



COMMUNE DE LENS

CHETZERON 2110

Plan d'aménagement détaillé

Règlement

20 août 2009

Dossier pour homologation



PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE

N° travail	13963		
Mandant	Commune de Lens		
Mandataire	ARCALPIN – PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE 41, AV. DE LA GARE - CP - 1950 SION 2 NORD Tél. 027/ 323 19 23 - Fax 027/ 323 19 31 E-mail info@arcalpin.ch - Site internet www.arcalpin.ch		
Collaborateur responsable	Thomas Ammann, aménagiste FSU/SIA – ing. rural dipl. EPF		
Collaborateur(s) adjoint(s)	Emmanuelle Favre – géogr. dipl.		
Versions	1	Dossier pour mise à l'enquête public	6 avril 2009
	2	Dossier pour dépôt public	16 juin 2009
	3	Dossier pour homologation	20 août 2009
	4		

Table des matières

CHAPITRE I :	OBJET DU PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLÉ.....	1
Article 1	Type et but du plan d'aménagement détaillé.....	1
Article 2	Situation et périmètre.....	1
Article 3	Cadre légal.....	2
	Article 3.1 – Prescriptions fédérales et cantonales	2
	Article 3.2 - Prescriptions communales	2
Article 4	Documents légaux	3
Article 5	But et principes du plan d'aménagement détaillé.....	3
CHAPITRE II :	REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS DU PAD.....	5
Article 6	Règles par secteur.....	5
	Article 6.1 - Secteur 1 : bâtiment principal.....	5
	Article 6.2 - Secteur 2 : bâtiment annexe	6
	Article 6.3 - Secteur 3 : terrasse	7
	Article 6.4 - Secteur 4 : constructions éphémères.....	7
	Article 6.5 - Secteur 5 : aménagements extérieurs	8
CHAPITRE III :	EQUIPEMENTS.....	9
Article 7	Equipements.....	9
Article 8	Chemins piétons	9
Article 9	Parking.....	9
Article 10	Mesures énergétiques et écologiques.....	9
CHAPITRE IV :	PROCEDURE.....	10
Article 11	Procédure	10
Article 12	Entrée en vigueur	10

Abbreviations :

LcAT	Loi concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987
LHR	Loi sur l'hébergement et la restauration du 8 juillet 2002
LPE	Loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983
OPAIR	Ordonnance sur la protection de l'air du 16 décembre 1985
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986
PAD	Plan d'aménagement détaillé
RIC	Règlement intercommunal sur les constructions (communes d'Icogne, Lens, Chermignon, Montana et Randogne)
SBP	Surface brute de plancher

CHAPITRE I : OBJET DU PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLÉ

Article 1 Type et but du plan d'aménagement détaillé

¹ Le plan d'aménagement détaillé (PAD) « Chetzeron 2110 » est un PAD au sens des articles 12 al. 2 LcAT et 17.1 du règlement intercommunal des constructions (RIC). Il précise en ce sens les mesures particulières d'aménagement applicables à certaines parties du territoire municipal et règle dans le détail l'affectation du sol.

Article 2 Situation et périmètre

¹ Le secteur faisant l'objet du PAD « Chetzeron 2110 » se situe sur le domaine skiable de Crans-Montana, sur la crête de la Tza et au sommet de la piste de Chetzeron. Il englobe la gare d'arrivée de l'ancien téléphérique de Chetzeron et son restaurant ainsi que ses alentours. Les coordonnées de ce secteur sont 2°60'2165/1°130'560 et son altitude est de 2'110 mètres.

² Dans le secteur se trouve la gare d'arrivée de l'ancien téléphérique de Chetzeron et le restaurant de Chetzeron, construits en 1960, et initialement composée de trois parties :

- à l'est, le dépôt des cabines ;
- au centre, la halle de la gare ;
- à l'ouest, le restaurant avec sa terrasse panoramique orientée vers le sud.

Le sous-sol du bâtiment est occupé actuellement un garage à dameuses et un réservoir d'eau.

³ Le secteur comprend une partie de la parcelle 55 qui se trouve en zone d'activités sportives du domaine skiable (zone 11B du RIC).

⁴ Les propriétés concernées par le projet de PAD « Chetzeron 2110 » sont les suivantes :

Parcelle ou DDP N°	Plan N°	Propriétaire	Surface totale (comprise dans le PAD) m ²
55	2	Grande Bourgeoisie de l'Ancien Lens	11'220
<i>dont :</i>			
DDP 67	2	Err-Chetzeron SA (restaurant)	2'501
DDP 68	2	CMA SA (ancienne gare)	1'620
DDP 69	2	CMA SA (ancien socle pylône)	41

Article 3 Cadre légal**Article 3.1 – Prescriptions fédérales et cantonales**

¹ Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales et cantonales en matière d'utilisation du sol et autres domaines s'y rapportant.

