

MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES ET DU REGLEMENT COMMUNAL SUR LES CONSTRUCTIONS AUX LIEU-DITS:

ERMITAGE : DE ZONE DE CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS
PUBLIQUES ET ZONE TOURISTIQUE T1 A ZONE MIXTE
~~M8~~ A AMENAGER
M12

VERBIER - COMMUNE DE BAGNES

MODIFICATION DU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS DES ZONES (RCCZ) ET MODIFICATION DU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES (PAZ)

Approuvé par le Conseil Communal le 09.10.2012 et par le Conseil Général le 16.06.2014

LA COMMUNE DE BAGNES

Le Président

Le secrétaire

HOMOLOGUE PAR LE CONSEIL D'ETAT

En séance du Homologue par le Conseil d'Etat : Fr.
- 6 DEC. 2017
en séance du

L'atteste

Droit de sceau: Fr. 300.

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:

V 3.1. - AOÛT 2012

SOMMAIRE

1.	PREAMBULE	3
2.	MODIFICATION DU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES (RCCZ)	3
2.1.	Modification de l'article 110 : Zone mixte ~~M8~~ ^{M12} à aménager Verbier-Ermitage	3
2.2.	Cahier des charges n°23 de la zone mixte ~~M8~~ ^{M12} à aménager Verbier-Ermitage	4
3.	MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES	7
	ERMITAGE : PLAN DE ZONES ETAT ACTUEL/PROPOSE	7

1. PREAMBULE :

Le rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT expose, à l'attention de l'autorité compétente, les raisons et objectifs de la présente modification partielle, ainsi que sa conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire. Il est annexé au présent document proposé à l'approbation des conseils municipal et général puis à son homologation par le Conseil d'Etat.

2. MODIFICATION DU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES (RCCZ) :

2.1. Modification de l'art. 110 : Zone mixte ~~M8~~ Verbier Ermitage

L'affectation proposée est « zone mixte ~~M8~~ ^{M12} à aménager Verbier Ermitage à plan de quartier obligatoire » :

L'art. 110 « zone mixte de constructions et installations publiques et touristiques » du RCCZ actuel stipule pour la zone ~~M8~~ :

Zone mixte ~~M8~~ Verbier :

- a) Destination : Cette zone mixte ~~M8~~ est destinée aux constructions et installations publiques, aux activités récréatives et sportives, aux installations et services sportifs ainsi qu'aux parkings publics et privés.
- b) Prescriptions et mesures : Les dispositions réglementaires de la zone touristique T3 sont applicables.
- c) Degré de sensibilité : Le degré de sensibilité, selon l'art. 43 de l'OPB, est fixé à DS II.

Ce paragraphe traitant de la zone ~~M8~~ est abrogé.

La nouvelle teneur de l'article pour cette zone ~~M8~~ ^{M12} est la suivante :

- a) Destination : ^{M12}
 Cette zone mixte ~~M8~~ est destinée aux constructions et installations publiques, aux activités récréatives et sportives (tennis, minigolf, etc.), à l'habitat, aux résidences touristiques, aux hôtels, aux commerces, ainsi qu'aux parkings publics et privés.
- b) Prescriptions et mesures :
 Les dispositions réglementaires de la zone touristique T1 sont applicables, sauf :
 - les prescriptions relatives à l'esthétique à déterminer par le plan de quartier. Celui-ci prime sur le RCCZ.
 - la densité maximum, qui n'est pas prescrite ici ; ^{le taux d'occupation du} ~~l'emprise au sol~~ des constructions au-dessus du terrain naturel et/ou aménagé n'excèdera pas 50%. Les surfaces en sous-sol dont la dalle supérieure est accessible et aménagée ne sont pas comptées dans le calcul de ladite emprise. Les hauteurs maximales et les distances sont celles de la zone T1 figurant à l'art. 97 - tableau des zones, soit H max = 15m ; distance min. 4m, latérale/amont 1/2 H, aval 2/3 H.

