

Modification partielle du RCCZ

**RÉVISION PRIORITAIRE DU RÈGLEMENT
COMMUNAL DE CONSTRUCTION ET DE ZONES**

Rapport technique, selon l'article 47 OAT

Version message CM-CG

Sion, le 19 décembre 2024

Contact

VILLE DE SION

URBANISME ET MOBILITE

Espace des Remparts 6

CP 2272

1950 Sion 2

T +41(0)27 324 17 22

M urbanisme@sion.ch

Contenu

1	BUT DU RAPPORT	11
2	BUT DE LA MODIFICATION PARTIELLE DU RCCZ	11
2.1	Besoin justifié	11
2.2	Urgence, intérêt public et portée limitée	13
3	JUSTIFICATION DE LA CLAUSE DU BESOIN	14
4	MODIFICATION prioritaire DU RCCZ ET SON INTÉGRATION DANS LE CONTEXTE DE RÉVISION GLOBALE	15
4.1	Instrument d'aménagement du territoire concerné par la mesure de planification	15
4.2	Modification prioritaire du RCCZ dans le contexte de révision globale des outils d'aménagement du territoire communaux	15
4.3	Etat d'avancement du périmètre d'urbanisation et de la révision globale du PAZ et du RCCZ	15
5	RÉSERVES D'AFFECTATION, COMPENSATION ET INDEMNISATION	17
6	EXPLICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ARTICLES, CONFORMITÉ DU PROJET AUX BASES LÉGALES	17
7	INFORMATION ET PARTICIPATION	61
8	CONCLUSION	64

Annexes

Annexe 1	Notice explicative sur le dimensionnement du stationnement, Citec, 2017.
Annexe 2	Dossier explicatif de la définition des valeurs de hauteurs (HE/HT/ HT + HE/ HC/ Hrue/ Haval) et de l'indice de surfaces vertes (IVER) par tissus.
Annexe 3	Tableau comparatif articles par articles : ancien droit - nouveau droit

Abréviations

LAT	loi sur l'aménagement du territoire (loi fédérale)
LcAT	loi d'application sur l'aménagement du territoire (loi cantonale)
OAT	ordonnance sur l'aménagement du territoire
PAZ	plan d'affectation des zones
PDc	plan directeur cantonal
PDI	plan directeur intercommunal
PDcom	plan directeur communal
PU	périmètre d'urbanisation
RCCZ	règlement communal des constructions et des zones
SDT	service du développement territorial

1 BUT DU RAPPORT

Le but du présent rapport est d'informer les parties concernées par le projet de révision prioritaire (modification partielle) du règlement communal de constructions et des zones (RCCZ) de la Commune de Sion.

Ce rapport doit démontrer la conformité de la présente modification partielle du RCCZ :

- aux buts et principes de l'aménagement du territoire (articles 1 et 3 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, LAT) ;
- aux conceptions et aux plans sectoriels de la Confédération (article 13 LAT),
- au plan directeur cantonal (article 8 LAT) ;
- aux exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement ;

ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population (article 4, al. 2, LAT), conformément à l'article 47, alinéa 1, de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT, du 28 juin 2000).

Ce document est destiné à l'autorité cantonale chargée de l'approbation de cet outil d'aménagement du territoire communal (article 26, alinéa 1, LAT).

2 BUT DE LA MODIFICATION PARTIELLE DU RCCZ

2.1 Besoin justifié

Le règlement communal de construction et de zones de la Ville de Sion (ci-après RCCZ ou règlement communal) a été adopté par le conseil général le 21 juin 1988 et homologué par le Conseil d'Etat le 28.06.1989.

Depuis son adoption, de nombreux changements législatifs sont intervenus sur le plan cantonal et fédéral. En particulier, le Canton du Valais a adopté le 15 décembre 2016 une nouvelle loi sur les constructions (RS 705.1; ci-après LC), qui a remplacé celle adoptée le 8 février 1996 (ci-après aLC). Entrée en vigueur le 1er janvier 2018, cette nouvelle législation a été complétée par l'Ordonnance sur les constructions (RS 705.100; ci-après OC) du 2 mars 2017, qui a remplacé celle adoptée le 2 octobre 1996 (ci-après aOC). Le nouveau droit introduit des modifications importantes relativement aux définitions, méthodes de calcul et à la procédure. Les définitions et modes de calculs se fondent désormais sur l'Accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC), auquel le canton du Valais a adhéré. Ainsi qu'il le sera exposé ci-après, les communes ne disposent en la matière d'aucune autonomie et doivent par conséquent adapter leur réglementation au droit supérieur.

La loi cantonale concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987 (RS 701.1; ci-après LcAT) a elle aussi subi plusieurs modifications importantes, dont une révision globale entrée en vigueur le 15 avril 2019. Cette révision se fonde sur la modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014.

