

# COMMUNE DE MOLLENS



## PLAN DE QUARTIER "AMINONA EST"



# R E G L E M E N T

5 décembre 2005

ATELIER D'ARCHITECTURE DARIOLY & ROSSINI RUE DE LA DRAGUE 41 1950 SION

## **Article 1**

### **PRESCRIPTIONS GENERALES**

- Les immeubles seront réalisés sur les aires d'implantation destinées à cet effet
- Les gabarits maximums ont été définis sur le plan de quartier, ceci pour chacune des diverses zones
- L'indice d'utilisation de base est entièrement déterminé par les aires d'implantations ainsi que les gabarits maximums
- Les immeubles sont réalisables en ordre non contigu. La mitoyenneté facultative est autorisée entre les immeubles pour la zone mixte places, commerces et détente. Ils peuvent être réalisés par étapes.
- Dans ce cas, les façades en attente doivent être traitées comme des façades finies. Chaque étape devra former un tout organique, quant aux fonctions, à l'architecture et aux équipements.
- Afin de maintenir le caractère dénudé de la clairière d'origine et de ne pas perturber la vue, les haies et autres plantations ne sont pas autorisées.
- Les aménagements extérieurs épouseront au mieux le terrain naturel et éviteront les gros mouvements de terre.
- L'entretien des espaces ouverts, non bâtis (prairie, etc...) est obligatoire.
- Une route principale permettra d'accéder aux rangées de bâtiments amont, centrale et aval. Elle a également pour objet de desservir la zone de chalets résidentiels du plan de quartier.
- Des liaisons piétonnes sont prévues pour rejoindre le centre de la station vers le départ de la télécabine.
- Une liaison Nord-Sud par un type d'ascenseur sur rail sera réalisée à la fin de la construction de l'étape M-N.

## **Article 2**

### **INDICE D'UTILISATION DU SOL**

- Selon le cahier des charges du "RCCZ", l'indice d'utilisation du sol de base est de 0.80 et peut-être augmenté à 1.00 en fonction de la qualité de l'aménagement et du programme du plan de quartier.

## **Article 3**

### **VOLUMETRIE, GABARITS ET HAUTEURS**

- Pour chaque secteur du plan de quartier, la hauteur des constructions à respecter est fixée selon les indications données sur le plan de base.

- Les parties (sous sol) des immeubles (parking) devront s'adapter à un profil moyen du terrain naturel ceci afin d'éviter de modifier la topographie existante par des remblais et des déblais trop conséquents.

#### **Article 4**

#### **ASPECTS ARCHITECTURAUX**

- La Municipalité exige que les constructions respectent l'esprit du présent Plan de Quartier. Les principes urbanistiques et architecturaux sont définis sur la base du PQ et de ses documents annexes. (Esquisse architecturale)
- La Municipalité a le droit de s'opposer à toute construction qui nuirait au développement esthétique et urbanistique du plan de quartier.
- Les toitures seront à deux pans, d'inclinaison égale, comprise entre 40 et 50 %.

#### **Article 5**

#### **LES ZONES**

Le plan de quartier comporte :

- **zone mixte, hôtels – para-hôtellerie et commerces**
- **zone mixte habitations résidentielles et commerciales**
- **zone places, commerces et détente**
- **zone chalets résidentiels**
- **zone d'espaces de dégagement, de détente et de loisirs**
- **zone circulations véhicules et piétons**
- **zone transports publics**
- **zone aire forestière**
- **zone constructions existantes**
- **zone d'avalanches**

#### **Article 6**

#### **ZONE MIXTE, HOTEL, PARA-HOTELLERIE ET COMMERCES**

- Cette zone est destinée à l'hôtellerie et à la para-hôtellerie. Ces bâtiments ont un but commercial notamment pour des restaurants, magasins, ainsi que des activités sportives.



## **Article 7**

### **ZONE MIXTE, HABITATIONS RESIDENTIELLES ET COMMERCIALES**

- Cette zone est destinée aux habitations résidentielles et commerciales dans sa partie rez-de-chaussée (Esplanade)

## **Article 8**

### **ZONE MIXTE, PLACES COMMERCES ET DETENTE**

- Cette zone définit les places de détente laissées entre les divers corps d'immeubles. Elle prévoit des implantations possibles de commerces dans sa partie amont.

## **Article 9**

### **ZONE DE CHALETS RESIDENTIELS**

- Cette zone est destinée à la construction de grands chalets, elle a pour but de faire le lien entre la zone de chalets et la zone d'immeubles.
- L'indice d'utilisation maximale est de 0.60
- L'ordre contigu est autorisé pour autant que les constructions soient réalisées sur les aires d'implantation destinées à cet effet.
- Le nombre de places de parc sera conforme aux exigences du « RCCZ »

## **Article 10**

### **ZONE D'ESPACES DE DEGAGEMENT, DE DETENTE ET DE LOISIRS**

- Cette zone comprend tous les espaces verts entourant les constructions. Dans cette zone pourront être aménagés des espaces de détente et de loisirs.

