



COMMUNE DE LENS

ZIER

Plan d'aménagement détaillé

Règlement

3 août 2010

Dossier pour homologation



PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE

N° travail	13961		
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 publique	9 avril 2010
	2	Dossier pour dépôt public	22 juin 2010
	3	Dossier pour homologation	3 août 2010
	4	Dossier homologué le 8 juin 2011	3 août 2011

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I :	OBJET DU PLAN D'AMÉNAGEMENT 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 4	Documents légaux	2
Article 5	But et principes du plan d'aménagement détaillé	2
CHAPITRE II :	RÈGLES APPLICABLES AUX SECTEURS	4
Article 6	Règles par secteur	4
Article 6.1 - Secteur de construction mixte I	4	
Article 6.2 - Secteur de construction mixte II	5	
Article 6.3 - Secteur loisirs	5	
Article 6.4 - Secteur mixte sport et tourisme	6	
Article 6.5 - Secteur « zone de rencontre »	6	
Article 6.6 - Secteur d'espace vert	7	
CHAPITRE III :	ÉQUIPEMENTS ET CHEMINS PIÉTONS	8
Article 7	Equipements	8
Article 8	Chemins piétons	8
Article 9	Places de parc	8
CHAPITRE IV :	ÉTAPES	9
Article 10	Etapes	9
CHAPITRE V :	PROCÉDURE	10
Article 11	Procédure	10
Article 12	Entrée en vigueur	10
CHAPITRE VI :	CONDITIONS SELON DÉCISION D'HOMOLOGATION DU 8 JUIN 2011	11
CHAPITRE VII :	ANNEXE	12

Abréviations :

- 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
- PPE Propriété par étage
- PAD Plan d'aménagement détaillé
- RIC Règlement intercommunal sur les constructions (communes d'Icogne, Lens, Chermignon, Montana et Randogne)

CHAPITRE I : OBJET DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DETAILLÉ

Article 1 Type et but du plan d'aménagement détaillé

Le plan d'aménagement détaillé (PAD) « Zier » 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. L'élaboration d'un PAD est exigée dans le cahier des charges accompagnant la zone à aménager « Zier » (PAZ de la commune de Lens, homologué le 19 août 1998).

Article 2 Situation et périmètre

¹ Le secteur faisant l'objet du PAD « Zier » se situe à l'ouest du centre de Crans, dans le vallon du Zier. Ses coordonnées sont 601'700/128'250. Le secteur englobe :

- le centre de congrès du Régent à l'ouest,
- le centre de tennis couvert et ses cinq courts extérieurs au nord,
- et une place ouverte aménagée sur un ancien remblai.

² Les parcelles comprises dans le PAD sont affectées en zone d'équipement public et touristique (zone 12A).

³ Les propriétés concernées par le projet de PAD « Zier » sont les suivantes :

Parcelle N°	Plan N°	Propriétaire(s)	Surface comprise dans le PAD (m ²)	Activités - lieu
325	8	Commune de Lens	18'119 m ²	place publique, centre de tennis
326	8	Commune de Lens (DDP en faveur du Tennis-club Crans-Montana)	5'073 m ²	courts de tennis extérieurs
369	9	Bourgeoisie de Lens	6'598 m ²	nord-est du lac d'Icogne
416	10	Commune de Lens	4'133 m ²	est du lac d'Icogne, partie ouest de la place publique
486	12	Commune de Lens	327 m ²	local PTT au sud de la place
488	12	PPE	2'700 m ²	centre de congrès
490	12	Commune de Lens	816 m ²	est du vallon
560	13	Commune de Lens	3'963 m ²	est du vallon
566	13	Commune de Lens	389 m ²	est du vallon

Parcelle N°	Plan N°	Propriétaire(s)	Surface comprise dans le PAD (m ²)	Activités - lieu
1740	13	Commune de Lens	341 m ²	est du vallon
Total			42'458 m²	

Article 3 Cadre légal

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 Elles tiennent compte des prescriptions ressortant du plan d'affectation des zones et de son règlement, ainsi que celles de la zone à aménager « Zier ».

³ Demeurent réservées les dispositions particulières édictées par la Confédération et le Canton, ainsi que le droit des tiers.

Article 4 Documents légaux

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

- les présentes dispositions ;
- le plan d'aménagement détaillé à l'échelle 1 : 2'000.

Article 5 But et principes du plan d'aménagement détaillé

Le but visé par l'aménagement du secteur dit « Zier » est **d'entretenir, d'améliorer et d'aménager les infrastructures touristiques, culturelles et sportives** dans un site idéal du point de vue de sa centralité et d'aménager les espaces publics et semi-publics, en respectant les principes de planification notés ci-après :

- localiser et dimensionner de manière judicieuse les **futures constructions** de sorte à les intégrer dans le tissu bâti et naturel ;
- compléter à proximité de la station de Crans l'offre en **infrastructures sportives, culturelles, de loisirs, d'enseignement, de formation et de services** et assurer leur complémentarité ;
- développer le **centre de congrès** et améliorer son fonctionnement ;
- conserver libre de construction la majeure partie de la **place publique** ouverte actuelle et l'aménager de sorte qu'elle servira aux activités sportives, culturelles, de rencontres, etc. ;
- assurer l'**accessibilité** de l'ensemble des secteurs de construction ;
- garantir les **places de parc** pour les constructions et les activités dans le périmètre ;
- améliorer les **liaisons piétonnes** à l'intérieur du périmètre et entre le périmètre et le centre de la station de Crans ;
- assurer la **sécurité** des utilisateurs du site (routes, chemins), notamment par des mesures de modération du trafic.

- garantir un **approvisionnement énergétique** suffisant, diversifié et sûr en favorisant tant l'usage parcimonieux et rationnel de l'énergie que le recours aux énergies renouvelables ;
- prendre en compte les **caractéristiques géo-topographiques** du lieu lors de l'aménagement des espaces publics et semi-publics, de manière à garantir la qualité et l'unité spatiale du fond du vallon.

CHAPITRE II : RÈGLES APPLICABLES AUX SECTEURS

Article 6 Règles par secteur

¹ L'ensemble des règles du RIC concernant la zone à bâtrir "12A d'équipement public et touristique", de même que les règles générales à propos des PAD, des places de parc, des garages, des accès, etc., sont applicables aux constructions et aménagements à réaliser dans le périmètre du PAD, en sus des règles particulières ci-après.

Article 6.1 - Secteur de construction mixte I

1. Affectation

Ce secteur est réservé à des constructions dont l'affectation est définie par la zone 12A (voir l'annexe du règlement), y compris les constructions publiques ou privées affectées à l'enseignement, la formation ou la culture, ainsi qu'à une résidence service.

Logements pour employés

Seuls les logements pour les employés peuvent être prévus. Les logements, y compris ceux se trouvant dans un complexe hôtelier ou une résidence service, resteront propriétés de la société exploitant l'infrastructure respective.

Définition complexe hôtelier

Est considérée comme complexe hôtelier 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).

2. Dimensionnement et aspects architecturaux

L'implantation, les distances aux limites et la volumétrie des immeubles respectent les secteurs de construction et les gabarits limités par l'altitude maximale figurant sur le PAD, ainsi que l'espace cours d'eau et les alignements de la route et du chemin pédestre, sans prise en compte d'un calcul d'indice de construction. La toiture sera obligatoirement à deux pans.

3. Mesures énergétiques et écologiques

Les constructions doivent être aménagées de manière à faciliter l'utilisation passive de l'énergie et le recours à des formes de chauffage et/ou de refroidissement ménageant l'environnement. Un tiers des consommations

d'énergie ordinaires est assuré par des énergies renouvelables locales ou économisé par des mesures d'isolation supplémentaires.

Les constructions respectent le standard Minergie®.

Article 6.2 - Secteur de construction mixte II

1. Affectation

Ce secteur est réservé au centre de congrès et à son éventuelle extension (salles supplémentaires, hôtel lié notamment au centre de congrès, etc.), ou à toute autre affectation prévue par la zone 12A, y compris les constructions publiques ou privées affectées à l'enseignement, la formation ou la culture.

2. Dimensionnement et aspects architecturaux

L'implantation, les distances aux limites et la volumétrie des immeubles respectent les secteurs de construction et les gabarits limités par l'altitude maximale figurant sur le PAD, ainsi que l'espace cours d'eau et l'alignement de la route et du chemin pédestre, sans prise en compte d'un calcul d'indice de construction.

3. Aménagement

L'entrée principale du centre de congrès sera aménagée au nord du bâtiment principal, accessible par la route du Bisse.

4. Mesures énergétiques et écologiques

En principe, les constructions doivent être aménagées de manière à faciliter l'utilisation passive de l'énergie et le recours à des formes de chauffage et/ou de refroidissement ménageant l'environnement.

Les nouvelles constructions respectent le standard Minergie®.

Article 6.3 - Secteur loisirs

1. Affectation

Ce secteur est réservé aux installations sportives et de loisirs extérieures.

2. Aménagements

Les installations sportives et de loisirs ne seront pas fixes et pourront être démontées si besoin.

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

Les installations sportives ne seront pas séparées du domaine public par des clôtures ou des obstacles imperméables à la vue.

3. Utilisation

Les installations sportives pourront être utilisées par les habitants de Crans-Montana. Les modalités d'utilisation des installations seront définies dans une convention entre la commune de Lens et les requérants, à établir avant la demande d'autorisation de construire.

Article 6.4 - Secteur mixte sport et tourisme

1. Affectation

Ce secteur est réservé aux installations sportives et touristiques extérieures, ainsi qu'au stationnement des véhicules.

Le secteur peut accueillir occasionnellement des manifestations compatibles avec le caractère résidentiel de son environnement.

2. Aménagements

Les installations sportives et touristiques ne seront pas fixes et pourront être démontées si besoin.

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

Les installations sportives et touristiques ne seront pas séparées du domaine public par des clôtures ou des obstacles imperméables à la vue.

Le secteur peut accueillir des places de parc en surface ainsi qu'un parking souterrain à un ou plusieurs niveaux (cf. art.9).

3. Utilisation

Les installations sportives pourront être utilisées par les habitants de Crans-Montana. Les modalités d'utilisation des installations seront définies dans une convention entre la commune de Lens et les requérants, à établir avant la demande d'autorisation de construire.

Article 6.5 - Secteur « zone de rencontre »

1. Affectation

Ce secteur est réservé à une zone de rencontre (priorité aux piétons, limitation de la vitesse des véhicules à 20 km/h).

2. Mesure particulière

Des portes d'entrée seront aménagées aux extrémités du secteur, sur la route du Zier, pour sensibiliser les chauffeurs des véhicules à la présence de piétons.

Article 6.6 - Secteur d'espace vert***1. Affectation***

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

2. Mesures particulières

L'arborisation doit prioritairement se composer d'essences indigènes.

Les constructions en souterrain sont possibles.

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET CHEMINS PIÉTONS

¹ 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 Municipalité de Lens, sont à la charge des propriétaires des parcelles concernées ou des requérants jusqu'au raccordement sur le réseau public communal.

² Les emplacements des poubelles collectives seront aménagés à l'intérieur du quartier, d'entente avec la commune de Lens.

³ L'espace cours d'eau restera libre de toute construction et installation.

Article 8 Chemins piétons

¹ Les liaisons piétonnes seront publiques et entretenues par CME (Crans-Montana Exploitation). Elles seront améliorées et seront revêtues avec un matériau perméable.

² La continuité des cheminements pédestres doit être maintenue.

Article 9 Places de parc

¹ Au maximum, 400 places de parc peuvent être aménagées sur l'ensemble du périmètre du PAD. Elles seront réparties de la manière suivante :

- places réservées au « secteur de construction mixte I » 100
 - places réservées au « secteur de construction mixte II » 300
(dont places réservées pour l'hôtel éventuel : 1 place pour 3 lits et au maximum 100 places)

² Au maximum, 60 places peuvent être aménagées en surface. Le solde sera aménagé dans un parking souterrain.

³ Les entrées et sorties du parking souterrain seront localisées afin de minimiser les nuisances.

CHAPITRE IV : ÉTAPES**Article 10 Etapes**

¹ Les bâtiments et installations du « secteur de construction mixte I » ainsi que les installations du « secteur mixte sport et tourisme » et du « secteur loisirs » seront construits en même temps.