En l'état, le RCCZ en force contient plusieurs dispositions qui sont incompatibles avec le droit cantonal. Dans un arrêt de principe rendu le 4 février 2011 (ACDP A1 10 80 dans la cause D. et G. c/Conseil d'État), le Tribunal cantonal a ainsi considéré que les définitions et méthodes de calcul figurant dans le règlement communal n'avaient plus de portée propre, dans la mesure où les questions qu'il règlementait devaient l'être exclusivement par le droit cantonal. Il en va ainsi des définitions et modes de calcul prévus par les articles 7ss LC (distances à la limite), 11ss LC (hauteurs des bâtiments), 16 LC (niveaux) et 17ss LC (indices d'utilisation). En revanche, selon le Tribunal cantonal, les communes peuvent, dans leur règlement de construction et de zone, adopter des dispositions plus restrictives que le droit cantonal (3 al. 3 LC), mais uniquement pour ce qui concerne les règles dites matérielles (maximas de hauteur, de distances aux limites, etc.) ; cela n'est en revanche pas possible pour ce qui est des définitions et des modes de calcul (arrêt TC A1 10 80 du 4 février 2011 précité, consid. 4 c).

Le Canton du Valais, par le Conseiller d'Etat, M. Franz Ruppen (département de la mobilité, du territoire et de l'environnement) faisait parvenir, le 30 novembre 2023, aux communes valaisannes une mise en consultation de la révision totale de la loi et de l'ordonnance sur les constructions (LC/OC) et partielle de la Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT): ajout d'un nouvel art. 9 concernant les plans d'affectation cantonaux), de la Loi sur les dangers naturels et l'aménagement des cours d'eau (LDNACE: nouvel art. 46 a portant sur les aménagements socio-économiques) et de la Loi sur l'énergie (LcEne: art 20 al. 1 bonus octroyé aux constructions répondant à des critères de qualité déterminée).

Après analyse réalisé par le service de l'urbanisme et de la mobilité et le juriste de la Ville, ces adaptations proposées n'ont pas d'influence sur le projet de révision du règlement communal de construction et de zones (RCCZ). Ces modifications du droit cantonal portent essentiellement sur des adaptations et précisions nécessaires dues aux évolutions législatives, notamment dans le domaine énergétique ainsi que la correction de la législation conformément à la pratique en constante évolution (sismique, téléphonie mobile, zone agricole, etc.) et de la prise en compte des différentes interventions parlementaire.

Une modification d'ordre sémantique est néanmoins apportée au projet afin de le caler au projet de révision de la Loi cantonale et clarifier son application. Elle concerne la rédaction de l'article 8 du futur RCCZ portant sur les alignements routiers. En effet, il est précisé dans le texte que les alignements priment les dispositions générales relatives aux distances, y compris dans les cas où la distance générale est plus contraignante.

Par ailleurs, au cours des années, le règlement communal a été précisé sous de nombreux points par décisions du conseil municipal et jugements des instances de recours cantonales (Conseil d'État et Tribunal cantonal), qui ne sont pas toujours accessibles aux particuliers.

En outre, la pratique, du Service de des bâtiments et constructions (anciennement Service de l'édilité), compétent en la matière, a évolué, rendant nécessaire certaines adaptations du règlement communal se fondant sur les constatations faites dans le cadre de l'application quotidienne du droit de la construction.

En définitive, dans sa teneur actuelle, le règlement communal, constitué de normes en partie incompatibles avec le droit cantonal et d'un corpus de règles découlant parfois de simples décisions du conseil municipal, crée une situation juridique incertaine pour les

administrés et les autorités en charge de son application. Son adaptation est dès lors nécessaire afin, notamment, de résoudre les conflits d'application découlant de l'entrée en vigueur du nouveau droit cantonal et d'adapter les normes de droit matériel (hauteurs, densité, etc.) au regard des nouveaux modes de calcul introduits par le canton. Il s'agit d'une tâche que le nouveau droit cantonal impose du reste aux communes dans le délai de 7 ans dès son entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018 (art. 70 al. 2 LC).

La présente révision prévoit également plusieurs adaptations de nature qualitative pour garantir un développement urbain de qualité (cf. en particulier l'article 68 al. 4, les nouveaux articles 78-81 concernant les aménagements extérieurs, le nouvel article 9 relatif aux alignements architecturaux, les nouveaux articles 10 et 11 relatifs aux plans d'aménagement détaillés et de quartier) ainsi que les dispositions relatives aux places de stationnement (art. 60-66). Elle reprend également la révision des dispositions relatives aux antennes de téléphonie mobile. Cette dernière a fait l'objet d'une procédure d'adoption séparée en raison de la nature particulière des questions techniques à traiter.

