



COMMUNE DE MOLLENS

AMINONA OUEST

Plan de quartier

Règlement

2 mai 2008

Dossier pour mise à l'enquête



PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE

N° travail	11982		
Mandant	Commune de Mollens		
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		
Collaborateur(s) adjoint(s)	Emmanuelle Favre – géogr. dipl.		
Versions	1	Dossier pour mise à l'enquête	2 mai 2008
	2		
	3		
	4		

Table des matières

CHAPITRE I : OBJET DU PLAN DE QUARTIER.....	1
Article 1 – Type et but du plan de quartier	1
Article 2 – Situation et périmètre	1
Article 3 – Relation avec le PAZ et le RCCZ	2
Article 4 – Objectifs du plan de quartier	2
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS	3
Article 5 – Règles par secteur	3
CHAPITRE III : EQUIPEMENTS, AMENAGEMENTS ET BÂTIMENTS.....	6
Article 6 – Equipements	6
Article 7 – Zone d’avalanche	6
Article 8 – Immeubles hauts et bas existants à maintenir	6
Article 9 – Mesures énergétiques et écologiques.....	6
CHAPITRE IV : ETAPES DE CONSTRUCTION	7
Article 10 – Etapes	7
CHAPITRE V : PROCEDURE.....	8
Article 11 – Procédure.....	8
Article 12 – Entrée en vigueur	8

Abréviations

LcAT	Loi cantonale concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (23 janvier 1987)
LHR	Loi sur l'hébergement et la restauration (8 juillet 2002)
LPE	Loi fédérale sur la protection de l'environnement (7 octobre 1983)
OPAIR	Ordonnance sur la protection de l'air (16 décembre 1985)
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit (15 décembre 1986)
PPE	Propriété par étage
PAZ	Plan d'affectation des zones
PQ	Plan de quartier
RCCZ	Règlement communal des constructions et des zones

CHAPITRE I : OBJET DU PLAN DE QUARTIER

Article 1 – Type et but du plan de quartier

Le plan de quartier (PQ) « Aminona Ouest » est un plan de quartier au sens des articles 12 al. 3 LcAT et 141 du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) ; il règle en ce sens la construction, l'équipement, les aménagements et l'infrastructure des parcelles incluses dans son périmètre (suite art. 12, al. 3 LcAT).

Article 2 – Situation et périmètre

Le quartier « Aminona Ouest » se situe au lieu-dit « Géronde » dans la station d'Aminona, sur le territoire de la commune de Mollens. Il se trouve en aval de la route secondaire de montagne RC 624 reliant Mollens à Crans, à l'ouest d'une zone d'avalanche le séparant du quartier « Aminona Est ».

Dans le périmètre homologué du plan d'affectation des zones (PAZ) se trouvent déjà trois tours avec des immeubles de liaison. Les bâtiments actuels comportent 294 appartements répartis dans les tours et les immeubles bas, un restaurant et une surface administrative de 100 m².

Le quartier se trouve en zone touristique (zone du centre d'Aminona) et en zone de danger d'avalanche.

Les propriétés concernées par le projet de PQ « Aminona Ouest » sont les suivantes :

Parcelle N°	Plan N°	Propriétaire	Surface totale de la parcelle m ²	Parcelle libre de constructions	Parcelle construite
1553	9	Géronde SA – M. Serge Actis	19'140	19'140	
1557	9		3'983		3'983
1558	9		318		318
1559	9		317		317
1560	9		1'548		1'548
1561	9		307		307
1562	9		320		320
1563	9		318		318
1564	9		425		425
1565	9		1'059		1'059
1566	9		1'477		1'477
1580	9		1'024		1'024
1581	9	Géronde SA – M. Serge Actis	4'000	4'000	
1582	9	Géronde SA – M. Serge Actis	2'433	2'433	
Total			36'669	25'573	11'096

A titre indicatif, les nouvelles constructions prévues par le PQ concerneront une surface de plancher de 27'000 m², répartie selon les affectations suivantes :

- | | | |
|--------------|-----------------------|--------|
| • Logements | 22'000 m ² | 81,5 % |
| • Commerces | 2'000 m ² | 7.4 % |
| • Conférence | 1'000 m ² | 3.7 % |
| • Bien-être | 2'000 m ² | 7.4 % |

Article 3 – Relation avec le PAZ et le RCCZ

Conformément à l'article 31 du RCCZ et du cahier des charges accompagnant la zone à aménager AM1, un réexamen du développement projeté à l'intérieur du périmètre « Aminona Ouest » a été réalisé. Cette étude confirme l'opportunité de soumettre le développement du quartier « Aminona Ouest » aux règles urbanistiques et architecturales ressortant du PQ « Aminona Géronde » (13 août 1969).

