

# RAPPORT D'ANALYSE URBAINE

**Commune : LENS**

**Parcelle : 5217**

Date d'analyse : 30.06.2025 à 15:04

## Urban-AI Valais

Système d'analyse urbaine intelligent

Données RDPPF • Règlements communaux • IA

# TABLE DES MATIÈRES

- 1. Synthèse rapide
- 2. Détails de l'analyse
- 3. Données RDPPF
- 4. Règlement communal
- 5. Informations importantes

# 1. SYNTHÈSE RAPIDE

Élément	Valeur
Commune	Lens
Parcelle	5217
Zone d'affectation	ZONE 18/3 Zone des villas familiales 0.30 (3)
Date d'analyse	30.06.2025
Source des données	RDPPF officiel + Règlement communal

## 2. DÉTAILS DE L'ANALYSE

### RAPPORT D'ANALYSE URBAINE

Commune : LENS

=====

### SYNTHÈSE RAPIDE

-----

- Zone principale : ZONE 18/3 Zone des villas familiales 0.30 (3)
- Contraintes RDPPF : Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation), Plans d'affectation (cantonaux/communaux) - Affectation primaire
- Points clés réglementaires :
  - Indice d'utilisation : b) Il sera notamment exigé : - habitations : 1 place par 100 M2 de plancher utile de logement, mais au minimum 1 place par unité de logement. Les 50% au minimum de ces places seront à prévoir...
  - Distance limite propriété : Article 30.3 Distance minimale a) La distance à la limite est la distance horizontale la plus à la limite courte entre la limite de propriété et la façade de la construction.
  - Hauteur maximale : Article 27.4 Transformation et Pour les transformations et agrandissements, les mêmes agrandissement prescriptions sont applicables et l'aspect architectural imposé dans la zone sera respecté. ...
  - Places de parc : 109 Dès le 1.1.2018, les règles légales LC/OC 2018 s'appliquent directement et prennent sur le RCCZ ZONE 12 Zone de constructions et d'installations publiques Article 56.1 Définition Cett...
  - Toiture autorisée : et l'autorité municipale. Article 18 Plan de quartier a) Le plan de quartier a pour but de permettre, à l'intérieur de la zone à bâtir, la réalisation d'ensembles de constructions selon un...

### DÉTAIL DES RÈGLES DU RÈGLEMENT

-----

#### ■ INDICE D'UTILISATION EN ZONE 18/3 ZONE DES VILLAS FAMILIALES 0.30 (3) :

1. b) Il sera notamment exigé :
  - habitations : 1 place par 100 M2 de plancher utile de logement, mais au minimum 1

place par unité de logement. Les 50% au mini mum de ces places seront à prévoir couvertes. Pour les constructions individuelles, un garage est exigé.

- hôtels : 1 place pour 3 lits d'hôtes dont les 50% couvertes. La Municipalité se réserve le droit de traiter de cas en cas et prévoit des exigences supplémentaires pour des cas et des zones critiques, selon son appréciation.

- bureaux : 1 place par 20 M2 de surface de plancher utile, mais au minimum 1 par unité d'exploitation.

- magasins : 1 place par 20 M2 de surface de plancher utile, mais au minimum 1 par unité d'exploitation. Le 50% de ces places seront couvertes. La

2. zone et du présent règlement soient respectées, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable.

Etablissement d'un nouveau plan de quartier

Pour l'établissement d'une nouvelle zone de plan de quartier ou lorsque les prescriptions du plan d'affectation des zones ou du présent règlement ne sont pas respectées, les articles 33 et ss de la loi du 23 janvier 198 7 concernant l'application de la LAT sont applicables (changement d'affectation de zone). Les propriétaires des terrains compris dans le périmètre du plan de quartier sont avisés

par la Municipalité et par lettre chargée de la mise à l'enquête publique du plan.

#### Homologation

Pour avoir force de loi, ces plans et règlements doivent être homologués par le Conseil d'Etat.

