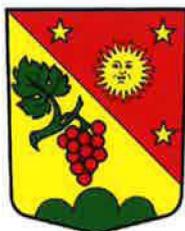


COMMUNE DE RANDOGNE



Règlement du Plan de Quartier « Orzières-Les Tsintres »

Zone 4 – Zone de l'ordre dispersé 0.6

Approuvé par le Conseil municipal

le... 29.FEV. 2012

Mandataire

A handwritten signature in black ink is written over a circular blue official stamp. The stamp contains the coat of arms of the Commune de Randogne and the text "MUNICIPALITÉ DE RANDOGNE" around the perimeter. The signature is written in a cursive style.

REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER « ORZIERES – LES TSINTRES »

Le présent règlement fait partie intégrante du PQ « Orzières – Les Tsintres » qui est rendu obligatoire par le PAZ et le RIC de la commune de Randogne.

Il est conforme au PAZ en vigueur et respecte les conditions réglementaires du RIC en force ainsi que le cahier des charges de la zone à aménager « Orzières – Les Tsintres » homologué par le Conseil d'Etat le 16 février 2011.

TABLES DES MATIERES

Art. 1 But du règlement.....	4
Art. 2 Périmètre et parcelles concernées	4
Art. 3 Bases légales.....	4
Art. 4 Les secteurs du PQ.....	4
Art. 5 Indice d'utilisation du sol.....	5
Art. 6 Hauteurs et distances.....	5
Art. 7 Typologie et volumétrie des constructions.....	5
Art. 8 Architecture et intégration au site naturel.....	6
Art. 9 Circulations et aménagements extérieurs.....	7
Art. 10 Etude de vue et d'ensoleillement.....	7
Art. 11 Equipements et infrastructures	7
Art. 12 Prescriptions de constructions.....	8
Art. 13 Prescriptions environnementales.....	8
Art. 14 Prescriptions énergétiques	8
Art. 15 Conformité au règlement des quotas et du contingentement (RQC).....	8
Art. 16 Etapes de réalisations	9
Art. 17 Dispositions finales.....	9
Art. 18 Entrée en vigueur	9

Annexes Nos.:

1. Situation
2. Implantation
3. Secteurs
4. Notice de calcul
5. Gabarits
6. Photo-montage
7. Coupes générales
8. Circulations
9. Etapes
 - A. Etude de vue et de l'ensoleillement
 - B. Rapport technique sur les infrastructures
 - C. Plans des infrastructures

Art. 1 But du règlement

- a) Le règlement du Plan de Quartier (PQ) a pour but d'organiser les constructions du secteur « Orzières – Les Tsintres » afin :
1. de garantir une occupation judicieuse et rationnelle du sol par un développement bénéficiant d'une augmentation des capacités de la zone à bâtir ;
 2. de favoriser des constructions hôtelières avec une implantation, une volumétrie, et une architecture adaptées au site ;
 3. de régler les accès, les circulations internes tant véhicules que piétonnes, les liaisons aux chemins existants et de favoriser l'utilisation des transports publics, en particulier le funiculaire SMC ;
 4. d'assurer la pérennité des valeurs naturelles et paysagères.
- b) Le règlement du PQ et ses annexes règlent la construction, l'équipement, l'aménagement et l'infrastructure du secteur « Orzières – Les Tsintres ». Il définit les mesures particulières d'organisation et de protection ainsi que le genre, le nombre, la situation et la conception des bâtiments et des groupes de bâtiments.

Art. 2 Périmètre et parcelles concernées

- a) Le périmètre du plan de quartier correspond au périmètre homologué par le Conseil d'Etat en date du 16 février 2011.
- b) Le plan de situation (cf. annexe No 1) précise les numéros des parcelles concernées avec le nom des propriétaires et la surface correspondante ainsi que les coordonnées et le périmètre exact.

