



COMMUNE DE MOLLENS

## AMINONA CENTRE

Plan d'aménagement détaillé

Règlement

22 mai 2012

*Dossier homologué le 21 mars 2012*



PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE

<b>N° travail</b>	12294		
<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 <a href="mailto:info@arcalpin.ch">info@arcalpin.ch</a> - Site internet <a href="http://www.arcalpin.ch">www.arcalpin.ch</a>		
<b>Collaborateur responsable</b>	Thomas Ammann, aménagiste FSU/SIA – ing. rural dipl. EPF		
<b>Collaborateur(s) adjoint(s)</b>	Estelle Mariéthoz – géogr. dipl.		
<b>Versions</b>	1	Dossier pour mise à l'enquête	6 nov. 2009
	2	Dossier pour dépôt public	29 janv. 2010
	3	Dossier pour homologation	14 mai 2012
	4	Dossier homologué	21 mars 2012

# Table des matières

<b>CHAPITRE I : OBJET DU PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE .....</b>	<b>1</b>
Article 1 – Type et but du plan d'aménagement détaillé.....	1
Article 2 – Situation et périmètre .....	1
Article 3 – Relation avec le PAZ et le RCCZ .....	1
Article 4 – But et principes du plan d'aménagement détaillé.....	2
<b>CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS .....</b>	<b>3</b>
Article 5 – Règles par secteur.....	3
<b>CHAPITRE III : EQUIPEMENTS, AMENAGEMENTS ET BÂTIMENTS.....</b>	<b>6</b>
Article 6 – Equipements .....	6
Article 7 – Mesures énergétiques et écologiques .....	6
Article 8 – Parkings souterrains .....	6
<b>CHAPITRE IV : PROCEDURE.....</b>	<b>7</b>
Article 9 – Procédure.....	7
Article 10 – Entrée en vigueur .....	7
<b>CHAPITRE V : CONDITIONS SELON DECISION D'HOMOLOGATION DU 21 MARS 2012.....</b>	<b>8</b>

**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
PAD	Plan d'aménagement détaillé
PAZ	Plan d'affectation des zones
RCCZ	Règlement communal des constructions et des zones
SBP	Surface brute de plancher

## CHAPITRE I : OBJET DU PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE

### Article 1 – Type et but du plan d'aménagement détaillé

Le plan d'aménagement détaillé (PAD) « Aminona Centre » est un plan d'aménagement détaillé au sens des articles 12 al. 2 LcAT et 140 du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) ; il précise en ce sens les mesures particulières d'aménagement applicables à certaines parties du territoire communal et règle dans le détail l'affectation du sol (art. 12, al. 2 LcAT).

### Article 2 – Situation et périmètre

Le secteur « Aminona Centre » se situe au lieu-dit « Géronde », dans la station d'Aminona, sur le territoire de la commune de Mollens. Il se trouve en amont de la route secondaire de montagne RC 624 reliant Mollens à Crans.

Dans le périmètre du PAD se trouvent la gare de départ des télécabines ainsi qu'un parking comportant 350 places intérieures. Une piste de ski relie le secteur au domaine skiable.

Le secteur se trouve en zone de constructions et d'installations publiques B et C et en zone de danger d'avalanches rouge et bleu. Une aire forestière est également présente dans le périmètre.

Les propriétés concernées par le projet de PAD « Aminona Centre » sont les suivantes :

Parcelle Nº	DDP	Contenu	Propriétaire	Surface totale de la parcelle (m <sup>2</sup> )
4020	4112	Gare de départ des télécabines	CMA S.A.	5'116
4020	4139	Bâtiments annexes de la gare de départ des télécabines	CMA S.A.	953
1556	1579	Talus au sud de la route cantonale	CMA S.A.	2'475
1554	-	Route cantonale, partie ouest	Etat du Valais	8'994
1504	-	Parking couvert	CMA S.A.	4'628
1507	-	Aire forestière au nord du bâtiment allongé	Grande Bourgeoisie des cinq communes de la noble contrée	3'488
1505	-	Route cantonale, partie nord-est	Municipalité de Mollens	4'646
1509	-	Route cantonale, partie sud-est	Etat du Valais	4'667
<b>Total</b>				<b>34'967</b>

### Article 3 – Relation avec le PAZ et le RCCZ

L'article 35 bis, al. 2 du RCCZ indique que l'aménagement des zones de constructions et d'installations publiques est obligatoirement soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement détaillé.