Par ailleurs, suite à l'entrée en vigueur du nouveau droit cantonal, l'Etat du Valais a établi à l'attention des communes un modèle de règlement et des dispositions types sur un certain nombre d'objets (alignements architecturaux, zones agricoles protégées, zones de forêts, espace réservé aux eaux, etc.) qui ont nécessité une refonte intégrale du projet de révision avec de nouvelles dispositions et une systématique entièrement revue. Afin de faciliter la lecture des modifications, un tableau comparatif des dispositions de l'ancien et du nouveau droit est annexé au présent message.

Il est également noté que la terminologie du règlement est adaptée partout où cela est nécessaire, notamment afin d'uniformiser celle-ci dans l'optique des recommandations adoptées par la Ville. Ainsi la formulation « Municipalité » est remplacée par le terme « conseil municipal ».

Les modifications apportées au RCCZ sont donc de plusieurs ordres:

- Mise en conformité au droit supérieur ;
- Evolution de la pratique administrative de l'autorité communale compétente en lien à la jurisprudence;
- Adaptations des dispositions générales ;
- Adaptations de nature procédurales ;
- Adaptations de nature qualitative ;
- Autres adaptations.

2.2 Urgence, intérêt public et portée limitée

Dans son courrier de juin 2018, le Conseil d'Etat informait les communes que la priorité serait donnée aux révisions globales des PAZ et des RCCZ et que les modifications partielles ne seraient admises qu'en conformité avec la jurisprudence en la matière et sous certaines conditions, à savoir qu'elles soient considérées comme urgentes et d'intérêt public, qu'elles répondent à un besoin justifié et qu'elles soient de portée limitée (spatialement ou réglementairement). En outre, ces projets de révisions partielles du PAZ

et/ou du RCCZ doivent obligatoirement être soumis au Service du développement territorial (SDT) pour avis de principe.

Les critères définis par le Conseil d'Etat sont remplis au vu des points suivant :

- La modification partielle du RCCZ permet « d'améliorer le tissu urbain sédunois en clarifiant les procédures pour mener à bien les projets », aussi, elle présente un intérêt public;
- La modification partielle du RCCZ est urgente car : « Le 8 juin 2016, le Conseil d'Etat a enjoint les communes à vérifier la conformité de leur RCCZ d'ici au 31 décembre 2016 et à engager des procédures auprès de l'assemblée primaire pour rendre leur RCCZ conforme aux dispositions actuelles du rang supérieur » ;
- La modification partielle concerne l'ensemble du RCCZ de l'ancien territoire sédunois (sans Salins et les Agettes), et n'a pas d'impact direct sur le plan d'affectation de zones (PAZ). Pour rappel, les PAZ et RCCZ de Salins et des Agettes ont été homologués plus récemment soit en 2011 et 2021.

Enfin, la commune a respecté l'exigence posée par le Conseil d'Etat de déposer une demande d'avis de principe avant la première mise à l'enquête publique. L'avis de principes des services cantonaux a été transmis par le Service cantonal du développement territorial (ci-dessous SDT) à la Ville de Sion en date du 26 juillet 2021. Dans cette synthèse, le SDT considérait que les conditions étaient remplies pour la révision prioritaire du RCCZ de Sion.

Ainsi, le présent projet de modification du RCCZ répond à l'ensemble de ces critères.

3 JUSTIFICATION DE LA CLAUSE DU BESOIN

Suite aux changements législatifs intervenus sur le plan cantonal et fédéral, depuis son adoption le 21 juin 1988, le RCCZ de la commune de Sion n'est plus totalement conforme aux dispositions actuelles. Cette révision prioritaire du RCCZ tient compte de ces changements législatifs, en particulier des nouvelles LC/OC entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2018 et de la nouvelle LcAT entrée en vigueur le 15 avril 2019.

Elle prend en compte les changements de pratique et la jurisprudence et introduit différentes mesures, quantitatives et qualitatives, qui permettront d'améliorer le tissu urbain sédunois et de clarifier les procédures pour mener à bien les projets.

Enfin, cette nouvelle version du RCCZ se base sur le canevas de RCCZ-type proposé par le Service administratif et juridique du DMTE.

4 MODIFICATION PRIORITAIRE DU RCCZ ET SON INTÉGRATION DANS LE CONTEXTE DE RÉVISION GLOBALE

4.1 Instrument d'aménagement du territoire concerné par la mesure de planification

La mesure d'aménagement du territoire à entreprendre consiste en une modification prioritaire du RCCZ, soit une adaptation dans sa forme et dans le fond des articles du règlement communal et de ses annexes.

4.2 Modification prioritaire du RCCZ dans le contexte de révision globale des outils d'aménagement du territoire communaux

Actuellement, les communes doivent lancer le processus de révision globale de leur plan d'affectation des zones (PAZ) et règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) pour les rendre conforme à la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). La Ville de Sion a débuté ce processus mais n'est pas encore à un stade suffisamment avancé pour le mettre à l'enquête publique (cf point 4.3 ci-dessous).