Art. 3 Bases légales

- a) Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales, cantonales et communales en matière de constructions.
- b) Pour les dispositions non prévues dans le présent règlement, le règlement intercommunal des constructions (RIC) est applicable, en particulier les dispositions de l'article 18 « Plan de Quartier ».
- c) Le présent plan de quartier est soumis au règlement des quotas et du contingentement (RQC) homologué par le Conseil d'Etat le 19 décembre 2007.
- d) Sont réservées les autres dispositions légales, cantonales et communales en relation avec le projet.

Art. 4 Les secteurs du PQ

Le plan d'implantation (cf. annexe No 2) définit le périmètre du PQ et l'assiette d'implantation des constructions à l'intérieur du PQ.

Le plan des secteurs de réalisation (cf. annexe No 3) définit 8 secteurs :

- a) Aires d'implantations des constructions
- b) Aire forestière
- c) Cours d'eau et aménagements liés

- d) Accès routiers et stationnement
- e) Cheminements piétons
- f) Transports publics « SMC »
- g) Arrêt Marigny
- h) Dessertes

Art. 5 Indice d'utilisation du sol

La densité du secteur, inclus dans la zone 4 – zone de l'ordre dispersé, est fixée à 0.6. S'ajoutent le bonus de densité de 30 % pour les plans de quartier et le quota de 0.35 pour les hôtels. En cas de construction répondant au standard Minergie, un bonus de 15 % est octroyé en plus, selon l'art. 20 de la loi cantonale sur l'énergie (cf. annexe No 4.1).

La surface totale en zone à bâtir est de 34'466 m².

Un indice de 0.78 est applicable pour la part de logements et un indice de 1.13 est applicable pour la partie hôtelière.

La surface brute totale de plancher utile est donc de 32'403 m² hormis le bonus Minergie (cf. annexe No 4.1).

La surface de la parcelle de la nouvelle route au Sud du secteur (surface de 4'256 m²) compte dans le calcul de la densité pour l'ensemble du secteur (cf. annexe No 4.1).

Le calcul de l'indice d'utilisation du sol (cf. annexes Nos 4.1, 4.2, 4.3) démontre le respect de la densité.

Art. 6 Hauteurs et distances

En application de l'art. 18 RIC, les hauteurs et les distances à l'intérieur du PQ sont libres pour autant qu'une étude d'ensoleillement prouve le bien-fondé et le bien-être des habitants et que les voisins ne subissent pas de désavantages d'ensoleillement supérieurs à ceux qu'entraînerait l'application normale des prescriptions de la zone 4.

Les constructions en limite du PQ respecteront les distances fixées par la zone 4 :

- a) distance latérale minimum : 7 m
- b) distance frontale minimum :
 - façade principale : 14 m
 - façade arrière : 9 m

Art. 7 Typologie et volumétrie des constructions

Les schémas cotés des gabarits de constructions (cf. annexes 5.1 à 5.9) des différents types de bâtiments présentent la typologie, la volumétrie et la surface des constructions ainsi que leurs affectations.

Art. 8 Architecture et intégration au site naturel

L'esquisse de l'architecture envisagée (cf. annexe No 6) ainsi que les coupes générales (cf. annexe No 7) donnent l'aspect architectural des bâtiments et l'intégration au site.

a) L'architecture des bâtiments

Le plan de quartier propose dans la zone « H » Hôtel une typologie « barre » constituée par trois bâtiments contigus et décalés, implantés au même niveau d'altitude afin de profiter du dégagement offrant une vue panoramique sur les Alpes.

Dans cette organisation, toutes les façades Sud bénéficient du dégagement offrant la vue panoramique.

Dans l'organisation intérieure des étages, une typologie de corridor desservant du côté Nord les circulations verticales et les services, du côté Sud presque la totalité des chambres, permet de bénéficier au maximum de la vue panoramique et de l'ensoleillement.

Des mesures seront prises afin de protéger les locaux sensibles au bruit exposés au bruit du funiculaire.