## **Article 11**

### **ZONE CIRCULATIONS, VEHICULES ET PIETONS**

- Cette zone comprend l'ensemble des routes de desserte des diverses zones. Elle comprend également un espace réservé à un cheminement piétonnier.

## **Article 12**

### **ZONE TRANSPORTS PUBLICS**

- Cette zone est destinée au transport de personnes ( ascenseur sur rails )

## **Article 13**

### **L'AIRE FORESTIERE**

- L'aire forestière est régie par les dispositions cantonales et fédérales en la matière.  
Elle figure sur le Plan de Quartier à titre indicatif.

## **Article 14**

### **ZONE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

- Cette zone n'est pas une zone de constructions nouvelles.  
Elle est cependant destinée à sauvegarder les éléments essentiels du patrimoine mais aussi d'apporter une touche locale dans le Plan de Quartier.
- Les constructions existantes pourront ainsi être restaurées et agrandies en vue d'une utilisation rationnelle.  
Elles pourront devenir commerciales et ainsi s'adapter aux besoins.
- La hauteur maximum est fixée à 8 m. sur la sablière, mesurée depuis le terrain naturel.
- Les annexes éventuelles devront être détachées du corps de bâtiment principal de façon à respecter au mieux la typologie existante, leurs hauteurs ne pourront pas dépasser 6 m. sur la sablière, mesurée depuis le terrain naturel.

## **Article 15**

### **ZONE D'AVALANCHES**

- Cette zone est régie par les dispositions cantonales et fédérales en la matière.  
Elle figure sur le Plan de Quartier à titre indicatif.

## **Article 16**

### **DOCUMENTS LEGAUX**

Les documents suivants constituent le plan de quartier "Aminona Est" et auront force légale dès l'homologation de ce dernier :

- Le rapport d'impact sur l'environnement de décembre 2005;
- le présent règlement, le rapport d'étude selon l'art. 47 OAT et les plans associés, notamment le plan de base du 22 août 2006;
- l'évaluation du rapport d'impact selon art. 13 OEIE, établie par le SPE, service spécialisé, en date du 31 octobre 2006.

## **Article 17**

### **DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE**

Toute construction prévue dans le périmètre du plan de quartier "Aminona Est" fera l'objet d'une demande d'autorisation de construire.

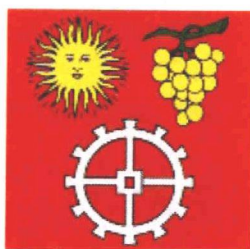
Les dispositions et mesures décrites dans le rapport d'impact établi en décembre 2005 dans le cadre de l'approbation du plan de quartier "Aminona Est", ainsi que les adaptations et mesures supplémentaires exigées dans l'évaluation du rapport d'impact du 31 octobre 2006, lient le requérant dans le cadre de l'élaboration des dossiers d'autorisation de construire.

Le présent règlement a été approuvé par le Conseil Communal de Mollens,

- 5 DEC. 2006

le .....

**Au nom du Conseil Communal :**



**Le Président :**

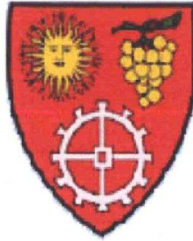
A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.



**Le Secrétaire :**

A handwritten signature in blue ink, featuring a large loop and a long horizontal stroke.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a few loops and a long horizontal stroke.



**ADMINISTRATION  
COMMUNALE DE MOLLENS**

**APPROBATION DU**

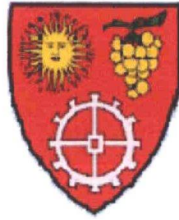
**PLAN DE QUARTIER  
"AMINONA - EST"**

**JANVIER 2007**

---

*H*





## **ADMINISTRATION COMMUNALE DE MOLLENS**

### **APPROBATION DU**

### **PLAN DE QUARTIER "AMINONA - EST"**

Statuant en séance du **05 décembre 2006** en sa qualité d'autorité compétente au sens de article 12 alinéa 4 de la loi cantonale concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT) et de l'article 2 alinéa 1 chiffre 1 de la loi cantonale sur les constructions (LC), le Conseil municipal de Mollens a rendu la décision suivante au sujet du plan de quartier (PQ) "Aminona - Est".

#### **Vu les faits suivants :**

#### **1. L'enquête publique :**

Du plan de quartier de " Aminona - Est ".parue dans le Bulletin officiel No 52 du 30.12.2005

##### **A. Le dossier d'enquête publique qui comporte les pièces suivantes :**

- Le plan de quartier de " Aminona - Est ".
- Le règlement du plan de quartier de " Aminona - Est ".
- Le rapport de l'étude d'impact sur l'environnement.
- Le rapport d'étude du plan de quartier de " Aminona - Est " (à titre indicatif).

**B. Le(s) opposition(s) déposée(s) :**

- Aucune opposition n'a été déposée à l'encontre de ce "PQ".

**C. La procédure de consultation :**

- En séance 14.02.2006, le Conseil municipal a décidé de transmettre le dossier au service de l'aménagement du territoire (SAT) pour examen et préavis en vue de poursuivre la procédure selon l'article 12 de l'alinéa 4 de la "LcAT".