#### Modifications

#### ■ DISTANCE LIMITE PROPRIÉTÉ EN ZONE 18/3 ZONE DES VILLAS FAMILIALES 0.30 (3) :

##### 1. Article 30.3

Distance minimale a) La distance à la limite est la distance horizontale la plus à la limite courte entre la limite de propriété et la façade de la construction.

##### 2. 62

Dès le 1.1.2018, les règles légales LC/OC 2018 s'appliquent directement et priment sur le RCCZ

Pour des constructions dont la hauteur ne dépasse pas 10,50 m., cette distance peut cependant être réduite à 4 m.

b) Distances frontales minimum :

- façade principale : 10 m.

- façade arrière : 6 m.

#### Article 32.4

Constructions mitoyennes La construction de maisons mitoyennes ou habitat ou habitat groupé groupé sera étudiée de cas en cas par la Municipalité.

#### Article 32.5

Application Les normes relatives à cette zone peuvent être appliquées dans les zones 1B - 1C - 2A - 2B - 3 et 4. La densité de construction sera la même que celle de la zone correspondante.

#### ■ HAUTEUR MAXIMALE EN ZONE 18/3 ZONE DES VILLAS FAMILIALES 0.30 (3) :

1. b) Il sera notamment exigé :

- habitations : 1 place par 100 M2 de plancher utile de logement, mais au minimum 1

place par unité de logement. Les 50% au mini mum de ces places seront à prévoir couvertes. Pour les constructions individuelles, un garage est exigé.

- hôtels : 1 place pour 3 lits d'hôtes dont les 50% couvertes. La Municipalité se réserve le droit de traiter de cas en cas et prévoit des exigences supplémentaires pour des cas et des zones critiques, selon son appréciation.

- bureaux : 1 place par 20 M2 de surface de plancher utile, mais au minimum 1 par unité d'exploitation.

- magasins : 1 place par 20 M2 de surface de plancher utile, mais au minimum 1 par unité d'exploitation. Le 50% de ces places seront couvertes. La

## 2. Article 27.4

Transformation et Pour les transformations et agrandissements, les mêmes agrandissement prescriptions sont applicables et l'aspect architectural imposé dans la zone sera respecté.

## Article 27.5

Dimensions Dans les zones 1 -2-3-4-5, les largeurs maximales pourront atteindre 18 m.

Dans les zones 1 -2-3, les longueurs maximum pourront atteindre 36 m.

Dans les zones 4 -5, les longueurs maximum prescrites dans

ces cas pourront être majorées de 25%.

Toutefois, la hauteur n'excédera pas les 2/3 de la longueur dans les zones 1-2-3-4 et de 1/2 dans la zone 5.

En terrain en pente, la hauteur maximale sera de 19,50 m. sur façade, dans les zones 1, 2, 3 et 4 et de 18 m. sur corniche en zones 5A et 5B.

■ PLACES DE PARC EN ZONE 18/3 ZONE DES VILLAS FAMILIALES 0.30 (3) :

1. b) Il sera notamment exigé :

- habitations : 1 place par 100 M2 de plancher utile

de logement, mais au minimum 1

place par unité de logement. Les 50%

au minimum de ces places seront à

prévoir couvertes. Pour les

constructions individuelles, un

garage est exigé.

- hôtels : 1 place pour 3 lits d'hôtes dont les

50% couvertes. La Municipalité se

réserve le droit de traiter de cas en

cas et prévoit des exigences

supplémentaires pour des cas et des

zones critiques, selon son

appréciation.

- bureaux : 1 place par 20 M2 de surface de

plancher utile, mais au minimum 1

par unité d'exploitation.

- magasins : 1 place par 20 M2 de surface de

plancher utile, mais au minimum 1

par unité d'exploitation. Le 50% de

ces places seront couvertes. La



2. 109

Dès le 1.1.2018, les règles légales LC/OC 2018 s'appliquent directement et priment sur le RCCZ

ZONE 12 Zone de constructions et d'installations publiques

Article 56.1

Définition 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

■ TOITURE AUTORISÉE EN ZONE 18/3 ZONE DES VILLAS FAMILIALES 0.30 (3) :

- 1. et l'autorité municipale.

