



COMMUNE DE MOLLENS

# AMINONA OUEST

Plan de quartier

Rapport justificatif selon les art. 2, 3  
et 47 OAT

2 mai 2008

*Dossier pour mise à l'enquête*



PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE

<b>N° travail</b>	11982		
<b>Mandant</b>	Commune de Mollens		
<b>Mandataire</b>	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		
<b>Collaborateur responsable</b>	Thomas Ammann, aménagiste FSU/SIA – ing. rural dipl. EPF		
<b>Collaborateur(s) adjoint(s)</b>	Emmanuelle Favre – géogr. dipl.		
<b>Versions</b>	1	Dossier pour mise à l'enquête	2 mai 2008
	2		
	3		
	4		

## TABLE DES MATIERES

---

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>1</b>
1.1	Contexte général .....	1
1.2	Démarche méthodologique .....	2
1.3	Cadre légal – relations avec le plan d'affectation des zones .....	2
1.4	Documents de référence .....	3
<b>2</b>	<b>RÉEXAMEN DU PLAN DE QUARTIER DE 1969 .....</b>	<b>4</b>
2.1	Options examinées .....	4
2.2	Examen des effets économiques .....	5
2.3	Objectifs de durabilité .....	5
<b>3</b>	<b>DEVELOPPEMENT DU CENTRE DE LA STATION D'AMINONA - OPTIONS.....</b>	<b>6</b>
3.1	OPTION A : Développement par des particuliers, sans exploitation centralisée .....	6
3.1.1	Descriptif .....	6
3.1.2	Effets économiques.....	6
3.1.3	Objectifs de durabilité.....	7
3.1.4	Synthèse .....	9
3.2	OPTION B : Développement par un groupe, sans exploitation centralisée .....	10
3.2.1	Descriptif .....	10
3.2.2	Effets économiques.....	10
3.2.3	Objectifs de durabilité.....	11
3.2.4	Synthèse .....	13
3.3	OPTION C : Développement par un groupe d'investisseurs, avec exploitation centralisée assurée à long terme.....	14
3.3.1	Descriptif .....	14
3.3.2	Effets économiques.....	14
3.3.3	Objectifs de durabilité.....	15
3.3.4	Synthèse .....	17
3.4	Analyse comparative des options.....	18
3.4.1	Economie .....	18
3.4.2	Durabilité .....	18
<b>4</b>	<b>SYNTHESE – RECOMMANDATIONS POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA STATION D'AMINONA .....</b>	<b>19</b>
4.1	Enjeux – vers une utilisation économe des volumes construits.....	19

<b>5</b>	<b>RECOMMANDATIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER AMINONA OUEST .....</b>	<b>20</b>
5.1	Adaptations du plan de quartier de 1969 .....	20
<b>6</b>	<b>CONFORMITÉ AUX BASES LÉGALES FÉDÉRALES ET CANTONALES ET AU PLAN DIRECTEUR CANTONAL.....</b>	<b>23</b>
6.1	Conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire.....	23
6.2	Prise en considération du Plan Directeur cantonal ...	24
6.3	Prise en considération émanant de la population .....	24
6.4	Prise en considération des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral.....	24
6.5	Réserve de zone à bâtir .....	25
6.6	Conformité au Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) .....	25
<b>7</b>	<b>PROCÉDURE ET SUITE À ENTREPRENDRE .....</b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>ANNEXES.....</b>	<b>27</b>
8.1	Articles 32 à 34 du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) .....	27
8.2	Cahier des charges AM1 .....	27
8.3	Scénarii de développement.....	27

Auteur

Thomas Ammann, ingénieur dipl. EPF, aménagiste FSU/SIA

---

#### Abréviations

LcAT	Loi concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000
PAZ	Plan d'affectation des zones
RCCZ	Règlement communal des constructions et des zones
SBP	Surface brute de plancher



### 1.1 CONTEXTE GÉNÉRAL

Le groupe Mirax envisage la réalisation du resort « Le Village Royal » au centre de la station d'Aminona, sur le territoire de la commune de Mollens. Le resort se composera des types de surfaces suivants:

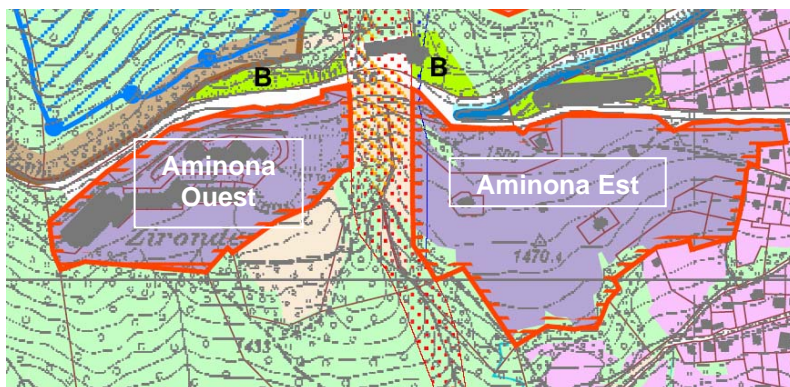
- Des immeubles, dans des tours, accueillant 220 appartements luxueux de 80 à 200 m<sup>2</sup> de superficie (16'000 m<sup>2</sup> SBP) ;
- Un complexe hôtelier de 500 à 550 chambres (10'000 m<sup>2</sup> SBP) ;
- 35 à 45 chalets-immeubles regroupant environ 400 logements (40'000 m<sup>2</sup> SBP) ;
- 6 chalets individuels (1'200 m<sup>2</sup> SBP) ;
- Des surfaces commerciales (12'800 m<sup>2</sup> SBP).

Le total s'élèvera à environ 80'000 m<sup>2</sup> SBP, correspondant à un investissement d'environ 400 mio frs, à réaliser en 4 ans.

Sur le versant est du périmètre, compris dans la zone à aménager AM1 définie dans le plan d'affectation des zones (PAZ), un plan de quartier « Aminona Est » est en vigueur (approbation par le Conseil communal le 05.12.06).

Sur le versant ouest, le plan de quartier « Aminona Ouest » nécessite d'être régularisé, selon les indications ressortant du PAZ de la commune de Mollens, homologué le 20 juin 2002.

Figure 1: Localisation du centre de la station d'Aminona avec les deux quartiers : Aminona Ouest et Aminona Est



Le présent rapport au sens des articles 2, 3 et 47 OAT motive et justifie les caractéristiques urbanistiques, architecturales, d'affectation des surfaces commerciales et habitables, etc. du plan de quartier « Aminona Ouest » envers les autorités compétentes chargées de l'approuver.

## 1.2 DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE

Le présent rapport est structuré selon les étapes de réexamen du plan de quartier « Aminona Géronde » (1969) amenant à la justification du plan de quartier « Aminona Ouest ».

Afin d'évaluer les impacts des différents modes de développement urbanistique sur l'économie, la société et l'environnement, les effets sont, dans un premier temps, identifiés pour l'ensemble du projet d'urbanisation, Aminona Est et Ouest (chapitre 3 et 4).

Conformément aux articles 2 et 3 de l'OAT, le rapport montre les différentes possibilités d'utilisation des deux parties du centre d'Aminona (art. 2, al 1, let. d), procède à une pesée des intérêts (art. 3 OAT) et formule des recommandations en matière d'utilisation du sol avant de pondérer les options retenues pour le développement de la partie « Aminona Ouest », secteur dans lequel le plan de quartier doit faire l'objet d'un réexamen.

## 1.3 CADRE LÉGAL – RELATIONS AVEC LE PLAN D'AFFECTATION DES ZONES

Le périmètre du plan de quartier "Aminona Ouest" est classé en zone touristique (zone du centre d'Aminona) et en zone de danger d'avalanche sur le PAZ de la commune de Mollens homologué le 20 juin 2002 par le Conseil d'Etat du canton de Valais. Selon l'article 34, al. 2 (voir ci-dessous) du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ), les prescriptions urbanistiques et architecturales à l'intérieur du périmètre sont déterminées par le plan de quartier Aminona-Géronde de 1969, à condition qu'un réexamen démontre l'opportunité, la localisation et les aspects techniques de ce plan de quartier.

*RCCZ Mollens, art. 34, al. 2*

*A : Zone du centre d'Aminona*

*<sup>2</sup> Les prescriptions urbanistiques et architecturales dans cette zone sont en principe déterminées par le plan de quartier Aminona-Géronde homologué le 13.8.1969. Un réexamen dudit plan de quartier est cependant exigé afin de confirmer ou d'adapter le projet compte tenu du développement souhaité de la station d'Aminona ainsi que de la situation du marché touristique.*

#### **1.4 DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE**

- Plan de quartier Aminona Géronde – 1969
- Plan d'affectation des zones et de la commune de Mollens, homologué le 20 juin 2002
- Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ), homologué le 20 juin 2002, dont en particulier l'article 34 et le cahier des charges pour la zone à aménager AM1
- Rapport justificatif selon l'art. 47 OAT de la révision/modification partielle du PAZ
- Rapport d'examen préalable de la révision du PAZ, SAT - 1996
- Rapport d'impact sur l'environnement, Impact SA, avril 2008.

