

MONTANA

ZOTZET

PLAN DE QUARTIER

PRE-AU-MUR

PLAN DE QUARTIER HOMOLOGUE LE 03.02.1972

REVISION PARTIELLE 1997

Homologué par le Conseil d'Etat
22 DEC. 1998
en séance du

Droit de sceau: Fr. 400. -

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:



30 avril 1997/HM

REGLEMENT PQ 1997

MONTANA

ZOTZET

PLAN DE QUARTIER

PRE-AU-MUR

basé sur le Règlement intercommunal sur les constructions RIC 1994

REGLEMENT

CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 Ce règlement fait partie intégrante du plan de quartier.

Pour tout ce qui n'est pas spécialement réglementé ci-après, les dispositions du Règlement intercommunal sur les constructions RIC 1994 restent applicables, en particulier les dispositions concernant la zone 2 et les plans de quartier.

Art. 2 Périmètre du plan de quartier:

Le plan de quartier comprend la clairière du Pré-au-Mur.
Le périmètre précis est indiqué sur le plan B.

Art. 3 Le quartier aura des caractéristiques d'un ensemble hôtelier et résidentiel exclusivement.

Art. 4 En principe la suppression de toute circulation de voitures à l'intérieur du quartier assurera la tranquillité. Restent réservés les impératifs communaux ou bourgeoisiaux.

Art. 5 L'ensemble des constructions sera harmonieux par son architecture et le choix des matériaux.

Les volumes équilibrés seront fortement liés à la topographie et entre eux par des constructions basses en terrasses.

Art. 6 La réalisation se fera par étapes successives :

- 1ère étape - immeuble résidentiel A
 - partie est du parking souterrain
 - route d'accès au parking souterrain
 - réservoir d'eau de 400 m³
 - collecteur d'égout
 - alimentation en énergie électrique
- 2ème étape - immeuble résidentiel B/C
 - partie ouest du parking souterrain
 - court de tennis/patinoire
 - tunnel pour piétons sous piste de ski, largeur 2,50 m
- 3ème étape - immeuble hôtelier H
 - piscine couverte
- 4ème étape - immeuble résidentiel D
- 5ème étape - transformation de l'immeuble H+P en immeuble résidentiel E

CHAPITRE II CIRCULATION

Art. 7 Accès au quartier:

La route du Zotzet partant du carrefour du Pavillon des Sports.

Art. 8 Circulation intérieure

1. Circulation voitures :

La route du Zotzet prolongée amène à l'entrée du quartier toutes les voitures dans un grand parking souterrain, de façon à éviter toute circulation de voitures à l'intérieur du quartier.

2. Stationnement de voitures :

Tout stationnement de voitures se fera dans un grand parking souterrain. Ce parking doit offrir une place de parc pour chaque appartement et studio. Le parking sera lié en sous-sol avec tous les immeubles.

3. Circulation piétons :

Les chemins piétons permettront l'accès à tous les immeubles et au court de tennis/patinoire, en été comme en hiver.

En hiver, la piste de ski ne doit être croisée à niveau par les piétons.

Les chemins piétons seront exécutés selon les directives du plan B.

CHAPITRE III

SERVITUDES

en faveur de la Municipalité de Montana
(voir plan C)

Art. 9 Servitude de passage pour la piste de ski :

Une zone de 10.00 m à 15.00 m de largeur traversant le quartier du ONO au ESE, devant les immeubles A, B/C, D et derrière l'immeuble E restera libre de tout obstacle pour permettre l'ouverture d'une piste de ski durant la saison d'hiver.

Art. 10 Servitude de passage pour piétons, le long d'une partie de la limite sud du quartier :

Au sud de l'immeuble E, un chemin public d'une largeur de 2.00 m sera aménagé sur le terrain qui fait objet de ce plan de quartier.

Art. 11 Servitude de passage pour piétons traversant le quartier dans la partie nord du OSO au ENE :

Entre les immeubles B/C et D, un chemin public d'une largeur de 2.00 m pourra être aménagé.

CHAPITRE IV

CONSTRUCTIONS

Art. 12 Densité :

Le rapport maximal entre la surface de plancher brute P et la superficie des terrains T est fixé à

$$D \text{ max} = \frac{P}{T} = 0,8$$

Le calcul définitif de la densité est précisé dans l'avenant au présent règlement.

Art. 13 Surface bâtie :

La surface bâtie ne pourra occuper plus du 1/4 de la superficie des terrains.
Les toits-terrasses engazonnés en continuité avec le terrain naturel seront comptés pour la moitié de leur profondeur.

Art. 14 Implantation des bâtiments :

Elle sera conforme au plan A avec une tolérance de ± 1.00 m sous réserve des distances réglementaires entre limites et bâtiments et entre bâtiments.

Art. 15 Toitures :

1. Le toit à deux pans sera de règle.
 La pente des toitures sera au minimum de 60 % et au maximum de 70 %.
 Le faîte sera orienté perpendiculairement à la pente naturelle du terrain.
 La couverture sera exécutée en ardoise naturelle ou en ardoise-éternit noire.
 Les lucarnes auront une surface frontale hors tout de 3 m² au maximum avec une hauteur maximale de 1.50 m.

 Les terrasses intégrées dans les toitures auront une surface de 8 m² au maximum.

 Les cages d'ascenseur sortant du toit peuvent être admises avec une hauteur minimale donnée par les exigences techniques et de sécurité.
2. Pour des constructions basses dont seule une façade est complètement dégagée, le toit-terrasse peut être admis.

