

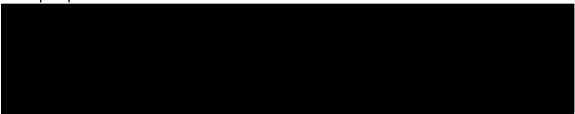


# LES DEVINS SUD

Plan de quartier

Règlement

13 novembre 2012 – Version pour Mise à l'enquête publique

LES DEVINS SUD à GRIMENTZ	
Plan de quartier	173
Règlement	Document 1
architectes – planificateurs :	mandants :
actescollectifs architectes sa architectes epf-sia-hes-eaal avenue du rothorn 2 3960 Sierre	les propriétaires : 
associé responsable : Ambroise Bonvin, Architecte HES	
associé remplaçant : Claudia Bétrisey Bonvin, Architecte EPFZ-SIA	
Révisions	
Version 2.0	Version pour mise à l'enquête publique
	novembre 2012

**Table des matières**

CHAPITRE I :	OBJET DU PLAN DE QUARTIER .....	1
	Article 1 Type et but du plan de quartier .....	1
	Article 2 Situation et périmètre .....	1
	Article 3 Objectifs du plan de quartier .....	1
	Article 4 Documents légaux .....	2
CHAPITRE II :	SURFACES DE PLANCHER A REALISER .....	3
CHAPITRE III :	REGLES APPLICABLES .....	3
	Article 6 Secteur de construction.....	2
	Article 7 Espace vert .....	2
	Article 8 Aménagements extérieurs amont .....	2
	Article 9 Zone inconstructible Nord .....	2
	Article 10 Zone inconstructible Sud .....	2
CHAPITRE IV :	EQUIPEMENTS, AMENAGEMENTS ET BÂTIMENTS .....	4
	Article 11 Equipements .....	6
	Article 12 Parkings .....	6
	Article 13 Mesures énergétiques et écologiques .....	6
	Article 14 Aire forestière .....	6
CHAPITRE IV :	PROCEDURE .....	7
	Article 15 Conventions et servitudes .....	7
	Article 16 Procédure.....	7
	Article 17 Entrée en vigueur .....	7

**Abréviations :**

LcAT	Loi concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987
PAZ	Plan d'affectation des zones
PQ	Plan d'aménagement détaillé
RCC	Règlement communal des constructions (ancienne commune de Grimentz)

## CHAPITRE I : OBJET DU PLAN DE QUARTIER

### Article 1 Type et but du plan de quartier

Le plan de quartier (PQ) « Les Devins Sud » est un plan de quartier au sens des articles 12 al. 3 LcAT et 59 du règlement communal des constructions (RCC). Il règle dans ce sens la construction, l'équipement, les aménagements et l'infrastructure des parcelles incluses dans son périmètre (suite art. 12, 3 LcAT).

Il constitue le plan d'organisation au sens de l'art. 59 du RCC, car il a pour but la réalisation d'ensembles de construction selon une organisation plus rationnelle que celle du RCC. Il assure une unité architecturale des constructions envisagées, ainsi que leur intégration au site naturel et construit tout en améliorant les conditions d'habitat.

### Article 2 Situation et périmètre

Le secteur faisant l'objet du PQ « Les Devins Sud » concerne le lieu-dit Les Devins, au Sud-Est du village de Grimentz, en contrebas de la route cantonale, sur la commune d'Anniviers.

Selon le RCC, le quartier se trouve en zone d'habitations chalets – densité 0.3 – zone 6, et en zone de plan d'affectation spécial obligatoire 4 Les Devins Nord et Sud.

Le tableau suivant indique les surfaces comprises dans le plan de quartier « Les Devins Sud » des parcelles concernées :

Parcelle N°	Propriétaires	Etat	Surfaces
629	Etable en consortage	Construit, étable en consortage, pré	2'335 m <sup>2</sup>
630		Pré, forêt	2'284 m <sup>2</sup>
631		Pré	4'704 m <sup>2</sup>
632		Pré, forêt	1'988 m <sup>2</sup>
633		Parking de 35 places, pré, forêt	3'530 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>14'841 m<sup>2</sup></b>

### Article 3 Objectif du plan de quartier

L'aménagement projeté est conçu en vue d'atteindre les objectifs suivants :

