

> Minimum : 5m sauf pour des constructions contiguës dans le respect des règles citées sous le point « gabarits » ci avant.

> d latérale : 2/3h.

> D aval : 3/4h.

**c      ZONE VILLAGE 2 : Secteur mixte  
d'habitations résidentielles, de  
commerces et de services,...**

▪ **Affectation : Zone mixte**

Cette zone est destinée à la réalisation de tout type de constructions et installations publiques, aux résidences touristiques, aux commerces, aux installations et services sportifs ainsi qu'aux parkings publics et privés et à la réalisation de tout type d'aménagement lié directement à ces installations.

▪ **Densité : 0.60**

▪ **Gabarits :**

> Hauteur maximale : 13m. La hauteur maximale est définie par la distance séparant le dessus de la panne faîtière d'un bâtiment avec, soit le terrain aménagé si celui-ci est en dessous du terrain naturel, soit le terrain naturel dans l'autre cas.

> Longueur maximale contiguë : 60m.

> Annexe : Hauteur max : 3m.

▪ **Distances minimales entre deux constructions adjacentes :**

> Minimum : 5m sauf pour des constructions contiguës dans le respect des règles citées sous le point « gabarits » ci avant.

> d latérale : 2/3h.

> D aval : 3/4h.

**d      ZONE DESTINEE AUX ACTIVITES  
SPORTIVES : Secteur de pistes de ski**

▪ **Affectation :**

Cette zone est réservée au passage des pistes de ski et à la réalisation de tout type d'aménagement directement lié aux pistes de ski tel que :

- > Tout type de passages permettant le croisement desdites pistes de ski avec la route, le cours d'eau, les cheminements piétonniers,...
- > L'aménagement des espaces adjacents aux pistes de ski permettant à la fois le respect des contraintes techniques imposés par la création des pistes de ski (soutènement, talus) et leur intégration au site.
- > Tout type de constructions et installations dans le respect des gabarits autorisés, dont la destination devra être apparentée aux pistes de ski.
- > L'aménagement et la gestion des pistes de ski ne devront pas porter atteinte aux biotopes humides (biotopes marécageux et bassins de rétention) et à leurs zones tampons, définis dans le plan de quartier.

▪ **Densité :**

La densité affectée en tout point à cette zone pistes de ski est la même que celle affectée à la zone habitation adjacente au droit du point concernée. Cependant, en raison de la destination de cette zone, la densité ne pourra être utilisée sur cette zone et sera reportée de manière additionnelle à la densité de la zone habitation adjacente.

**e AIRE DE CONSTRUCTIONS ET  
INSTALLATIONS D'INTERET PUBLIC : y  
compris les installations liées au domaine  
skiable (station télécabine)**

▪ **Affectation :**

Cette aire est destinée aux constructions et installations publiques d'intérêt général tels que des équipements à destination des services du feu et des services de la voirie, des équipements techniques à usage collectif (dont une centrale de chauffage), des places publiques, et tout autre aménagement permettant l'accès et l'entretien de ces espaces.

Cette aire est destinée aussi à la réalisation d'une station intermédiaire de la future télécabine reliant le Châble aux Mayens de Bruson, et tout autre aménagement permettant l'accès et l'entretien de cette installation.

▪ **Densité :**

La densité affectée en tout point à cette aire d'intérêt public est la même que celle affectée à la zone habitation adjacente au droit du point concernée. Cependant, en raison de la destination de cette aire, la densité ne pourra être utilisée sur cette aire et sera reportée de manière additionnelle à la densité de la zone habitation adjacente.



## **f AIRE DE ROUTE**

### **■ Affectation :**

Cette aire est réservée au passage de la route principale reliant le pied du site à son sommet, au branchement des tronçons de route secondaire permettant l'accès direct aux diverses zones habitation et à la réalisation de tout type d'aménagement directement lié à la route tel que :

- > Tout type de passages permettant le croisement de la dite route avec le cours d'eau, les pistes de ski, les cheminements piétonniers,...
- > Des équipements et installations techniques nécessaires au fonctionnement du périmètre du plan de quartier et de sa route tel que le passage souterrain des réseaux secs et humides nécessaires au fonctionnement des futures constructions, l'éclairage public, les installations contre le feu (bornes hydrantes,...),...
- > Des aires de rebroussement ,
- > L'aménagement des espaces adjacents à la route permettant à la fois le respect des contraintes techniques imposés par la création de la route (soutènement, talus) et l'intégration de cette route au site,
- > Tout type de constructions et installations dans le respect des gabarits autorisés, dont la destination devra être apparentée à la route,

Les accès existants aux propriétés privées seront restitués à partir de la nouvelle infrastructure.