#### ***Article 4 – But et principes du plan d'aménagement détaillé***

Le présent plan d'aménagement détaillé a pour but la revalorisation de la gare de départ des télécabines d'Aminona et ses alentours, tout en respectant les 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 :

- Déplacer la gare de départ des télécabines, actuellement en zone de danger d'avalanches, pour garantir la sécurité des utilisateurs.
- Assainir l'ancienne gare de départ des télécabines.
- Créer un pôle central d'activités publiques pour la station existante avec des surfaces commerciales et d'intérêt public.
- Créer des surfaces hôtelières.
- Assurer un développement urbanistique homogène en lien avec l'existant.
- Tenir compte des caractéristiques du site : orientation générale et conditions de pente.
- Assurer les dessertes pour les voitures et les piétons en tenant compte des surfaces voisines déjà construites.

**CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS*****Article 5 – Règles par secteur***

L'ensemble des règles du RCCZ et du règlement des quotas et du contingentement (RQC), de même que les règles générales concernant les plans d'aménagement détaillé, les places de parc, les garages, les accès, etc., sont applicables aux constructions et aménagements à réaliser dans le présent plan d'aménagement détaillé, en sus des règles particulières ci-après.

**Secteur de construction 1 : gare télécabines, commerces et administration (en rose sur le plan d'aménagement détaillé)*****1. Affectation***

Les constructions comprennent des surfaces destinées à une gare de départ des télécabines, à des commerces et à des surfaces administratives.

La surface brute de plancher dédiée aux commerces ne dépasse pas les 1'600 m<sup>2</sup> et la surface brute de plancher dédiée aux surfaces administratives ne dépasse pas les 400 m<sup>2</sup>.

***2. Implantation, dimensions et aspects architecturaux***

La constructibilité est déterminée par l'aire d'implantation figurant sur le PAD. La hauteur maximale des constructions est de 20 mètres et ne dépasse pas la cote 1'533 mètres sur mer (msm).

**Secteur de construction 2 : construction hôtelière (en vert clair sur le plan d'aménagement détaillé)*****1. Affectation***

Le secteur peut accueillir les bâtiments et les équipements liés à l'exploitation hôtelière pure (hébergement, sport, wellness, fitness, logements pour les employés, etc.) et des équipements publics.

Est considérée comme exploitation hôtelière pure au sens du présent règlement, une entreprise d'hébergement qui met à disposition des hôtes, contre rémunération, des unités d'hébergement (chambres et/ou suites) pour des séjours de courte durée (à la nuitée ou à la semaine) avec exclusion des locations à l'année ou à la saison et, en parallèle, offre les services et prestations typiques des hôtels. Ces unités d'hébergement ne peuvent pas être individualisées du point de vue juridique (pas de droits réels tels que des PPE ou des contrats de location de longue durée) et ne peuvent pas disposer d'installations typiques d'appartements autonomes (p. ex. cuisines complètes).

Seuls des logements en chambres ou en appartements équipés pour les employés peuvent être prévus. Ces logements restent propriétés de la société propriétaire de l'hôtel.

La surface brute de plancher dédiée à l'exploitation hôtelière ne dépasse pas les 6'700 m<sup>2</sup>.

La surface brute de plancher dédiée aux équipements en lien avec l'exploitation hôtelière (restaurant, bar, commerces, fitness, place, etc.) ne dépasse pas les 9'100 m<sup>2</sup>.

## 2. *Implantation, dimensions et aspects architecturaux*

Le parking existant est démolie.

La constructibilité du secteur est déterminée par l'aire d'implantation figurant sur le PAD. La hauteur maximale des constructions est de 30 mètres et ne dépasse pas la cote 1'532 mètres sur mer (msm).

### **Secteur de construction 3 : restaurant et dépôt (en vert foncé sur le plan d'aménagement détaillé)**

#### 1. *Affectation*

Le secteur comprend un restaurant et un dépôt.

La surface brute de plancher dédiée à la restauration ne dépasse pas les 600 m<sup>2</sup>.