Le gabarit des constructions et l'affectation des surfaces publiques les reliant sont donc, conformément à l'art. 31, al. 6 RCCZ, déterminés par le PQ Géronde datant de 1969. Seule l'implantation des futures constructions hautes est adaptée aux nouvelles contraintes liées aux zones agricoles et aux zones d'avalanches.

Article 4 – But et principes du plan de quartier

Le présent plan de quartier a pour but un développement rationnel et harmonieux du quartier d'habitation existant, tout en respectant ses caractéristiques intrinsèques au niveau de l'urbanisation, de l'architecture, des accès, des dessertes et des équipements.

Conformément à ce but, l'aménagement du quartier prend en considération les principes généraux suivants :

- Intégrer les prescriptions urbanistiques et architecturales du plan de quartier « Aminona Géronde » homologué le 13.08.1969, en adaptant l'implantation des constructions à réaliser selon les nouvelles contraintes.
- Assurer un développement urbanistique homogène en lien avec l'existant.
- Tenir compte des caractéristiques du site : orientation générale et conditions de pente.
- Créer un pôle central d'activités publiques pour la station existante avec des surfaces commerciales, d'intérêt public et de loisirs.
- Créer des habitations collectives de vacances : hôtels, appart'hôtels et parahôtellerie.
- Assurer les dessertes pour les voitures et les piétons en tenant compte des surfaces voisines déjà construites.
- Garantir les liaisons entre les surfaces commerciales projetées et le quartier d'Aminona Est, ainsi que les remontées mécaniques.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS

Article 5 – Règles par secteur

L'ensemble des règles du RCCZ, de même que les règles générales concernant les plans de quartier, les places de parc, les garages, les accès, etc., sont applicables aux constructions et aménagements à réaliser dans le présent plan de quartier, en sus des règles particulières ci-après.

Secteurs de construction mixte : hôtels, appart-hôtels, para-hôtellerie et commerces

1. Définition

Les secteurs comprennent les aires d'implantation pour les tours D, F, H, I et J.

2. Affectation

Les constructions comprendront des surfaces destinées à l'hôtellerie, aux appart-hôtels et à la parahôtellerie, avec des activités commerciales aux étages inférieurs.

Chaque construction contiendra au minimum 1 étage de commerces, dont au moins une partie au rez-de-chaussée.

La répartition des affectations des surfaces habitables (résidences principales, résidences secondaires, résidences avec obligation de mise en location, surfaces hôtelières, etc.) sera précisée avant l'autorisation de construire. Les affectations seront garanties par des mesures adéquates.

3. Implantation, dimensions et aspects architecturaux

L'implantation des immeubles sera conforme aux aires définies dans le plan de quartier « Aminona Ouest ». Les aspects architecturaux et volumétriques seront conformes au plan de quartier du 13.08.69 figurant dans le PQ « Aminona Ouest », à savoir :

- Tour D : 10 étages + rez-de-chaussée supérieur + rez-de-chaussée inférieur + sous-sol;
- Tour F : 8 étages + rez-de-chaussée + 3 sous-sols ;
- Tour H : 10 étages + rez-de-chaussée + 3 sous-sols ;
- Tour I : 9 étages + rez-de-chaussée + 4 sous-sols ;
- Tour J : 10 étages + rez-de-chaussée + 3 sous-sols ;

La toiture sera inversée, correspondant à la typologie des toitures des constructions hautes existantes.

A moyen terme, le traitement des façades sera homogénéisé entre les tours existantes et celles à construire.

4. Autre

Pour tout ce qui n'est pas spécialement réglementé ci-dessus, les dispositions du RCCZ restent applicables.

Secteur places, commerces, activités et détente

1. Définition

L'espace entre les tours sera aménagé en place, qui assurera à la collectivité un point de rencontre et d'échange.

Un parking souterrain de 347 nouvelles places sera aménagé sous cette zone centrale sur 2 ou 3 étages selon les prescriptions demandées par la commune, soit 1 place / logement en dessous de 80 m², et 2 places / logement de plus de 80 m².

Les parkings nécessaires à la tour D seront également aménagés dans le parking principal.

2. Affectation

Le secteur comprendra des commerces, des restaurants, un centre de bien-être et des activités sportives.

3. Autre

Pour tout ce qui n'est pas spécialement réglementé ci-dessus, les dispositions du RCCZ restent applicables.

Secteur de voies de circulation véhicules et piétons

Ce secteur comprend l'ensemble des routes de desserte et la liaison piétonne avec la zone « Aminona-Est » sous forme de galerie couverte, compte tenu de la zone avalanche et des cheminements piétonniers.

Les accès aux nouvelles constructions se feront par les deux accès actuels et aboutiront directement aux parkings couverts.

Conformément aux indications du Service du feu, une rampe pour les véhicules à feu sera aménagée sur la place centrale.

Secteur de parkings extérieurs à créer

Le secteur de parkings extérieurs sera implanté le long de la route de desserte avec élargissement de la voie. Il contiendra 17 places.

Secteur aires de jeux

Le jardin public existant sera réaménagé.

Secteur espace vert

Ce secteur comprend l'espace entre les immeubles existants et futurs. Il sera aménagé comme aire de détente au service des habitants du quartier.

Les aménagements extérieurs resteront autant que possible en concordance avec le terrain naturel et limiteront au mieux les mouvements de terre.

Les surfaces qui ne serviront pas comme espace de jeu, etc., seront entretenus en prairies fleuries indigènes, à fauche tardive.

Chemin de randonnée pédestre

Le chemin de randonnée pédestre traversant le quartier ouest d'Aminona sera maintenu et réaménagé en site propre.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS, AMENAGEMENTS ET BÂTIMENTS**Article 6 – Equipements**

Tous les équipements, à savoir voirie, eau potable, eaux usées, eaux claires (système séparatif), énergies, électricité et autres, réalisés selon les indications précises de la commune de Mollens, sont à la charge des propriétaires des parcelles concernées jusqu'au raccordement sur les réseaux publics.

Des poubelles collectives seront aménagés à l'intérieur du quartier, d'entente avec la commune de Mollens

L'irrigation des prairies / gazons ne se fera pas avec l'eau en provenance du réseau communal d'eau potable.

Article 7 – Zone d'avalanche

La zone d'avalanche figurant sur le plan est une zone d'avalanche rouge.

Article 8 – Immeubles hauts et bas existants à maintenir

Figurent sur le plan de quartier, les bâtiments existants, soit les tours et les immeubles bas destinés principalement à des appartements en PPE, des surfaces commerciales et de loisirs (piscine).

La rénovation de ces bâtiments respectera les normes en vigueur et les principes d'économie d'énergie.

Article 9 – Mesures énergétiques et écologiques

Les nouvelles et anciennes constructions seront chauffées par une seule et unique centrale de chauffe.

Les nouvelles constructions respecteront le standard Minergie.

CHAPITRE IV : ETAPES DE CONSTRUCTION**Article 10 – Etapes**

Les constructions hautes F, H, I, et J feront l'objet d'une seule étape de réalisation.

CHAPITRE V : PROCEDURE**Article 11 – Procédure**

Toutes les installations et chacun des bâtiments à construire ou à rénover dans le périmètre du plan de quartier feront l'objet d'une demande d'autorisation de bâtir conformément à la loi et à l'ordonnance cantonale sur les constructions ainsi qu'aux règles du RCCZ.

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

Article 12 – Entrée en vigueur

Conformément à l'article 12, al. 4 LcAT, le plan de quartier et le présent règlement n'entreront en vigueur qu'après approbation par le Conseil municipal de la commune de Mollens.