Article 18

Plan de quartier a) Le plan de quartier a pour but de permettre, à l'intérieur de la zone à bâtir, la réalisation d'ensembles de constructions selon une organisation plus rationnelle que celle fixée par le présent règlement, lequel ne prévoit en détail que des solutions individuelles : il doit assurer une unité architecturale des constructions envisagées ainsi que leur intégration au site naturel et construit, tout en améliorant les conditions d'habitat dans le secteur considéré.

2. zone et du présent règlement soient respectées, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable.

Etablissement d'un nouveau plan de quartier

Pour l'établissement d'une nouvelle zone de plan de quartier ou lorsque les prescriptions du plan d'affectation des zones ou du présent règlement ne sont pas respectées, les articles 33 et ss de la loi du 23 janvier 1987 concernant l'application de la LAT sont applicables (changement d'affectation de zone). Les propriétaires des terrains compris dans le périmètre du plan de quartier sont avisés par la Municipalité et par lettre chargée de la mise à l'enquête publique du plan.

#### Homologation

Pour avoir force de loi, ces plans et règlements doivent être homologués par le Conseil d'Etat.

#### Modifications

## TABLEAU DE SYNTHÈSE

-----

| Thème | Possible | Interdit | Sous condition |

|-----|-----|-----|-----|

| Indice D'Utilisation | | ■ | |

| Distance Limite Propriété | | ■ | |

| Hauteur Maximale | | ■ | |

| Places De Parc | | | ■■ |

| Toiture Autorisée | | ■ | |

■ DONNÉES RDPPF (extrait)

-----

- Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)
- Plans d'affectation (cantonaux/communaux) - Affectation primaire

### **3. DONNÉES RDPPF**

#### **Thèmes RDPPF concernés :**

- Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)
- Plans d'affectation (cantonaux/communaux) - Affectation primaire

#### **Restrictions foncières :**

1. Degré de sensibilité II (100.0%)
2. ZONE 18/3 Zone des villas familiales 0.30 (3) (100.0%)

## 4. RÈGLEMENT COMMUNAL

### Zone d'affectation : ZONE 18/3 Zone des villas familiales 0.30 (3)

#### Règles principales :

- Indice D'Utilisation : Zone 18/3 Zone Des Villas Familiales 0.30 (3)

b) Il sera notamment exigé : - habitations : 1 place par 100 M2 de plancher utile de logement, mais au minimum 1 place par unité de logement. Les 50% au minimum de ces places seront à prévoir...

- Distance Limite Propriété : Zone 18/3 Zone Des Villas Familiales 0.30 (3)

Article 30.3 Distance minimale a) La distance à la limite est la distance horizontale la plus à la limite courte entre la limite de propriété et la façade de la construction....

- Hauteur Maximale : Zone 18/3 Zone Des Villas Familiales 0.30 (3)

b) Il sera notamment exigé : - habitations : 1 place par 100 M2 de plancher utile de logement, mais au minimum 1 place par unité de logement. Les 50% au minimum de ces places seront à prévoir...

- Places De Parc : Zone 18/3 Zone Des Villas Familiales 0.30 (3)

b) Il sera notamment exigé : - habitations : 1 place par 100 M2 de plancher utile de logement, mais au minimum 1 place par unité de logement. Les 50% au minimum de ces places seront à prévoir...

- Toiture Autorisée : Zone 18/3 Zone Des Villas Familiales 0.30 (3)

et l'autorité municipale. Article 18 Plan de quartier a) Le plan de quartier a pour but de permettre, à l'intérieur de la zone à bâtir, la réalisation d'ensembles de constructions selon un...

## 5. INFORMATIONS IMPORTANTES

- Ce rapport est généré automatiquement et doit être vérifié
- Les données RDPPF proviennent du service officiel valaisan
- Le règlement communal peut avoir été mis à jour
- Consultez toujours les services communaux pour confirmation
- Ce rapport ne remplace pas une expertise professionnelle

### Généré par Urban-AI Valais

Système d'analyse urbaine intelligent