² Demeurent réservées les dispositions particulières édictées par la Confédération et le Canton, ainsi que le droit des tiers.

Article 3.2 - Prescriptions communales

¹ Les dispositions prévues dans le présent règlement tiennent compte des prescriptions ressortant du plan d'affectation des zones et de son règlement, en particulier de l'art. 55.2, al. 1, 2 et 4 :

ZONE 11B**Article 55.2 Zone d'activités sportives du domaine skiable****BUTS DE LA ZONE**

¹ Les buts de la zone d'activités sportives du domaine skiable sont de :

- a) garantir le confort et la sécurité des usagers;
- b) tenir compte des aspects environnementaux et de la protection des eaux;
- c) assurer une exploitation rationnelle et économe du domaine skiable.

NATURE ET DEGRE DE L'AFFECTATION

² La zone d'activités sportives du domaine skiable (ci-après « zone du domaine skiable ») comprend l'emprise des pistes pour le ski et d'autres activités sportives et récréatives, les espaces nécessaires aux constructions et installations des remontées mécaniques, ainsi que d'autres infrastructures liées à l'exploitation (locaux techniques, bassins d'accumulation, etc.) et/ou destinées aux usagers du domaine skiable (lieux d'accueil, de restauration et d'hébergement, etc.).

PRESCRIPTIONS

⁴ Tous les nouveaux projets de lieux d'accueil, de restauration et d'hébergement se conformeront à une planification des besoins, démontrant leur opportunité et leur localisation, en vue d'une exploitation optimale du domaine skiable. Leurs conditions techniques seront ensuite déterminées dans le cadre de plans d'aménagement détaillés obligatoires, adoptés par l'assemblée primaire et soumis à l'homologation du Conseil d'Etat.

² Conformément à l'art. 55.2, al. 4 les dispositions considèrent la planification en matière de restauration et d'hébergement établie (*Conception directrice restauration et hébergement*, communes du Haut-Plateau, février 2009), notamment les principes suivants :

- Limiter le nombre de nouveaux bâtiments :
 - Le PAD « Chetzeron 2110 » prévoit la rénovation du bâtiment existant.
- Limiter les augmentations de volume des objets rénovés :
 - Les agrandissements des objets existants (2008) ne dépassent pas 30 % de la surface de plancher existante.
- Limiter le nombre de sièges pouvant être créés pour la restauration (100 nouveaux sièges intérieurs (1'000 m² de SBP max.) pourront être réalisés au maximum dans le secteur de Crans) :
 - Le PAD « Chetzeron 2110 » respecte ce principe puisque le restaurant contient 66 sièges intérieurs pour une SBP inférieure à 700 m². Pour les sièges extérieurs, la limite est de 150 par secteur (1'500 m² de SBP max.). Le PAD « Chetzeron » prévoit 80 sièges extérieurs pour une SBP inférieure à 500 m².
- Limiter le nombre de lits pouvant être créés pour l'hébergement (100 lits (2'500 m² de SBP max.) par secteur pourront être créés au maximum) :
 - Le PAD « Chetzeron 2110 » respecte ce principe : l'hôtel crée 66 lits (46 à l'année et 20 éphémères durant les quatre mois de la saison d'hiver), pour une SBP inférieure à 1'750 m².

Article 4 Documents légaux

¹ Les documents suivants forment dans leur ensemble le plan d'aménagement détaillé « Chetzeron 2110 » :

- les présentes dispositions ;
- le plan d'aménagement détaillé à l'échelle 1 : 1'000.

Article 5 But et principes du plan d'aménagement détaillé

¹ Le but visé par l'aménagement du secteur dit « Chetzeron 2110 » est de revaloriser la gare d'arrivée de l'ancien téléphérique de Chetzeron et ses alentours, en respectant les principes évalués dans le cadre de la planification obligatoire (art. 55.2, al. 4 du RIC) notés ci-après :

- assurer une **offre en restauration** :
 - bien répartie sur le domaine skiable ;
 - composée de différents types de restauration ;
 - dans des bâtiments existants, évent. agrandissement
 - dans des nouveaux bâtiments respectant le paysage.
- assurer une **offre en hébergement** :
 - à caractère rare et exceptionnel ;
 - constituant un complément à l'offre de la station ;
 - dans des bâtiments existants, évent. agrandissement ;