Lors de la révision du plan d'affectation des zones effectuée dans les années 1990, les zones à bâtir de la station d'Aminona ont été vérifiées et, en ce qui concerne la périphérie de la station, confirmées.

Au centre de la station en revanche, le PAZ exige un réexamen du plan de quartier Aminona-Gérone de 1969. Ce dernier prévoyait un nombre élevé de tours à réaliser sur l'ensemble de la clairière formant le centre d'Aminona. Après la réalisation de trois tours au début des années 70, le solde du quartier est resté libre de constructions jusqu'à ce jour.

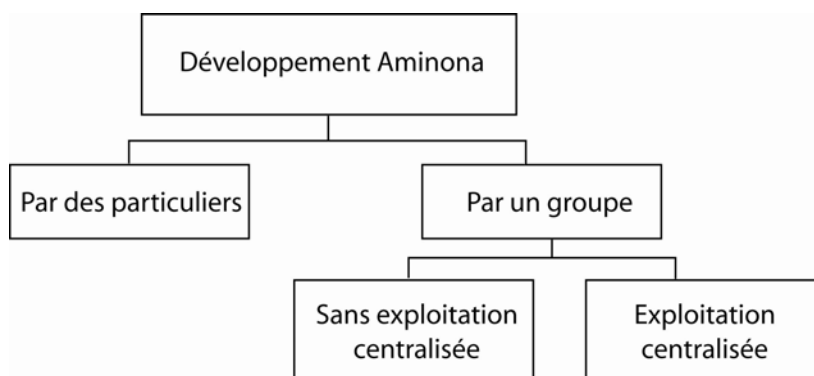
En 2003, un premier rapport de réexamen du plan de quartier 1969 est arrivé à la conclusion que sur le versant est du périmètre (Aminona Est), une urbanisation et des concepts architecturaux plus adaptés aux besoins actuels devraient être mis en place et qu'il faudrait renoncer à la réalisation des tours sur cette partie du périmètre.

A l'heure actuelle, une démarche semblable de réexamen du plan de quartier 1969 s'impose sur le versant ouest du périmètre, avant de réaliser d'autres constructions.

## 2.1 OPTIONS EXAMINEES

Le réexamen se base sur l'analyse comparative de trois options probables pour le développement pour le centre de la station d'Aminona, à savoir :

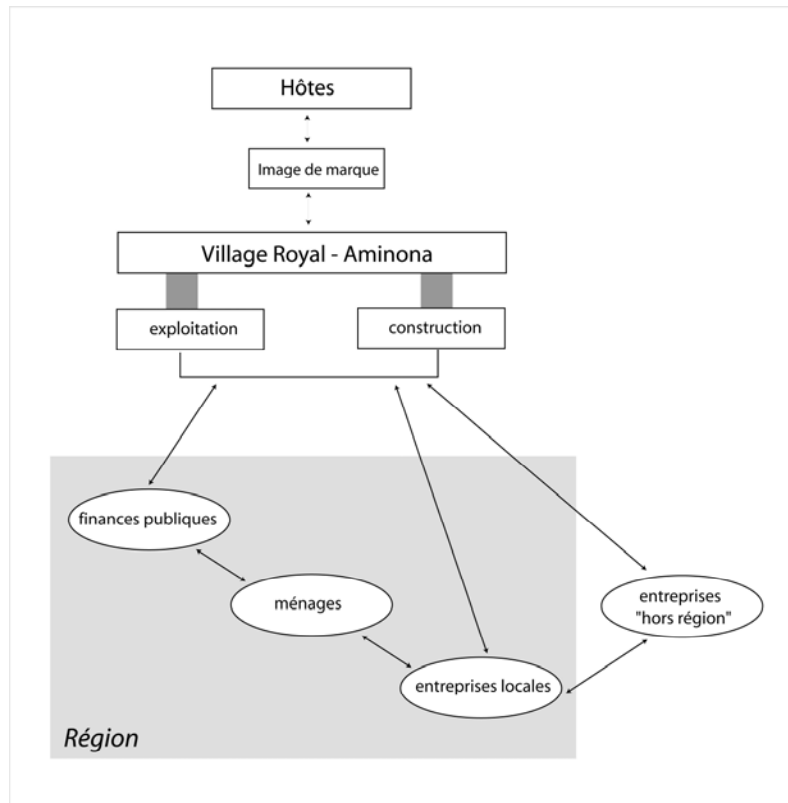
- A. Développement par des particuliers, sans exploitation centralisée (pour leurs propres besoins) ;
- B. Développement par un groupe d'investisseurs, sans exploitation centralisée (pour la vente des surfaces habitables sous forme de PPE) ;
- C. Développement par un groupe d'investisseurs, avec exploitation centralisée assurée à long terme (sans vente de surfaces habitables aux particuliers).



## 2.2 EXAMEN DES EFFETS ÉCONOMIQUES

Pour chacune de ces options, des effets économiques sont simulés avec l'objectif de pouvoir pondérer le choix de l'option à privilégier. L'analyse met en évidence les effets ressortant des phases de construction et d'exploitation, et évalue ensuite les retombés sur le secteur de la construction et de l'économie touristique.

Figure 2 : Diagramme selon G. Weinmann et P. Monnin, *L'impact économique des manifestations sportives, 1999. Adaptations arcalpin.*



L'évaluation des effets économiques se base sur des valeurs de référence observées dans plusieurs stations touristiques en Valais.

## 2.3 OBJECTIFS DE DURABILITE

De ce réexamen sont tirés des recommandations pour les prescriptions urbanistiques et architecturales du plan de quartier Aminona Ouest et pour les modalités d'exploitation du Village Royal – Aminona.

## DEVELOPPEMENT DU CENTRE DE LA STATION D'AMINONA - OPTIONS

L'analyse des options pour le développement de la station d'Aminona se compose, par option, d'un descriptif de l'urbanisation, d'une simulation des retombées économiques de la phase de chantier et d'exploitation, d'une évaluation de la prise en compte des objectifs de durabilité et d'une synthèse.

### 3.1 OPTION A : DEVELOPPEMENT PAR DES PARTICULIERS, SANS EXPLOITATION CENTRALISEE

#### 3.1.1 DESCRIPTIF

Ce scénario de développement prévoit le lotissement des terrains, la vente des terrains aux particuliers et la réalisation des résidences secondaires par ces derniers. C'est de loin l'option d'urbanisation la plus répandue dans les Alpes, où seule une très faible fraction des zones à bâtir est réalisée par des groupes d'investisseurs. Un grand nombre des problèmes de gestion des stations touristiques dans les Alpes provient de ce mode d'urbanisation, qui amène inévitablement à un taux très élevé de résidences secondaires, dits « lits froids » à cause de leur trop rare occupation par leurs propriétaires.

#### 3.1.2 EFFETS ECONOMIQUES

Tableau 1 : Effets économiques du scénario de développement A (détail en annexe).

Phase de construction			
durée de réalisation			20 ans
coût moyen de réalisation par m2 SBP			4'000.- frs/m2
coût de réalisation			280'000'000.-
<b>part réalisée par des entreprises régionales</b>			<b>30%</b>
	<b>total</b>		<b>84'000'000.-</b>
	<b>durant 20 ans - par an</b>		<b>4'200'000.-</b>
part réalisée par d'autres entreprises			196'000'000.-
Phase d'exploitation			
occupation annuelle des logements		35	nuitées/lit/an
occupation annuelle des lits d'hôtel ou appart. location		100	nuitées/lit/an
dépense par nuitée - logement		60.-	frs/nuitée
part dépensée dans le quartier		10%	
dépense par nuitée - hôtel		120.-	frs/nuitée
part dépensée dans le quartier		40%	
chiffre d'affaires touristique - logement		5'145'000.-	frs/an
part dépensée dans le quartier		514'500.-	
chiffre d'affaires touristique - hôtel		12'600'000.-	frs/an
part dépensée dans le quartier		5'040'000.-	
<b>chiffre d'affaires touristique - total</b>		<b>17'745'000.-</b>	<b>frs/an</b>
part dépensée dans le quartier		5'554'500.-	
couvert par entreprises régionales	50%	8'872'500.-	
<b>postes de travail directs</b>	<b>8 postes/100lits</b>		<b>84</b>
(quartier et région)			

### 3.1.3 OBJECTIFS DE DURABILITE

Après l'examen des effets économiques des scenarii retenus pour le développement de la station d'Aminona, nous soumettons les mêmes scenarii à un test dans l'optique des objectifs de durabilité. Une série d'effets sur la société (population locale, etc.) et l'environnement sont énumérés et pondérés.

L'approche est certes empirique mais des valeurs de référence et les expériences des évolutions observées ces dernières années permettent d'évaluer les effets pour les trois scenarii.

