

RÈGLEMENT

PLAN DE QUARTIER

Zone II PQ

Surface 15'797 m²

1. BUT du plan de quartier

Le présent plan de quartier a pour but de permettre l'utilisation rationnelle du terrain sans modifier de manière notable l'apparence naturelle et actuelle de l'ensemble immobile.

Pour tenir compte de cette intention, l'utilisation du bien-fonds est prévue de la manière suivante :

1.1 Corps de bâtiment sur 4 étages parfaitement adapté à la configuration du terrain et ne modifiant pas l'apparence de l'hôtel actuel. Les dimensions sont choisies de telle manière que les arbres existant de chaque côté n'aient pas à en souffrir. La façade, revêtue de couleurs chaudes et largement garnie de plantes, contribue à alléger encore l'aspect général de la construction.

Cette construction, selon le PQ A, fait partie de la première étape des transformations prévues pour 1981.

1.2 Halle de parcage pour environ 120 voitures, avec piscine d'eau saline et locaux "fitness". Il est d'une urgente nécessité de créer pour l'Hôtel Valaisia un nombre suffisant de places de parcage pour voitures. La configuration du terrain fait que la parcelle située à l'est du bâtiment actuel offre pratiquement seules les possibilités de réaliser ce projet. Elle permet de construire la halle de parcage dans le sol et de concevoir la piscine d'eau saline au rez-de-chaussée. A cela s'ajoute que l'utilisation de la partie est du bien-fonds n'entraîne aucun préjudice pour les immeubles voisins. L'accès à la halle

de parage est prévu depuis le côté de l'hôtel, la sortie ayant lieu par la route existante déjà du côté est.

Cette construction, selon le PQ A, fait partie de la première étape des transformations prévue pour 1981.

1.3 Les transformations envisagées à la partie nord du bâtiment actuel comportent l'agrandissement nécessaire de la salle à manger et de la buanderie, ainsi que des logements pour le personnel et un local de séjour pour ce même personnel. En tant que volume de construction, cette annexe est entièrement cachée par le bâtiment existant.

La première étape de construction, selon le PQ A, prévoit 4 étages, avec salle à manger et lingerie. Un étage supplémentaire, selon PQ B, ne figure pas en détail dans le projet; il constitue à long terme une possibilité de transformation finale.

1.4 Il est possible de construire au-dessus de la piscine d'eau saline un étage pouvant faire l'objet d'un projet n'affectant en rien le bâtiment actuel de l'hôtel. Il est important que le côté étroit du corps de bâtiment se présente côté vallée, afin de réduire au minimum le volume de la construction que l'on pourrait voir depuis Montana. Une telle construction, qui ne gènerait que peu l'insolation (le matin), protégerait en outre les jardins contre le vent. La façade située à l'est s'estomperait derrière l'écran naturel des sapins.

Cette étape de construction, selon PQ B, ne figure pas en détail dans le projet; elle constitue uniquement à long terme une possibilité de procéder à un nouvel agrandissement.

./. .

2. Caractère du plan de quartier

Le présent PQ est conçu en vue d'obtenir une forte concentration en ce qui concerne les bâtiments proprement dits et des surfaces vertes aussi étendues que possible. Il permet d'adapter au mieux l'utilisation de l'ensemble immobilier aux besoins d'une exploitation hôtelière.

3. Exigences

3.1 Forêt / nombre des arbres

Sauf à l'est du bâtiment actuel, la forêt et le nombre des arbres ne subissent aucune modification. Le sacrifice de quelques arbres sur le côté est (en tout seulement 5 à 6) n'a guère d'importance, d'autant moins que, dans notre propre intérêt, nous les remplacerons à l'intérieur de la propriété.

3.2 Circulation

L'introduction du sens unique apporte une notable amélioration des conditions de circulation. Entrée des véhicules côté ouest, sortie côté est.

3.3 Parcage

La halle de parcage projetée offre à chaque hôte une place où son véhicule est à l'abri. L'accès à chaque véhicule est en tout temps garanti. La ventilation de la halle ne présente aucun inconvénient pour les hôtes.

Toute l'installation de parking est invisible depuis l'hôtel.

3.4 Chemins à l'usage des piétons

La structure de l'hôtel et l'introduction du sens unique pour les voitures font que la circulation sur la propriété est très faible. La partie est sera desservie par un chemin public (pour piétons) débouchant sur la route conduisant de Vermala à Montana. Ce chemin permettra en même temps aux personnes de l'extérieur d'accéder à la piscine d'eau saline.

3.5 Conception architectonique

La construction est conçue de manière que tous les corps de bâtiments s'adaptent à la configuration du terrain et à la propriété. Lorsque les balcons auront été généreusement dotés de plantes, que les façades et les fenêtres de bois auront été peintes de couleurs adéquates, l'ensemble des bâtiments ne manquera pas de s'intégrer parfaitement au cadre environnant.

4. Utilisation

$$D_{MAX} = \frac{P}{T} = 0.8$$

5. Limites et distances

Les distances jusqu'à la limite peuvent être respectées. Il ne sera porté aucun préjudice aux propriétés voisines. L'intervalle entre le bâtiment existant et la construction en terrasse située au sud, selon PQ A, ne joue aucun rôle, car la partie de cette construction que l'on peut voir depuis la façade de l'hôtel n'excède pas 3m60 de hauteur et n'enrave ainsi nullement la vue.

6. Circulation sur la voie publique

Du fait de l'introduction du sens unique, aucune difficulté ne se produit sur la route de Vermala. La propriété est abordée dans le sens de la circulation. La sortie a lieu en direction de Montana du côté est. Pendant la semaine, il n'y a pratiquement pas de trafic , le départ et l'arrivée des clients de l'hôtel ayant lieu en fin de semaine uniquement.

7. Parcage

A la fin des transformations, selon PQ A, la capacité de la halle de parcage sera d'environ 60 voitures. Cela correspond aux exigences d'un hôtel de 180 lits. Le parcage en plein air sur la propriété doit être évité.

./. .

8. Forêt

Le présent PQ permet de conserver la forêt et le nombre des arbres en leur état initial. Les arbres éliminés à l'est du bâtiment seront remplacés dans la partie nord-est de la propriété.

9. La servitude grevant la partie est de la propriété - accès au bien-fonds voisin - sera exécutée jusqu'à la limite dudit bien-fonds dans le cadre des travaux selon PQ A et conformément au plan de situation.

La seconde servitude grevant le côté est n'est pas touchée par les travaux de transformation.

10. Infrastructure

Courant : Dans l'éventualité de transformations finales électrique selon PQ B, il y aura lieu de prévoir une sous-station, qui devra trouver place à l'intérieur du volume de construction. Cette mesure n'est pas nécessaire pour la première étape selon PQ A, car les besoins en énergie ne se situent pas au-dessus de la moyenne.

Eau : La présence de la piscine d'eau saline implique des besoins en eau passant la normale. En apportant à la planification tout le soin voulu, la consommation d'eau peut toutefois être réduite au strict nécessaire.

Dans le secteur de l'énergie, il faut en principe prévoir d'utiliser tous les moyens possibles, soit l'électricité, le gaz et le mazout. Un spécialiste sera en outre chargé d'étudier les possibilités d'emploi d'énergies de remplacement (énergie solaire, pompe à chaleur). Nous tendrons d'autre part à doter le bâtiment d'une isolation optimale.

./. .

II. Récapitulation

Le présent PQ A+B tend à mettre à profit le bien-fonds existant de manière à pouvoir satisfaire, à long terme également, aux exigences d'une exploitation hôtelière. Il en ressort qu'une construction d'un volume assez considérable, adaptée aux conditions environnantes, peut être réalisée.

Cette construction requiert une architecture soignée, discrète et cependant harmonieuse, tenant compte du cadre naturel et de la situation particulière du centre de vacances de Montana.

Le PQ A+B définit les possibilités existantes. Il sera toutefois nécessaire, à l'occasion de chaque étape de construction ultérieure, de réexaminer la question de l'architecture et les derniers perfectionnements de la technique.

Il n'est pas question de réaliser à brève et à moyenne échéance la totalité du volume de construction possible. Seule entre en considération pour l'instant la première étape de construction selon PQ A, qui constitue une urgente nécessité pour l'hôtel actuellement en exploitation.

Homologué par le Conseil d'Etat
en séance du 20 MAI 1981

Droit de sceau: Fr. 120.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat
allen

