

COMMUNE DE MONTANA



Modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ)
et du règlement intercommunal des constructions (RIC)

Secteur « Verloplan »

Elaboration d'un nouvel article 43.1 bis RIC et du cahier des charges « Verloplan »

Avec condition de la décision
du CE du 12.10.2016



Approuvée par l'Assemblée primaire

14 JUIN 2012

le . Homologué par le Conseil d'Etat

en séance du 12 OCT 2016

Droit de sceau: Fr. 300.-

le

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:



Homologuée par le Conseil d'Etat

Document No	Version	Auteur	Date	Visa
3	Enquête publique	R. Schwery	20 avril 2012	



Zone 5C bis : Zone d'habitat collectif d'intérêt général / Densité 0.80 (secteur « Verloplan »)

Art. 43.1 bis

Définition

Cette zone est réservée majoritairement à l'habitation et aux services liés aux personnes âgées. Sont exclus les constructions artisanales et les établissements industriels.

Cette zone d'intérêt général permet la construction de logements adaptés aux personnes âgées bénéficiant d'un centre médicalisé, de logements à prix modéré et de résidences principales ou touristiques en PPE.

La surface brute de plancher utile (SBPU) des logements permanents et du centre médicalisé est au minimum de 55 % par rapport à l'ensemble des SBPU des constructions de la zone.

La SBPU des résidences principales et touristiques en PPE est au maximum de 45 % par rapport à l'ensemble des SBPU des constructions de la zone.

Cette zone à aménager est soumise à l'obligation d'établir un plan de quartier (PQO) selon le cahier des charges « Verloplan » annexé et faisant partie intégrante du RIC.

L'habitation collective est l'unique typologie architecturale autorisée dans cette zone.

L'ordre dispersé est obligatoire.

La densité de construction n'excédera pas le 0.80.

Le degré de sensibilité au bruit est DS II (selon l'OPB).

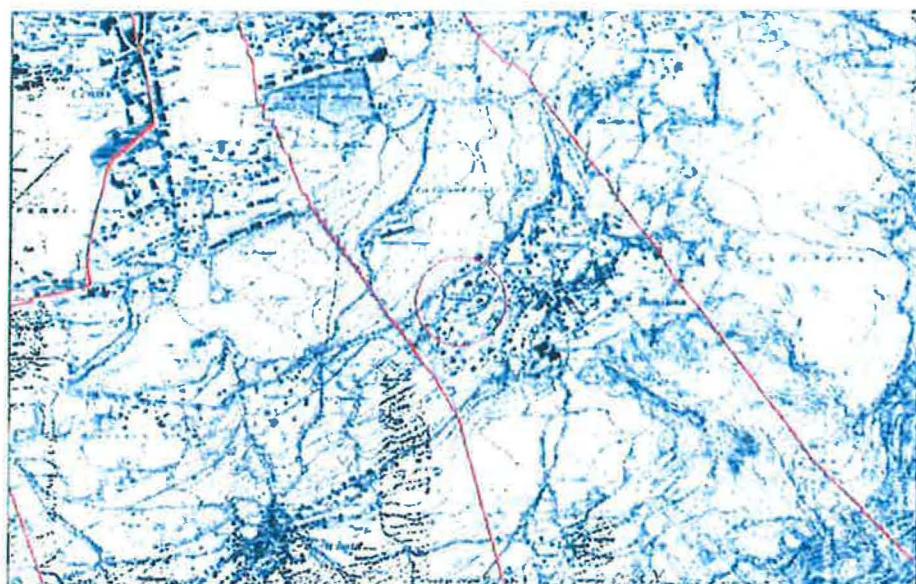
Règles de construction

Les caractéristiques techniques des articles 43.2 à 43.5 RIC sont applicables.

Cahier des charges « Verloplan »

A. Description

1. Localisation du périmètre (échelle 1 : 10'000)



2. Statut légal Zone d'habitat collectif d'intérêt général, densité 0.8

3. Caractéristiques du lieu

Site	Pré boisé avec une topographie relativement plane du secteur de l'ancienne clinique militaire
Bâtiments existants	Plusieurs bâtiments dont l'ancienne clinique militaire
Accès	Accès par la route de Crans-Montana au Nord et au Sud puis par la rue de Verloplan à l'Ouest et par la rue Général Guisan à l'Est
Paysage	Paysage alpin typique (forêt, prés) Chemins de randonnée pédestre au Nord-est du secteur Bisse du Sanatorium traversant par endroits le secteur à l'Est

Cahier des charges « Verloplan »

B. Mesures d'aménagement

1. Objectifs généraux

Assurer la mise à disposition de terrains propres à la construction pour des habitations collectives.

Garantir l'intérêt général du site par la construction de logements adaptés aux personnes âgées bénéficiant d'un centre médicalisé, de logements à prix modéré et de résidences principales et touristiques en PPE.

Assurer un lien fonctionnel avec le reste du village de Montana-Village.

Assurer des cheminements piétonniers adaptés et en relation avec le réseau pédestre existant et les arrêts de transports publics et intégrer les nouvelles constructions dans le site.

2. Mesures

Urbanisation

• Elaborer un plan de quartier obligatoire (PQO) sur l'ensemble du secteur pour une utilisation mesurée et rationnelle du sol.