- ~~l'élaboration du plan de quartier, qui est obligatoire préalablement à toute construction dans le secteur, à l'exception du parking de l'Ermitage, élaboré sous le régime du plan de zones et RCC actuels.~~

c) Degré de sensibilité :

Le degré de sensibilité, selon l'art. 43 OPB est fixé à DS III

- d) L'élaboration du plan de quartier est obligatoire préalablement à toute construction dans le secteur.
- e) Le parking de l'Ermitage reste soumis au régime applicable avant la présente homologation.
- f) Le nombre total de places de parc, parking de l'Ermitage compris, ne doit pas excéder 854.

2.2. Cahier des charges n°23 de la zone mixte M8 à aménager Verbier-Ermitage :

A. DESCRIPTION :

1. Localisation du périmètre :



2. Statut légal :

Zone mixte M8 à aménager à plan de quartier obligatoire.

3. Caractéristiques du lieu :

- Site : Actuellement utilisé comme parking et pour des activités sportives (tennis, minigolf, etc...), implantation stratégique au centre de la station ; parking public souterrain de l'Ermitage planifié.
- Bâtiments existants : Hôtels, restaurants, résidences touristiques, commerces dans le périmètre et en limite.
- Equipements techniques : Existants.

B. MESURES D'AMENAGEMENT :

1. Objectif général :

Permettre le développement de ce site par un projet d'ensemble. Résoudre préalablement, par un Plan de quartier, les contraintes importantes du secteur : place publique, arrêts de bus, transit véhicules et piétons, prise en compte des accès véhicules et piétons au parking couvert.

2. Mesures :

Urbanisation et concept architectural :

L'aménagement offrira des espaces publics de qualité (place) accueillants au cœur de la station. Un espace libre de construction sera à disposition pour des manifestations ponctuelles (cantine de fêtes, exposition en plein air, rassemblement public). Il devra permettre le maintien d'activités récréatives et sportives. Des « percées visuelles » assureront la vue sur la vallée et la chaîne de montagnes. Une attention particulière sera portée à la relation avec la Place Centrale et à la rue. La contiguïté y sera privilégiée.

Prescriptions :

Les prescriptions de la zone ~~M8~~ ^{M12} telles que figurant dans le dossier de modification partielle du plan de zones homologué par le Conseil d'Etat seront respectées.

Dans le but de favoriser l'activité touristique et de répondre à la demande en lits marchands, les immeubles à construire dans la zone seront affectés, pour 50 à 60% à l'hôtellerie, 15 à 25% à la parahôtellerie, et pour 25% maximum à la propriété par étage.

Les éventuelles études exigées par la législation spéciale seront établies conjointement au Plan de quartier.