- dans des nouveaux bâtiments localisés dans des périmètres englobant les arrivées de remontées mécaniques (anciennes et existantes) de Chetzeron, Cry d'Er, Violettes et Mt Bonvin.
- localiser et dimensionner de manière judicieuse les **extensions** du bâtiment destinées aux activités hôtelières et de restauration ;
- assurer une bonne **intégration** des bâtiments et de leurs aménagements extérieurs **dans le paysage** ;
- organiser de manière qualitative les **aménagements extérieurs** ;
- minimiser les **impacts sur la faune et la flore** environnante ;
- respecter les **contraintes environnementales**.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS DU PAD**Article 6 Règles par secteur**

¹ Pour tout ce qui n'est pas spécialement réglementé ci-dessous, les dispositions du règlement intercommunal sur les constructions (RIC) restent applicables.

Article 6.1 - Secteur 1 : bâtiment principal**¹ Affectation**

Le bâtiment principal est affecté à la restauration et à l'exploitation hôtelière pure.

Le transit des câbles ou une gare d'arrivée pour des installations de transports touristiques empruntant partiellement ou totalement l'ancienne ligne Crans-Chetzeron peut être aménagée sur le DDP no 68.

Restauration

Au maximum, 66 sièges sont construits à l'intérieur du bâtiment principal.

La surface brute de plancher dédiée à la restauration ne dépassera pas les 700 m².

Exploitation hôtelière

Est considéré comme hôtel 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.

Au maximum, 17 chambres et 46 lits sont construits.

La surface brute de plancher dédiée à l'hébergement ne dépassera pas les 1'500 m².

² Rénovation

Le bâtiment principal est entièrement rénové. Les transformations permettent de mettre à jour la structure conformément aux exigences parasismiques (SIA 2018 et 260 et suivantes) et aux normes de construction pour les personnes handicapées.

³ Aspects architecturaux

Les façades et la toiture sont adaptées à la qualité supérieure du site (paysage, nature, situation).

Les façades du bâtiment sont habillées de pierres naturelles.

La toiture est plate et homogène. Les ferblanteries des toitures sont en cuivre.

La constructibilité est déterminée par l'aire d'implantation figurant sur le PAD (secteur 1). La hauteur maximale du bâtiment principal ne dépasse pas la cote 2'117 mètres/mer (m/s) (surélévation maximale par rapport à l'existant : 1.5m).

L'ancienne gare (DDP 68) peut soit servir à l'hébergement et la restauration, soit accueillir le transit des câbles ou une nouvelle gare d'arrivée pour des installations de transports touristiques. Si aucune de ces deux options n'est réalisée, la partie du bâtiment située sur le DDP 68 est démolie et assainie dans un délai de 3 ans (à partir de la réalisation de la nouvelle gare d'arrivée). La façade Est sera traitée comme une façade finie.

⁴ Approvisionnement énergie et eau

L'enveloppe et la production de chaleur respectent les conditions du standard Minergie®. Le bâtiment est isolé en périphérie pour atteindre un coefficient U de 0.2 W/m2K.

L'alimentation en eau du complexe est essentiellement assurée par la source du Mont-Lachaux qui se déverse dans un réservoir de 700 m³ d'eau, situé sous la terrasse.

⁵ Bruit

Le degré de sensibilité au bruit est de II (selon OPB).

Article 6.2 - Secteur 2 : bâtiment annexe

¹ Affectation

Le secteur accueille des équipements en lien avec l'exploitation hôtelière pure (salle de conférence, sport, wellness, fitness, logements pour les employés, etc.), à l'exclusion des chambres d'hôtel.

² Aspects architecturaux

Les façades et la toiture sont adaptées à la qualité supérieure du site (paysage, nature, situation).

Les façades du bâtiment sont habillées de pierres naturelles.

La toiture est plate et homogène. Les ferblanteries des toitures sont en cuivre.

La constructibilité est déterminée par l'aire d'implantation figurant sur le PAD (secteur 2). La hauteur maximale du bâtiment principal ne dépasse pas la cote 2'116 m/s (surélévation maximale par rapport à l'existant : 4.5m, un étage).

³ Approvisionnement énergie et eau

idem secteur 1

⁴ *Bruit*

Le degré de sensibilité au bruit est de II (selon OPB).

Article 6.3 - Secteur 3 : terrasse¹ *Affectation*

Ce secteur est réservé à la restauration extérieure.

Au maximum, 80 sièges sont construits (surface de plancher maximale : 500 m²).

² *Aspects architecturaux*

La constructibilité est déterminée par l'aire d'implantation figurant sur le PAD (secteur 3). L'altitude de la terrasse ne dépasse pas la cote 2'110 m/s (surélévation maximale par rapport à l'existant : 0.5m).

³ *Bruit*

Le degré de sensibilité au bruit est de II (selon OPB).

Article 6.4 - Secteur 4 : constructions éphémères¹ *Affectation*

Ce secteur accueille des constructions éphémères destinées à l'hébergement : igloos, tentes, pods (igloos artificiels préfabriqués), etc.

Au maximum, le secteur contient 10 constructions éphémères, avec une surface au sol maximale de 25 m² par construction éphémère. Chaque construction comprend 2 lits au maximum. Ainsi, le secteur contient 20 lits pour une SBP de 250 m².

Les constructions éphémères sont installées pour une durée de 4 mois, durant la saison d'hiver.

² *Aspects architecturaux*

Les constructions éphémères ont les dimensions maximales suivantes : 5.0/5.0/5.0ml, hors terrasse 5.0/5.0ml.

³ *Bruit*

Le degré de sensibilité au bruit est de II (selon OPB).

Article 6.5 - Secteur 5 : aménagements extérieurs¹ *Affectation*

Ce secteur est réservé aux aménagements extérieurs. Son but est d'améliorer la convivialité et l'accès à l'hôtel et au restaurant et en même temps d'offrir des espaces à la nature indigène.

Avec la demande de permis de construire, il est obligatoire de présenter un plan de l'aménagement extérieur des bâtiments.

² *Aménagement, entretien*

Un expert accompagne la réalisation des aménagements extérieurs.

Les mouvements de terre sont minimisés.

³ *Bruit*

Le degré de sensibilité au bruit est de II (selon OPB).

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS**Article 7 Equipements**

¹ Tous les équipements, à savoir eau potable, eaux usées, eaux claires (système séparatif), énergies, électricité et autres, réalisés selon les indications précises de la Municipalité de Lens, sont à la charge des requérants jusqu'au raccordement sur le réseau public communal, selon le plan d'équipement annexé.

² La route d'accès n'est pas modifiée ou revêtue en dur.

Article 8 Chemins piétons

¹ Les liaisons piétonnes à l'intérieur du PAD sont aménagées à la charge des requérants.

Article 9 Parking

¹ Tous les véhicules (dameuses, engin de transport de personnes sur neige, véhicules de service, jeep) nécessaires au bon fonctionnement des structures autorisées à stationner sur le site sont parqués dans des abris couverts et fermés à l'abri des regards.

Article 10 Mesures énergétiques et écologiques

¹ Les constructions respectent le standard Minergie®.

² Les matériaux et les techniques qui ménagent avec précaution l'environnement et les ressources naturelles non-renouvelables sont favorisés. En particulier, il faut dans la mesure du possible :

- utiliser des matériaux de construction recyclables, et réduire au minimum leur énergie grise ;
- optimiser l'isolation selon les développements de la technique ;
- utiliser des techniques adéquates pour remplacer les sources d'énergie fossile par des sources renouvelables (eau chaude et chauffage) ;
- prendre les mesures nécessaires pour que l'eau des précipitations et autres eaux non-polluées puissent s'infiltrer sur les lieux.

³ L'évacuation des déchets de construction sera organisée selon les directives dictées par le service de la protection de l'environnement lors de l'octroi du permis de construire.

CHAPITRE IV : PROCEDURE**Article 11 Procédure**

¹ Toutes les installations et chacun des bâtiments à construire ou à rénover dans le périmètre du PAD font l'objet d'une demande d'autorisation de bâtir conformément notamment à la loi et à l'ordonnance cantonale sur les constructions ainsi qu'au RIC.

² L'application des normes de droit public usuelles (LPE, OPB, OPAIR, LHR, etc.) demeure réservée, de même que les exigences de coordination de procédure lorsque des autorisations particulières doivent être requises pour l'affectation ou l'exploitation de tout ou partie d'un immeuble ou d'un équipement annexe.

Article 12 Entrée en vigueur

¹ Le PAD et le présent règlement sont soumis à la procédure de l'art. 34 LcAT, et n'entrent en vigueur qu'après leur approbation par le Conseil Municipal, puis par l'Assemblée primaire et homologation par le Conseil d'Etat.

Approuvé par l'Assemblée Primaire de Lens le : 2009

le Président



le Secrétaire

Homologué par le Conseil d'Etat le :

le Président

le Chancelier

Homologué par le Conseil d'Etat
en séance du -7 DEC. 2010
Droit de sceau: Fr. 250.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:

