

D. Chevrier



Plan de quartier

M. et Mme Patrick et Danièle
Chevrier – de Kalbermatten à
Besse – Surgat

Commune de Grimisuat
0311 – 9 26.06.02

RELATION DU PLAN DE QUARTIER AVEC L'AMENAGEMENT LOCAL

Désignation parcelles faisant l'objet du plan de quartier

Les parcelles faisant l'objet du plan de quartier sont désignées comme telles sur le plan cadastral :

| | | | |
|------------------|----------------------------|-----------|----------|
| PLAN No 12 (f36) | Parcelle No 1497 (f36/189) | Surface : | 1'981 m2 |
| | Parcelle No 1503 (f36/192) | Surface : | 943 m2 |
| | Parcelle No 1504 (f36/244) | Surface : | 997 m2 |
| | Parcelle No 2896 (f36/249) | Surface : | 1'238 m2 |
| | | Total : | 5'159 m2 |

Propriétés de Mme de Kalbermatten Danielle d'Antoine, épouse de Patrick Chevrier
Coordonnées de la carte nationale échelle 1:25'000ème : 595.425 / 122.495

Plan d'aménagement local

Les parcelles se situent à l'intérieur d'une zone de construction No 5, H20, appellation habitat individuel Besse-Surgat.

- > Ordre des constructions : dispersé.
- > Destination : habitat.
- > Distances :
 - aux limites : 5 m. minimum
 - frontale : 5 m. minimum
 - latérale : 5 m. minimum
- > Etages : 2, rez-de-chaussée y compris.
- > Hauteur maximale : 8 m.
- > Densité : 0.20
- > Parcelle minimale par unité de construction : 800 m2
- > Gabarits : aucune précision.
- > Toiture : 2 à 4 pans, parallèle ou perpendiculaire à la pente, pente comprise entre 35 et 60 %.
- > Esthétique architecture : aucune mention.
- > Plan de quartier : minimum 5'000 m2, indice maximum 0.30.
- > Degré de sensibilité : II.

D'autre part, l'article 45 du règlement communal des constructions, plan de quartier, précise la définition du plan de quartier, son but, le contenu du plan de quartier, l'indice d'utilisation, les distances aux limites et entre bâtiments, l'architecture, la procédure, la demande d'enquête, l'homologation et différents autres objets auxquels est soumis cette demande d'autorisation.

Au sujet de la procédure, vu que le plan de quartier est tout à fait conforme à la réglementation communale des constructions en ce qui concerne la zone en question, elle est la même que celle régulièrement utilisée par une demande d'autorisation de construire.

D. Chevier

bernard ogier
architecte diplômé épt.
urbaniste tit. designer
date du mcl 48.1951 son suisse

Plan de quartier

M. et Mme Patrick et Danièle
Chevier – de Kalbermatten à
Besse – Surgat

Commune de Grimsuat
0311 – 10 26.06.02

RAPPORT SUR LES INFRASTRUCTURES

Introduction

Les parcelles concernées par le plan de quartier susmentionné sont entièrement équipées.
Les différents équipements figurent sur les plans annexés. Le présent rapport décrit de manière succincte chaque infrastructure.

Accès

L'accès aux parcelles se fait depuis la route de Coméraz par la route du Levant. Cet accès, actuellement privé, fait l'objet d'une servitude en faveur des parcelles situées en bordure.
La commune de Grimsuat et les propriétaires concernés élaborent un projet de reprise de cette route par la commune.

Egouts

Une canalisation arrive de la parcelle 2944 située à l'Est du quartier et contourne celui-ci par le sud. La partie ancienne de la canalisation est un tuyau ciment de diamètre 200 mm. La nouvelle partie (Est) est composée d'un tuyau PVC diam. 200 mm.

Electricité TV

La conduite électrique est située dans la route et dessert déjà les parcelles 2944, 1502, 1503, 1486 et 1487, ainsi que les parcelles situées au sud de la route du Levant. Les câbles passent dans une conduite PE de diam. 80 mm.

Eau potable

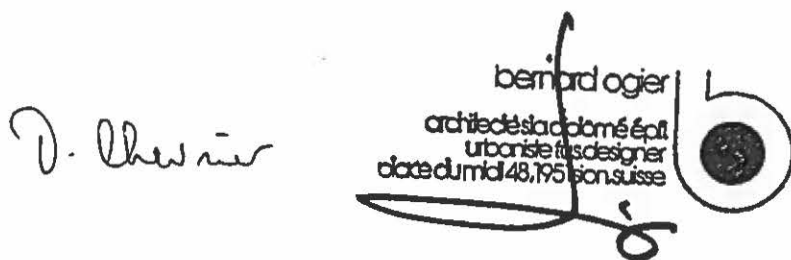
La conduite principale d'eau potable a été déplacée dans la route depuis la parcelle 2944.
L'ensemble du quartier est desservi par cette conduite.

Irrigation

L'eau d'arrosage passe par une conduite en PE diam. 80 mm et dessert l'ensemble des parcelles concernées par le plan de quartier. Elle est située dans la même fouille que l'électricité.

Téléphone

La ligne TT a été mise sous terre lors de la construction de la parcelle 1503 en 1989. La ligne est située dans la route du Levant.



Plan de quartier

M. et Mme Patrick et Danièle
Chevrier – de Kalbermatten à
Besse – Surgat

Commune de Grimisuat
0311 – 11 26.06.02

CALCUL DE L'INDICE D'UTILISATION DU SOL

Préambule

L'indice d'utilisation du sol peut être porté à 0.30, selon le règlement communal des constructions pour un plan de quartier dont la surface globale est égale ou supérieure à 5'000 m².

D'autre part, la surface minimale par parcelle est de 800 m². Comme ici nous possédons une surface totale de 5'159 m², cela nous donne la possibilité, en plus du bâtiment existant et pour lequel sont comptés 800 m² :
 $5'159 \text{ m}^2 / 800 \text{ m}^2 = 4'359 : 800 = 5 \frac{1}{2}$ unités.

Soit dans le plan de quartier proposé une implantation de 5 nouvelles constructions + 1 construction existante, sur un terrain totalisant 5'159 m².

1. Calcul des surfaces construites selon le schéma esquisse annexé

Voir pièce No 7.2 a), b), c), d), e).

| Parcelle No | Sous-sol | Rez | Etage | Total | Maximum possible par construction |
|-------------|----------|-----|-------|----------------------|-----------------------------------|
| 1 | 50 | 140 | 40 | 230 | 267 |
| 2 | 50 | 160 | 40 | 250 | 260 |
| 3 | — | 120 | 90 | 210 | 260 |
| 4 | — | 130 | 90 | 2220 | 260 |
| 5 | — | 140 | 90 | 230 | 260 |
| 6 | — | — | — | 240 | 240 |
| | | | | 1'380 m ² | 1'547 m ² |

2. Calcul des surfaces nécessaires de terrain répondant à un indice de 0,30

Surface entrant en considération dans le calcul de l'indice
indice 0.30

Soit : $\frac{1'380}{0.30} = 4'600$ m² de surface de plan de quartier nécessaire.

Nous avons ici 5'159 m² de terrain. Il reste donc des surfaces théoriques disponibles et entrant en considération dans le calcul de l'indice :

$\frac{1'547}{0.30} = 5'156,66$ m² de surface du plan de quartier (ici en réalité 5'159 m²).

D. Chevier

bernard ogier
architecte diplômé épt
urbaniste titulaire
date du mcl 48,1951 son suisse

Plan de quartier

M. et Mme Patrick et Danièle
Chevier – de Kalbermatten à
Besse – Surgat

Commune de Grimsuat
0311 – 12 26.06.02

REGLEMENT DE QUARTIER

Article 1 : Périmètre

L'article 1 du plan de quartier est défini sur le plan de situation annexé. Il englobe une superficie globale de 5'159 m².

Article 2 : Construction autorisée

Seules sont autorisées dans le périmètre défini à l'article 1 du présent règlement, les constructions à usage d'habitation, selon le type mentionné dans les plans annexés et qui font partie intégrante de ce règlement, de même que les routes de dévestitures, les places de parc couvertes et ouvertes, les murs, plantations d'arbres et aménagements extérieurs aux constructions selon le schéma des implantations générales. Demeurent réservées les constructions en sous-sol, caves ou autres.

Article 3 : Implantation

Dans leur esprit général, le caractère et l'implantation de chacune des constructions fixés dans le présent règlement seront respectés, les distances minimales prévues entre bâtiments et aux limites devant être impérieusement maintenues.

Article 4 : Indice d'utilisation

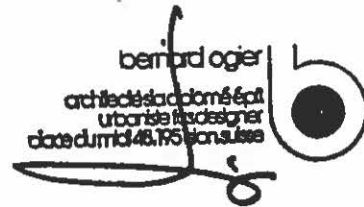
L'indice d'utilisation est compté sur l'ensemble des surfaces comprises à l'intérieur du périmètre du plan de quartier, avec un maximum de 0,30, comme le prévoit d'ailleurs le plan d'aménagement de la commune de Grimsuat pour la zone de plan de quartier.

La surface entrant en considération dans le calcul de l'indice pour les combles est celle mesurée à l'intérieur d'une embauchature égale ou supérieure à 1,50 m.

Article 5 : Hauteur maximale

La hauteur maximale de 8 m., calculée selon le règlement communal des constructions, sera obligatoirement respectée pour chacune des constructions.

D. Chénier



Article 6 : Dévestiture

Aucune construction ne peut être édifiée dans le périmètre du plan de quartier si elle ne dispose pas d'un accès voiture, et par voie de conséquence d'un accès piétonnier depuis la route existante sise en aval du plan de quartier, et ce jusqu'à sa construction, étant entendu que tout stationnement sur la voie publique est interdit.

Article 7 : Stationnement

Pour chaque construction, il sera prévu au minimum, selon le RCC, 2 places de parc en parking ouvert ou couvert.

Article 8 : Zones de verdure

Dans les zones de verdure, les prés doivent être soigneusement aménagés et entretenus. Les voies d'accès pour les piétons peuvent empiéter sur la zone de verdure.

Les plantations d'arbres, arbustes, arbres d'ornementation sont du type "tiges basses" (hauteur maximum 5 m.).

Les terrasses éventuelles de plus de 25 m² seront engazonnées à 100 % pour autant qu'elles ne soient pas couvertes.

Article 9 : Options architecturales

a) Gabarits :

Les gabarits sont préconisés dans les plans annexés au présent règlement de quartier et qui en font partie intégrante.

Des gabarits de plus petites dimensions peuvent remplacer des gabarits de plus grandes dimensions mentionnés sur les plans.

b) Organisation intérieure :

Liberté est laissée au maître de l'œuvre et aux architectes d'organiser les espaces à l'intérieur des gabarits préconisés, qu'il s'agisse du rez-de-chaussée, du sous-sol ou des combles.

c) Typologie de l'architecture

Elle est précisée dans le cadre de l'architecture préconisée, l'esprit général devant être respecté.

D. Chénier



d) **Matériaux employés**

Les 3 matériaux suivants principaux sont préconisés dans le cadre de chacune des constructions :

- > maçonnerie ou béton armé brut ou crépi, béton apparent, appareillage de briques avec joints apparents;
- > bois sous forme de faux-madriers verticaux ou horizontaux selon les constructions;
- > verre pour toutes les parties vitrées.

e) **Couleurs :**

- > Maçonnerie : gris, blanc-gris, blanc
- > Bois : couleur naturelle, bois brun clair ou brun foncé.

f) **Forme des toitures et orientation**

Pente comprise entre 35 et 45 %, même si le règlement communal des constructions préconise que cette même pente peut être comprise entre 35 et 60 %.

Toiture à 2 pans, le faite étant parallèle aux courbes de niveau pour les constructions Nos 1 et 2, et parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau pour les constructions No 3, 4 et 5.

g) **Couverture :**

Selon l'article 97 du règlement communal des constructions, les matériaux préconisés pour la toiture seront : dalles du pays, ardoises naturelles ou artificielles.

Article 10 : Dispositions finales

- > Le Conseil municipal veille à l'application du présent règlement.
- > Le règlement communal des constructions en vigueur fait foi pour tous les cas non prévus dans le présent règlement.
- > Chaque construction ou ensemble de constructions devra faire l'objet d'une demande de permis de construire particulière. Elle ne pourra être autorisée que si toutes les conditions prévues dans le présent règlement sont remplies.
- > Pour le surplus, les dispositions de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire, son règlement d'application, ainsi que le règlement communal sur le plan d'aménagement et la police des constructions sont applicables.
- > Les prescriptions du présent règlement entrent en vigueur dès leur autorisation par l'administration communale.

Le présent plan de quartier a été approuvé par le Conseil municipal de Grimsuat en date du ...21.08.2002

Le Président :



Le Secrétaire :