

COMMUNE DE GRIMISUAT

PLAN DE QUARTIER  
BESSE - SURGAT

AtON  
MANAGEMENT

# **COMMUNE DE GRIMISUAT**

## **PLAN DE QUARTIER : "BESSE-SURGAT"**

### **TYPE : PLAN D'ORGANISATION**

---

#### **1. INTRODUCTION**

Le présent plan de quartier a pour but de permettre un aménagement cohérent des parcelles concernées.

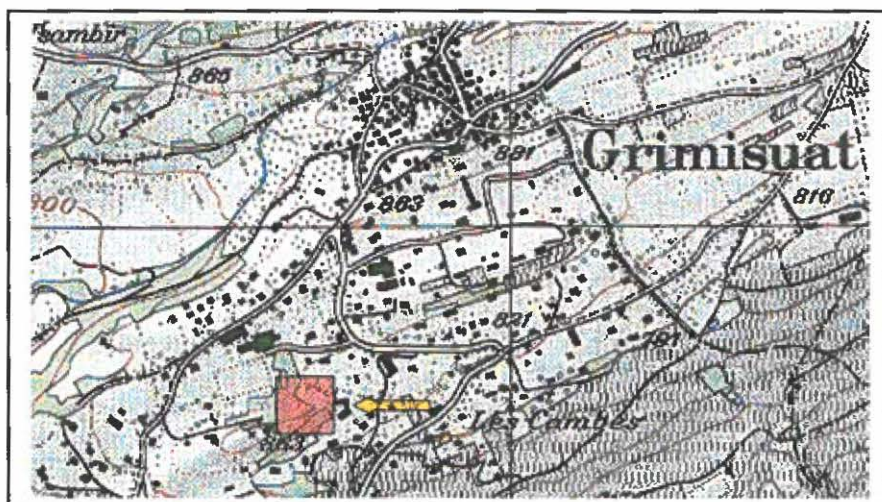
Il prend en compte la nature et l'environnement du site en protégeant sa spécificité (clairière, forêt, haies...) et tend à y incorporer un mode d'habitat intégré.

## 2. SITUATION

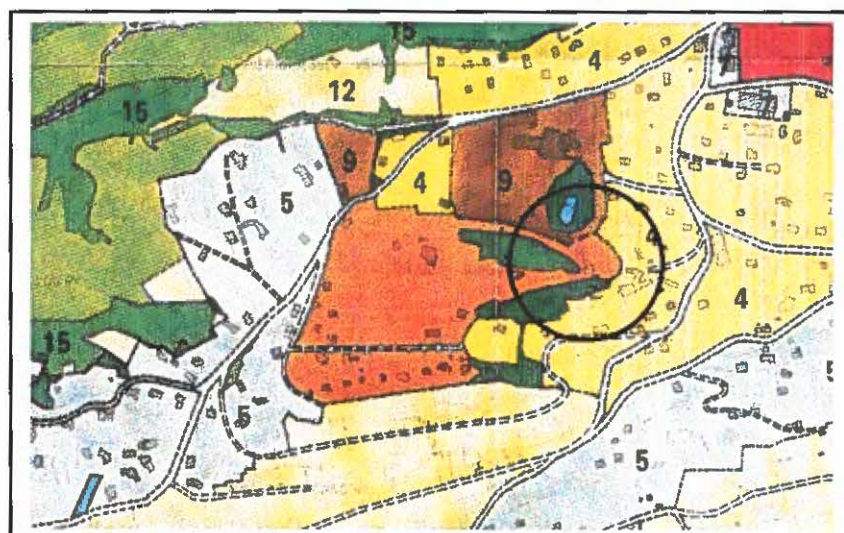
Au sud du village de Grimsuat, sur le versant est de la colline de Surgat, à proximité du centre scolaire et sportif.

Extrait de carte / 1:25'000

Saint-Léonard



Extrait de plan des zones



### **3. LES PARCELLES**

Le plan d'organisation comprend les parcelles suivantes:

⇒	Parcelle N° 1509 – plan 36	4'577 m2
➤	pré : 4'004 m2	
➤	forêt : 573 m2	
⇒	Parcelle N° 687 – plan 7	800 m2
		<hr/>
	Total	5'377 m2

### **4. CALCUL DES DROITS A BATIR ACTUELS**

⇒	Parcelle N° 1509	zone H20	
➤	4'004 m2	x 0.2	= 800 m2
⇒	Parcelle N° 687	zone H30	
➤	800 m2	x 0.3	= 240 m2
			<hr/>
	Total		1'040 m2

### **5. ANALYSE DU SITE**

#### **Topographie et structure**

La parcelle N° 1509 forme l'épaule est de la crête de Surgat et se raccorde naturellement vers le nord-est à la plaine formée en prolongation de l'étang de Besse (parcelles N° 687 et N° 689).

A l'ouest et sur la partie haute, la parcelle reçoit la pointe extrême de la forêt caractéristique de la colline du Surgat.

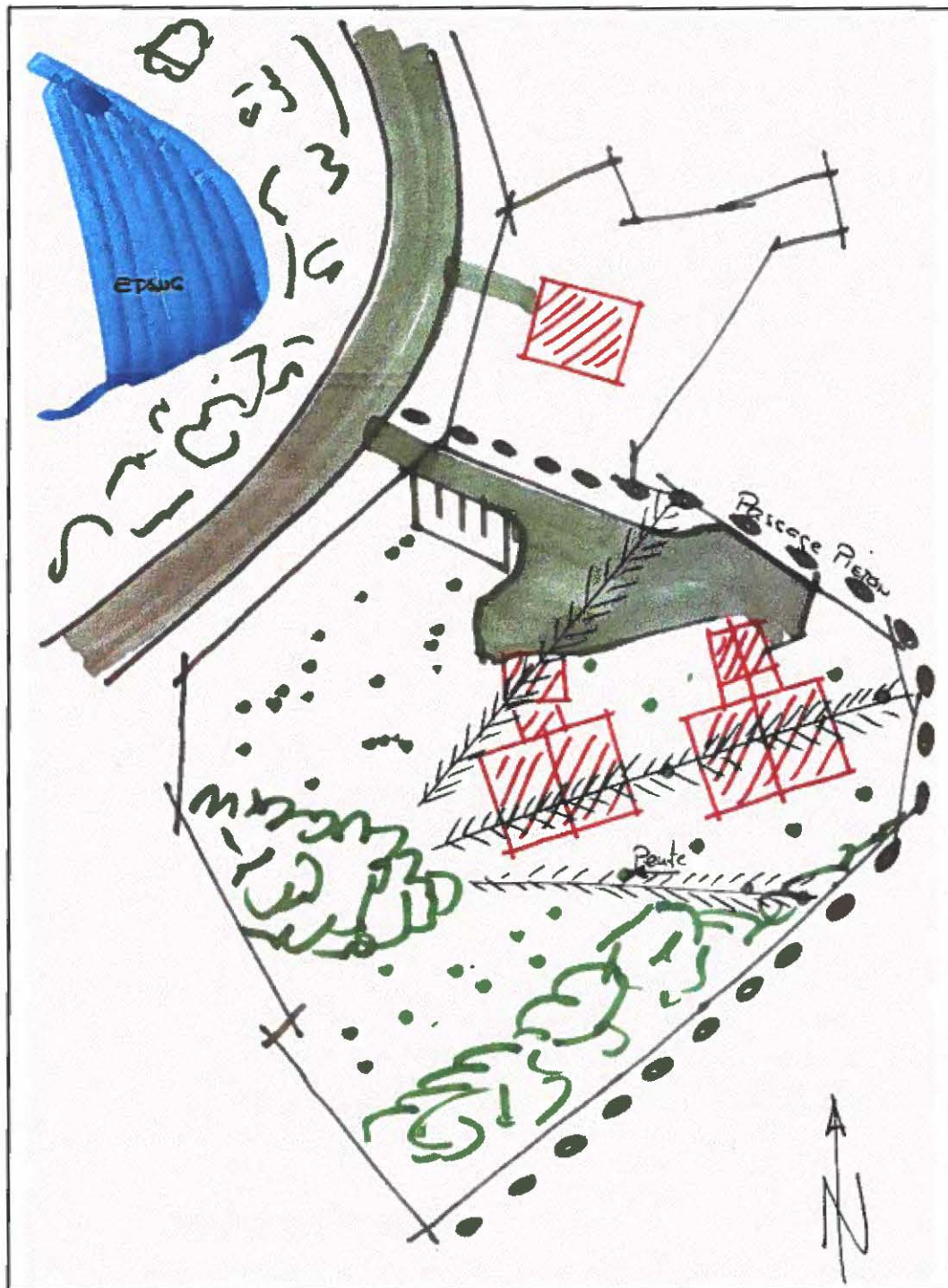
Vers le sud, elle est délimitée par une forêt/talus qui se prolonge en haie le long du Bisse de Surgat, en direction de l'étang.

Le secteur est desservi par la route de quartier qui longe au sud et en direction de l'ouest le terrain de football.

⇒ Schéma annexe.



# SCHEMA



## **6. RECHERCHE DE PARTI**

La préservation de la structure du site (forêt-haie) et le maintien de la topographie actuelle nécessitent la mise en œuvre d'un plan de structuration.

Celui-ci permet de sauvegarder la qualité de l'environnement tout en y intégrant une forme d'habitat qui réponde aux attentes des futurs habitants.

Le projet prévoit l'implantation des bâtiments, le long de la ligne de crête en prolongation de la forêt, en l'étagant selon le terrain naturel et en l'inscrivant dans le gabarit des parties arborées.

## **7. CHOIX ARCHITECTURAL**

### **Parcelle N° 1'509**

Le plan de structuration prévoit la réalisation de 4 unités d'habitation organisées en 2 villas jumelles, elles-mêmes décrochées pour épouser le terrain naturel.

#### **⇒ Programme :**

- Elles comprennent deux niveaux habitables et sont largement ouvertes vers le sud.
- D'une emprise au sol de 80 m<sup>2</sup> chacune, elles se composent:
  - ♦ d'un rez avec cuisine, salon et salle à manger et de quatre chambres à coucher à l'étage.
- A l'arrière, chacune dispose d'un garage ouvert, formant transition des volumes. Cette option permet de limiter l'emprise des voiries.

#### **⇒ Matériaux et technique :**

- Hormis le mur mitoyen coupe-feu et la dalle sur vide sanitaire, l'ensemble de la structure et des revêtements de façades est en bois.
- Le chauffage est conçu par pompe à chaleur.

### **Parcelle N° 687**

- ⇒ Planifiée dans le même concept, cette villa individuelle forme transition entre les volumes bâtis le long de la route du centre scolaire et l'aspect architectural prévu sur la parcelle N° 1509.

## **8. CALCUL DES DROITS A BATIR UTILISES**

### **Parcelle N° 1509**

$$\begin{aligned} \Rightarrow \text{Par villa : } 7.50 & \times 11 & \times 2 & = & 165 \text{ m}^2 \\ & \times 4 \text{ unités} & & = & 660 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \Rightarrow \text{Droits à bâtir actuels} & = & 800 \text{ m}^2 \\ \text{Droits non-utilisés} & = & 140 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \Rightarrow \text{Indice d'utilisation} & & & & \\ \text{avec plan d'organisation} & = & & & 0.165 \end{aligned}$$

### **Parcelle N° 687**

$$\Rightarrow 1 \text{ unité : } 9 \times 11 \times 2 = 198 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \Rightarrow \text{Droits à bâtir actuels} & = & 240 \text{ m}^2 \\ \text{Droits non-utilisés} & = & 42 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \Rightarrow \text{Indice d'utilisation} & & & & \\ \text{avec plan d'organisation} & = & & & 0.247 \end{aligned}$$

## **9. DEROGATION**

Le projet de plan d'organisation sollicite une dérogation de distance entre l'habitation N° 1 et la forêt, soit 6 m. en lieu et place de la distance légale de 10 m.

Cette dérogation pourrait-être annulée par une demande de défrichement pour une surface de moins de 20 m<sup>2</sup>.

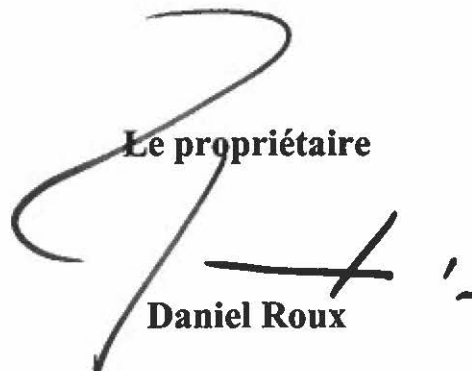
Ce défrichement serait largement compensé par l'arborisation qui s'est développée au nord-ouest de la parcelle.

Nous laissons l'autorité juge de la solution adéquate.

## **10. ELEMENTS GRAPHIQUES**

Le plan d'organisation et sa légende figure en annexe et contient toutes les indications techniques et organisationnelles nécessaires.