4.3 Etat d'avancement du périmètre d'urbanisation et de la révision globale du PAZ et du RCCZ

La Ville de Sion a entamé depuis plusieurs années les réflexions sur la révision globale de son PAZ et de son RCCZ ainsi que sur la définition de son projet de périmètre d'urbanisation (PU), en se basant notamment sur son plan directeur communal (PDCom), sur le projet Agglo Valais Central, ainsi que sur son avant-projet de PAZ et RCCZ présenté au SDT pour avis technique.

Enfin, en parallèle de ces analyses, la Ville de Sion participe activement à la démarche de planification intercommunale par le biais du plan directeur intercommunal (PDI) du projet Agglo Valais Central.

La Ville de Sion est donc en pleine étude sur son développement territorial et aboutira à la révision globale du PAZ et RCCZ dans les délais définis par la fiche C.1 du plan directeur cantonal (PDc).

Cependant, même si ces processus sont en cours, ils prendront un certain temps avant leur validation et homologation définitive. Or, la Ville de Sion doit pouvoir permettre le développement de son urbanisation dans l'intervalle en s'appuyant sur un règlement communal conforme au droit supérieur et qui permettra de gérer l'urbanisation de la Ville de façon appropriée.

Ainsi, cette révision prioritaire du RCCZ entend donner une assise réglementaire à la révision globale du PAZ-RCCZ, en terme de forme (modèle cantonal de RCCZ-type) et dans son contenu (conforme au droit supérieur notamment et en adéquation avec les réflexions menées dans le cadre de la révision globale). Ce travail sera ainsi capitalisé au travers de la révision globale du PAZ-RCCZ à venir. La présente modification du RCCZ peut donc s'effectuer sans compromettre la révision globale du PAZ et RCCZ.

Concernant l'avancée du projet de révision globale et conformément aux exigences cantonales, un diagnostic territorial a été réalisé en 2020 dans le but de compléter l'état des lieux de l'option de développement territorial sédunois déjà validé par les autorités politiques communales en 2019 (PDCOM). Le projet de périmètre d'urbanisation (PU) a été validé par le conseil municipal le 23 septembre 2021. A la même date, le conseil municipal a également décidé de déclarer des zones réservées selon l'art 27 LAT et 19 LcAT. Celles-ci ont été rendues notoires par publication au bulletin officiel (BO) n° 41 du 15 octobre 2021. Le 4 juillet 2022, le SDT faisait un retour positif à la Ville sur le projet de territoire et de périmètre d'urbanisation. Selon le service cantonal : *« quantitativement, le projet de PU est conforme aux nouvelles bases légales en vigueur. Qualitativement, les réflexions de la Commune doivent être poursuivies en portant une attention particulière à l'organisation et à l'utilisation des réserves internes pour exploiter au mieux le potentiel de développement vers l'intérieur. »*

En ce qui concerne la procédure de révision globale du PAZ-RCCZ à venir, l'article 33 de la LcAT fixe désormais à la commune l'obligation d'effectuer une information publique par le biais d'un avis dans le bulletin officiel (BO). Cette étape intervient avant la demande d'avis de principe de sorte que, le cas échéant, le projet puisse être adapté en fonction des propositions émises par la population. Il est rappelé que dans le cas présent, un avis de principe a été réalisé auprès des services cantonaux avant l'information publique. Le retour des services cantonaux ayant eu lieu le 26 juillet 2021.

5 RÉSERVES D'AFFECTION, COMPENSATION ET INDEMNISATION

Les Communes doivent dimensionner leurs zones à bâtir judicieusement, de manière à utiliser le sol rationnellement.

La présente modification partielle du RCCZ n'impacte pas le PAZ en vigueur. Aucun changement d'affectation n'est concerné par la présente mesure de planification.

La présente modification partielle du RCCZ ne constitue donc aucun avantage au sens de l'art 10c LcAT puisqu'aucune nouvelle zone à bâtir destinée à l'habitat n'est créée. De ce fait, aucune plus-value ne sera perçue.

6 EXPLICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ARTICLES, CONFORMITÉ DU PROJET AUX BASES LÉGALES

Dispositions générales

- Art. 1 - But et contenu

Au nombre des buts poursuivis par le règlement communal, il est proposé d'ajouter la protection du paysage.

Un tel objectif découle directement du plan directeur communal. Celui-ci a fixé la valorisation du paysage et de l'environnement en tant que cadre de vie comme l'une des quatre politiques prioritaires à suivre, dans la mesure où celle-ci est déterminante pour la qualité et l'attractivité future de la Ville. À ce titre, le plan directeur communal précise que l'environnement et la nature doivent être mieux valorisés, car ils constituent un atout sous-utilisé par la Ville de Sion et toute réalisation doit intégrer cette dimension.