- garantir le développement harmonieux du quartier dans un site difficile (forte pente, orientation principale contre la forêt et la montagne);
- réaliser un ensemble de constructions résidentielles ou hôtelières garantissant la qualité de vie des habitants et des hôtes, la valorisation du site et le respect des surfaces maximales à construire selon les échanges convenus entre la commune d'Anniviers et les propriétaires, soit une surface constructible de 12'673m<sup>2</sup>. Avec la majoration d'indice prévu par l'art. 65 du RCC de 35% pour le plan de quartier, la surface brute de plancher utile (SBP) est portée à 5'132m<sup>2</sup>;
- d'effectuer les transferts de densité entre les parcelles 629 et 630, 631, 632 et les parcelles 633 et 630, 631, 632 et ainsi de créer les nouvelles parcelles;

- d'adapter la typologie architecturale du bâti aux caractéristiques intrinsèques du site;
- d'animer le secteur en période estivale et hivernale et promouvoir un taux d'occupation élevé des lits touristiques à créer;
- d'assurer une part de lits hôteliers ou marchands;
- d'offrir de nouveaux logements aux habitants et employés de la station;
- d'assurer que chaque propriétaire ou groupement de propriétaires puisse réaliser sa part indépendamment et en temps voulu, en contribuant au coût d'équipement et de développement;
- d'assurer la desserte du quartier pour les voitures et les piétons ainsi que le stationnement, en particulier de régler les problèmes liés aux difficultés d'accès aux parkings souterrains;
- de permettre d'entreposer les déblais de terre dans le périmètre du plan de quartier en remodelant légèrement le terrain en aval.

#### Article 4 Documents légaux

Les documents suivants forment dans leur ensemble le plan de quartier « Les Devins Sud » :

1. les présentes dispositions ;
2. le plan de quartier à l'échelle 1 : 200 ;
3. les directives d'équipement.

#### CHAPITRE II : SURFACES DE PLANCHER A REALISER

La surface de plancher totale à réaliser dans le périmètre du plan de quartier « Les Devins Sud » est de 5'132m<sup>2</sup> de SPB au maximum, l'ensemble des surfaces est dévolu à l'hôtellerie ou à l'habitation.

Cette surface de plancher totale est répartie entre les propriétaires conformément au tableau ci-dessous :

Parcelle N°	Surface totale	Surf. constructible	Indice	SPB	Transfert densité	SPB résultante
629	2'335 m <sup>2</sup>	2'335 m <sup>2</sup>	0.405	945.68 m <sup>2</sup>	- 163.00 m <sup>2</sup>	783.00 m <sup>2</sup>
630	2'284 m <sup>2</sup>	2'284 m <sup>2</sup>	0.405	925.02 m <sup>2</sup>	+ 163.00 m <sup>2</sup>	1'088 m <sup>2</sup>
631	4'704 m <sup>2</sup>	4'704 m <sup>2</sup>	0.405	1'905.12 m <sup>2</sup>		1'905.00 m <sup>2</sup>
632	1'988 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	0.405	303.75 m <sup>2</sup>	+ 141.00 m <sup>2</sup>	444.00 m <sup>2</sup>
633	3'530 m <sup>2</sup>	2600 m <sup>2</sup>	0.405	1'053.00 m <sup>2</sup>	- 141.00 m <sup>2</sup>	912.00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>14'841 m<sup>2</sup></b>	<b>12'673 m<sup>2</sup></b>		<b>5'132.57 m<sup>2</sup></b>		<b>5'132.00 m<sup>2</sup></b>

## CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES

### Article 5 Secteur de construction

Pour tout ce qui n'est pas spécialement réglementé ci-dessous, les dispositions du règlement des constructions (RCC) sont applicables.

#### 1. Affectation

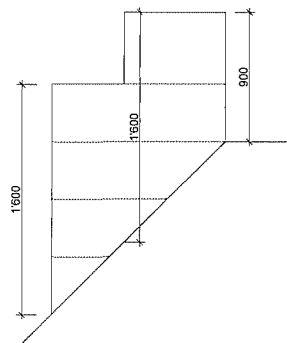
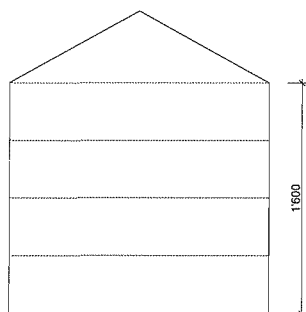
Ce secteur est réservé à l'habitation, aux logements touristiques, aux surfaces hôtelières et aux commerces.

#### 2. Implantation et dimension

L'implantation des constructions se fait en bordure des routes, de la route cantonale pour la partie haute et de la route de desserte communale à l'étable en consortage pour la partie basse.

Le gabarit des constructions respectera la hauteur maximale préconisée dans le RCC de 9.0ml par rapport aux niveaux des routes, soit la route cantonale et de même que par rapport à la route de l'étable en consortage. Une hauteur minimale de 6.0ml sera respectée.

Le rapport hauteur/profondeur est calculé par rapport à la hauteur prise au niveau des routes en amont, la hauteur aval n'excédera pas 16.0ml. La hauteur des corps échelonnés sera calculée séparément, selon la Loi sur les constructions du canton du Valais, art. 11, alinéa 3.



Croquis de principe pour le calcul de la hauteur des bâtiments.

Les immeubles sont implantés selon la règle N°7. Gabarits des bâtiment, **a) constructions isolées** – Faces pignon avales du tableau récapitulatif des zones, article 104 du RCC : les hauteurs seront comprises entre les 5/4 et les 3/4 de la largeur tandis que les largeurs seront comprises entre les 4/5 et les 4/3 de la hauteur.

Les distances entre bâtiments seront calculées selon la règle N°6. Distances aux limites par rapport à la hauteur de la façade minimale (cf, art. 104) soit, 1/3 pour les façades latérales et 2/3 pour les façades avales pignon. Les distances en fonction de la hauteur seront mesurées et reportées sur les plans selon l'art. 99 du RCC.

#### 3. Aspects architecturaux

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 50%, aucune ouverture dans le toit dépassant le gabarit n'est autorisée. Cependant, des ouvertures peuvent être autorisées pour autant qu'elles soient parallèles à la ligne de toiture, sans dépasser cette même ligne de plus de 15cm. La surface maximale des ouvertures de ce type se calcule selon le RCC.

Les avant-toits sont obligatoires, de 80cm de largeur au minimum, parallèles aux façades. Pour la façade arrière une réduction peut être autorisée selon le RCC. Les avant-toits seront traités de manière fine, les larmiers ou virevents seront traités de la manière la plus fine possible. Dans la mesure du possible, le plan d'isolation de toiture ne dépassera pas la ligne de façade pour garantir la plus grande finesse des avant-toits.

La couverture sera en ardoise noire, ardoise artificielle grise, tuiles ciment noires ou grises anthracite, bardeaux.

Les ferblanteries seront en cuivre.

Les balcons seront traités en loggia à l'intérieur de la volumétrie, les terrasses implantées en façade avale ne devront pas être lisibles sur les autres façades pour garder une volumétrie traditionnelle lisible depuis les routes situées en amont.

Les façades des immeubles seront revêtues de bois, ce dernier sera laissé naturel ou teinté mat foncé.

Les liaisons entre les bâtiments seront traitées en retrait de bâtiments sous la forme de pans de verdure. Des puits de lumière pourront être créés. Les pans résultants seront végétalisés de manière à lire la pente entre les bâtiments et ainsi distinguer l'ordre dispersé des bâtiments.

#### 4. Bruit

Le degré de sensibilité au bruit est de II (selon OPB).

### Article 6 Aménagement extérieur aval

Pour tout ce qui n'est pas spécialement réglementé ci-dessous, les dispositions du règlement des constructions (RCC) sont applicables.

#### 1. Affectation

Ce secteur est réservé aux aménagements extérieurs ou souterrains en lien avec les éléments construits.

#### 2. Aménagements paysagers

Les aménagements extérieurs avals seront en lien avec une exploitation touristique du site.

Sur ce secteur, le dépôt de terre d'excavation est autorisé. La hauteur maximale de terre entreposée n'exédera pas 1.5ml à la hauteur du terrain naturel.

La terre végétale présente sera finement ôtée et entreposée sur le terrain pour être ensuite remise en place sur le dépôt de terre. La mise en place se fera dans les règles de l'art ainsi que la renaturalisation du secteur.