Du point de vue paysager, l'emprise de la route sera limitée au maximum, notamment au niveau des virages, voire, l'impact paysager sera réduit par l'usage de moyens techniques intégrés.

Le projet de construction de la route de desserte la Côt-Moay sera accompagné d'un dossier de défrichement (place de rebroussement).

### **■ Densité :**

La densité affectée en tout point à cette aire de route est la même que celle affectée à la zone habitation adjacente au droit du point concernée. Cependant, en raison de la destination de cette aire, la densité ne pourra être utilisée sur cette aire et sera reportée de manière additionnelle à la densité de la zone habitation adjacente.

## **g AIRE DE COURS D'EAU**

### **■ Affectation :**

Cette aire est réservée au passage d'un cours d'eau et à la réalisation de tout type d'aménagement qui lui est directement lié tel que :

- > Tous travaux dans le lit du cours d'eau pour des raisons de sécurité publique (notamment de prévention contre les crues),
- > Tout type de passages permettant le croisement dudit cours d'eau avec la route, les pistes de ski, les cheminements piétonniers,...,
- > En dehors des passages susmentionnés, la totalité de la zone cours d'eau définie en plan devra être préservée. Aucun aménagement ne devra lui porter atteinte directement ou indirectement. La plantation de groupes de buissons indigènes permettra d'intégrer le cours d'eau dans le paysage et d'augmenter sa valeur biologique.

Les rives seront protégées pour leurs valeurs naturelles et paysagères.

Aucune infrastructure technique (qu'elle soit hors sol ou enterrée) ne devra être mise en place dans l'espace minimal du cours d'eau (5 m sur chaque rive). Dans l'espace d'entretien supplémentaire (3 m en plus sur chaque rive, non constructible), la mise en place d'infrastructures enterrées peut être admise.

L'aménagement du cours d'eau devra respecter l'art. 37 al. 2 LEaux (tracé et rives les plus naturels et diversifiés possible).

### **■ Densité :**

La densité affectée en tout point à cette aire de cours d'eau est la même que celle affectée à la zone habitation adjacente au droit du point concernée. Cependant, en raison de la destination de cette aire, la densité ne pourra être utilisée sur cette aire et sera reportée de manière additionnelle à la densité de la zone habitation adjacente.

## **h AIRE NATURELLE PROTEGEE**

### **▪ Affectation :**

Cette aire est réservée aux biotopes humides (zones tampons comprises) définis en plan. Elle est inconstructible.

La faune et la flore de ces biotopes doivent être préservées, au besoin par des mesures de gestion. Sauf contradiction avec celles-ci, on laissera la végétation se développer librement dans cette aire. Les biotopes humides seront soustraits à la pâture.

### **▪ Densité :**

La densité affectée en tout point à cette aire naturelle protégée est la même que celle affectée à la zone habitation adjacente au droit du point concernée. Cependant, en raison de la destination de cette aire, la densité ne pourra être utilisée sur cette aire et sera reportée de manière additionnelle à la densité de la zone habitation adjacente.

## **i ZONE DE PROTECTION DES SOURCES : SI ET SII**

### **■ Affectation :**

Ces zones de protection des sources sont inconstructibles, mais permettent le passage des cours d'eau et des pistes de ski sans aménagement particulier.

Tous travaux projetés dans les zones de protection des eaux souterraines doivent être justifiés et évalués par un hydrogéologue sur mandat de la requérante.

En zone de protection SI, toutes activités et installations sont interdites, en zone SII, toute nouvelle installation est interdite.

Un rapport hydrogéologique sera joint à chaque demande d'autorisation de construire.

### **■ Densité :**

La densité affectée en tout point à cette zone de protection des sources est la même que celle affectée à la zone habitation adjacente au droit du point concernée. Cependant, en raison de la destination de cette zone, la densité ne pourra être utilisée sur cette zone et sera reportée de manière additionnelle à la densité de la zone habitation adjacente.

## 2. DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT

L'ensemble des zones internes au périmètre défini par le présent plan de quartier est classé en degré de sensibilité II.

### 3. STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement respectera les critères minimaux définis dans le Règlement de Construction actuel de La Commune de Bagnes (Article 45 concernant le stationnement des véhicules).

## 4. EQUIPEMENTS

### a ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le Plan de quartier sera alimenté en eau potable par les sources de Moay et les sources de Mille. Les captages des Fontaines et de la Pasay, ainsi que de Tseppiet, pourront être déviés vers le PQ en cas de besoin.