#### 2. *Implantation, dimensions et aspects architecturaux*

La constructibilité est déterminée par l'aire d'implantation figurant sur le PAD. La hauteur maximale des constructions est de 20 mètres et ne dépasse pas la cote 1'525 mètres sur mer (msm).

La partie en surplomb est située à la même altitude que le deuxième étage du bâtiment.

Une liaison piétonne attractive relie le secteur Aminona Est au secteur Aminona Centre.

### **Secteur de construction existante**

Ce secteur comprend des constructions situées en zone d'avalanches rouge. Ces constructions sont conservées mais ne seront pas rénovées. Elles accueillent uniquement des commerces. L'article 24 LAT est applicable en cas de changement d'affectation.

### **Secteur de piste de ski**

La piste de ski sera garantie sur le tronçon figurant sur le PAD. Son aménagement tiendra compte des constructions à réaliser, des surfaces forestières, etc.

### **Secteur espaces verts**

Ce secteur comprend l'espace entre les immeubles existants et futurs. Il est aménagé comme aire de détente au service des usagers.

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

Les surfaces sont entretenues en prairies fleuries indigènes, à fauche tardive.

### **Secteur de voies de circulation véhicules et piétons**

Ce secteur comprend l'ensemble des routes de desserte.

Les accès aux nouvelles constructions aboutissent directement aux parkings couverts.

Un rond-point sera construit afin de fluidifier le trafic.

Une boucle est aménagée pour permettre aux bus et aux taxis de desservir la gare de départ des télécabines.

La route cantonale située sur les parcelles 1'509 et 1'554 est déplacée vers le sud.

### **Aire forestière (existante)**

L'aire forestière respecte les directives ressortant de la loi sur les forêts.

**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 du requérant concerné jusqu'au raccordement sur les réseaux publics.

Des poubelles collectives sont aménagées à l'intérieur du quartier, d'entente avec la commune de Mollens.

***Article 7 – Mesures énergétiques et écologiques***

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

Les nouvelles constructions respectent le standard Minergie®.

***Article 8 – Parkings souterrains***

Les places de parc sont aménagées en parkings souterrains. Il n'y a plus de place de parc à ciel ouvert.

Au maximum, 348 places de parc souterraines sont construites à l'intérieur de l'ensemble des secteurs figurant sur le PAD.

**CHAPITRE IV : PROCEDURE****Article 9 – Procédure**

Toutes les installations et chacun des bâtiments à construire ou à rénover dans le périmètre du plan d'aménagement détaillé 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. Les dossiers de demandes d'autorisation de construire devront être accompagnés d'une expertise hydrogéologique, car toutes les interventions dans le secteur sont soumises à autorisation cantonale au sens de l'art. 19, al. 2 LEaux.

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.

Les dossiers de demande d'autorisation de construire devront être accompagnés d'une expertise hydrogéologique, car toutes les interventions dans le secteur sont soumises à autorisation cantonale au sens de l'article 19 alinéa 2 LEaux.

**Article 10 – Entrée en vigueur**

Conformément à l'article 12, al. 4 LcAT, le plan d'aménagement détaillé et le présent règlement ont été approuvés par l'Assemblée primaire de Mollens le 18 janvier 2010 et homologués par le Conseil d'Etat le 21 mars 2012, sous réserve de modifications et de conditions.

Approuvé par l'Assemblée primaire de Mollens le : 18 janvier 2010

Le Président

Le Secrétaire



Homologué par le Conseil d'Etat le :

21 mars 2012

Le Président

Le Chancelier

Homologue par le Conseil d'Etat

en séance du ..... 21. MARS 2012

Droit de sceau: Fr. ..... 200.-

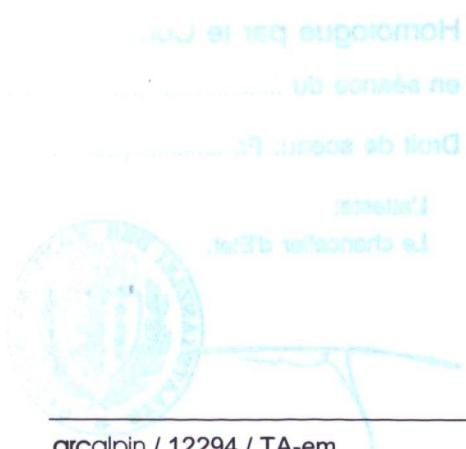
L'atteste:

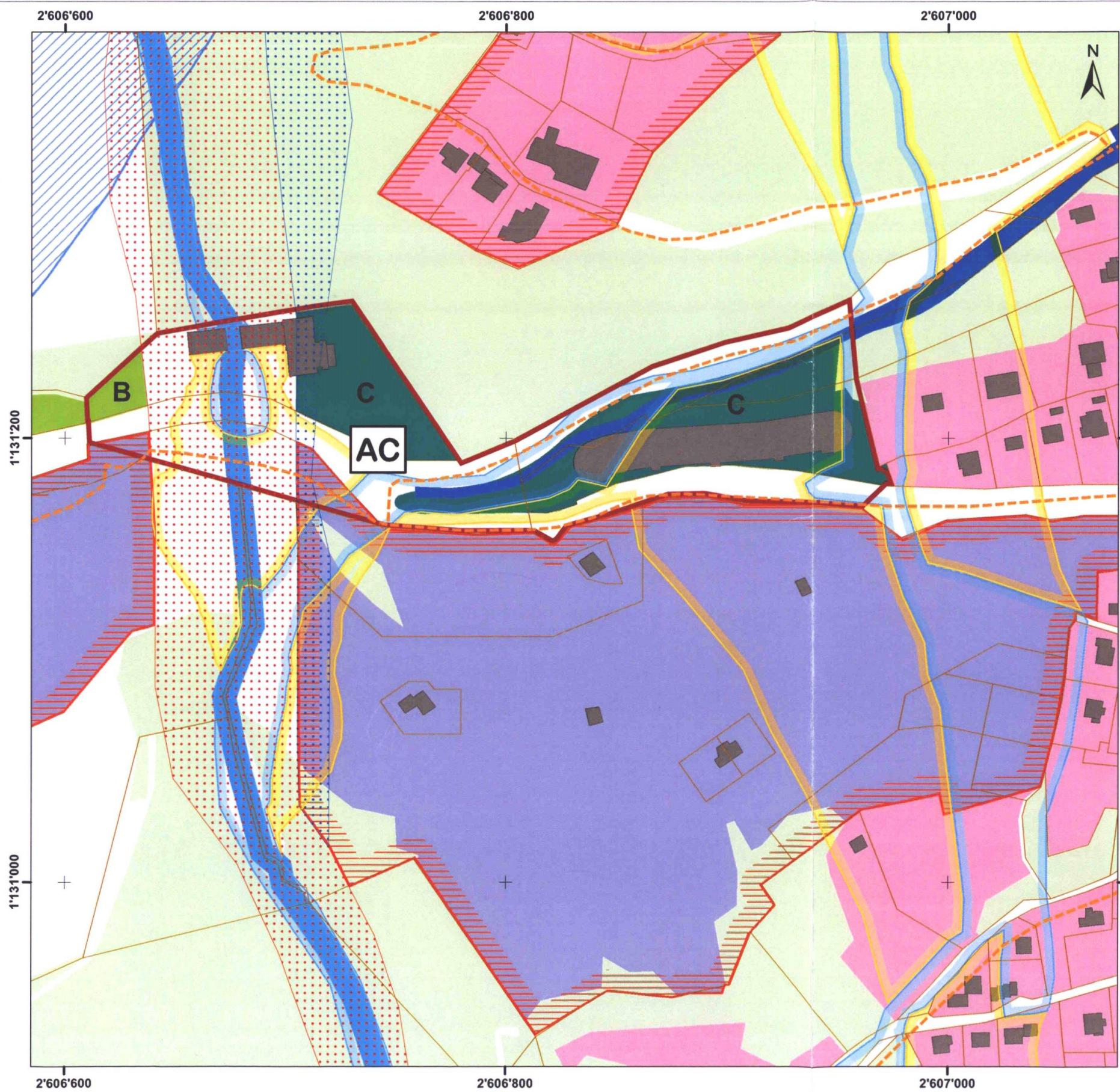
Le chancelier d'Etat:



**CHAPITRE V : CONDITIONS SELON DÉCISION D'HOMOLOGATION DU 21 MARS 2012**

1. Le PGEE de la commune de Mollens devra être finalisé dans les meilleurs délais.
2. Les conditions posées par le SPE dans son préavis du 5 octobre 2011 en ce qui concerne notamment l'étude de trafic ainsi que l'analyse des impacts sur l'environnement et des mesures prises pour les atténuer, devront être respectées lors de la construction.
3. Les cartes de dangers hydrologiques définitives, une fois établies, devront être mises à l'enquête et, dès leur adoption, seront intégrées à titre indicatif dans le PAZ.
4. L'espace réservé aux eaux, selon le préavis du SRCE du 18 octobre 2011, devra ultérieurement faire l'objet d'un article spécifique du RCCZ.