• En cas de construction répondant au standard Minergie, un bonus de 15 % est octroyé en plus de l'indice d'utilisation du sol selon l'article 20 de la loi cantonale sur l'énergie.

• Favoriser le développement d'un projet d'ensemble pour la bonne intégration des constructions dans le site.

• Permettre la construction de logements permanents et d'un centre médicalisé dont la surface brute de plancher utile (SBPU) est supérieure ou égale au 55 % de la SBPU de l'ensemble des constructions de la zone.

• Autoriser la construction de résidences principales et touristiques en PPE pour autant que la SBPU y relative soit inférieure au 45 % de la SBPU de l'ensemble des constructions de la zone.

• Les résidences touristiques en PPE seront obligatoirement mises en location, sans limitation dans le temps, par un service spécifique centralisé.

• Pour les résidences principales et touristiques en PPE, il sera exigé, avant la délivrance de l'autorisation de construire, une inscription au Registre foncier d'une mention en faveur de la Commune comprenant :

- une interdiction de changement d'affectation pour les résidences principales ;
- une obligation de mettre en location sans limitation dans le temps pour les résidences touristiques.

• Régler dans le détail l'affectation du sol en délimitant des périmètres d'implantation des constructions, des espaces verts de détente et loisirs, des routes de desserte, des places de stationnement, des cheminements piétonniers.

Architecture

• Seul est autorisé l'habitat collectif en ordre dispersé. Une architecture groupée est souhaitée afin de permettre des espaces verts type parc sur le secteur.

• Soigner la qualité architecturale des constructions et des aménagements extérieurs afin d'assurer une bonne intégration dans le site.

Cahier des charges « Verloplan »

- Nature / Paysage**
- Préserver le bise du Sanatorium et ses berges, voire même l'intégrer dans les espaces verts.
 - Maintenir intacte l'aire forestière et préserver les lisières.
 - Créer des espaces verts de détente et de loisirs en lien avec l'intérêt général du site et les arboriser avec des espèces indigènes.

- Environnement**
- Une notice d'impact sur l'environnement sera établie.

- Transports, circulations**
- Définir les circulations véhicules et piétonnes de la zone par un plan des circulations.
 - Garantir l'accessibilité des arrêts de transports publics par la mise en réseau des cheminements piétonniers internes au PQO avec les chemins de randonnée pédestre existants à l'extérieur.
 - Assurer le maintien des chemins de randonnée pédestre existants.

- Stationnement**
- Définir le nombre de places de stationnement conformément à l'article 21.7 RIC.
 - Des places de stationnement pour les employés du service médicalisé sont à prévoir.

- Equipements techniques**
- Cordonner avec les accès existants et futurs selon le programme d'équipement.
 - Les réseaux d'équipement sont planifiés par la Commune.
 - Les équipements du PQO sont totalement à la charge des privés.

- Approvisionnement en eau**
- L'approvisionnement en eau du secteur est à la charge de la Commune.

- Evacuation des eaux usées et des eaux claires**
- Les canalisations d'eaux usées et d'eaux claires seront raccordées aux réseaux communaux selon le PGEE.

- Energie**
- Les constructions seront conçues de manière à minimiser la consommation d'énergie dans le respect des lois, normes et recommandations en vigueur et à privilégier l'utilisation de ressources énergétiques renouvelables.
 - Le chauffage électrique et les rampes chauffantes sont interdits.
 - Un concept énergétique pour l'ensemble du quartier est à fournir.

- Etapes de réalisation**
- Le PQO fixe les étapes de réalisation des constructions. La partie réservée aux logements pour personnes âgées et au centre médicalisé est à réaliser en première étape.
- La réalisation des routes de desserte et les circulations piétonnes et pédestres sera coordonnée avec les étapes de réalisation et seront à la charge des requérants.

- Phase d'exécution**
- Suivi environnemental du chantier par un spécialiste.

* Aucun local à usage sensiblement au bruit (LUSB) ne sera construit à moins de 20m de l'axe de la route cantonale, à moins qu'il ne soit complètement protégé des immusions sonores de celle-ci

* Les demandes d'autorisation de construire devront inclure un rapport de bruit vérifiant les émissions des nouvelles installations fixes (articles 11 et 15 LPE et 7 et 9 OPB), le respect des exigences légales pour les constructeurs avec les locaux sensibles au bruit (notamment 21 LPE et 82 OPB), le respect de la charge ordinaire (LUSB à plus de 50m de l'axe de la route cantonale) ainsi que les exigences pour le bruit de chantier.

Cahier des charges « Verloplan »

C. Procédure

La présente modification partielle du PAZ et du RIC comprenant le cahier des charges « Verloplan » est soumise à la procédure définie aux articles 34 et suivants LcAT.

Dès l'homologation de la présente modification, l'élaboration du PQQ « Verloplan » est soumise à la procédure ordinaire d'autorisation de construire selon l'article 12 alinéa 4 LcAT pour autant que le PQQ « Verloplan » respecte les prescriptions du PAZ, les conditions fixées dans le RIC et les mesures prescrites par le cahier des charges « Verloplan »