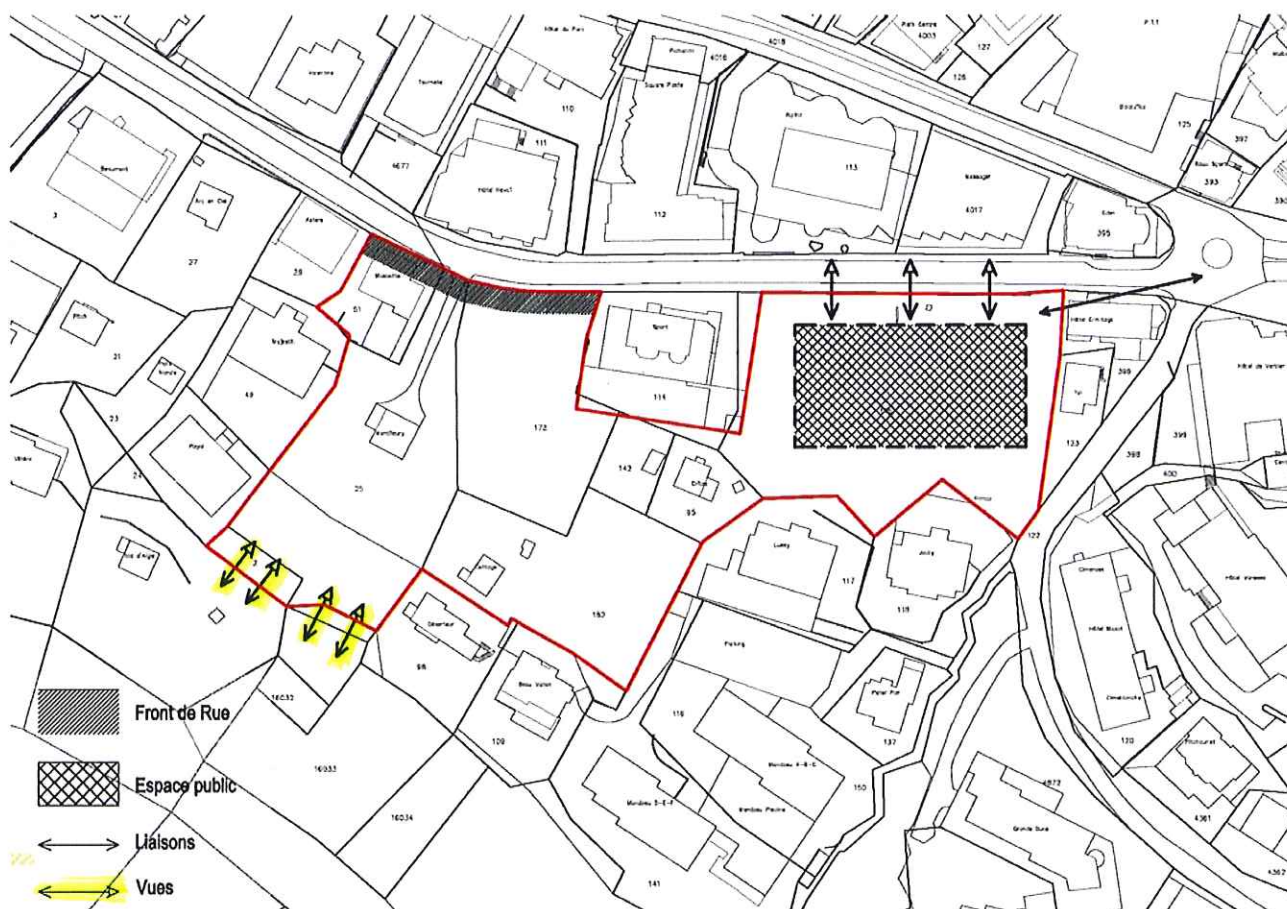
Dans tout projet de construction où le nombre de places de parc nécessaire selon prescriptions du RCCZ excède 10 unités, le parking devra obligatoirement être souterrain.

La législation sur les résidences secondaires demeure réservée.

Densité :

La densité maximum n'est pas prescrite, conformément à l'art. 110 al b) du RCCZ : Zone mixte ~~M8~~ ^{M12} Verbier.

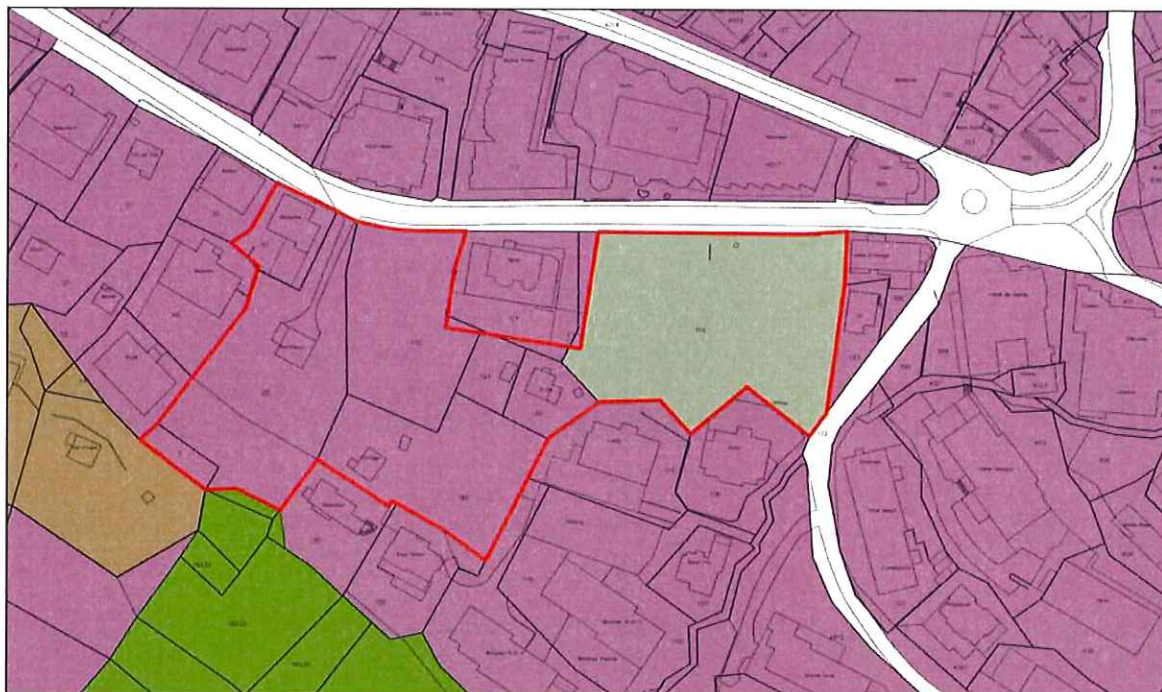
→ * L'élaboration du plan de quartier devra tenir compte des résultats les plus récents concernant les études sur les cours d'eau et les dangers de crues à Verbier (notamment étude d'iter PAV3 et corridor à crues).

