

**ZONE A BATIR  
CONDEMINES - PRADELAMAN**



**PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE  
REGLEMENT**

COMMUNE DE GRIMISUAT  
CONDEMINES - PRADELAMAN  
REGLEMENT DU PAD  
CANTON DU VALAIS



18.11.2011

**AZUR** Roux & Rudaz  
Aménagement du territoire

Rue du Scex 16 B - 1950 Sion  
t : 027/323.02.06 f : 027/323.02.07  
e : info@azur-sarl.ch web : www.azur-sarl.ch



Décision du Conseil Municipal, en date du **23 novembre 2011**

La Présidente :



La Secrétaire :

Approbation par l'Assemblée Primaire, en date du **13 décembre 2011**

La Présidente :



La Secrétaire :

Homologation par le Conseil d'Etat, en date du :

Homologué par le Conseil d'Etat  
en séance du **29 FEV. 2012**

Droit de sceau: Fr. **150.-**

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:

## TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>4</b>
Article 1	Périmètre du PAD et rayon d'application.....	4
Article 2	Objectifs du PAD .....	4
Article 3	Contenu du PAD.....	4
Article 4	Bases légales .....	4
Article 5	Organe responsable, autorisations à requérir et conditions spéciales .....	4
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>REGLEMENT DES SECTEURS DU PAD</b> .....	<b>5</b>
Article 6	Secteur des espaces constructibles.....	5
Article 7	Secteur des espaces de circulations motorisées.....	7
Article 8	Secteur des espaces de cheminements .....	7
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES</b> .....	<b>7</b>
Article 9	Entrée en vigueur .....	7
Article 10	Autres dispositions .....	7



**Article 1 Périmètre du PAD et rayon d'application**

- a) Le périmètre du Plan d'Aménagement Détaillé (PAD) de la zone à bâtir de Condémines-Pradelaman, est situé sur la Commune de Grimisuat, aux coordonnées centrales 2'596'350 / 1'123'200.
- b) Le périmètre du PAD est affecté en zone *d'habitat individuel H30* et zone *d'habitat individuel H20*, selon le plan d'affectation des zones (PAZ) de la Commune de Grimisuat, homologué le 01.02.2006. Il comprend les secteurs suivants :
  - secteur des espaces constructibles;
  - secteur des espaces de circulations motorisées ;
  - secteur des espaces de cheminements.

Le périmètre est délimité par un traitillé rouge sur le plan du PAD.

**Article 2 Objectifs du PAD**

- a) Le PAD règle dans le détail l'affectation du sol et prescrit les mesures particulières d'aménagement, de protection et de gestion à l'intérieur de son périmètre (art. 12 al. 2 LcAT).
- b) Il a pour but de permettre la réalisation d'un ensemble bâti harmonieux, offrant une urbanisation favorable à toutes les parcelles et utilisant le sol de manière rationnelle.

**Article 3 Contenu du PAD**

Le dossier du PAD comprend :

- le plan d'aménagement détaillé, à l'échelle 1:1'500, qui détermine l'affectation détaillée des différents secteurs ;
- le présent règlement, qui définit les prescriptions à respecter ;
- le rapport explicatif, selon l'article 47 de l'OAT.

**Article 4 Bases légales**

- a) Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire, en particulier l'article 15 de la LAT et les articles 12 et 21 de la LcAT, ainsi que les dispositions du règlement communal des constructions et des zones de la commune de Grimisuat, notamment l'art. 115.
- b) Sauf indication contraire du présent règlement, les dispositions du règlement communal des constructions et des zones sont applicables.

**Article 5 Organe responsable, autorisations à requérir et conditions spéciales**

- a) Tout projet de construction et/ou projet d'aménagement dans les secteurs prévus par le PAD est subordonné à une autorisation de construire délivrée par le Conseil Municipal.
- b) Dans les cas jugés complexes, le Conseil Municipal peut requérir le préavis d'un expert externe mandaté.



**Article 6 Secteur des espaces constructibles**Destination

- a) Ce secteur est destiné à l'habitat individuel.
- b) Les bureaux et commerces sont tolérés, à condition qu'ils respectent le degré de sensibilité 2 de l'OPB.
- c) Une surface de 5'000 m<sup>2</sup> au minimum est réservée sur les parcelles communales pour l'aménagement de zones de rencontres et d'espaces publics. Leur emplacement sera défini en fonction de l'aménagement de la zone. Les constructions et installations d'intérêt public de type social y sont autorisées.

Définition

- d) Ce secteur comprend les aires d'implantation dans lesquelles sont autorisées la construction de bâtiments et leurs aménagements extérieurs.

Dispositions

- e) Pour toutes les dispositions spécifiques non mentionnées ci-après, les prescriptions de l'art. 115c du RCCZ sont applicables :
  - zone habitat individuel H30 pour le périmètre en jaune sur le PAD (Condémines Nord) ;
  - zone habitat individuel H20 pour le périmètre en bleu sur le PAD (Condémines Sud et Pradelaman).
- f) *Ordre des constructions* :
  - l'ordre est dispersé ;
  - l'ordre contigu est autorisé. Il devra être composé de deux unités au maximum, formant un ensemble cohérent.
- g) *Indice d'utilisation du sol* :
  - zone habitat individuel H20 : l'indice d'utilisation du sol maximum est porté à 0.3.
  - zone habitat individuel H30 : l'indice d'utilisation du sol maximum est porté à 0.4.
- h) *Distances aux limites et alignements* :
  - la distance aux limites et entre bâtiments est soumise aux prescriptions du RCCZ ;
  - l'entier du gabarit des accès et places de stationnement privées s'inscrira le plus proche possible des routes existantes, mais dans une bande dont la profondeur n'excèdera pas 13 mètres du bord de la chaussée/trottoir ; des exceptions pourront être accordées pour les parcelles qui ne pourraient plus être desservies par une route communale.
  - les garages et couverts non-intégrés à la construction s'inscriront dans une bande dont la profondeur n'excèdera pas 13 mètres du bord de la chaussée/trottoir ; des exceptions pourront être accordées pour les parcelles qui ne pourraient plus être desservies par une route communale.
- i) *Toitures* :
  - les matériaux de couverture autorisés sont : dalles du pays, ardoises naturelles ou artificielles, tuiles vieilles (terre cuite ou ciment) ;
  - le matériau de couverture sera :
    - de teinte uniforme ;
    - de couleur brune foncée ou grise foncée ;
  - les toitures végétalisées sont autorisées ;
  - les toits plats sont autorisés.



j) *Hauteur des bâtiments :*

- la hauteur maximale des bâtiments autorisée est portée à 8.80 mètres dans les périmètres dont la topographie est escarpée (>25%) dans la zone habitat individuel H20, conformément aux possibilités de l'art. 58.7 du RCCZ ;
- la hauteur maximale des toitures des garages et couverts indépendants de l'habitation est de 3.5 mètres pour les toitures plates, 4.5 mètres pour les toitures à pans.

k) *Traitement des façades :*

- le revêtement extérieur en bois est autorisé. L'usage des rondins est interdit;
- tout revêtement métallique est interdit ;
- tout matériau en relief ondulé est interdit ;
- les teintes des façades seront soumises à l'autorisation du conseil communal.

Options architecturales

- l) La typologie des constructions doit s'adapter au terrain naturel ;
- m) En cas de chauffage par pompe à chaleur, cette dernière sera intégrée obligatoirement à l'intérieur de la construction.
- n) Les panneaux solaires sont autorisés pour autant qu'ils soient intégrés esthétiquement à la construction (toiture et/ou façades).

Aménagements extérieurs

- o) Les aménagements extérieurs des constructions seront à traiter de manière la plus naturelle possible.
- p) La hauteur des murs de soutènement ne dépassera pas 1.5 mètres ; les murs en terre armée (textomur, etc) sont interdits.
- q) Les talus aménagés en remblais auront une pente avec un rapport maximal 4:5 (4 hauteurs pour 5 longueurs) et devront entrer dans un gabarit maximum de 1.5 mètres au-dessus du terrain naturel.

Les talus aménagés en déblais auront une pente avec un rapport maximal 4:5 (4 hauteurs pour 5 longueurs) et devront entrer dans un gabarit maximum de 2.0 mètres au-dessous du terrain naturel.

En cas de nécessité, ces gabarits peuvent être augmentés modérément dans les périmètres dont la topographie est escarpée (>25%), ainsi que pour les accès et places de stationnement attenants aux routes existantes.

- r) Le stationnement des véhicules des habitants et usagers de ce secteur sera autorisé sur les fonds privés uniquement.
- s) Afin d'éviter la surcharge des torrents en aval, un revêtement de sol perméable (pavés drainants, pavés engazonnés, surfaces gravillonnées, etc.) sera privilégié pour les aménagements extérieurs tels que terrasse, accès, places de stationnement, cheminement privé, etc.
- t) Les eaux claires devront être raccordées au réseau séparatif.
- u) Les clôtures et/ou haies privées ne devront en aucun cas empêcher ou gêner le passage sur le secteur des espaces de cheminements.
- v) Afin de maintenir le cachet original du site, les plantations de haies seront composées uniquement d'essences locales.

Degré de sensibilité au bruit

- w) Le degré de sensibilité, selon l'art. 43 de l'OPB, est de 2



**Article 7 Secteur des espaces de circulations motorisées**Définition

Ce secteur comprend les aires de circulation publique dévolues à tous les véhicules motorisés afin d'assurer l'accès aux bâtiments :

- routes collectrices ;
- routes de dessertes.

**Article 8 Secteur des espaces de cheminements**Définition

- a) Ce secteur comprend les cheminements dévolus exclusivement aux piétons.
- b) Ce secteur est complémentaire aux trottoirs des routes.

Dispositions

- c) Les aménagements de ce secteur seront réalisés en fonction des étapes de réalisation des bâtiments.
- d) En période hivernale, l'utilisation des chemins piétons n'est pas garantie

**CHAPITRE 3****DISPOSITIONS PARTICULIERES****Article 9 Entrée en vigueur**

Le plan d'aménagement détaillé entre en vigueur dès son homologation par l'autorité compétente.

**Article 10 Autres dispositions**

- a) Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, le règlement communal des constructions et des zones est applicable.
- b) Sont réservées en outre les dispositions des bases légales cantonales et fédérales en la matière, ainsi que les règlements particuliers des services communaux.