AMINONA		A	Développement par des particuliers, sans exploitation centralisée (lits froids)
DESCRIPTIF		Constructions réalisées par des particuliers, pour une utilisation exclusive comme résidences secondaires; selon règlement communal : part de 30% des surfaces de plancher affectée à des résidences principales (permis B)	
Nr.	Evaluation des projets de resorts suivant les objectifs de durabilité	Oui = 1 Non = -1 Neutre = 0	Commentaire : scénario probable en absence de groupe s'intéressant au développement du quartier et de la station
<b>1</b>	<b>Besoins et qualité de vie de la population locale</b>	-0.63	
	<i>Le resort...</i>		
1.1	contribue à un développement de la population tel que souhaité dans la région	0	N'influence pas le développement de la population locale
1.2	crée des postes de travail dans la région	-1	Quelques rares postes de travail créés : concierges, etc.
1.3	emploie de la main d'oeuvre indigène	-1	Seulement durant la phase de chantier, estimée à 20 ans
1.4	n'augmente pas démesurément le prix des terrains et des loyers	-1	Le prix des terrains à Aminona dépend de la proximité/éloignement de la station de Crans-Montana
1.5	propose une offre culturelle de haute valeur	-1	Aucune offre culturelle
1.6	contribue à un bon approvisionnement de proximité	-1	Un minimum de commerces sera mis en place
1.7	ne touche à aucune zone de repos	0	N'influence pas des zones de repos
1.8	est favorablement accepté par la population	0	La population est indifférente au développement, pourvu qu'il y en ait un
<b>2</b>	<b>Intégration des différents intérêts</b>	-0.75	
	<i>Le resort...</i>		
2.1	est compatible avec la conception directrice de la région/destination	-1	Le programme de développement ne souhaite pas d'augmentation des lits froids
2.2	a invité à participer / a informé suffisamment la population au cours de la planification	-1	Pas d'information pour un développement diffus
2.5	a tenu compte des besoins des générations futures (lors de la planification)	-1	Aucune prise en compte des besoins des générations futures
<b>3</b>	<b>Renforcement du développement économique de la région; création de valeur ajoutée, de nouveaux emplois et de revenus supplémentaires</b>	-0.56	
	<i>Le resort...</i>		
3.1	est assuré du financement complet des investissements nécessaires	1	Oui, par des particuliers pour leur construction
3.2	est rentable selon des critères d'économie d'entreprise	-1	Non
3.3	promeut un tourisme (de nuitées) riche en valeur ajoutée	-1	Non
3.4	accroît le rendement économique de la destination	-1	Non
3.5	prévient le développement à long terme de « lits froids »	-1	Non

3.6	se fournit en produits et services auprès de fournisseurs régionaux	-1	Non
3.7	assure des activités dans le secteur de la construction à long terme	1	Durée des constructions d'environ 20 ans
3.8	crée un revenu supplémentaire pour les exploitations agricoles	-1	Non
3.9	contribue à des finances publiques saines	-1	Non
<b>4</b>	<b>Offre de haute qualité, innovative</b>	-1.00	
	<i>Le resort...</i>		
4.1	atteint une haute qualité dans le bâti et les infrastructures	-1	Non
4.2	propose des services de haute qualité	-1	Non
4.3	est adapté qualitativement et quantitativement à l'offre régionale	-1	Non
4.3	contribue à une satisfaction élevée des hôtes	-1	Seul l'hôte est le propriétaire
<b>5</b>	<b>Marketing régional efficient et objectif</b>	-1.00	
	<i>Le resort...</i>		
5.1	contribue à une identité de marque propre à la destination	-1	Non
5.2	est compatible avec l'image de marque de la destination	-1	Non
5.3	promeut l'image d'une destination écologique exemplaire	-1	Non
<b>6</b>	<b>Utilisation réfléchie des paysages et des biotopes</b>	0.50	
	<i>Le resort...</i>		
6.1	n'a aucun impact négatif sur l'attractivité du paysage	0	Entouré de constructions
6.2	n'a aucun impact négatif sur la faune, la flore ou les biotopes	0	Entouré de constructions
6.3	n'a aucun impact négatif sur les eaux	1	Oui
6.5	n'est menacé par aucun danger naturel en particulier	1	Oui
<b>7</b>	<b>Utilisation minimale de l'environnement et des ressources</b>	-1.00	
	<i>Le resort...</i>		
7.1	n'occupe que peu de surface ou une surface déjà bâtie	-1	Utilisation peu économe des terrains par des résidences secondaires
7.2	utilise l'énergie avec efficacité et selon les standards les plus modernes	-1	Economie d'énergie peu probable
7.3	ne surcharge aucunement le trafic local	-1	Forte augmentation de la circulation individuelle
7.4	ne surcharge aucunement le trafic régional	-1	Forte augmentation de la circulation individuelle
7.5	gère ses déchets de façon exemplaire	-1	Peu probable
7.6	utilise l'eau de manière économe	-1	Pas d'économie d'échelles
<b>8</b>	<b>Conditions régionales</b>	-0.80	
	<i>La région...</i>		
8.1	est équipée d'une infrastructure suffisante (eau potable/égouts)	0	La commune mettra en place des infrastructures nécessaires
8.2	bénéficie d'un bon accès aux transports publics	-1	Transports publics ne seront pas améliorés
8.3	pratique une politique d'information ouverte	-1	Aucune politique d'information
8.4	présente un potentiel touristique élevé	-1	Non
8.5	a mis en place des structures appropriées pour la gestion des destinations	-1	Non

#### 3.1.4 SYNTHÈSE

L'option privilégiant des constructions réalisées par des particuliers après le lotissement des terrains peut être considérée comme avantageuse pour les entreprises locales dans le domaine de la construction. Le développement échelonné sur 20 ans fait qu'une part relativement importante peut être réalisée par ces dernières.

Dans le domaine du tourisme en revanche, les simulations montrent clairement les faiblesses d'un nombre élevé de lits froids. Tous les effets non souhaités connus dans ce domaine sont confirmés, tant par rapport au chiffre d'affaires touristique généré, très faible, que sur le plan des postes de travail, qui se limiteront à quelques concierges, voire à des paysagistes chargés de tondre le gazon.

## 3.2 OPTION B : DÉVELOPPEMENT PAR UN GROUPE, SANS EXPLOITATION CENTRALISÉE

### 3.2.1 DESCRIPTIF

Le deuxième scénario illustre un développement tel que répété plusieurs fois dans les années 60-70. Un groupe d'investisseurs planifie et réalise un ensemble de constructions comportant des surfaces habitables. Par le groupe lui-même, ou plus souvent après une faillite de ce dernier, les surfaces habitables sont vendues à des particuliers, qui les utilisent comme résidences secondaires. Les tours réalisées dans le quartier Aminona-Géronde au début des années 70, mais aussi l'ensemble des surfaces habitables construites à Anzère, Les Collons, Siviez, etc. ont finalement été transformés en résidences secondaires. La différence par rapport à l'option A se situe donc au niveau de la durée de réalisation plutôt que de l'affectation finale des surfaces habitables.

### 3.2.2 EFFETS ECONOMIQUES

Tableau 2 : Effets économiques du scénario de développement B (détail en annexe).

Phase de construction			
durée de réalisation			4 ans
coût moyen de réalisation par m2 SBP			4'000.- frs/m2
coût de réalisation			280'000'000.-
<b>part réalisée par des entreprises régionales</b>			<b>10%</b>
		<b>total</b>	<b>28'000'000.-</b>
	<b>durant</b>	<b>4</b>	<b>ans - par an</b>
part réalisée par d'autres entreprises			7'000'000.-
			252'000'000.-
Phase d'exploitation			
occupation annuelle des logements			35 nuitées/lit/an
occupation annuelle des lits d'hôtel ou appart. location			100 nuitées/lit/an
dépense par nuitée - logement			60.- frs/nuitée
part dépensée dans le quartier			10%
dépense par nuitée - hôtel			120.- frs/nuitée
part dépensée dans le quartier			40%
chiffre d'affaires touristique - logement			5'145'000.- frs/an
part dépensée dans le quartier			514'500.- frs/an
chiffre d'affaires touristique - hôtel			12'600'000.- frs/an
part dépensée dans le quartier			5'040'000.- frs/an
<b>chiffre d'affaires touristique - total</b>			<b>17'745'000.- frs/an</b>
part dépensée dans le quartier			5'554'500.- frs/an
couvert par entreprises régionales		50%	8'872'500.- frs/an
<b>postes de travail directs</b>		<b>8 postes/100lits</b>	<b>84</b>
(quartier et région)			

### 3.2.3 OBJECTIFS DE DURABILITE

AMINONA		B	Développé par un groupe, sans exploitation centralisée (lits froids)
DESCRIPTIF		Constructions réalisées par un groupe pour la vente aux particuliers, pour une utilisation exclusive comme résidences secondaires; selon règlement communal : part de 30% des surfaces de plancher affectée à des résidences principales (permis B)	
Nr.	Evaluation des projets de resorts suivant les objectifs de durabilité	Oui = 1 Non = -1 Neutre = 0	Commentaire : scénario probable en absence de garanties fournies pour une exploitation centralisée (voir scénario C)
<b>1</b>	<b>Besoins et qualité de vie de la population locale</b>	-0.63	
	<i>Le resort...</i>		
1.1	contribue à un développement de la population tel que souhaité dans la région	0	N'influence pas le développement de la population locale
1.2	créé des postes de travail dans la région	-1	Quelques rares postes de travail créés : concierges, etc.
1.3	emploi de la main d'oeuvre indigène	-1	Seulement durant la phase de chantier, estimée à 4 ans
1.4	n'augmente pas démesurément le prix des terrains et des loyers	-1	Le prix des terrains à Aminona dépend de la proximité/éloignement de la station de Crans-Montana
1.5	propose une offre culturelle de haute valeur	-1	Aucune offre culturelle
1.6	contribue à un bon approvisionnement de proximité	-1	Un minimum de commerces sera mis en place
1.7	ne touche à aucune zone de repos	0	N'influence pas de zones de repos
1.8	est favorablement accepté par la population	0	La population est indifférente au développement, pourvu qu'il y en ait un
<b>2</b>	<b>Intégration des différents intérêts</b>	-0.75	
	<i>Le resort...</i>		
2.1	est compatible avec la conception directrice de la région/destination	-1	Le programme de développement ne souhaite pas d'augmentation des lits froids
2.2	a invité à participer / a informé suffisamment la population au cours de la planification	-1	Pas d'information pour un développement diffus
2.5	a tenu compte des besoins des générations futures (lors de la planification)	-1	Aucune prise en compte des besoins des générations futures
<b>3</b>	<b>Renforcement du développement économique de la région; création de valeur ajoutée, de nouveaux emplois et de revenus supplémentaires</b>	-0.88	
	<i>Le resort...</i>		
3.1	est assuré du financement complet des investissements nécessaires	1	Oui, par le groupe pour la vente aux particuliers
3.2	est rentable selon des critères d'économie d'entreprise	-1	Non
3.3	promeut un tourisme (de nuitées) riche en valeur ajoutée	-1	Non
3.4	accroît le rendement économique de la destination	-1	Non
3.5	prévient le développement à long terme de « lits froids »	-1	Non
3.6	se fournit en produits et services auprès de fournisseurs régionaux	-1	Non
3.7	assure des activités dans le secteur de la construction à long terme	-1	Durée des constructions seulement 4 ans
3.8	crée un revenu supplémentaire pour les exploitations agricoles	-1	Non
3.9	contribue à des finances publiques saines	-1	Non

<b>4</b>	<b>Offre de haute qualité, innovative</b>	-1.00	
	<i>Le resort...</i>		
4.1	atteint une haute qualité dans le bâti et les infrastructures	-1	Non
4.2	propose des services de haute qualité	-1	Non
4.3	est adapté qualitativement et quantitativement à l'offre régionale	-1	Non
4.3	contribue à une satisfaction élevée des hôtes	-1	Seul l'hôte est le propriétaire
<b>5</b>	<b>Marketing régional efficient et objectif</b>	-1.00	
	<i>Le resort...</i>		
5.1	contribue à une identité de marque propre à la destination	-1	Non
5.2	est compatible avec l'image de marque de la destination	-1	Non
5.3	promeut l'image d'une destination écologique exemplaire	-1	Non
<b>6</b>	<b>Utilisation réfléchie des paysages et des biotopes</b>	0.50	
	<i>Le resort...</i>		
6.1	n'a aucun impact négatif sur l'attractivité du paysage	0	Entouré de constructions
6.2	n'a aucun impact négatif sur la faune, la flore ou les biotopes	0	Entouré de constructions
6.3	n'a aucun impact négatif sur les eaux	1	Oui
6.5	n'est menacé par aucun danger naturel en particulier	1	Oui
<b>7</b>	<b>Utilisation minimale de l'environnement et des ressources</b>	-0.67	
	<i>Le resort...</i>		
7.1	n'occupe que peu de surface ou une surface déjà bâtie	-1	Utilisation peu économe des terrains par des résidences secondaires
7.2	utilise l'énergie avec efficacité et selon les standards les plus modernes	1	Centrale de chauffe
7.3	ne surcharge aucunement le trafic local	-1	Forte augmentation de la circulation individuelle
7.4	ne surcharge aucunement le trafic régional	-1	Forte augmentation de la circulation individuelle
7.5	gère ses déchets de façon exemplaire	-1	Peu probable
7.6	utilise l'eau de manière économe	-1	Pas d'économie d'échelles
<b>8</b>	<b>Conditions régionales</b>	-0.80	
	<i>La région...</i>		
8.1	est équipée d'une infrastructure suffisante (eau potable/égouts)	0	La commune mettra en place des infrastructures nécessaires
8.2	bénéficie d'un bon accès aux transports publics	-1	Transports publics ne seront pas améliorés
8.3	pratique une politique d'information ouverte	-1	Aucune politique d'information
8.4	présente un potentiel touristique élevé	-1	Non
8.5	a mis en place des structures appropriées pour la gestion des destinations	-1	Non

### 3.2.4 SYNTHÈSE

La simulation de ce scénario montre des conséquences peu intéressantes tant pour le secteur de la construction que pour celui du tourisme.

Pour la phase de réalisation, on constate que les capacités de travail des entreprises locales sont trop limitées pour pouvoir participer de manière lucrative aux travaux de construction prévus sur une durée de 4 ans seulement.

Et dans le domaine du tourisme, les effets peu intéressants des résidences secondaires sur le chiffre d'affaires touristique confirment la faiblesse de ce scénario.

La prise en compte des objectifs de durabilité est lacunaire.

### 3.3 OPTION C : DÉVELOPPEMENT PAR UN GROUPE D'INVESTISSEURS, AVEC EXPLOITATION CENTRALISÉE ASSURÉE À LONG TERME

#### 3.3.1 DESCRIPTIF

Le troisième scénario s'approche d'une exploitation hôtelière de l'ensemble des surfaces habitables réalisées. En assurant une maîtrise totale des surfaces habitables réalisées, le groupe dispose d'un instrument de travail efficace et efficient. Une parfaite intégration verticale de tous les services - hébergement, commerces, restauration, infrastructures sportives et récréatives, restauration, etc. - permettra au groupe d'assurer une rentabilité optimale sur toute la chaîne des produits touristiques commercialisés. Afin de garantir un service optimal pour les hôtes (de passage) et d'assurer un fort taux de fidélité, les commerces et autres services seront ouverts toute l'année, en toute saison. Inversement, le groupe fera tout pour garantir un taux maximal d'occupation des lits touristiques - dans les hôtels et les logements, pour fournir un chiffre d'affaires suffisant pour les commerces, etc.

#### 3.3.2 EFFETS ECONOMIQUES

Tableau 3 : Effets économiques du scénario de développement C (détail en annexe).

Phase de construction			
durée de réalisation			4 ans
coût moyen de réalisation par m2 SBP			4'000.- frs/m2
coût de réalisation			280'000'000.-
<b>part réalisée par des entreprises régionales</b>			<b>10%</b>
		<b>total</b>	<b>28'000'000.-</b>
	<b>durant</b>	<b>4</b>	<b>ans - par an</b>
part réalisée par d'autres entreprises			252'000'000.-
Phase d'exploitation			
occupation annuelle des logements			35 nuitées/lit/an
occupation annuelle des lits d'hôtel ou appart. location			150 nuitées/lit/an
dépense par nuitée - logement			60.- frs/nuitée
part dépensée dans le quartier			10%
dépense par nuitée - hôtel			200.- frs/nuitée
part dépensée dans le quartier			40%
chiffre d'affaires touristique - logement			0.- frs/an
part dépensée dans le quartier			0.-
chiffre d'affaires touristique - hôtel			105'000'000.- frs/an
part dépensée dans le quartier			42'000'000.- frs/an
<b>chiffre d'affaires touristique - total</b>			<b>105'000'000.- frs/an</b>
part dépensée dans le quartier			42'000'000.- frs/an
couvert par entreprises régionales		50%	52'500'000.- frs/an
<b>postes de travail directs</b>		<b>15 postes/100lits</b>	<b>525</b>
(quartier et région)			

### 3.3.3 OBJECTIFS DE DURABILITE

AMINONA		C	Développé par un groupe, avec exploitation centralisée assurée à long terme (lits chauds)
<b>DESCRIPTIF</b>		<p>Constructions du type logements, hôtels, commerces réalisés par un groupe qui garantit l'exploitation des surfaces habitables et commerciales par une commercialisation centralisée à long terme, sans vente aux particuliers</p> <p>Conditions : l'exploitation et la commercialisation centralisées par un seul organisme doivent être garanties; les surfaces habitables (hôtels, logements) doivent rester propriété de la société exploitante par inscription au RF avant autorisation de construire (interdiction d'aliéner aux particuliers)</p>	
Nr.	Evaluation des projets de resorts suivant les objectifs de durabilité	Oui = 1 Non = -1 Neutre = 0	Commentaire : scénario probable après avoir fournies les garanties pour une utilisation et gestion centralisée (surfaces habitables à exploitation hôtelière)
<b>1</b>	<b>Besoins et qualité de vie de la population locale</b>	0.75	
	<i>Le resort...</i>		
1.1	contribue à un développement de la population tel que souhaité dans la région	1	Bonne contribution au développement de la population par les postes de travail créés sur le site et dans la région
1.2	crée des postes de travail dans la région	1	Environ 500 postes de travail créés dans la région
1.3	emploie de la main d'oeuvre indigène	1	Bonne partie des postes de travail par main-d'œuvre indigène
1.4	n'augmente pas démesurément le prix des terrains et des loyers	1	Bonne maîtrise des prix des terrains par le groupe réalisant le resort - prix des terrains éloignés n'augmente pas à cause du resort
1.5	propose une offre culturelle de haute valeur	1	Excellente offre culturelle pour les hôtes du resort et les autres hôtes des stations d'Aminona et de Crans-Montana
1.6	contribue à un bon approvisionnement de proximité	1	Bonne offre de commerces dans les deux secteurs Aminona Est et Ouest
1.7	ne touche à aucune zone de repos	0	N'influence pas des zones de repos
1.8	est favorablement accepté par la population	0	Le village de Mollens se trouve à 5 km du resort projeté. La population locale est indifférente au développement, pourvu qu'il y a un
<b>2</b>	<b>Intégration des différents intérêts</b>	0.50	
	<i>Le resort...</i>		
2.1	est compatible avec la conception directrice de la région/destination	1	Le programme de développement souhaite favoriser les lits chauds
2.2	a invité à participer / a informé suffisamment la population au cours de la planification	0	Bonne information de base sur les volontés de construire; très lacunaire sur les volontés d'exploiter à long terme
2.5	a tenu compte des besoins des générations futures (lors de la planification)	1	Bonne prise en compte des besoins des générations futures par la création des activités commerciales assurées à long terme
<b>3</b>	<b>Renforcement du développement économique de la région; création de valeur ajoutée, de nouveaux emplois et de revenus supplémentaires</b>	0.56	
	<i>Le resort...</i>		
3.1	est assuré du financement complet des investissements nécessaires	1	Oui mais provenance des fonds peu claire
3.2	est rentable selon des critères d'économie d'entreprise	1	Oui, si commercialisation par un groupe disposant des canaux de vente nécessaires
3.3	promeut un tourisme (de nuitées) riche en valeur ajoutée	1	Valeur ajoutée élevée par nuitée; bon taux d'occupation des lits créés
3.4	accroît le rendement économique de la destination	1	Dépenses élevées des hôtes du resort, notamment dans les commerces de la station touristique voisine de Crans-Montana
3.5	prévient le développement à long terme de « lits froids »	-1	Aucune garantie fournie pour éviter des lits froids (seulement des promesses)
3.6	se fournit en produits et services auprès de fournisseurs régionaux	1	Dépendra de l'offre régionale
3.7	assure des activités dans le secteur de la construction à long terme	-1	Durée de construction seulement 4 ans
3.8	crée un revenu supplémentaire pour les exploitations agricoles	1	Dépendra de l'offre régionale en produits agricoles
3.9	contribue à des finances publiques saines	1	Oui, augmentation des recettes fiscales par les commerces dans le resort

<b>4</b>	<b>Offre de haute qualité, innovative</b>	1.00	
	<i>Le resort...</i>		
4.1	atteint une haute qualité dans le bâti et les infrastructures	1	Oui
4.2	propose des services de haute qualité	1	Oui
4.3	est adapté qualitativement et quantitativement à l'offre régionale	1	Oui, les remontées mécaniques existantes seront rénovées
4.3	contribue à une satisfaction élevée des hôtes	1	Oui, but de la commercialisation centralisée
<b>5</b>	<b>Marketing régional efficient et objectif</b>	0.67	
	<i>Le resort...</i>		
5.1	contribue à une identité de marque propre à la destination	1	Image de marque créée ex nihilo, grace aux produits spécifiques du resort
5.2	est compatible avec l'image de marque de la destination	1	Oui, station de Crans-Montana avec 35'000 lits située à proximité
5.3	promeut l'image d'une destination écologique exemplaire	0	En principe oui, par le respect des règles Minergie et la mise en place d'une centrale de chauffe
<b>6</b>	<b>Utilisation réfléchie des paysages et des biotopes</b>	1.00	
	<i>Le resort...</i>		
6.1	n'a aucun impact négatif sur l'attractivité du paysage	1	Utilisation très dense de 70 ha de zones à bâtir
6.2	n'a aucun impact négatif sur la faune, la flore ou les biotopes	1	Situé au centre d'un grand périmètre déjà bâti
6.3	n'a aucun impact négatif sur les eaux	1	Réseau séparatif des eaux usées; réseau d'irrigation spécifique
6.5	n'est menacé par aucun danger naturel en particulier	1	Oui, zone d'avalanches non bâtie
<b>7</b>	<b>Utilisation minimale de l'environnement et des ressources</b>	0.83	
	<i>Le resort...</i>		
7.1	n'occupe que peu de surface ou une surface déjà bâtie	1	Grande surface de zones à bâtir, construite de manière très dense (tours)
7.2	utilise l'énergie avec efficacité et selon les standards les plus modernes	1	Minergie pour les nouvelles constructions; centrale de chauffe à gaz
7.3	ne surcharge aucunement le trafic local	1	Essentiellement clientèle russe se déplaçant par transport public
7.4	ne surcharge aucunement le trafic régional	0	Augmentation des vols sur l'aéroport de Genève et de Sion
7.5	gère ses déchets de façon exemplaire	1	Tri et collecte prévu
7.6	utilise l'eau de manière économe	1	Réseau d'irrigation mis en place
<b>8</b>	<b>Conditions régionales</b>	0.60	
	<i>La région...</i>		
8.1	est équipée d'une infrastructure suffisante (eau potable/égouts)	0	La commune mettra en place les infrastructures nécessaires
8.2	bénéficie d'un bon accès aux transports publics	0	Réseau de transports publics sera amélioré
8.3	pratique une politique d'information ouverte	1	Oui
8.4	présente un potentiel touristique élevé	1	Oui
8.5	a mis en place des structures appropriées pour la gestion des destinations	1	Oui

### 3.3.4 SYNTHÈSE

Les chiffres des simulations démontrent les hypothèses énoncées. Dans le domaine de la construction, les entreprises locales ne profitent que très peu du développement du quartier, en raison du fort rythme adopté pour la mise en place du resort.

Le secteur du tourisme en revanche profite durablement de l'exploitation intensive et soutenue durant toute l'année d'un nombre important de lits, dont les nuitées nombreuses génèrent un chiffre d'affaire à valeur ajoutée d'environ 120 mio de francs et la création d'environ 500 postes de travail dans la région.

La prise en compte des objectifs de durabilité est très favorable.

Une brève comparaison avec le resort projeté à Andermatt permet de mettre en relation les deux projets :

<b>CARACTERISTIQUES</b>	<b>AMINONA</b>	<b>ANDERMATT</b>
> surface de plancher	80'000 m <sup>2</sup>	120'000 m <sup>2</sup>
> investissements	400 mio frs	1'000 mio frs
> chiffre d'affaires touristique générés	100 mio frs/an	120 mio sfr/an
> postes de travail	500	2'000

Les deux projets se ressemblent par rapport à leur stratégie de développement. Les postes de travail et les investissements par m<sup>2</sup> de SBP créé sont cependant plus importants pour le projet d'Andermatt, parce que les infrastructures touristiques, sportives, etc. nécessitent un investissement beaucoup plus important qu'à Aminona, situé à proximité de la station de Crans-Montana, qui dispose d'une offre très étoffée en services, commerces et infrastructures.

### 3.4 ANALYSE COMPARATIVE DES OPTIONS

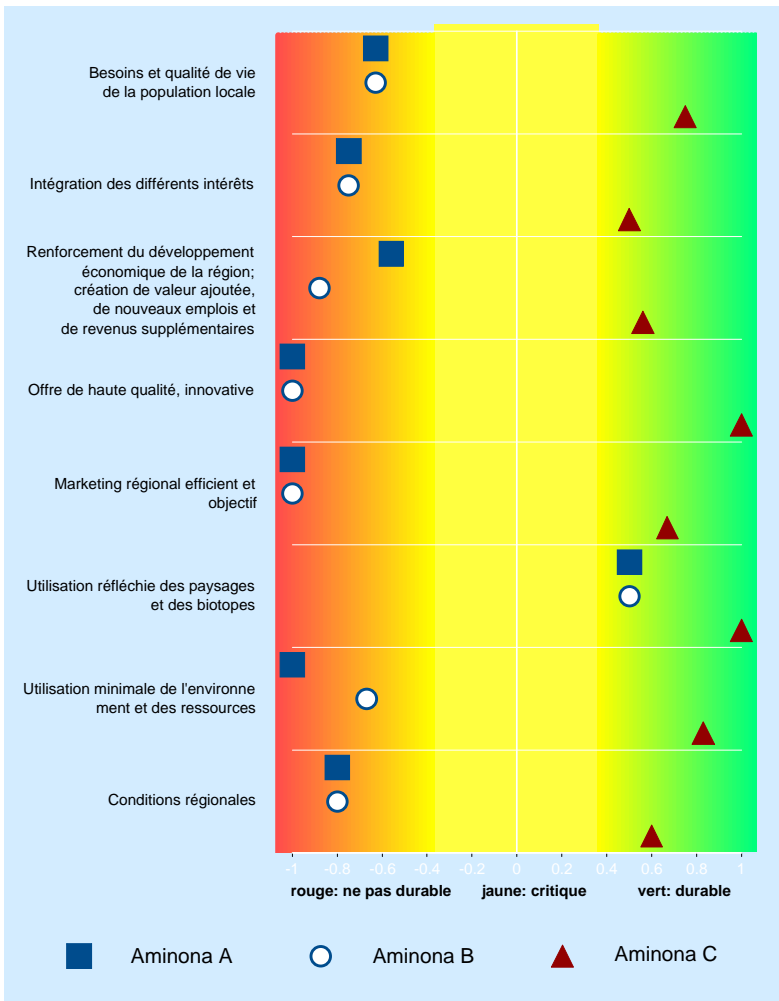
#### 3.4.1 ECONOMIE

Tableau 4 : Récapitulatif des effets sur l'économie et les postes de travail

COMPARAISON DES SCENARI ET DE LEURS EFFETS		A) Développement par des particuliers, sans exploitation centralisée	B) Développé par un groupe, sans exploitation centralisée	C) Développé par un groupe, avec exploitation centralisée assurée à long terme
<b>Phase de construction</b>				
coût de réalisation	mio frs	280.0	280.0	280.0
durée de réalisation	ans	20	4	4
par entreprises régionales/an	mio frs/an	4.2	<b>7.0</b>	<b>7.0</b>
part entreprises locales - total	mio frs	<b>84.0</b>	28.0	28.0
<b>Phase d'exploitation</b>				
chiffre d'affaire touristique - total	mio frs/an	17.7	17.7	<b>105.0</b>
postes de travail directs	(-)	84	84	<b>525</b>

#### 3.4.2 DURABILITE

Diagramme : récapitulatif de la prise en compte des options A, B et C



## **SYNTHESE – RECOMMANDATIONS POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA STATION D'AMINONA**

---

Le plan de quartier 1969 correspondait à la vision de développement des stations de villégiature en montagne de l'époque. Facilement accessible par des moyens individuels de transport, le quartier devait servir aux citoyens pour pratiquer les sports d'hiver et se détendre dans un environnement très proche de l'état naturel. La manière très dense de construire (indice de construction 1,0) visait justement à sauvegarder de grands espaces environnants destinés à rester libres de constructions. Le principe du paquebot en montagne trouvait sa justification pour l'essentiel de par les espaces naturels sauvegardés à ses alentours. A partir des années 80, les principes d'urbanisation n'ont plus du tout tenu compte de cette densification de l'espace bâti en faveur d'une nature vierge. Au lieu de construire en hauteur sur une surface très restreinte, on a construit tout d'abord des petits immeubles, ensuite des chalets individuels sur d'énormes surfaces, pensées initialement comme espace naturel entourant les « tours » projetées dans les années 60. Cette évolution se confirme partout dans les Alpes, notamment à Anzère, Nendaz, Les Collons pour le Valais central, etc.

### **4.1 ENJEUX – VERS UNE UTILISATION ÉCONOME DES VOLUMES CONSTRUITS**

Après 30 ans de constructions de très faible densité s'étalant sur des surfaces au sol de grandes dimensions, partout dans les Alpes, des projets à urbanisation denses sont actuellement à l'ordre du jour. Des resorts du type Bruson, Andermatt, etc. proposent un changement de paradigme en renonçant à la construction diffuse de chalets individuels ou collectifs, gourmands en terrains, et très rarement occupés. Les effets négatifs de cette urbanisation diffuse sont largement connus : lits froids à très faible valeur ajoutée, notamment.

L'enjeu par rapport à ces resorts à forte densité, dont le Village Royal fait partie, consiste à éviter d'ajouter au nombre très élevé de logements existants rarement occupés encore d'autres tout aussi faiblement occupés.

L'option C prévoyant une exploitation centralisée, projetée par les promoteurs du projet, permettra d'assurer des retombées économiques intéressantes et une prise en compte adéquate des objectifs de durabilité.

## RECOMMANDATIONS POUR LE DEVELOPPEMENT DU QUARTIER AMINONA OUEST

Le but du réexamen exigé par le plan de zones 2002 est de confirmer ou d'infirmer pour le quartier Aminona Ouest les options de développement tant économiques, architecturales et urbanistiques figurant dans le plan de quartier datant de 1969.

L'examen des effets résultant des trois options de développement analysés permet de conclure que les caractéristiques du plan de quartier Aminona – Gérondo sont toujours d'actualité, moyennant des adaptations à apporter pour tenir compte des conditions cadres actuelles et prévisibles pour le développement de la station d'Aminona en général et du quartier Aminona Ouest en particulier.

### 5.1 ADAPTATIONS DU PLAN DE QUARTIER DE 1969

Afin d'optimiser le fonctionnement du quartier Aminona Ouest, le plan de quartier intègre les adaptations suivantes, selon les domaines indiqués. Les adaptations (PQ) font partie intégrante du règlement accompagnant le plan de quartier. Les autres adaptations (AC) sont des recommandations qui seront précisées dans le cadre des autorisations de construire exigées pour l'ensemble des constructions à réaliser.

**PQ** : mesures intégrées dans le plan de quartier ou dans son règlement

**AC** : mesures à traiter dans le cadre des autorisations de construire

	Objet	Adaptations	PQ/AC
Territoire	Aspects urbanistiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>abandon du projet de la tour A située en extrémité ouest sur le PQ 1969</li> </ul>	<b>PQ</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>suppression de la majorité des places de parc extérieures</li> </ul>	<b>PQ</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>maintien des surfaces de rencontre reliant les tours</li> </ul>	<b>PQ</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>surfaces commerciales suffisantes pour créer une unité urbaine autonome</li> </ul>	<b>PQ et AC</b>
	Aspects architecturaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>façades des tours prévus en bois</li> </ul>	<b>AC</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>façades homogénéisées entre les constructions hautes existantes et celles projetées</li> </ul>	<b>PQ</b>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• maintien des gabarits projetés pour assurer une intégration optimale par rapport aux constructions hautes existantes</li> </ul>	<b>PQ</b>
<b>Environnement</b>	Dangers naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• prise en compte de la zone de danger à avalanches</li> </ul>	<b>PQ</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• déplacement vers l'ouest des tours I et J afin de les éloigner de la zone d'avalanche</li> </ul>	<b>PQ</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• création d'une galerie couverte pour assurer la liaison piétonne avec le quartier Aminona Est</li> </ul>	<b>PQ</b>
	Besoins de l'agriculture	<ul style="list-style-type: none"> <li>• abandon du projet de la tour G située en extrémité sud sur le PQ 1969, sur l'actuelle zone agricole</li> </ul>	<b>PQ</b>
	Espace vert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• limitation des mouvements de terre</li> </ul>	<b>PQ</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• plantation d'espèces indigènes</li> </ul>	AC
	Energie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nouvelles et anciennes constructions à chauffer par une seule et unique centrale de chauffe</li> </ul>	<b>PQ</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• nouvelles constructions respectant le standard Minergie</li> </ul>	<b>PQ</b>
	Imperméabilisation des sols	<ul style="list-style-type: none"> <li>• construction d'un parking souterrain pour limiter les places de parc extérieures</li> </ul>	<b>PQ</b>
<b>Economie</b>	Chantier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• intégration des compétences locales dans la phase de planification et de réalisation</li> </ul>	AC
	Exploitation commerciale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• taux d'occupation élevée sur toutes les saisons (location) pour garantir que les commerces fonctionnent sans périodes prolongées de fermeture et création de postes de travail pour les habitants de la région</li> </ul>	AC
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• surfaces minimales pour les surfaces commerciales</li> </ul>	<b>PQ</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• centre d'achat présentant une offre en biens de consommation journaliers</li> </ul>	AC
	Exploitation hôtelière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• surfaces hôtelières exploitées par une société disposant des réseaux de ventes nécessaires pour</li> </ul>	AC

		occuper durant l'année l'ensemble des lits hôteliers	
	Mise en location des appartements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• surfaces d'habitation sans création de PPE ou mise en location des logements lors des absences des propriétaires ou des locataires de longue durée</li> </ul>	AC
Société	Liaison piétonne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• intégration de la liaison piétonne dans le quartier</li> </ul>	<b>PQ</b>
	Aires de jeux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• réaménagement du jardin public existant</li> </ul>	<b>PQ</b>

## CONFORMITE AUX BASES LEGALES FEDERALES ET CANTONALES ET AU PLAN DIRECTEUR CANTONAL

### 6.1 CONFORMITÉ AUX BUTS ET PRINCIPES DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Ce projet de plan de quartier est conforme à la LAT, notamment aux articles 1 et 3 al. 3 et 4, et à la LcAT, notamment aux articles 2, 12 et 13.

CRITERES LAT	JUSTIFICATION
Utilisation mesurée du sol	Les terrains concernés par le plan de quartier Aminona Ouest se trouvent au centre de la station touristique d'Aminona. Le plan de quartier prévoit une forte densité de construction, et n'affecte pas de nouveaux terrains en zone à bâtir. Pour ces raisons, il assure une utilisation mesurée du sol.
Création d'un milieu bâti harmonieusement aménagé	Toute la zone du centre d'Aminona est soumise à des planifications de quartier obligatoires. Sur le versant Est, un nouveau plan de quartier structure le développement du périmètre. Sur le versant Ouest, le présent plan de quartier s'intègre dans les constructions existantes.
Concordance des effets sur l'organisation du territoire entre le canton et la commune	En prévoyant une exploitation touristique assurée des surfaces habitables créées, le plan de quartier Aminona Ouest prend en considération la nouvelle politique de l'Etat du Valais favorisant les lits marchands.

La LcAT précise que les communes définissent les possibilités d'utilisation des différentes zones d'affectation (art. 13, al. 1), notamment en arrêtant le mode et le degré d'utilisation du sol (let. a).

L'art 21, al. 2 de la LAT prévoit que les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées. Le présent plan de quartier respecte ces principes, puisqu'un réexamen, réalisé conformément aux exigences ressortant du plan d'affectation des zones communal, a confirmé l'opportunité de maintenir les caractéristiques fondamentales du plan de quartier Aminon-Géronde, homologué par le Conseil d'Etat en 1969. Par ailleurs, une série d'adaptations

ont été apportées à ce premier plan de quartier, pour tenir compte des circonstances modifiées, telles que demandées par la LAT.

Pour le reste, le plan de quartier Aminona Ouest est conforme aux prescriptions fédérales et cantonales, dont les objectifs d'aménagement du territoire décidés par le Grand Conseil.

## **6.2 PRISE EN CONSIDÉRATION DU PLAN DIRECTEUR CANTONAL**

Le projet de modification partielle du PAZ respecte le Plan Directeur cantonal, en particulier les fiches de coordination suivantes :

- A.1/3 - Zones à bâtir : les terrains qui sont propres à la construction et déjà largement bâtis sont classés en zone à bâtir ;
- A.2/2 - Utilisation adéquate des zones à bâtir : l'utilisation mesurée du sol est garantie avec le PQ projeté ;
- A.5/2 - Plan de quartier, plan d'aménagement détaillé, remembrement : le plan de quartier précise les mesures particulières d'aménagement et prend en compte les intérêts en présence ;
- D.1/3 - Tourisme intégré : le plan de quartier permettra d'orienter les investissements futurs afin d'offrir un espace de détente à la population indigène et aux hôtes, d'augmenter le potentiel des valeurs ajoutées du secteur touristique (principe N° 2) ainsi que de diriger et contrôler le développement du secteur entre autres en ce qui concerne la problématique des lits froids ainsi que le maintien des lits hôteliers et des résidences principales (principe N° 4). Le plan de quartier et son règlement considèrent la fiche D.1/3 du Plan Directeur cantonal, notamment en améliorant le rapport entre la population résidente et le nombre de lits touristique, la croissance de l'offre en lits touristiques, le rapport entre lits touristiques loués et non loués ainsi que le rapport entre les lits hôteliers et parahôteliers.

## **6.3 PRISE EN CONSIDÉRATION ÉMANANT DE LA POPULATION**

Plusieurs informations auprès des propriétaires et de la population locale ont été organisées.

## **6.4 PRISE EN CONSIDÉRATION DES EXIGENCES DÉCOULANT DES AUTRES DISPOSITIONS DU DROIT FÉDÉRAL**

**Loi sur la forêt** : Aucun défrichement n'est prévu.

**Droit foncier rural (RS 211.412.11) :** Les terrains sis dans le périmètre du plan de quartier ne sont pas soumis au droit foncier rural.

**Loi sur la protection de la nature et du paysage (RS 451) :** Aucune valeur naturelle n'a été inventoriée à l'intérieur du plan de quartier Aminona Ouest.

**Loi fédérale sur l'égalité des handicapés (RS 151.3) :** Les cheminements piétons dans le secteur concerné évitent tout obstacle pour la circulation des handicapés.

**Loi sur les chemins piétons et les chemins de randonnée pédestre (RS 704) :** Le tracé du chemin traversant le plan de quartier sera sauvegardé.

**Loi sur la protection de l'environnement (RS 814.01) :** La prise en considération des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement a fait l'objet d'un **rapport d'impact**, annexé au présent rapport justificatif au sens de l'art 47 OAT. Les examens réalisés dans le cadre de ce rapport d'impact démontrent que le projet de plan de quartier est conforme à la législation sur la protection de l'environnement et autres aspects légaux, moyennant des mesures à intégrer dans le projet de construction.

## **6.5 RESERVE DE ZONE A BATIR**

Selon l'art. 47 al. 2 OAT, la commune présente en particulier les réserves subsistant dans les territoires déjà largement bâtis et indique comment elles seront judicieusement utilisées :

Le centre d'Aminona (zone du centre) se trouve affectée en zones à bâtir depuis le premier plan de zones datant des années 70. La révision du plan d'affectation des zones réalisée dans les années 90 confirme la zone à bâtir à cet endroit. Les terrains non bâtis dans la zone du centre englobent une surface d'environ 70 ha. Ces réserves de terrains à bâtir, considérés comme largement bâtis dans la mesure où les zones environnantes sont largement construites, seront réalisées ces prochaines années. Elles constituent donc des réserves de zones à bâtir correspondant aux besoins prévisibles des prochains 15 ans, au sens de l'article 15 LAT.

## **6.6 CONFORMITÉ AU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES (RCCZ)**

Le plan de quartier est conforme au RCCZ, en particulier à l'article 34 et au cahier des charges pour la zone à aménager AM1.

Le plan de quartier et le présent règlement, conformes au plan d'affectation communal, relèvent de la compétence du conseil communal.

Sion, le 2 mai 2008

**arc**alpin

Th. Ammann, aménagiste FSU/SIA

**8.1 ARTICLES 32 À 34 DU RÈGLEMENT COMMUNAL DES  
CONSTRUCTIONS ET DES ZONES (RCCZ)**

**8.2 CAHIER DES CHARGES AM1**

**8.3 SCÉNARII DE DÉVELOPPEMENT**

dossier de la demande de construction. Un dossier photographique doit obligatoirement être annexé à la demande d'autorisation de construire; un photomontage est souhaité.

4 **Démolition**: La démolition d'une construction existante est interdite sauf autorisation expresse du Conseil municipal.

5 **Voiries** : Les ruelles doivent en principe rester à l'état originel. En aucun cas elles ne seront asphaltées.

6 **Consultation préalable de l'autorité municipale** : La consultation de l'autorité municipale est obligatoire avant l'élaboration du projet de restauration, de transformation ou de reconstruction.

7 **Degré de sensibilité** selon LPE / OPB : III.

## SECTION 3 : ZONES TOURISTIQUES

---

### A : Zone du centre d'Aminona

#### Article 32

##### *Buts*

- 1 Valoriser l'attractivité du centre d'Aminona afin d'en faire un pôle central d'activité publique pour la station touristique.
- 2 Créer un espace regroupant les principales activités d'intérêt public, commerciales et touristiques ainsi que les habitations collectives.
- 3 Favoriser l'utilisation économe des terrains par une densification contrôlée des constructions et par un aménagement réfléchi des quartiers.

#### Article 33

##### *Nature et degré de l'affectation*

Dans cette zone sont autorisés : les habitations collectives de vacances, les hôtels, les appart'hôtels, les commerces, les locaux destinés aux services et les équipements à vocation publique, notamment ceux relevés par le plan de quartier Aminona-Géronde.

#### Article 34

##### *Prescriptions*

- 1 Le développement urbanistique du secteur sera obligatoirement arrêté par un plan de quartier.
- 2 Les prescriptions urbanistiques et architecturales dans cette zone sont en principe déterminées par le plan de quartier Aminona-Géronde homologué le 13.8.1969. Un réexamen dudit plan de quartier est cependant exigé afin de confirmer ou d'adapter le projet compte tenu du développement souhaité de la station d'Aminona ainsi que de la situation du marché touristique.
- 3 Degré de sensibilité selon LPE / OPB : III.

**AM 1****CAHIER DES CHARGES : AMINONA - GERONDE**

<b>PROBLEMES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT</b>	<p>Le cahier des charges concerne les terrains situés au lieu-dit "Géronde" au centre de la station d'Aminona. Ce secteur n'est pas desservi de manière convenable. Le plan de quartier (68) nécessite un réexamen.</p> <p>L'aménagement projeté est conçu en vue d'atteindre les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>garantir le développement harmonieux du quartier dans un site particulier (promontoire dégagé), complémentaire au quartier de Tours sis à l'Ouest du secteur;</li> <li>organiser le quartier afin qu'il forme, à long terme, une unité d'habitation et de service quasi autonome;</li> <li>assurer l'accessibilité du quartier, notamment en période hivernale.</li> </ul>	
<b>DOMAINE</b>	<b>MESURES D'AMENAGEMENT</b>	
<b>SITE</b>		
Topographie / exposition	Le développement du quartier prendra en compte le terrain naturel et s'appliquera à éviter au maximum les mouvements de terre défigurant la topographie.	IMP
Couvert. végétale	Les terrains non bâtis sont à entretenir.	IMP
<b>URBANISATION</b>		
Affectation de base	Le secteur est affecté dans la zone du centre d'Aminona. L'indice d'utilisation de base (0,80) peut être augmenté jusqu'à 1,00 en fonction de la qualité de l'aménagement.	DISP
Planification détaillée	La structure du quartier (implantation des bâtiments, accès, espaces publics, etc.) et l'architecture seront déterminées dans le cadre du réexamen obligatoire du plan de quartier.	IMP
Concept urbanistique et architecturale	Un groupe de réflexion sera créé pour évaluer le concept urbanistique et architectural du quartier : rôle et la fonction du quartier, infrastructures et services d'utilité publique et semi-publique et typologie des constructions. Le groupe se composera de représentants des promoteurs et de la commune.	DISP
Aire publique	Un espace à utilisation publique sera aménagé au centre du quartier.	DISP
Nouvelles constructions et morcellement des parcelles	Les nouvelles constructions et le lotissement des parcelles dans ce secteur se conformeront au plan de quartier. Par conséquent, aucune nouvelle construction ou morcellement ne sera autorisée avant l'approbation dudit plan.	IMP

IMP : Les mesures impératives doivent être respectées dans leur principe et dans leur détail.

DISP : Les mesures dispositives doivent être respectées dans leur principe; avec l'accord du conseil municipal les bâtiments et les aménagements projetés peuvent s'en écarter dans le détail.

IND : Les mesures indicatives ont valeur de proposition.

## SCENARII DE DEVELOPPEMENT

## A) Développement par des particuliers, sans exploitation centralisée

## Données de base

## Aminona Est

Logements	résidences secondaires		
surface br. de plancher			35'000 m2 SBP
logements		100 m2/log	350
lits en logements		5 lits/log	1'750
Hôtels	ou appartements de location		
surface de plancher			15'000 m2 SBP
lits d'hôtel			750

## Aminona Ouest

Logements	résidences secondaires		
surface de plancher			14'000 m2 SBP
logements		100 m2/log	140
lits en logements		5 lits/log	700
Hôtels	ou appartements de location		
surface de plancher			6'000 m2 SBP
lits d'hôtel			300

## TOTAL

Logements	résidences secondaires		
surface de plancher			49'000 m2 SBP
logements		100 m2/log	490
lits en logements		5 lits/log	2'450
Hôtels	ou appartements de location		
surface de plancher			21'000 m2 SBP
lits d'hôtel			1'050

## Phase de construction

durée de réalisation			20 ans
coût moyen de réalisation par m2 SBP			4'000.- frs/m2
coût de réalisation			280'000'000.-
<b>part réalisée par des entreprises régionales</b>			<b>30%</b>
		<b>total</b>	<b>84'000'000.-</b>
	<b>durant</b>	<b>20</b>	<b>ans - par an</b>
part réalisée par d'autres entreprises			196'000'000.-

## Phase d'exploitation

occupation annuelle des logements	35	nuitées/lit/an
occupation annuelle des lits d'hôtel ou appart. location	100	nuitées/lit/an
dépense par nuitée - logement	60.-	frs/nuitée
part dépensée dans le quartier	10%	
dépense par nuitée - hôtel	120.-	frs/nuitée
part dépensée dans le quartier	40%	
chiffre d'affaire touristique - logement	5'145'000.-	frs/an
part dépensée dans le quartier	514'500.-	
chiffre d'affaire touristique - hôtel	12'600'000.-	frs/an
part dépensée dans le quartier	5'040'000.-	
<b>chiffre d'affaire touristique - total</b>	<b>17'745'000.-</b>	<b>frs/an</b>
part dépensée dans le quartier	5'554'500.-	
couvert par entreprises régionales	50%	8'872'500.-

**postes de travail directs**  
(quartier et région)

**8 pts/100lits**

**84**

## B) Développé par un groupe, sans exploitation centralisée

## Données de base

**Aminona Est**

Logements	résidences secondaires		
surface br. de plancher			35'000 m2 SBP
logements		100 m2/log	350
lits en logements		5 lits/log	1'750
Hôtels	ou appartements de location		
surface de plancher			15'000 m2 SBP
lits d'hôtel			750

**Aminona Ouest**

Logements	résidences secondaires		
surface de plancher			14'000 m2 SBP
logements		100 m2/log	140
lits en logements		5 lits/log	700
Hôtels	ou appartements de location		
surface de plancher			6'000 m2 SBP
lits d'hôtel			300

**TOTAL**

Logements	résidences secondaires		
surface de plancher			49'000 m2 SBP
logements		100 m2/log	490
lits en logements		5 lits/log	2'450
Hôtels	ou appartements de location		
surface de plancher			21'000 m2 SBP
lits d'hôtel			1'050

## Phase de construction

durée de réalisation			4 ans
coût moyen de réalisation par m2 SBP			4'000.- frs/m2
coût de réalisation			280'000'000.-
<b>part réalisée par des entreprises régionales</b>			<b>10%</b>
		<b>total</b>	<b>28'000'000.-</b>
	<b>durant</b>	<b>4</b>	<b>ans - par an</b>
part réalisée par d'autres entreprises			252'000'000.-

## Phase d'exploitation

occupation annuelle des logements		35	nuitées/lit/an
occupation annuelle des lits d'hôtel ou appart. location		100	nuitées/lit/an
dépense par nuitée - logement		60.-	frs/nuitée
part dépensée dans le quartier		10%	
dépense par nuitée - hôtel		120.-	frs/nuitée
part dépensée dans le quartier		40%	
chiffre d'affaire touristique - logement		5'145'000.-	frs/an
part dépensée dans le quartier		514'500.-	frs/an
chiffre d'affaire touristique - hôtel		12'600'000.-	frs/an
part dépensée dans le quartier		5'040'000.-	frs/an
<b>chiffre d'affaire touristique - total</b>		<b>17'745'000.-</b>	<b>frs/an</b>
part dépensée dans le quartier		5'554'500.-	frs/an
couvert par entreprises régionales		50%	8'872'500.- frs/an
<b>postes de travail directs</b>		<b>8 pts/100lits</b>	<b>84</b>
(quartier et région)			

## SCENARII DE DEVELOPPEMENT

## C) Développé par un groupe, avec exploitation centralisée assurée à long terme

## Données de base

**Aminona Est**

Logements	résidences secondaires		
surface br. de plancher			0 m2 SBP
logements		100 m2/log	0
lits en logements		5 lits/log	0
Hôtels	ou appartements de location		
surface de plancher			50'000 m2 SBP
lits d'hôtel			2'500

**Aminona Ouest**

Logements	résidences secondaires		
surface de plancher			0 m2 SBP
logements		100 m2/log	0
lits en logements		5 lits/log	0
Hôtels	ou appartements de location		
surface de plancher			20'000 m2 SBP
lits d'hôtel			1'000

**TOTAL**

Logements	résidences secondaires		
surface de plancher			0 m2 SBP
logements		100 m2/log	0
lits en logements		5 lits/log	0
Hôtels	ou appartements de location		
surface de plancher			70'000 m2 SBP
lits d'hôtel			3'500

## Phase de construction

durée de réalisation			4 ans
coût moyen de réalisation par m2 SBP			4'000.- frs/m2
coût de réalisation			280'000'000.-
<b>part réalisée par des entreprises régionales</b>			<b>10%</b>
		<b>total</b>	<b>28'000'000.-</b>
	<b>durant</b>	<b>4</b>	<b>ans - par an</b>
part réalisée par d'autres entreprises			7'000'000.-
			252'000'000.-

## Phase d'exploitation

occupation annuelle des logements		35	nuitées/lit/an
occupation annuelle des lits d'hôtel ou appart. location		150	nuitées/lit/an
dépense par nuitée - logement		60.-	frs/nuitée
part dépensée dans le quartier		10%	
dépense par nuitée - hôtel		200.-	frs/nuitée
part dépensée dans le quartier		40%	
chiffre d'affaire touristique - logement		0.-	frs/an
part dépensée dans le quartier		0.-	
chiffre d'affaire touristique - hôtel		105'000'000.-	frs/an
part dépensée dans le quartier		42'000'000.-	frs/an
<b>chiffre d'affaire touristique - total</b>		<b>105'000'000.-</b>	<b>frs/an</b>
part dépensée dans le quartier		42'000'000.-	frs/an
couvert par entreprises régionales		50%	52'500'000.- frs/an
<b>postes de travail directs</b>		<b>15 pts/100lits</b>	<b>525</b>
(quartier et région)			