C. SCHEMA D'AMENAGEMENT :

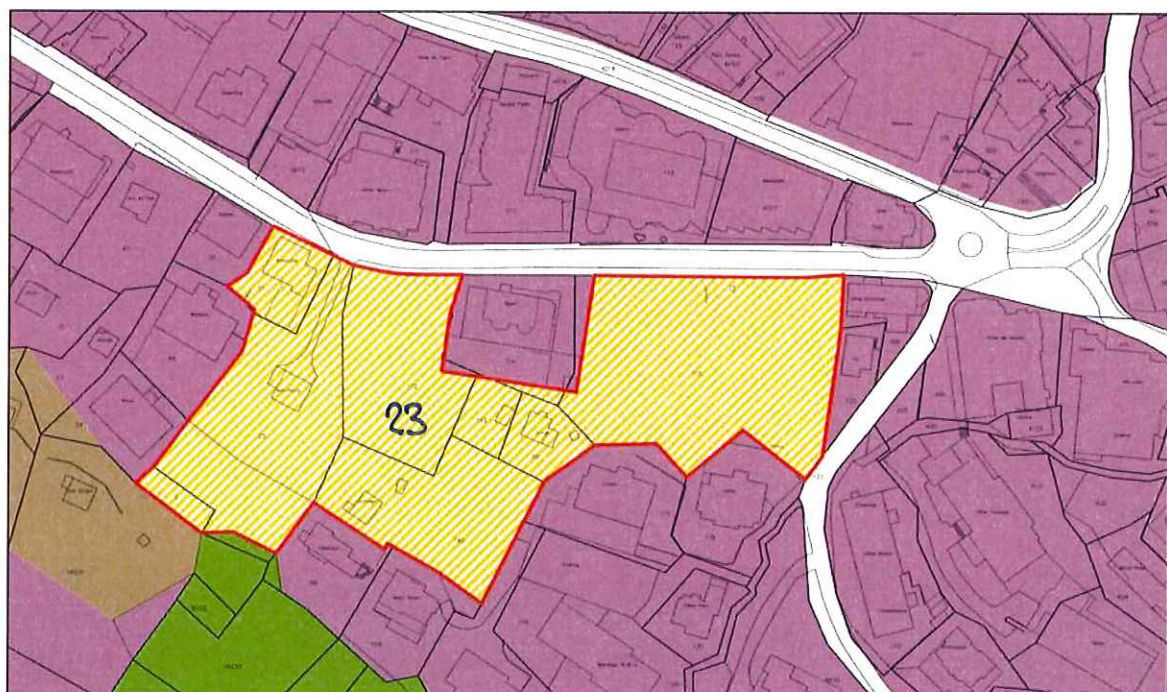
3.

MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES - SECTEUR ERMITAGE

ech.: 1:5000



- Zone de constructions et d'installation publiques
- Zone touristique forte densité T1
- Aire forestière
- Périmètre de la zone à aménager m² 14 420
- Zone touristique moyenne densité T3



- Zone mixte à aménager M6
- Zone touristique forte densité T1
- Aire forestière
- Périmètre de la zone à aménager m² 14 420
- Zone touristique moyenne densité T3