Légende

- Périmètre de modification partielle du PAZ  
- PAD obligatoire Aminona centre (AC)
- Zone de constructions et d'installations publiques C (nouveau)
- Zone de constructions et d'installations publiques B
- Zone du centre d'Aminona (DS III)
- Zone de chalets d'Aminona (DS II)
- Zone à aménager
- Zone agricole
- Zone de pistes avec enneigement technique

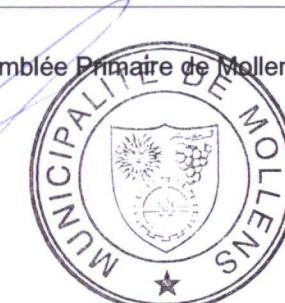
A titre indicatif

- Aire forestière
- Chemin pédestre homologué
- Périmètre approuvé de protection des sources S2
- Espace cours d'eau La Zironde
- Zone de danger crue moyen / faible
- Zone de danger nivologique élevé / moyen

Approuvé par l'Assemblée Primaire de Mollens le : 18 janvier 2010

Le Président

Le Secrétaire



Homologué par le Conseil d'Etat le :

21 mars 2012

Homologue par le Conseil d'Etat  
Le Chancelier  
en séance du 21 mars 2012

Droit de sceau: Fr. 7.00 -

L'atteste:  
Le chancelier d'Etat:



Version homologuée  
du 21.03.2012

1:2'000

0 10 20 40 60 80 100 Mètres

**Légende**

- Périmètre PAD
- Secteur de construction gare télécabines, commerces, administration 1
- Secteur de construction construction hôtelière 2
- Secteur de construction restaurant, dépôt 3
- Surplomb
- Secteur de construction existante
- Secteur de piste de ski
- Secteur espace vert
- Secteur de voies de circulation véhicules et piétons
- Espace cours d'eau La Zironde

**A titre indicatif**

- Aire forestière
- ✓ Chemin pédestre homologué
- Zone de danger avalanche élevé
- Zone de danger avalanche moyen
- Zone de danger crue moyen
- Zone de danger crue faible

**Zone d'activités sportives du domaine skiable**

- Zone de pistes avec enneigement technique

(xxxx) altitude maximale des bâtiments [msm]  
 (xxxx) hauteur maximale des bâtiments [m]  
 altitude en mètres sur mer [msm]

Approuvé par l'Assemblée Primaire de Mollens le : 18 janvier 2010

Le Président

Le Secrétaire



Homologué par le Conseil d'Etat le : 21 mars 2012

en séance du 21 mars 2012.

Le Président

Droit de sceau: Fr. Le Chancelier.....

L'atteste:  
Le chancelier d'Etat:

crealpin 12294/EM/07 12/2012/AR

## Modification partielle du PAZ 2009

### Nouvelle zone

#### Article 35 bis : Zone de constructions et d'installations publiques C

##### *But et prescriptions*

- 1 Les zones de constructions et d'installations publiques C comprennent les équipements publics d'intérêt général tels que les centres culturels, multisports, thermaux, de détente ou de loisirs, complexes hôteliers, commerces, gare de départ télécabine, etc.
- 2 L'aménagement des zones de constructions et d'installations publiques est obligatoirement soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement détaillé.
- 3 Les routes traversées par des pistes de ski alpin ou empruntées par des itinéraires de ski de fond ne peuvent en aucun cas être déneigées.
- 4 L'aménagement tiendra compte des caractéristiques particulières du site naturel et/ou bâti.
- 5 Degré de sensibilité selon LPE / OPB : III.



Homologué par le Conseil d'Etat

en séance du 21 MAI 2012

Droit de sceau: Fr. 200 —

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:

