

Zone à aménager LES MELEZES - PRES DE CRANS

ME

CAHIER DES CHARGES

Version pour homologation

Approuvé par l'Assemblée primaire de Lens le : 12 décembre 2011

Le Président



Le Secrétaire

p° B.F.

Homologué par le Conseil d'Etat le :

Le Président

Homologue par le Conseil d'Etat

en séance du 2 octobre 2013 Le Chancelier

Droit de sceau: Fr. 200.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:

PROBLEMES ET OBJECTIFS	Le cahier des charges concerne les terrains situés au lieu-dit "Les Mélèzes - Prés de Crans", sur une pente orientée Sud-Ouest.
D'AMENAGEMENT	<p>Les terrains sont affectés sur le plan de zones en vigueur en zone 11 destinée aux activités sportives. Les caractéristiques des terrains, exposition, vue, ensoleillement, topographie, etc. les rendent propices à un développement d'une construction d'utilité publique telle que p.ex. un complexe hôtelier.</p> <p>Les parcelles situées à l'intérieur du périmètre de la zone à aménager sont actuellement en propriété privée. En cas de changement d'affectation, la disponibilité du sol doit donc être garantie.</p> <p>Un changement d'affectation doit résERVER la totalité des terrains à une utilisation publique, p. ex du type hôtelier. L'offre en lits d'hôtel a en effet, malgré de toutes les mesures prises notamment dans le cadre du RQC, fortement baissée ces dernières années dans la station touristique, ce qui justifie l'ouverture d'une zone à bâtrir réservée uniquement aux activités hôtelières.</p> <p>L'aménagement projeté est conçu en vue d'atteindre les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ assurer la compétitivité de la station touristique sur le plan des lits marchands ;▪ mettre en place des conditions cadres adéquates pour le développement d'un complexe hôtelier ou toute autre construction à intérêt purement public (maison de cure, etc.) ;▪ garantir une intégration optimale des constructions dans l'environnement bâti et naturel ;▪ résERVER les constructions à réaliser exclusivement à une utilisation publique hôtelière, médicinale ou autre ;▪ assurer la disponibilité de l'ensemble des terrains sis à l'intérieur du périmètre pour réaliser un complexe public dans les meilleurs délais ;▪ sauvegarder au mieux les droits des propriétaires des terrains sis à l'intérieur du périmètre.

DOMAINE	MESURES D'AMENAGEMENT
SITE	
Topographie / exposition	Les constructions et leurs aménagements extérieurs prendront en compte le terrain naturel et s'appliqueront à éviter au maximum les mouvements de terre défigurant la topographie.
Golf de 18 trous	Les constructions et aménagements s'implanteront de sorte à ne pas déranger la vue depuis le golf de 18 trous situé en amont de la zone à aménager.
Couvert. végétale	Les terrains non constructibles sont à entretenir. L'arborisation doit prioritairement se composer d'essences indigènes. Les aires inscrites sur le cadastre forestier et qui ont un aspect caractéristique pour le site sont à conserver ou à remplacer en cas de disparition inévitable.
URBANISATION	
Zone de construction	La partie amont est affectée en zone d'équipement public et touristique (zone 12A), la partie aval en zone destinée aux activités sportives et récréatives (zone 11) et zone d'équipement public (zone 12).

Secteurs de
construction

La zone à aménager se compose de 2 secteurs, divisés en une partie Nord et en une autre Sud (selon le croquis faisant partie intégrante de la zone à aménager).

Pour les secteurs est applicable, en sus des règles ressortant du RIC, la réglementation figurant ci-après.

a) secteur A (zone 12A - secteur d'implantation pour un complexe public)

Le secteur A est destiné à un complexe public selon les affectations prévues par la zone 12a.

Le complexe public se caractérise par une surface au sol de maximum 6'000 m², dont 2'000 m² dans la partie Nord, et 4'000 m² dans la partie Sud.

La hauteur des bâtiments est de 13.0 m du terrain naturel (ou aménagé si celui est plus bas), limitée à 1433 m sur mer.

Le complexe hôtelier se compose au minimum de 2 corps de bâtiment, dont au minimum un dans chaque partie.

Une entreprise d'hébergement est considérée comme complexe public au sens du présent règlement si elle met à disposition des hôtes ou des patients, 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, maisons de soins ou semblables. 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).

b) secteur B (zone 12 et zone 11 - secteur d'implantation pour des constructions annexes d'un complexe public)

Le secteur B est destiné aux constructions et équipements secondaires d'un complexe public, tels que piscines, spa, parkings souterrains, etc.

Les constructions annexes se caractérisent par une surface au sol de maximum 4'500 m², dont 1'500 m² dans la partie Nord, et 3'000 m² dans la partie Sud.

Les constructions et équipements sont enterrés à 50% (50% des façades latérales sont enterrées sous le terrain naturel) au sens de l'article 30.8 RIC.

La hauteur des constructions annexes est de 4.0 m du terrain naturel (ou aménagé si celui-ci est plus bas), mais au maximum 1 étage (visible en façade avale).

**Demande de
décision préalable**

Les constructions à réaliser répondront aux objectifs figurant dans le présent cahier des charges. Les constructions prévues dans les secteurs A et B, partie Sud et partie Nord, feront obligatoirement l'objet d'une seule demande de décision préalable (au sens de l'art. 5.7 RIC). Conformément à l'art. 36 al. 2 OC, le dossier de demande de décision préalable contiendra les documents et renseignements notés ci-après :

- une note explicative démontrant :
 - le caractère public des ouvrages à réaliser, en mettant en évidence les retombées socio-économiques sur le fonctionnement de la station touristique,
 - les coûts d'investissement et d'exploitation ainsi que leur financement à long terme,
 - les structures de la société réalisant et exploitant l'ouvrage, etc. ;
- un plan d'ensemble de toutes les constructions comportant des schémas, photomontage, etc. démontrant l'intégration de l'ouvrage dans l'environnement naturel et bâti tout en respectant son caractère résidentiel ;
- le plan des circulations piétonnes et automobiles, etc. prévues et l'organisation des places de parc nécessaires au fonctionnement de l'ouvrage ;
- le plan et l'organisation du chantier pour réaliser l'ouvrage, y compris l'évacuation des éventuels déblais démontrant la compatibilité du chantier avec les exigences d'exploitation du lac et de ses environs, du point de vue touristique et agricole ;
- la preuve d'une concertation ad hoc avec les milieux protecteurs de la nature et les riverains ;
- les garanties financières assurant l'achèvement du chantier ou une remise en état des lieux.

Avant autorisation de construire, les modalités pour les garanties financières à fournir seront précisées par la commune site (garantie bancaire, etc.).

Remembrement	Avant son urbanisation, le secteur doit faire l'objet d'un remembrement parcellaire. Le remembrement sera mis en route par la commune à partir du moment où 50% de la surface des parties Sud et/ou Nord fait partie d'une seule propriété. Les terrains ne faisant pas partie de cette propriété seront classés en périphérie du secteur B.
Autorisation de construire	Le requérant présente un plan d'ensemble de toutes les constructions prévues dans les secteurs A et B. La première construction est autorisée après approbation du plan d'ensemble par le Conseil communal.
Equipement	Les terrains seront équipés par les privés selon des plans approuvés par la commune. Les propriétaires des terrains supportent le 100% des coûts de planification et de réalisation de ces équipements.

CIRCULATION

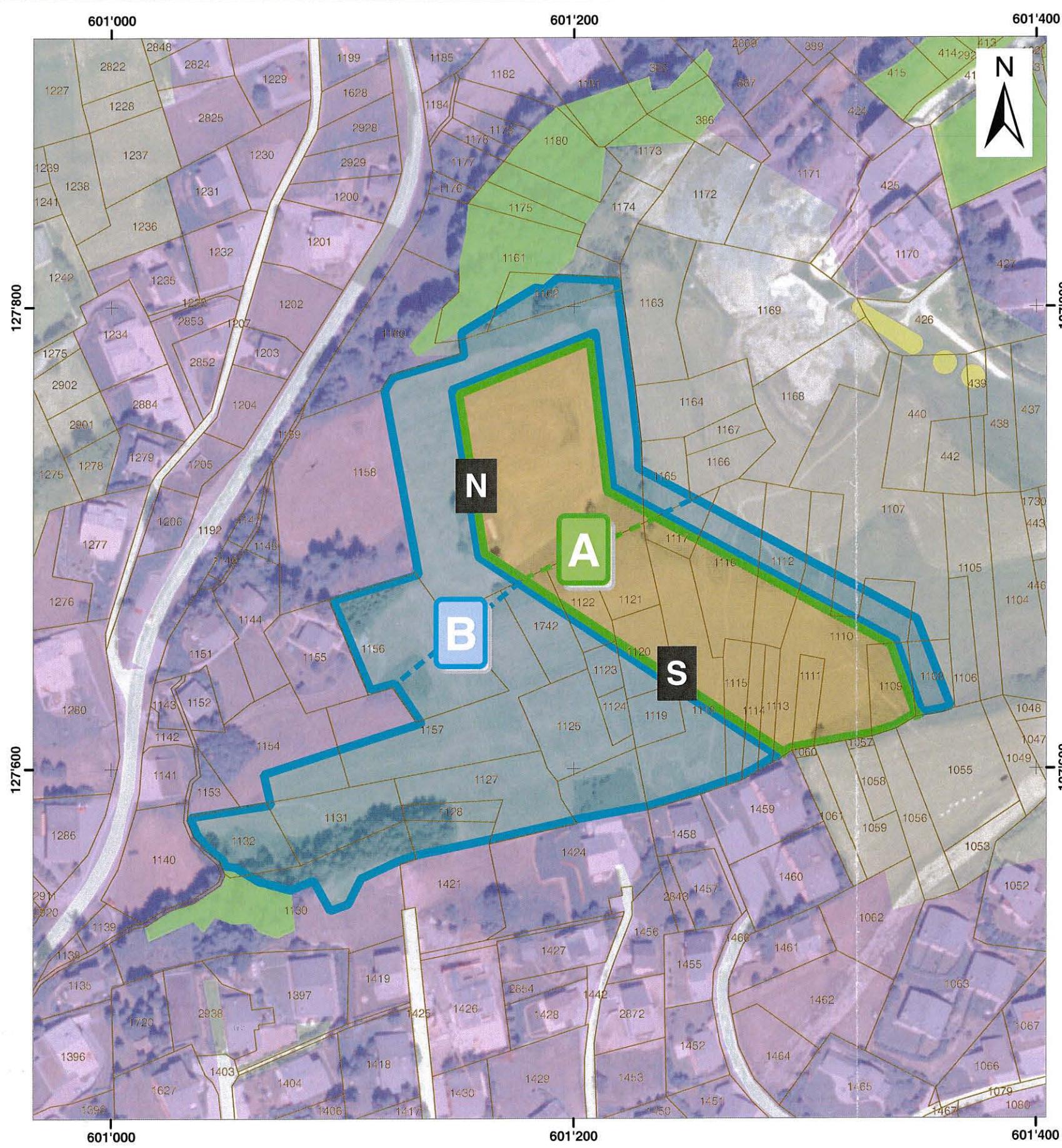
Desserte	L'accès se fera par une route à aménager en aval du périmètre.
Cheminements piétons	Des cheminements piétons doivent être prévus à travers toute la zone.
Stationnement	Les aires de parking sont toutes souterraines.



Zone à aménager

Croquis accompagnant le cahier des charges

ME



Légende

- Zone d'équipement public et touristique (12A)
- Zone destinée à la pratique des activités sportives et récréatives (11) et zone de constructions et d'installations publiques (12)
- Périmètre constructible
- Aire forestière
- N° Parcellaire 2011
- Golf : équipements actuels
- Secteur A
- Secteur B
- N | S Parties Nord et Sud

Approuvé par l'Assemblée Primaire de Lens le : 12.12.2011

Le Président

Homologué par le Conseil d'Etat le :

Le Président

Le Secrétaire



Po B.

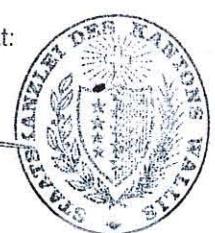
Homologué par le Conseil d'Etat

en séance du - 2 OCT 2013

Droit de sceau: Fr. 200.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:



Echelle :

1:2'000

0 25 50 100 Mètres