Dans la zone « L » Logements, l'implantation des bâtiments en ordre dispersé, décalés en plan et en hauteur, cherche à promouvoir le plus de dégagement sur les Alpes, des séjours des appartements.

b) Les toitures, les façades, la volumétrie

Le traitement volumétrique sera exprimé dans un langage architectural de type montagne (succession de toits à deux pans) en utilisant des matériaux traditionnels comme le bois, la pierre, l'ardoise.

Dans l'expression des façades, la proportion du bois sera prépondérante. Les couvertures seront exécutées en ardoises naturelles ou artificielles ou en dalles de pierres naturelles. La qualité générale correspondra au niveau de l'hôtellerie de luxe et des logements de haut standing.

c) Les espaces libres de construction

Ils devront conserver essentiellement le caractère naturel de l'endroit. Les plantations seront d'essences indigènes.

Les espaces extérieurs non bâtis seront aménagés en espaces de détente, de jeux, de cheminements piétonniers profitant de la présence de l'eau et du torrent comme source de détente. Une liaison de qualité avec le funiculaire sera réalisée pour favoriser son accessibilité et son utilisation.

d) La topographie des lieux

Elle doit être respectée. Les mouvements de terrain doivent être minimisés.

Le plan de quartier présentera un concept d'unité architecturale, d'aménagements extérieurs homogènes et respectueux de la topographie en liaison avec les aires forestières environnantes, le torrent et les chemins existants pour le confort des résidents.

Les accès parkings à l'intérieur du périmètre sont conçus d'une manière à éviter tout mouvement de terrain hors échelle.

Les entrées dans les parkings souterrains des immeubles se font toujours en aval pour éviter la création de rampes d'accès.

e) L'économie de terrain, la densification

Un secteur non bâti sera maintenu au centre du périmètre, délimité au Nord par des bâtiments plus hauts et au Sud par des bâtiments plus réduits en hauteur.

Art. 9 Circulations et aménagements extérieurs

Circulations

Le plan de quartier est accessible par la route des Tsintres au Nord du périmètre et par la nouvelle route de desserte au Sud du périmètre.

Le plan des circulations et aménagements extérieurs (cf. annexes Nos 8.1, 8.2, 8.3) définit les accès véhicules et piétons ainsi que les parkings à l'intérieur du périmètre du PQ et l'emplacement des transports publics (funiculaire). Le plan des circulations renseigne également sur la cohérence des liaisons piétonnes existantes à l'extérieur du périmètre du PQ.

Il fixe les chemins piétonniers internes et les liaisons des chemins piétons avec les chemins de randonnée pédestre existants.

Les places de stationnement sont aménagées en souterrain et en surface :

Le nombre total de places de parc prévu pour le quartier est conforme au RIC et aux normes VSS.

Les places de parc extérieures seront aménagées en pavé/gazon.

Le total des 390 places de parc est réparti comme suit :

Zone « L » logements : 188

- 116 places en souterrain pour les habitations,
- 72 places extérieures pour les habitations et pour les visiteurs.

Zone « H » hôtels : 202

- 100 places en souterrain pour les 298 lits d'hôtel,
- 70 places pour les utilisateurs extérieurs de l'hôtel, des restaurants, magasins, piscine, SPA, fitness, etc., dont 10 extérieures,
- 32 places pour les employés du complexe.

Aménagements extérieurs

Le concept général a pour but de reconnaître les qualités naturelles et paysagères du site, notamment :

- en créant et/ou continuant des cheminements piétonniers à travers ou en bordures des aires forestières et à l'intérieur du périmètre,
- en profitant de la présence de l'eau et du torrent comme source de détente,
- en créant une liaison piétonne de qualité avec le funiculaire pour favoriser son accessibilité et son utilisation.

Art. 10 Etude de vue et d'ensoleillement

L'étude de vue et d'ensoleillement (cf. annexe A) montre que tous les bâtiments bénéficient du dégagement offrant la vue panoramique sur les Alpes et qu'il n'y a aucune ombre portée d'un bâtiment sur un autre.

Art. 11 Equipements et infrastructures

Le rapport technique sur les infrastructures (cf. annexe B) fixe les principes à prendre en compte pour les équipements et les réseaux techniques.