- Art. 2 - Champ d'application

La présente modification de cet article a pour but principal de régler de manière transitoire les réglementations applicables aux territoires de Salins et des Agettes. Ces réglementations seront revues dans le cadre de la future révision globale qui est à l'étude. Toutefois, dès lors que l'inventaire du patrimoine bâti établi par la Ville comprend également les objets sis à Salins et pourrait s'étendre au territoire des Agettes, il convient d'appliquer à ceux-ci les dispositions du présent règlement relatives aux bâtiments figurant à l'inventaire du patrimoine bâti (art. 86). De même, les dispositions relatives aux antennes de téléphonie mobile (art. 58) et aux installations solaires (art. 95) doivent être applicables sur l'ensemble du territoire communal.

Aménagement du territoire

Généralité

- Art. 3 - Liste des plans

La terminologie est adaptée afin de refléter l'usage actuel.

Contenu et élaboration des plans

- Art. 4 - Plan directeur communal

La terminologie est adaptée afin de refléter l'usage actuel.

- Art. 5 - Plan d'affectation des zones

La terminologie est adaptée afin de refléter l'usage actuel. Par ailleurs, la disposition est complétée pour tenir compte des nouvelles zones définies par la législation cantonale (art. 18 al. 1 LAT, 11 al. 2 LcAT et 2 CC).

- Art. 6 - Plan des réseaux d'équipements

Cette disposition est complétée afin de tenir compte de la planification énergétique (al. 1) et contient désormais un renvoi à la législation applicable (al. 4).

- Art. 7 – Planification énergétique territoriale

Cette disposition, homologuée par le Conseil d'Etat le 10 mars 2021, a été introduite afin de favoriser un approvisionnement énergétique répondant aux objectifs suivants :

- mettre en œuvre la stratégie énergétique inscrite dans le plan directeur communal, qui prône notamment une « valorisation maximale des énergies renouvelables »;
- répondre à la stratégie énergétique 2050;
- fournir aux citoyens une énergie propre et renouvelable.

Les objectifs précités sont notamment concrétisés par l'instauration d'un système de chauffage à distance sur une partie du territoire, qui fait l'objet de l'article 21 et d'une réglementation spécifique sur le chauffage à distance, adoptée par le conseil général le 19 décembre 2016 et donc homologuée le 10 mars 2021.

- Art. 8 - Alignements routiers

Cette disposition, présente dans le règlement actuel sous le titre « Plan d'alignement », est entièrement refondue sur la base du nouvel article-type cantonal ainsi que de l'avant-projet de révision de la LC/OC. Elle contient les prescriptions permettant en substance de déterminer les limites dans lesquelles les terrains sont ouverts de part et d'autre à la construction de bâtiments et d'autres ouvrages analogues aux abords des voies publiques (al. 1). Ces limites sont définies au moyen d'alignements routiers (al. 2), ou, à défaut par les distances fixées par la loi sur les routes (al. 3).

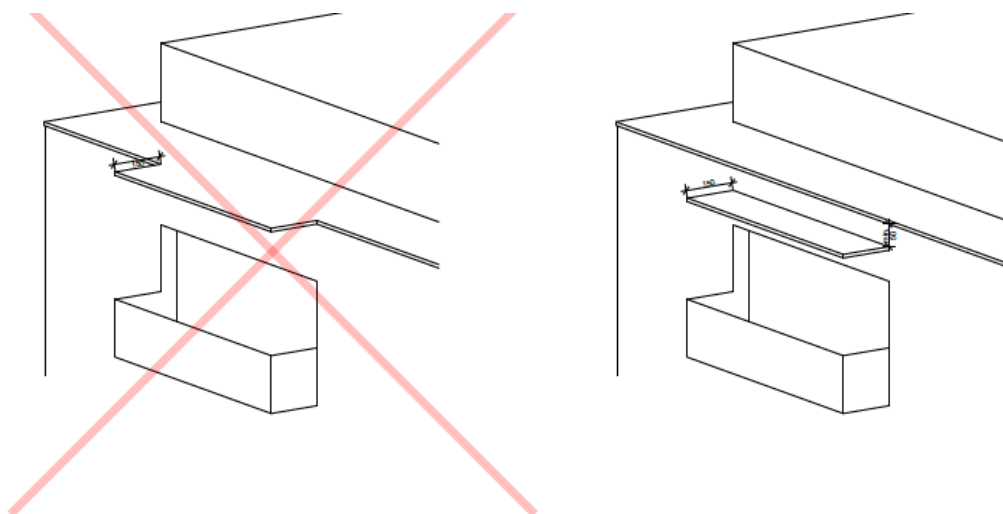
L'alinéa 1 est complété selon l'avant-projet de modification de la Loi cantonale sur les constructions (LC) afin de préciser la portée de la primauté des alignements sur les dispositions générales relatives aux distances. En effet, la pratique a démontré que cette notion pouvait être imprécise dans le cas où la disposition générale relative à la distance impose une restriction plus importante que l'alignement. Dans ce cas, une incertitude existait quant au fait que l'alignement moins restrictif devait malgré tout primer, plus spécifiquement dans le cas de l'alignement routier. En effet, l'alignement routier et la règle à la distance poursuivant deux buts différents, il était possible de considérer que la distance la plus restrictive devait s'appliquer, malgré la présence de l'alignement.