Une amélioration du captage des sources de Moay est nécessaire. Les sources de Mille doivent être captées.

Les dossiers d'autorisation de construire y relatif seront accompagné d'un rapport hydrogéologique.

Les sources de Mille doivent faire l'objet d'une étude pour la délimitation des zones de protection avant leur utilisation pour l'approvisionnement en eau potable. Les résultats de cette étude doivent être transmis au Service de la protection de l'environnement.

Le dossier d'autorisation de construire du captage des sources de Mille comprendra également toutes les informations nécessaires à l'obtention d'une autorisation cantonale au sens de l'art. 29 et suivants LEaux (rapport selon art. 33 LEaux). Le captage des sources ne devra pas mettre le torrent à sec, un débit minimum supérieur ou égal à 35% du débit d'étiage devra être assuré dans le torrent en tout temps (art. 32 LEaux).

### b UTILISATION RATIONNELLE DE L'ENERGIE

Le chauffage sera assuré principalement par la mise en place d'un réseau de chauffage à distance à bois.

Les constructions seront de type au moins équivalent au standard Minergie.

## 5. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

### a CONCEPT GENERAL

Les aménagements extérieurs seront cohérents sur l'ensemble du périmètre du PQ. Le traitement des espaces publics (trottoirs, voirie, jardins) et le mobilier urbain (bancs, réceptacles à ordures ménagères, etc...) seront identiques ou similaires sur l'ensemble du site.

Ce caractère homogène sur l'ensemble n'exclut pas quelques variantes d'aménagement extérieur par hameau (thématique par hameau).

Un concept général des aménagements extérieurs pour l'ensemble du périmètre du PQ sera établi avant la réalisation de la première étape de construction.

### b CIRCULATIONS INTERNES (piétons et véhicules)

La desserte des diverses zones d'habitation et équipements publics à l'intérieur du périmètre du PQ est assurée à partir du réseau « primaire » des circulations, décrit à l'article 1 du présent règlement. L'aménagement de liaisons « internes » routières et piétonnes (y compris ski) est autorisé dans l'ensemble des zones du PQ, excepté les zones protégées (source et nature).

Le réseau des circulations routières et piétonnes devra permettre une exploitation de l'ensemble du périmètre du PQ durant toute l'année et par conséquent assurer un accès permanent à chaque zone d'habitation et d'équipements publics.



## 6. INTEGRATION AU SITE

### a CONCEPT GENERAL

L'organisation des divers ensembles du PQ s'inspirera de façon générale du tissu urbanistique et architectural des hameaux traditionnels de la vallée: pour parfaire la filiation avec l'architecture et l'esprit local, l'utilisation de matériaux traditionnels sera encouragée.

La conservation, le respect et la mise en valeur des éléments environnementaux forts du périmètre du PQ sont un élément fondamental de la conception des futurs ensembles.

### b OPTIONS ARCHITECTURALES

Le concept architectural imposera, pour l'ensemble des constructions et aménagements du périmètre du plan de quartier, une unité tant pour l'organisation urbanistique que pour l'architecture des diverses constructions. Cette unité repose sur les principes suivants:

- > Organisation du plan masse en « hameaux » intégrés à l'environnement et dont l'implantation des constructions tire son inspiration des hameaux traditionnels du Val de Bagnes.
- > Volumétrie, traitement des façades et choix des matériaux, donnant aux constructions la physionomie de chalets.

## 7. DISPOSITIONS FINALES

Les dispositions et mesures décrites dans le rapport d'impact établi le 1<sup>er</sup> juin 2007 dans le cadre de l'approbation du Plan de quartier « Les Mayens de Bruson » lient la requérante et doivent être prises en considération dans le cadre de l'élaboration des dossiers d'autorisation de construire.

Tout projet de construction devra respecter la législation environnementale en vigueur ainsi que les principes environnementaux définis dans le PQ. La preuve de cette conformité sera jointe au dossier d'autorisation de construire.

Un suivi environnemental de la phase de réalisation sera mis en place dès l'homologation du PQ. Les buts du suivi environnemental sont d'assurer une réalisation des projets conforme aux règles de l'art, des exigences et conditions fixées lors de l'homologation du PQ et l'octroi des autorisations à suivre.

L'homologation du présent Plan de quartier entraîne la caducité des fiches de cahier des charges N° 10 « Moay », 11 « La Cot » et 12 « La Cot sup. », annexées au Règlement communal de construction des zones (RCCZ).