CHAPITRE V : PROCÉDURE

Article 11 Procédure

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

³ Les demandes d'autorisation de construire relatives aux infrastructures autorisées dans le PAD seront accompagnées d'un rapport environnemental (notice ou rapport d'impact sur l'environnement), apportant la preuve, conformément à l'article 4 OEIE, que les prescriptions sur la protection de l'environnement (LPE, OPB, OPAir, OTD, OSol, OEIE, LEaux, OEaux, ORRChim) sont respectées et définissant les filières d'évacuation des matériaux d'excavation. Le Service de la protection de l'environnement sera consulté.

⁴ Les projets de construction à l'intérieur du périmètre du PAD devront être soumis à la Commission cantonale des constructions (CCC), si celle-ci n'est pas l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire, pour consultation des services concernés, en particulier du Service des bâtiments, monuments et archéologie (SBMA) et du Service du développement territorial (SDT).

Article 12 Entrée en vigueur

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

Approuvé par l'Assemblée Primaire de Lens le 21 juin 2010

21 juin 2010

Le Président
P.B.



le Secrétaire

Homologué par le Conseil d'Etat le :

8 juin 2011

le Président

Homologué par le Conseil d'Etat
en séance du ...8...juin...2011...

le Drachet le sceau: Fr. 250 -

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:



CHAPITRE VI : CONDITIONS SELON DÉCISION D'HOMOLOGATION DU 8 JUIN 2011

1. La commune de Lens prendra contact avec le SRCE pour définir en détail les aménagements du carrefour avec la RC 79.
2. Les cartes de dangers hydrogéologiques définitives devront être mises à l'enquête et, une fois adoptées, seront intégrées à titre indicatif dans le PAZ.
3. La responsabilité pour des dommages éventuels suite à des crues ou à des laves torrentielles ainsi que les coûts des mesures de protection et/ou remise en état sont entièrement à la charge du requérant ou de son assurance.
4. Afin de préserver la vue directe dans l'axe du vallon, il est recommandé de ne pas ériger de bâtiments sur une bande de 15 m de large sur le n° 416, de sa limite sud en direction du nord. Les interdictions de bâtir liées à l'espace cours d'eau et aux alignements demeurent réservées.
5. Il est recommandé d'implanter les bâtiments sur le n° 326 le plus loin possible des bâtiments existants sis au nord du secteur.

CHAPITRE VII : ANNEXE**Article 56.1 : Zone de constructions et d'installations publiques (zone 12)**

Cette zone comprend à titre indicatif :

- a) des terrains réservés aux places, promenades publiques, aménagements sportifs, parkings, etc.
- b) des terrains que la Municipalité possède ou se propose d'acquérir pour des aménagements d'intérêt général (églises, écoles, édifices publics, places de sport, etc.) et qui feront en temps opportun, l'objet d'une demande de cession ou d'expropriation.

Sauf autorisation de la Municipalité, l'on n'entreprendra sur les immeubles situés dans cette zone, aucun travail de construction, reconstruction et entretien, de nature à nuire d'une manière quelconque à l'exécution du plan.

- c) D'autres terrains appartenant à des sociétés ou organismes privés ou publics d'intérêt général (remontées mécaniques, transports publics, etc.).

Toute construction à édifier dans cette zone sera étudiée de cas en cas par la Municipalité, en fonction notamment de sa destination.

Le degré de sensibilité est en principe de III (selon OPB).

Pour la zone du stand de tir intercommunal de Lens, le degré de sensibilité est de IV selon l'art. 43 OPB.

Article 56.2 : Zone d'équipement public et touristique, densité 0.80 (zone 12A)**DEFINITION**

¹ Les normes relatives à cette zone correspondent, par analogie, à la zone 12.

² Toutefois, les constructions d'intérêt général sont également autorisées, le but étant d'augmenter l'offre touristique.

Sont notamment autorisés les centres culturels, multisports, thermaux, de détente ou de loisirs, complexes hôteliers, commerces, etc.

³ L'indice d'utilisation n'excédera pas 0.80.

Pour les établissements hôteliers, le calcul s'effectue selon la prescription du chapitre 4.7 « hôtels et apparthôtels », art. 27.2.

Compte tenu de la notion d'intérêt public, toutes les surfaces décrites dans l'art. 30.10, al. b), sont entièrement déductibles du calcul de l'indice.

Pour les locaux servant aux commerces et à l'artisanat, le calcul s'effectue selon la prescription du chapitre 4.9 « commerces et artisanats », art. 29.2.