**Considérant en droit:**

**2. Compétence formelle et matérielle:**

- A teneur de l'article 12, alinéa 2 "LcAT", le plan de quartier précise pour certaines parties du territoire communal des mesures particulières d'aménagement et règle dans le détail l'affectation du sol.
- Si les prescriptions du plan d'affectation des zones et les conditions fixées dans le règlement sont respectées, la procédure d'autorisation de construire est applicable (art. 12 al. 4 LcAT).
- Selon l'article 2 alinéa 1 chiffre 1 "LC", le Conseil municipal est compétent pour approuver les projets situés à l'intérieur des zones à bâtir, dans la mesure où la commune n'est pas requérante du projet (cf. art. 2 al. 2 LC).
- En l'espèce, le plan de quartier " Aminona - Est " se situe dans la zone à bâtir; en outre, il est conforme aux prescriptions du plan d'affectation des zones et du "RCCZ". Il suit que la procédure d'autorisation de construire est applicable au "PQ" précité.

**3. Appréciation sectorielle:**

- **Aménagement du territoire:**

Le plan d'affectation des zones (PAZ) et le "RCCZ" prévoit, pour le secteur " Aminona - Est ", une zone à bâtir homologuée le 07.06.2000 **du centre d'Aminona à aménager** au lieu dit "Aminona - Gérone".

Le "PQ" " Aminona - Est " est conforme au cahier des charges et aux autres prescriptions du "PAZ" et du "RCCZ", homologués par le Conseil d'Etat le 07.06.2000.

Le "PQ" " Aminona - Est " est conforme notamment aux articles 1, 3 et 15 "LAT" de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), ainsi qu'aux articles 3, 12 et 21 de la "LcAT".

Plusieurs variantes de solutions ont été examinées. Il ressort que le projet retenu répond aux exigences fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire [article 2, alinéa 1, lettre b de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)].

Du point de vue de l'aménagement du territoire (SAT) ce plan de quartier est préavisé favorablement sous réserve de prendre en compte les charges et les conditions et charges exigées par le service de l'environnement (SPE) dans le cadre de l'évaluation du rapport d'impact sur l'environnement (REI) selon l'article 13 "OEIE".

Les mesures d'aménagement permettent de garantir une utilisation mesurée du sol, de réduire à un minimum les atteintes à l'environnement et de réaliser une occupation plus rationnelle du territoire [article 2, alinéa 1, lettre d) de l'OAT].

#### **4. La décision du conseil communal:**

- 1. Le conseil municipal réuni en séance le 05 décembre 2006 décide d'approuver le plan quartier de " Aminona - Est " et le règlement y relatif.**
2. Les conditions et charges exigées par le Service cantonal de la protection de l'environnement (SPE) dans le cadre de l'évaluation du rapport d'impact sur l'environnement (RIE) selon art.13 OEIE et figurant en annexe à la dite approbation font partie intégrante de la décision communale.
3. Le règlement sur les quotas et contingentement (RQC) actuellement en consultation auprès des 6 communes du Haut-Plateau de Crans-Montana-Aminona fixant une répartition obligatoire (quota) entre résidences principales et secondaires et une taxe de remplacement (TR) conditionnant des quotas complémentaires en résidences secondaires, fait partie intégrante de la présente décision. Ce règlement entrera en vigueur dès son homologation par le Conseil d'Etat.
4. Le propriétaire ou requérant concerné est invité à transmettre un règlement de quartier qui tient compte des conditions fixés par la présente décision et plus particulièrement de l'ajout des nouveaux articles réclamés par le Service cantonal de la protection de l'environnement (SPE) et la commune pour qu'il puisse être approuvé définitivement par le Conseil communal en complément de la présente décision.
5. Les demandes d'autorisation de construire ne pourront être traitées que sur la base du règlement du plan de quartier modifié.
5. Les frais de la présente décision par **Fr. 2'500.00** sont mis à la charge du ou des propriétaire(s) requérant(s).



6. La présente décision est notifiée au(x) :

- Au(x) propriétaire(s) concerné(s) et ou requérant(s) avec le ou les exemplaire(s) requis du "PQ" et du règlement.
- Au Service de l'aménagement du territoire à Sion, avec 1 exemplaire du "PQ" et du règlement.
- Au Service de la protection de l'environnement à Sion.
- Au Service des routes et des cours d'eau à Sion.
- Au service des forêts et du paysage.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Conseil d'Etat.  
Le recours doit être déposé en autant de doubles qu'il y a d'intéressés, dans les trente jours dès la notification de la décision.

Le mémoire doit contenir un exposé concis des faits, ainsi que des motifs accompagnés des moyens de preuve et des conclusions. Il sera daté et signé par le recourant ou son mandataire.

La décision attaquée et les documents servants comme moyens de preuve, en possession du recourant, seront joints au mémoire.

**AU NOM DU CONSEIL MUNICIPAL DE MOLLENS**

**La Président :**

M. Stéphane Pont



**Le Secrétaire :**

M. Grégoire Jilg

**Notifié sous pli recommandé le 23 janvier 2007**