Afin de lever cette incertitude, il est précisé explicitement que l'alignement prime même lorsque la distance générale est plus contraignante, cette solution correspondant à l'application généralement faite dans un tel cas.

Il faut préciser qu'il s'agit là d'une primauté sur les dispositions générales relatives aux distances. Les dispositions spéciales, par exemple en matière de protection incendie, demeurent applicables.

Les alinéas 4 à 7 fixent les prescriptions de détail et les exceptions.

Les éléments en saillie, habituellement autorisés jusqu'à 1.5m en empiètement des distances aux limites réglementaires, ne pourront en aucun cas être donnés à lire comme des dilatations de la corniche du dernier niveau avant attique. S'ils sont situés sous ladite corniche, une distance suffisante avec le plan de l'attique devra être respectée.



Croquis explicatif des saillis en façade en lien avec le plan d'attique.

- Art. 9 – Alignements architecturaux

Cet article est introduit sur proposition du canton, qui a établi à cet effet un modèle de disposition. Les alignements architecturaux, qui ne sont pas prévus par le règlement actuel, visent à assurer la cohérence d'un quartier ou d'un ensemble bâti en imposant un alignement des constructions dans le cadre d'un plan d'affectation spécial ou de quartier (al. 1 et 2). Ils peuvent être imposés par la commune pour assurer le développement cohérent du bâti (al. 2). Les alinéas 3 à 5 fixent les prescriptions de détail et les exceptions.

- Art. 10 - Plan d'aménagement détaillé

Cette disposition a été entièrement refondue pour la rendre compatible avec le droit applicable, notamment en ce qui concerne la procédure d'adoption des plans d'aménagement détaillé (anciennement, plans de structuration) qui n'était jusqu'alors pas conforme aux prescriptions cantonales. En effet, l'article 12 al. 4 LcAT prévoit que ce type de plans constitue un plan d'affectation spécial dont l'adoption doit suivre celle relative aux plans et règlements communaux s'il déroge au règlement communal (art. 33 ss LcAT); s'il n'y a pas de dérogation, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable. Ils ne sont donc

pas assimilables à des plans d'alignement ou de remembrement, comme le laissait entendre l'article 60 let. c du règlement actuel.

Pour éviter tout risque de confusion, la dénomination "plan de structuration" est abandonnée dans l'ensemble du règlement au profit de celle retenue par le droit cantonal et fédéral ("plan d'aménagement détaillé").

Dans sa nouvelle teneur, cette disposition introduit un certain nombre de précisions qui ne figuraient pas dans sa version originale. Elle propose également d'introduire la possibilité, pour l'autorité, d'exiger une validation des affectations et des dessertes dans le cadre de la topographie réelle existante lors de l'élaboration du plan.

Les modifications apportées sont reprises pour l'essentiel du règlement des constructions et des zones de la commune de Martigny, homologué en 2013, et du modèle d'article élaboré par le canton. Elles tiennent également compte des remarques formulées par le SDT dans le préavis cantonal du 26 juillet 2021.

Il est proposé d'introduire une disposition permettant au conseil municipal d'établir d'office un plan d'aménagement détaillé ou d'exiger des propriétaires concernés l'établissement d'un tel plan avant la procédure d'autorisation de construire dans les périmètres spécifiés sur le plan de zones (al. 4). Cette mesure s'impose notamment lorsqu'une mesure de planification apparaît nécessaire afin d'assurer une densification cohérente de secteurs peu bâtis. La faculté d'exiger un plan d'aménagement détaillé est reconnue aux communes par l'article 12 al. 1 LcAT, ainsi que par la jurisprudence rendue sur la base de la LAT, dans certaines limites. Ainsi, selon le Tribunal fédéral (RDAF 2014 I p. 347), la mesure de planification exigée des propriétaires doit être justifiée, en ce sens qu'elle doit être proportionnée et qu'un problème de coordination doit se poser dans le cas d'espèce, obligeant l'autorité à peser des intérêts opposés. Ces conditions apparaissent réalisées lorsqu'il s'agit notamment de planifier le développement d'un secteur peu bâti ou devant subir une profonde mutation.

- Art. 11 - Plan de quartier

Cette disposition a été complètement refondue pour la rendre compatible avec le droit applicable. Elle précise également un certain nombre de points à l'attention des autorités et des particuliers.

Selon le droit cantonal, les plans de quartier sont soumis à la même procédure d'adoption que les plans d'aménagement détaillé: s'il n'y a pas de dérogation au règlement, la procédure d'autorisation de construire est applicable; dans les autres cas, la procédure est celle prévue par le droit cantonal l'adoption des plans et règlements communaux (art. 12 al. 4 et 34 ss LcAT).

L'exigence d'une bonne intégration à la topographie existante, tant pour les volumes bâtis que pour les aménagements extérieurs, est précisée tant dans les documents graphiques que dans les rapports explicatifs.

Les modifications apportées sont pour l'essentiel reprises du règlement des constructions et des zones de la commune de Martigny, homologué en 2013, et du modèle d'article élaboré par le canton. Elles tiennent également compte des remarques formulées par le SDT dans le préavis cantonal du 26 juillet 2021.

- Art. 12 - Plans de remembrement

Sur le plan fédéral, le remembrement est un instrument prévu par l'article 20 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et les articles 8 ss

de la loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP; RS 843), qui contient des règles particulières pour les zones d'habitation. Dans le canton du Valais, la procédure de remembrement est régie par l'article 17 LcAT ainsi que par une loi spéciale, la loi concernant le remembrement et la rectification des limites du 16 novembre 1989 (LRRL; RS 701.2).

Cette disposition du RCCZ (article 62 du règlement actuel) n'était pas conforme à ce nouveau droit. Elle a donc été entièrement revue et contient désormais un simple renvoi à la législation cantonale.

Chapitre 3 Règlement des zones

Type de zones et prescriptions générales

- Art. 13 - Type de zones

Cette disposition a été revue pour assurer sa conformité avec le nouveau droit cantonal. Les zones indicatives (zones de forêt et zones de dangers naturels) y ont été ajoutées.

- Art. 14 - Zones de construction d'équipement prioritaire

Cette disposition est reprise du règlement actuel (art. 64), sans modification.

- Art. 15 - Zones de construction d'équipement différé

Cette disposition est reprise du règlement actuel (art. 65), sans modification.

- Art. 16 - Changement de degré de priorité d'une zone

Cette disposition refond les prescriptions des articles 66, 67 et 68 du règlement actuel. L'article 67 traitait d'un cas de changement de priorité de zone qui aurait dû figurer à l'article 66. Il est par conséquent intégré à la présente disposition.

Zones spéciales

- Art. 17 - Zones d'intérêt général A

Cette disposition est reprise du règlement actuel (art. 69), sans modification.

- Art. 18 - Zones d'intérêt général B

Cette disposition est reprise du règlement actuel (art. 70), sans modification.

- Art. 19 - Zone d'intérêt général C

Cette disposition est reprise du règlement actuel (art. 71), sans modification.

- Art. 20 - Zone de construction et d'installations publiques D Campus

Cette disposition est reprise du règlement actuel (art. 71bis), sans modification.

- Art. 21 – Secteur de chauffage à distance

Cette disposition complète l'article 7 et concrétise les objectifs de planification énergétique territoriale, visant notamment à la promotion des énergies renouvelables. En effet, conformément à l'article 10 al3 de la loi cantonale sur l'énergie, les communes peuvent, dans le cadre des plans d'affectation, désigner des zones dans lesquelles est prévu l'équipement avec une énergie de réseau ou une installation de production d'énergie commune à plusieurs bâtiments. L'obligation de raccordement au réseau de chauffage à distance s'insère donc pleinement dans cette disposition. Homologuée par le Conseil d'Etat le 10 mars 2021, elle instaure une obligation de raccordement au chauffage à distance sur une partie du territoire communal. Tous les projets situés à l'intérieur du secteur de chauffage à distance selon le PAZ sont soumis à l'application du règlement communal sur le chauffage à distance du 19 décembre 2016.

- Art. 22 - Zones de protection de la nature

Faisant l'objet d'une procédure d'adoption séparée visant à modifier l'art. 72 du RCCZ actuel (dossier du Couvent des Capucins), cette disposition a été formulée sur demande des services de l'Etat du Valais qui demandaient une différenciation claire entre les zones de protection de la nature et de protection des sites bâtis.

Cette prescription découle du droit fédéral qui définit les zones à protéger selon l'art. 17 LAT, repris par les art. 11 et 23 du droit cantonal (LcAT). L'article 23 LcAT prévoit la possibilité pour les communes d'adopter des zones à protéger pour différents objets : cours d'eau, lacs et rives ; paysages d'une beauté particulière ; localités typiques, lieux historiques, monuments naturels ou culturels ; biotopes des animaux et plantes dignes d'être protégés.

Dès début 2019, différentes coordinations ont été menées avec les services de l'Etat. Le 18 juin 2019, une nouvelle version du projet a été adressée au Service des affaires intérieures et communales (SAIC) afin de s'assurer de la bonne adéquation du projet complété aux exigences légales cantonales. Le 6 août 2019, le SAIC transmettait à la commune sa prise de position avec les modifications à apporter au dossier et clarifiait la suite de la procédure à mener. Sur recommandation du SAIC, le dossier modifié a été soumis à nouveau au conseil général le 15.12.2020, puis transmis au Conseil d'Etat en vue de son homologation le 12 juillet 2022.