Art. 16 Hauteur des bâtiments

1. Le sol projeté correspondra dans la mesure du possible avec le sol naturel.
 Des adaptations seront nécessaires dans les secteurs du parking souterrain et de la piste de ski.
2. Pour les constructions avec toiture à deux pans, la hauteur H sera mesurée sous la sablière depuis le sol projeté et elle sera conforme aux indications dans le plan A, hauteur maximum.
3. Pour les constructions avec toit-terrasse, la hauteur h sera mesurée à partir du sol projeté jusque sur la terrasse engazonnée à tous les angles du bâtiment et elle sera conforme aux indications dans le plan A, hauteur maximum.

CHAPITRE V

ZONES DE VERDURE

- Art. 17** Les abords des immeubles, ainsi que les toits-terrasses seront aménagés en zone de verdure et places de jeux.

CHAPITRE VI

EQUIPEMENT SPORTIF ET LOISIRS

- Art. 18** Seront construits et aménagés dans le quartier conformément aux indications schématiques dans le plan B
- court de tennis qui sert de patinoire pendant la saison d'hiver
 - 3 places de jeux extérieures et 1 salle de jeux pour enfants.

CHAPITRE VII

INFRASTRUCTURE

Art. 19 Assainissement (voir plan D)

Les eaux usées seront amenées dans le collecteur communal aux environs de la patinoire dans la station de Montana.

Cette conduite est à la charge des propriétaires de terrain du quartier qui fait l'objet de ce règlement. La Municipalité de Montana interviendra pour l'obtention des droits de passage pour ce collecteur.

Lorsque cette conduite représentera un intérêt collectif suffisant, la Municipalité pourra reprendre la propriété et l'entretien de l'installation, moyennant un dédommagement à convenir réciproquement.

Art. 20 Alimentation eau potable (voir plan E)

Un réservoir d'eau de 400 m³ sera construit dans la forêt bourgeoisiale au nord du quartier. Ce réservoir sera lié avec le réservoir communal de Zotzet où se trouvera aussi la station de pompage.

La construction de ce réservoir et les conduites nécessaires sont à la charge des propriétaires de terrain du quartier qui fait objet de ce règlement.

La Municipalité de Montana interviendra pour l'obtention des droits de superficie et de passage pour le réservoir et les conduites d'eau.

La propriété et l'entretien de toute l'installation peut, s'il y a intérêt collectif suffisant, être repris par la Municipalité de Montana, moyennant un dédommagement à convenir réciproquement.

Art. 21 Alimentation en énergie électrique

Dans le périmètre du plan de quartier les conduites seront souterraines.

Les frais de construction de cette alimentation sont à la charge des propriétaires de terrain du quartier qui fait objet de ce règlement.

Annexes : Plan A Implantation

Hauteur des bâtiments

Plan B Chemin piétons

Equipements loisirs

Périmètre

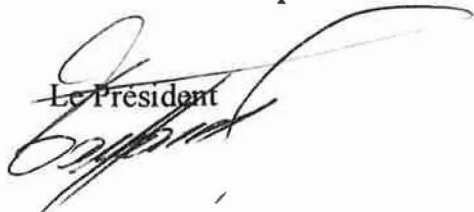
Plan C Servitudes en faveur de la Commune

Plan D Réseau d'assainissement

Plan E Réseau d'eau

Ces plans font partie intégrante du plan de quartier.

Arrêté en Conseil Municipal en séance du


Le Président


Le Secrétaire

Homologué par le Conseil d'Etat en séance du

AVENANT AU REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER

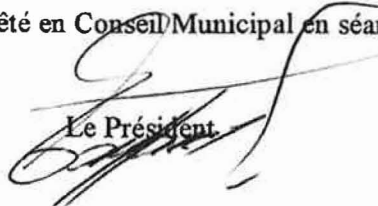
Calcul définitif de la densité:**Considérant**

- l'art 12 du Règlement du plan de quartier, homologué par le Conseil d'Etat le 3.2.1972, fixant l'indice d'utilisation pour le quartier PRE-AU-MUR à 0,8
- le fait que par les constructions réalisées dans le cadre du plan de quartier homologué la densité de 0,8 a été atteinte et respectée
- le fait que parmi les constructions réalisées figure un hôtel 4 étoiles avec une surface brute de plancher utile SPU totale de 2'676 m²
- les art. 35 ss du Règlement intercommunal sur les constructions RIC 1994 concernant la zone de l'ordre dispersé, densité 0,40
- l'art. 30.10 du RIC 1994, disposition concernant le pourcentage déductible de la SPU pour un hôtel de 4 étoiles (25%)
- l'art. 18, lit. c du RIC 1994, disposition concernant l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol dans le cadre d'un plan de quartier (30%)
- la décision de l'assemblée primaire de la Bourgeoisie de Montana du 18.3.1996 de vendre env. 1'421 m² de surfaces résiduelles sises en zone à construire, surfaces à intégrer dans le périmètre du plan de quartier

le calcul de la densité définitive pour la transformation de l'immeuble hôtel et piscine en un immeuble résidentiel se fait comme suit:

- Total SPU immeuble H + P		2'676 m ²
surface déductible (art. 30.10 RIC) 25%		<u>669 m²</u>
SPU immeuble H + P à prendre en compte		2'007 m ²
- Terrain utilisé pour 2'007 m ² ,	d = 0,8	2'509 m ²
- Surfaces de terrain (terrains résiduels à vendre par la Bourgeoisie de Montana) intégrées dans le périmètre du PQ		<u>1'421 m²</u>
- Total terrain à disposition pour l'immeuble résidentiel E		<u>3'930 m²</u>
- SPU max. admise pour l'immeuble résidentiel E	d = 0,52	<u>2'043 m²</u>
. densité zone 2 (art. 35 ss RIC)	0,40	
. augmentation de l'indice pour PQ (art. 18 RIC)	0,12	

Arrêté en Conseil Municipal en séance du


Le Président


Le Secrétaire

Homologué par le Conseil d'Etat en séance du