



COMMUNE DE MONTANA

MOUBRA EST

Plan d'aménagement détaillé

Règlement

09 sept. 2014

Pour homologation par le Conseil d'Etat



PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE

N° travail		13975	
Mandant		Commune de Montana	
Mandataire		ARCALPIN – PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE 41, AV. DE LA GARE - CP - 1950 SION 2 NORD Tél. 027/ 323 19 23 - Fax 027/ 323 19 31 E-mail info@arcalpin.ch - Site internet www.arcalpin.ch	
Collaborateur responsable		Thomas Ammann, aménagiste FSU/SIA – ing. rural dipl. EPF Estelle Mariéthoz, géographe diplômée	
Collaborateur(s) adjoint(s)			
Versions	1	Dossier pour préavis du SDT	Jan. 2011
	2	Dossier après consultation auprès des Services	24 février 2014
	3	Dossier pour homologation	09 sept. 2014

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I :	OBJET DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ.....	
	1	
ARTICLE 1	TYPE ET BUT DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ.....	1
ARTICLE 2	SITUATION ET PÉRIMÈTRE	1
ARTICLE 3	CADRE LÉGAL.....	2
Article 3.1	<i>Prescriptions fédérales et cantonales.....</i>	2
Article 3.2	<i>Affectation de base.....</i>	2
ARTICLE 4	DOCUMENTS LÉGAUX.....	2
ARTICLE 5	BUT ET PRINCIPES DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ.....	2
CHAPITRE II :	REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS DU PAD.....	
	3	
ARTICLE 6	RÈGLES PAR SECTEUR	3
Article 6.1	<i>Secteur sportif (SP) : zone de constructions et d'installations publiques 12.....</i>	3
Article 6.2	<i>Secteur administratif (AD) : zone de constructions et d'installations publiques 12.....</i>	4
Article 6.3	<i>Secteur d'accueil (AC) : zone de constructions et d'installations publiques 12.....</i>	4
Article 6.4	<i>Secteur de loisirs A (LA) : zone d'équipement public et touristique 12A.....</i>	4
Article 6.5	<i>Secteur de loisirs B (LB) : zone d'équipement public et touristique 12A.....</i>	5
Article 6.6	<i>Secteur plage.....</i>	6
Article 6.7	<i>Secteur de circulation et accès.....</i>	6
Article 6.8	<i>Aire forestière (existante).....</i>	6
CHAPITRE III :	EQUIPEMENTS.....	
	6	
ARTICLE 7	EQUIPEMENTS / CIRCULATION.....	6
ARTICLE 8	STATIONNEMENT.....	7
ARTICLE 9	MESURES ÉNERGÉTIQUES ET ÉCOLOGIQUES	7
ARTICLE 10	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....	7
CHAPITRE IV : PROCEDURE.....		
	8	
ARTICLE 11	PROCÉDURE.....	8
ARTICLE 12	ENTRÉE EN VIGUEUR	8

ABRÉVIATIONS :

LcAT	Loi concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987
LHR	Loi sur l'hébergement et la restauration du 8 juillet 2002
LPE	Loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983
LEaux	Loi sur la protection des eaux du 24 janvier 1991
OPAIR	Ordonnance sur la protection de l'air du 16 décembre 1985
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986
OTD	Ordonnance sur le traitement des déchets du 1 ^{er} janvier 2011
PAD	Plan d'aménagement détaillé
RIC	Règlement intercommunal sur les constructions (communes d'Icogne, Lens, Chermignon, Montana et Randogne)

CHAPITRE I : *OBJET DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ*
Article 1 *Type et but du plan d'aménagement détaillé*

¹ Le plan d'aménagement détaillé (PAD) « Moubra Est » est un PAD au sens des articles 12 al. 2 LcAT et 17.1 du règlement intercommunal des constructions (RIC). Il précise en ce sens les mesures particulières d'aménagement applicables à certaines parties du territoire municipal et règle dans le détail l'affectation du sol.

² Le PAD a pour but un développement rationnel et harmonieux du secteur tant en ce qui concerne le site et ses caractéristiques intrinsèques qu'au niveau de la desserte et des équipements. A cet effet, il précise l'organisation spatiale du quartier et la qualité des espaces publics et semi-publics. Il règle et gère la circulation et les accès des véhicules et des piétons.

Article 2 *Situation et périmètre*

¹ Le secteur faisant l'objet du PAD « Moubra Est » se situe à l'Est du lac de la Moubra, sur la commune de Montana.

² Le site de la Moubra est utilisé comme zone de sports et de détente. Il regroupe :

- des espaces de sports aménagés (tennis intérieurs et extérieurs ; terrains de football, de basketball, de beach-volley ; piste de course, saut en longueur et lancer du poids ; départ de parcours vita et de promenades ; pistes de ski de fond ; paint-ball, tir à l'arc) ;
- une aire de camping ;
- diverses buvettes.

³ Les propriétés concernées par le PAD « Moubra Est » sont les suivantes :

Parcelle N°	Plan N°	DDP N°	Propriétaire	Surface totale parcelle	Surface totale (comprise dans le PAD) m ²
379	8		ATSM	3'275	3'275
380	8		Communes du Haut-Plateau	11'672	11'672
436	9		Bourgeoisie de Montana	53'949	3'518
523	9		Commune de Montana	2'858	1'416
524	11		Commune de Montana	8'118 + 5'106	2'262
526	11		Bourgeoisie de Montana	433'445	23'536
	11	779	Commune de Montana	30	30
	11	(788)	Energie de Sion Région SA	(28)	28

Parcelle N°	Plan N°	DDP N°	Propriétaire	Surface totale parcelle	Surface totale (comprise dans le PAD) m ²
	11	(792)	ATSM	(34'576)	34'576
2147	11		Communes du Haut-Plateau	2'864	2'864
5031	11		Commune de Montana	473	473

Article 3 Cadre légal

Article 3.1 Prescriptions fédérales et cantonales

¹ Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales et cantonales en matière d'utilisation du sol et autres domaines s'y rapportant.

² Elles tiennent compte des prescriptions ressortant du plan d'affectation des zones de la commune de Montana et du règlement y relatif, ainsi que du règlement intercommunal sur les constructions (RIC).

³ Demeurent réservées les dispositions particulières édictées par la Confédération et le Canton, ainsi que le droit des tiers.

Article 3.2 Affectation de base

¹ Les terrains sis dans le périmètre du PAD « Moubra Est » sont affectés en zone de constructions et d'installations publiques (12), en zone d'équipement public et touristique, densité 0,80 (12A) et en zone d'aire forestière (14).

Article 4 Documents légaux

¹ Les documents suivants forment dans leur ensemble le plan d'aménagement détaillé « Moubra Est » :

- les présentes dispositions ;
- le plan d'aménagement détaillé à l'échelle 1 : 2'000.

Article 5 But et principes du plan d'aménagement détaillé

¹ Le but visé par l'aménagement du secteur dit « Moubra Est » est de permettre la réalisation d'infrastructures touristiques et sportives, et accessoirement de commerces et d'hôtels, au cœur de la station de Crans-Montana. L'aménagement projeté est conçu en vue d'atteindre les objectifs suivants :

- maintenir et renforcer le **caractère public d'intérêt général** du site ;
- conserver et mettre en valeur l'attractivité du site pour la **population locale et touristique** ;

- renforcer le lien entre les infrastructures touristiques ou sportives et l'hébergement, ainsi que réorganiser les relations entre les diverses installations et activités du site de manière à former un **ensemble cohérent** ;
- permettre un **développement harmonieux des activités sportives et récréatives** en rapport avec le site y compris comme lieu de départ/arrivée et de passage ;
- permettre la **construction d'un centre « Aqualoisirs »** de qualité ;
- garantir un **approvisionnement énergétique** suffisant et diversifié en favorisant tant l'usage parcimonieux et rationnel de l'énergie que le recours aux énergies renouvelables ;
- saisir toute opportunité d'intégration dans un **réseau de chauffage à distance** ;
- maintenir un espace réservé à un **camping non permanent** destiné aux hôtes de passage ;
- garantir au public l'**accès aux rives du lac** de la Moubra par la création d'un secteur plage ;
- assurer la **desserte du quartier** pour les voitures ainsi que le stationnement ;
- permettre le passage public des piétons et assurer des **liaisons piétonnes** de qualité ;
- améliorer l'attractivité des **transports publics**.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS DU PAD

Article 6 Règles par secteur

¹ Pour tout ce qui n'est pas spécialement réglementé ci-dessous, les dispositions du règlement intercommunal sur les constructions (RIC) restent applicables.

Article 6.1 Secteur sportif (SP) : zone de constructions et d'installations publiques 12

1 Affectation

Ce secteur est destiné aux infrastructures sportives et aux aires de jeux intérieures ou extérieures.

2 Constructions

La halle de tennis peut être redimensionnée ou réaffectée pour un autre usage conforme à la zone.

3 Aspects architecturaux

La volumétrie des constructions dans l'ensemble du secteur SP est limitée par la hauteur maximale de 15.0m et ne dépassera pas l'altitude de 1'440 mètres sur mer.

4 Liaisons piétonnes

Les liaisons piétonnes Est-Ouest et Nord-Sud traversant le secteur SP sont maintenues.

5 Mesures énergétiques et écologiques

Les constructions doivent être aménagées de manière à faciliter l'utilisation passive de l'énergie et le recours à des formes de chauffage et/ou de refroidissement ménageant l'environnement.

6 Bruit

Le degré de sensibilité au bruit est de III (selon OPB).

Article 6.2 Secteur administratif (AD) : zone de constructions et d'installations publiques 12*1 Affectation*

Ce secteur est destiné aux bâtiments administratifs et logements en rapport.

2 Constructions

La Maison du Feu est maintenue dans sa localisation, sa volumétrie sera utilisée en tant que bâtiment d'administration publique.

3 Bruit

Le degré de sensibilité au bruit est de III (selon OPB).

Article 6.3 Secteur d'accueil (AC) : zone de constructions et d'installations publiques 12*1 Affectation*

Ce secteur est destiné :

- à l'installation d'une zone d'accueil et d'information ;
- au maintien et à l'amélioration des places de parc publiques ;
- au maintien de la décharge à neige.

2 Aspects architecturaux

La volumétrie et la hauteur des constructions seront déterminées en fonction de leur utilisation.

2 Stationnement

Des places de parc publiques peuvent être aménagées dans le secteur AC.

3 Bruit

Le degré de sensibilité au bruit est de III (selon OPB).

Article 6.4 Secteur de loisirs A (LA) : zone d'équipement public et touristique 12A*1 Affectation*

Ce secteur est destiné :

- aux bâtiments du centre « Aqualoisirs » ;
- aux parkings publics souterrains ;
- aux jeux et équipements des programmes extérieurs de l'Aqualoisirs ;
- aux activités sportives et récréatives liées au site ;

2 Aspects architecturaux

La volumétrie des constructions dans l'ensemble du secteur LA est limitée par la hauteur maximale déterminée par l'altitude de 1'442 mètres sur mer, avec une marge de manœuvre de $\pm 2.00\text{m}$.

La hauteur max. des constructions est de 16.70 m.

Des équipements et aménagements peuvent être réalisés sur la digue avec notamment comme objectif d'améliorer son intégration dans le site.

Les surfaces extérieures revêtues en dur sont minimisées.

3 Mesures énergétiques et écologiques

Les constructions doivent être aménagées de manière à faciliter l'utilisation passive de l'énergie et de recourir à des formes de chauffage et/ou de refroidissement ménageant l'environnement.

4 Espace réservé aux eaux

Un espace réservé aux eaux de 20.0 m sera respecté autour du lac de la Moubra tant que l'espace nécessaire n'a pas été déterminé selon art. 41b OEaux.

5 Bruit

Le degré de sensibilité au bruit est de III (selon OPB).

Article 6.5 Secteur de loisirs B (LB) : zone d'équipement public et touristique 12A

1 Affectation

Ce secteur est destiné, en plus de ce qui est autorisé dans le secteur de loisirs A :

- à l'aménagement et l'exploitation d'un camping - caravanning destiné uniquement aux hôtes de passage ;
- à la construction d'un bâtiment d'accueil destiné au camping et à des infrastructures administratives.

Aucun hébergement fixe ne peut être réalisé dans ce secteur.

2 Règlement

Le règlement de la zone 16 (zone camping) du RIC (art. 61.1 ss) est applicable tant qu'un camping est exploité. En cas d'abandon du camping, le règlement de la zone 12A s'applique définitivement.

3 Gestion du camping

La durée maximale de séjour pour les caravanes et les mobil homes est de 6 mois. Le 1^{er} novembre, l'ensemble des places destinées aux caravanes et/ou mobil homes sont libérées.

4 Bruit

Le degré de sensibilité au bruit est de III (selon OPB).

Article 6.6 Secteur plage**1 Affectation**

Ce secteur est destiné à la mise en place d'une plage, servant de liaison entre le secteur de loisirs A et le lac.

2 Aspects techniques

Le remblayage partiel de ce secteur doit être stabilisé et respecter une pente max. de 65% pour la partie immergée et de 25% pour la partie hors eau. En pied de la pente, des blocs de rochers disjoints doivent être déposés. Dans la partie immergée en permanence, des galets de taille compris entre 45 et 85 mm sont déversés sur une hauteur de 20-25 cm et, dans la mesure du possible, des graviers plus fins sont disposés sur le sommet (partie inondée lors de hautes eaux).

Le remblayage du lac devra également permettre une amélioration du rivage du point de vue nature.

Le remblayage partiel est réalisé avec des matériaux conformes (matériaux d'excavation non pollués respectant les valeurs limites de l'OTD). Ces matériaux sont déversés progressivement. Le volume de matériaux déversés est de 1'600 m³ au maximum.

Le droit de marchepied (selon l'art. 20 LCPê) est garanti sur tout le secteur.

Article 6.7 Secteur de circulation et accès

Ce secteur regroupe les surfaces de circulation ainsi que les accès aux bâtiments aboutissant directement aux parkings souterrain et extérieurs.

Article 6.8 Aire forestière (existante)

L'aire forestière respectera les directives ressortant de la loi sur les forêts.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS**Article 7 Equipements / Circulation**

¹ Tous les équipements à savoir eau potable, eaux usées, eaux claires (système séparatif), énergies, électricité et autres, réalisés selon les indications précises de la Municipalité de Montana, sont à la charge des requérants jusqu'au raccordement sur le réseau public communal.

² La route traversant le site est déplacée au Nord, en limite du secteur sportif (SP). Afin de donner la priorité aux piétons, une zone de rencontre est créée et les aménagements routiers nécessaires pour ralentir la circulation sont mis en place. Le cas échéant, cette route peut passer en souterrain.

³ Des places d'arrêt pour les transports publics sont définies.

Article 8 Stationnement

¹ Au maximum, 345 places de parc peuvent être aménagées.

² Le parking souterrain permettra d'accueillir 270 places au maximum. 75 places de parc seront maintenues en surface, dont 60 au nord du site et 15 au sud, à côté du restaurant de la plage.

³ Les entrées et sorties du parking souterrain seront localisées afin de minimiser les nuisances.

Article 9 Mesures énergétiques et écologiques

¹ Les constructions ou rénovations sont réalisées de manière à faciliter l'utilisation rationnelle et passive de l'énergie ainsi que le recours à des formes de chauffage et/ou de refroidissement ménageant l'environnement.

² L'isolation acoustique des bâtiments répondra aux exigences minimales de la norme SIA 181. Des mesures préventives des émissions, telles que la localisation d'installations bruyantes en local fermé/sous-sol, la prise d'air de ventilation en façade opposée aux aires résidentielles et le traitement acoustique de la gaine technique seront prises.

³ Les quantités d'eaux pluviales à évacuer sont minimisées et les débits rejetés sont retenus grâce à des mesures telles que la végétalisation des toitures, au recyclage et stockage intermédiaire des eaux usées. Dans la mesure du possible, la récupération des eaux de pluie est entreprise afin d'être réutilisée pour des usages divers (arrosage, nettoyage, WC, lave-linge, etc.) ou infiltrée sur les lieux. Les eaux non polluées sont déversées dans le réseau d'eaux claires existant.

⁴ La cheminée d'évacuation du parking souterrain est localisée de manière à s'éloigner au maximum du lac, de la zone de loisirs et des zones d'habitation situées à l'amont du périmètre.

⁵ L'évacuation des déchets de construction est organisée selon les directives dictées par le service de la protection de l'environnement lors de l'octroi du permis de construire.

Article 10 Aménagements extérieurs

¹ Les aménagements extérieurs respectent autant que possible le terrain naturel et limitent au minimum les mouvements de terre.

² Pour l'arborisation des pelouses ainsi que pour les haies de masquage, seules des espèces indigènes sont plantées. Les vieux pins sylvestres remarquables et des bosquets de valeur seront préservés et renouvelés.

³ Les surfaces extérieures revêtues en dur sont réduites au strict minimum.

⁴ Un revêtement perméable sera mis en place pour les places de stationnement des parkings et pour les chemins piétonniers.

⁵ Des places pour les vélos seront aménagées et l'ensemble des parcours pédestres, de ski de fond et de VTT existants sur le site est maintenu.

⁶ Des lampes moins destructives en insectes sont utilisées pour l'éclairage nocturne. L'orientation et la disposition de l'éclairage nocturne se fait en respectant les milieux sensibles (lisière de la forêt).

CHAPITRE IV : PROCEDURE

Article 11 Procédure

¹ Toutes les installations et chacun des bâtiments à construire ou à rénover dans le périmètre du PAD font l'objet d'une demande d'autorisation de bâtir conformément notamment à la loi et à l'ordonnance cantonale sur les constructions ainsi qu'au RIC.

² L'application des normes de droit public usuelles (LPE, OPB, OPair, LHR, LFo, etc.) demeure réservée, de même que les exigences de coordination de procédure lorsque des autorisations particulières doivent être requises pour l'affectation ou l'exploitation de tout ou partie d'un immeuble ou d'un équipement annexe.

Article 12 Entrée en vigueur

¹ Le PAD et le présent règlement sont soumis à la procédure de l'art. 34 LcAT, et n'entrent en vigueur qu'après leur approbation par l'Assemblée primaire et homologation par le Conseil d'Etat.

Approuvé par l'Assemblée Primaire de Montana le :

le Président

le Secrétaire

Homologué par le Conseil d'Etat le :

le Président

le Chancelier