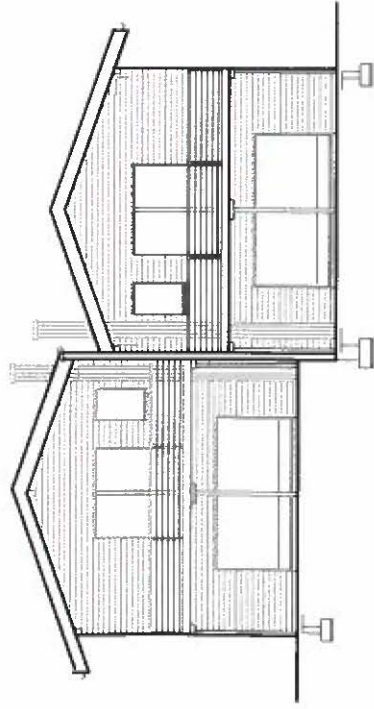
Grimisuat, le 10 octobre 2000

  
Le propriétaire  
Daniel Roux

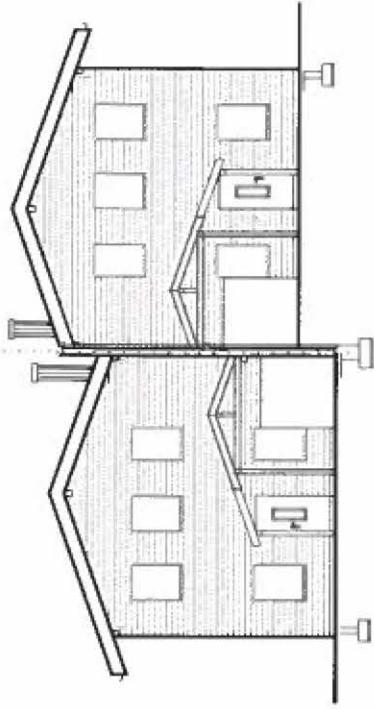
Adresse : 2, rue Viollier – 1207 Genève  
Tél. 022/718.32.32  
Fax 022/718.32.30



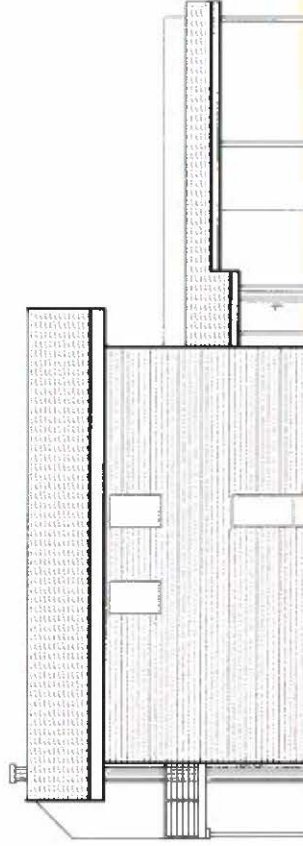
SUD



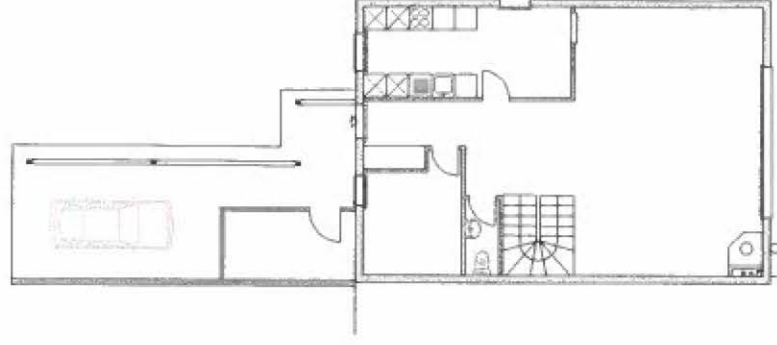
NORD



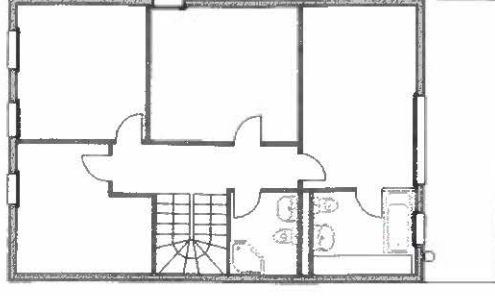
EST/OUEST



REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE



Plans d'intention des  
constructions