Un biologiste conseil fera le suivi environnemental de la renaturalisation et proposera les semences à utiliser et les essences à mettre en place lors de la réalisation des aménagements extérieurs avals.

### Article 7 Aménagements extérieurs amont

Pour tout ce qui n'est pas spécialement réglementé ci-dessous, les dispositions du règlement des constructions (RCC) sont applicables.

#### 1. Affectation

Ce secteur est réservé aux aménagements extérieurs publics en lien avec les voiries existantes.

#### 2. Espaces extérieurs

Sur ce secteur, les aménagements extérieurs sont en relation avec les espaces collectifs.

Un cheminement piéton sera prévu le long des aménagements extérieurs de liaison avec la route cantonale et avec la route de l'étable en consortage.

L'aménagement de la place entre les constructions et la route cantonale en amont fera l'objet d'une attention particulière. Les aménagements prendront en compte les différences de niveau qui seront traitées soit par la construction de murets soit par la construction d'emmarchements accessibles au public.

Des places de parc et de livraison peuvent être aménagées sur cet espace hors alignement cantonal.



**Article 8                      Secteur inconstructible Nord**

Pour tout ce qui n'est pas spécialement réglementé ci-dessous, les dispositions du règlement des constructions (RCC) sont applicables.

**1. Affectation**

Ce secteur est réservé aux aménagements publics en lien avec les voiries existantes. Ce secteur est déjà construit, il comprend un parking ainsi qu'une liaison piétonne le long de la route cantonale.

**2. Aménagements**

Sur ce secteur, les aménagements sont en relation avec le domaine public

Un cheminement piéton sera prévu le long de la route cantonale.

L'aire du parking est réservée pour le domaine public.

**Article 9                      Secteur Sud**

Pour tout ce qui n'est pas spécialement réglementé ci-dessous, les dispositions du règlement des constructions (RCC) sont applicables.

**1. Affectation**

Ce secteur est déjà construit, une étable communautaire avec écurie y est implantée, en cas de cessation d'activité de l'étable en consortage, les volumes construits peuvent être transformés pour le petit artisanat qui ne nuit pas à la tranquillité du voisinage.

**2. Implantation et dimension**

Transformations dans la volumétrie existante.

**3. Aspects architecturaux**

Selon le RCC, le changement d'affectation permet la création d'ouvertures pour la nouvelle activité.

**4. Bruit**

Le degré de sensibilité au bruit est de II (selon OPB).

**CHAPITRE IV : EQUIPEMENTS, AMENAGEMENTS ET BÂTIMENTS****Article 10 Equipements**

Tous les équipements, à savoir eau potable, eaux usées, eaux claires (système séparatif), énergies, électricité et autres, réalisés selon les indications précises de la commune d'Anniviers, sont à la charge des propriétaires jusqu'au raccordement sur le réseau public communal, selon le plan d'équipement annexé.

Les installations techniques devront respecter les normes de l'OPB, pour limiter les nuisances.

Les déchets ménagers seront acheminés vers les places de récoltes communales aménagées en station, en particulier vers la place "de l'ancien stand".

L'arrosage de l'espace vert en aval se fera avec l'eau d'irrigation en provenance du réseau communal. Les frais d'installation seront pris en charge par les propriétaires.

**Article 11 Parkings**

Le calcul du nombre de places de parc nécessaires se fera selon l'art. 69 du RCC.

Des directives d'équipement entre les propriétaires et la commune, en particulier pour l'implantation des places de parking, sont annexées à ce règlement.

Les propriétaires pourront payer une taxe de compensation pour les parkings souterrains manquants à la commune. En échange, ils s'engagent à acheter les places manquantes lors de la réalisation d'un parking public sur les parcelles du Clos des Fres, en cas d'achat, les taxes de compensation seront déduites du prix de vente.

**Article 12 Mesures énergétiques et écologiques**

L'économie d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables seront privilégiées.

Les constructions respecteront une qualité équivalente au standard Minergie®.

Les matériaux et les techniques qui ménagent avec précaution l'environnement et les ressources naturelles non-renouvelables sont favorisés. En particulier, il faut dans la mesure du possible :

- utiliser des matériaux de construction recyclables, et réduire au minimum leur énergie grise ;
- optimiser l'isolation selon les développements de la technique ;
- utiliser des techniques adéquates pour remplacer les sources d'énergie fossile par des sources renouvelables (eau chaude et chauffage) ;
- prendre les mesures nécessaires pour que l'eau des précipitations et autres eaux non-polluées puissent s'infiltrer sur les lieux.

L'évacuation des déchets de construction sera organisée selon les directives dictées par le service de la protection de l'environnement lors de l'octroi du permis de construire.

**Article 13 Aire forestière**

L'aire forestière respectera les directives ressortant de la loi fédérale sur les forêts.

**CHAPITRE V : CONVENTIONS ET SERVITUDES****Article 14 Conventions**

Toutes les conventions antérieures entre propriétaires dans le périmètre du plan de quartier sont caduques.

**Article 15 Servitudes**

Le verbal de division permettant la création des nouvelles parcelles résultantes du transfert d'indice fait partie intégrante de ce plan de quartier, la validité de ce plan dépend des transferts de propriétés inscrites au Registre Foncier.

**CHAPITRE VI : PROCEDURE****Article 16 Procédure**

Toutes les installations et bâtiments à construire dans le périmètre du plan de quartier font l'objet d'une demande d'autorisation de bâtir conformément notamment à la loi et à l'ordonnance cantonale sur les constructions ainsi qu'au RCC.

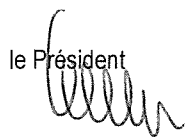
L'application des normes de droit public usuelles (LPE, OPB, OPAIR, LHR, etc.) demeure réservée, de même que les exigences de coordination de procédure lorsque des autorisations particulières doivent être requises pour l'affectation ou l'exploitation de tout ou partie d'un immeuble ou d'un équipement annexe.

**Article 17 Entrée en vigueur**

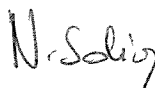
Le présent plan de quartier respectant le PAZ et le RCC entrera en vigueur après approbation du conseil communal.

Approuvé par le conseil municipal d'Anniviers, le : .....

le Président



le Secrétaire





# LES DEVINS SUD

Plan de quartier

Document 3 : Directives d'équipement

13 novembre 2012 – Version pour Mise à l'enquête publique

## LES DEVINS SUD à GRIMENTZ

**Plan de quartier**

173

## Directives d'équipement

Document 3

architectes – planificateurs :

mandants :

actescollectifs architectes sa  
architectes epf-sia-hes-eaal  
avenue du rothorn 2  
3960 Sierre

les propriétaires :



associé responsable :  
Ambroise Bonvin, Architecte HES

associé remplaçant :  
Claudia Bétrisey Bonvin, Architecte EPFZ-SIA

## Révisions

Version 2.0

Version pour mise à l'enquête publique

novembre 2012

**DOCUMENT 3 : DIRECTIVES D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT****FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU PLAN DE QUARTIER "LES DEVINS SUD"**

**Objet :** Equipement et aménagement des parcelles à bâtir du quartier  
Les Devins Sud  
Adéquation entre droit à bâtir et propriété au sol

**Article 1 Buts**

<sup>1</sup> Les propriétaires ou groupements de propriétaires de terrains (désignés ci-dessous par les propriétaires) sis à l'intérieur du périmètre du plan de quartier " Les Devins Sud" envisagent d'y construire des immeubles affectés à l'hébergement touristique ou résidentiel.

<sup>2</sup> Les présentes directives font partie intégrantes du plan de quartier "Les Devins Sud". Elles règlent le financement de l'équipement du quartier tel que les accès, les conduites d'eau, d'eaux usées ainsi que les conduites industrielles.

<sup>3</sup> Par ailleurs, les présentes directives règlent également la propriété foncière en fonction des droits à bâtir (m2 de surface de plancher, SPB) de chaque propriétaire. Les droits à bâtir de chaque propriétaire sont garantis par la création de parcelles indépendantes résultantes des transferts de densité effectués dans le cadre du verbal de division faisant partie intégrante de ce plan.

**Article 2 Projet**

Les équipements du quartier englobent les installations suivantes :

- Raccord avec les voiries existantes
- Conduites d'eau potable
- Conduites d'évacuation des eaux usées et des eaux claires
- Réseau d'énergie et de télécommunication

**Article 3 Construction**

Les installations décrites dans l'article 2 sont construites par les propriétaires selon des plans approuvés par la commune d'Anniviers. Le plan d'équipement annexé au plan de quartier indique les points de raccordement aux réseaux existants. L'ensemble des équipements devront être conformes aux lois et normes techniques reconnues en la matière.

**Article 4 Répartition des coûts**

Les coûts de construction des dits équipements sont entièrement à la charge des propriétaires. Ils sont répartis proportionnellement aux m2 de surface brute de plancher (SPB) que chacun d'entre eux peut réaliser, conformément à la clef de répartition figurant au chapitre 2 du "Règlement du plan de quartier".

**Article 5 Echéances**

<sup>1</sup> Les échéances de paiement des frais d'équipement de la part due par chacun des propriétaires se répartissent comme suit : 50% lors de la construction des dits équipements; 50% au moment du décompte final des coûts des équipements.

<sup>2</sup> Le propriétaire souhaitant construire en premier peut avancer la totalité des frais d'équipement. Lorsqu'un autre propriétaire compte réaliser une construction, il doit payer sa part des frais d'équipement relative en fonction de ses droits à bâtir avant l'obtention de l'autorisation de construire, en remboursant le propriétaire qui a avancé les dits frais d'équipement. Dans l'hypothèse où le dit propriétaire débiteur des frais d'équipement ne demandait pas et/ou n'obtenait pas de permis de construire, il devra rembourser sa part aux coûts d'équipement du quartier au plus tard 5 ans après la réalisation des équipements.

**Article 6 Entretien**

Après réalisation de l'ensemble des bâtiments projetés et le contrôle des voiries et des conduites, les propriétaires participent aux frais d'entretien selon la clef de répartition figurant au chapitre 2 du "Règlement du plan de quartier".

**Article 7 Adéquation entre droit à bâtir et propriété au sol**

Sur la base de la répartition des droits à bâtir entre groupement de propriétaires (par des m2 de surface brute de plancher constructible SPB par propriétaire selon le chapitre 2 du "Règlement du plan de quartier"), ces derniers ont d'ores et déjà effectué un verbal de division correspondant à un remembrement parcellaire afin que les propriétés au sol correspondent aux droits à bâtir dans les secteurs de construction. Les nouvelles parcelles devront être établies et inscrites au Registre Foncier avant l'obtention de la première autorisation de construire.

**Article 8 Parking souterrain**

Un parking souterrain commun est prévu dans le plan de quartier avec un accès depuis la route menant à l'étable en consortage. Les frais de construction du parking souterrain et de ses accès seront clairement séparés des frais de construction des immeubles accueillant le dit parking. Les plus ou moins values résultant de l'implantation d'un parking souterrain sous les immeubles seront clairement identifiées dans le décompte des coûts de construction du parking souterrain.

<sup>1</sup> Chaque propriétaire participera à la réalisation du parking souterrain commun et de ses accès. Les coûts de construction du dit parking souterrain sont à la charge des propriétaires. Ils sont répartis proportionnellement aux m2 de surface brute de plancher (SPB) que chacun d'entre eux peut réaliser, conformément à la clef de répartition figurant au chapitre 2 du "Règlement du plan de quartier".

<sup>2</sup> Le propriétaire souhaitant construire en premier les parkings souterrains peut avancer la totalité des frais de construction. Lorsqu'un autre propriétaire compte réaliser une construction, il doit payer sa part des parkings et des accès relative en fonction de ses droits à bâtir avant l'obtention de l'autorisation de construire, en remboursant le propriétaire qui a avancé les dits frais de construction. Les coûts de construction seront indexés selon l'indice zurichois des coûts de construction, l'indice de base faisant référence sera indiqué dans les décomptes de construction lors de la réalisation des parkings.

<sup>3</sup> En cas d'obtention d'un accès ou d'un droit à bâtir pour un parking souterrain sur une parcelle tierce ne faisant pas partie du plan de quartier par l'un des propriétaires, ce droit s'applique automatiquement à l'ensemble des propriétaires des parcelles comprises dans le plan de quartier sous réserve du paiement des frais selon la clef de répartition figurant au chapitre 2 du "Règlement du plan de quartier".