- a) L'équipement du PQ est à la charge du promoteur.

- b) L'aménagement de la nouvelle route au Sud du périmètre est à la charge du promoteur.

Le plan des équipements et infrastructures (cf. annexes Nos C.1, C.2, C.3) définit et localise l'ensemble des équipements nécessaires répondant aux exigences de l'art. 19 LAT et de l'art. 15 LcAT.

Art. 12 Prescriptions de constructions

Les demandes d'autorisation de construire les bâtiments devront respecter les dispositions légales de la loi cantonale sur les constructions, le RIC, le PQ « Orzières – Les Tsintres » ainsi que le règlement du PQ et ses annexes notamment aux niveaux de l'implantation, des distances, des hauteurs, des longueurs et des largeurs des bâtiments.

Art. 13 Prescriptions environnementales

La Notice d'impact sur l'environnement (NIE) annexée au Rapport d'étude selon l'article 47 OAT arrive à la conclusion suivante : « Le PQ « Orzières – Les Tsintres » peut être mis en œuvre en conformité avec les prescriptions légales concernant la protection de l'environnement pour autant que les projets constructifs de détail apportent les réponses techniques nécessaires pour la construction dans un secteur soumis au bruit du funiculaire en particulier, et que les mesures envisagées soient concrétisées lors de la réalisation du projet ».

Compte tenu de la nature hydrogéologique du sol, l'infiltration des eaux de ruissellement doit être minimisée.

Lors de la phase de chantier, des mesures de protection et de revalorisation des terres végétales doivent être assurées. En particulier les matériaux d'excavation contaminés par la renouée du Japon doivent être utilisés là où ils sont prélevés.

Le degré de sensibilité au bruit est : DS II selon l'article 43 de l'OPB.

Le suivi du chantier sera assuré par un spécialiste de l'environnement durant la phase de construction.

Art. 14 Prescriptions énergétiques

Les constructions seront conçues de manière à minimiser la consommation d'énergie, notamment dans le respect des lois, normes et recommandations fédérales, cantonales et communales en vigueur et à privilégier l'utilisation de ressources énergétiques renouvelables.

Un concept énergétique pour l'ensemble du quartier est proposé dans l'annexe B.

Art. 15 Conformité au règlement des quotas et du contingentement (RQC)

Conformément à l'art. 5 al. 1 RQC, le RQC s'applique à tous les nouveaux volumes habitables créés.

Une surface habitable de maximum 45 % peut être créée sans qu'elle ne soit soumise au RQC si l'exploitation de la partie hôtelière (minimum 55 %) est garantie par inscription au registre foncier pour une durée de 35 ans en faveur de la commune. La partie hôtelière

sera inscrite au registre foncier par le requérant du projet selon les modalités de l'art. 9 al. 4 RQC.

Art. 16 Etapes de réalisations

La structure d'organisation des étapes est définie dans l'annexe No 9.

L'ensemble du PQ est divisé en 5 étapes, de la manière suivante :

- Etape A – bâtiments H1, H2, H3
- Etape B – bâtiments L1, L2
- Etape C – bâtiments L3, L4
- Etape D – bâtiments L5, L6
- Etape E – bâtiments L7, L8

Le complexe hôtelier H1, H2, H3 sera réalisé en première étape ou simultanément aux immeubles d'habitation.

Art. 17 Dispositions finales

- a) Les dispositions du présent règlement s'appliquent également aux constructions existantes qui subiraient une transformation, un agrandissement ou dont la destination serait changée.
- b) Les décisions du conseil municipal prises en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours motivé au Conseil d'Etat dans les trente jours qui suivent leur notification conformément aux dispositions de la loi sur les constructions.
- c) Les émoluments et frais sont réglés selon le règlement communal y relatif.

Art. 18 Entrée en vigueur

Le présent règlement et ses annexes, entreront en vigueur dès leur approbation par le Conseil municipal.

Randogne, le