- Art. 23 - Zone de protection nature de Corbassières

Cette disposition est reprise de l'article 72bis du règlement actuel.

- Art. 24 - Zone mixte de détente et de protection de la nature d'Aproz

Cette disposition est reprise de l'article 72quater du règlement actuel.

- Art. 25 - Zones de protection des sites construits

Faisant l'objet d'une procédure d'adoption séparée visant à modifier l'art. 72 du RCCZ actuel (dossier du site du Couvent des Capucins et de St-Georges), cette disposition a été formulée sur demande des services de l'Etat du Valais qui demandaient une différenciation claire entre les zones de protection de la nature et de protection des sites bâtis.

Cette prescription découle du droit fédéral qui définit les zones à protéger selon l'art. 17 LAT, repris par les art. 11 et 23 du droit cantonal (LcAT). L'article 23 LcAT prévoit la possibilité pour les communes d'adopter des zones à protéger pour

différents objets : cours d'eau, lacs et rives ; paysages d'une beauté particulière ; localités typiques, lieux historiques, monuments naturels ou culturels ; biotopes des animaux et plantes dignes d'être protégés.

Dès début 2019, différentes coordinations ont été menées avec les services de l'Etat. Le 18 juin 2019, une nouvelle mouture du projet a été adressée au Service des affaires intérieures et communales (SAIC) afin de s'assurer de la bonne adéquation du projet complété aux exigences légales cantonales. Le 6 août 2019, le SAIC transmettait à la commune sa prise de position avec les modifications à apporter au dossier et clarifiait la suite de la procédure à mener. Sur recommandation du SAIC, le dossier modifié a été soumis à nouveau au conseil général le 15.12.2020, puis transmis au Conseil d'Etat en vue de son homologation le 12 juillet 2022.

Cet instrument de protection par création de zones à protéger ne doit pas être confondu avec la protection d'objets par inventaire communal découlant de l'article 87, ainsi que de la législation cantonale (art. 8ss LcPN et 8ss OcPN). L'instrument de l'inventaire sera utilisé de préférence lorsque les objets à protéger sont disséminés sur le territoire communal, de sorte qu'une zone de protection ne peut être établie.

- Art. 26 – Secteurs sensibles

Cette disposition est reprise du règlement actuel (art. 72ter). Elle a été homologuée par le Conseil d'Etat le 8 mars 2017.

- Art. 27 - Zones agricoles

Cette disposition est simplifiée et renvoie désormais à la législation cantonale et fédérale, qui règle la question de manière exhaustive.

- Art. 28 - Zones agricoles protégées

Cette disposition est reprise de l'article 74 du règlement actuel. L'alinéa 4 renvoie aux nouvelles dispositions en matière d'esthétique (art. 68 et 69). Après discussion avec le service cantonal du développement territorial (29.08.2022), celui-ci recommande de ne pas inclure de nouvelles dispositions sur les zones agricoles protégées, et ceci pour plusieurs raisons :

- Les éléments paysage-nature identitaires de Sion devront être identifiés au travers de l'étude y relative menée par le bureau spécialisé en ingénierie environnementale (Drosera) dans le cadre de la révision globale. Cette étude est donc un prérequis pour identifier et justifier les points d'attention (éléments à protéger) à intégrer dans cet article.
- La révision prioritaire porte essentiellement sur le RCCZ (pas sur le PAZ). D'autres secteurs mériteraient un év. classement en zone agricole protégée.

La volonté initiale des services communaux était de renforcer les éléments de protection des caractéristiques identitaires du coteau viticole (mur en pierre sèche, maintien de la culture de la Vigne...).

- Selon le SDT, l'article 73 du RCCZ séduinois en force relatif aux zones agricoles donne une base générale pour la protection des éléments

caractéristiques du paysage agricole, sans les mentionner explicitement. L'autorité municipale peut, dans l'intervalle de la révision de cet article, utiliser cet article ainsi que l'art 44, pour contrer certains projets allant à l'encontre des valeurs de ces territoires.

- Au surplus, si un projet devait aller à l'encontre des valeurs d'un site et au vu de la révision globale à l'étude, le SDT recommande d'invoquer la zone réservée au besoin. Vérification sera faite en temps voulu auprès des juristes du Canton pour savoir s'il est possible d'utiliser de la zone réservée hors zone à bâtir. A première vue et après relecture de l'art. 27 de la LAT, rien n'empêcherait de faire valoir cette mesure provisionnelle.

Zones indicatives

- Art. 29 - Zones de forêts (Aire forestière)

Cette disposition est entièrement remaniée sur la base du modèle d'article fourni par le Service cantonal des forêts, des cours d'eau et du paysage. Elle contient désormais diverses précisions relatives aux possibilités de construire et à l'interdiction de défricher, à la procédure d'obtention du permis de coupe et aux distances à respecter avec les constructions.

- Art. 30 - Zones de dangers naturels

Cette disposition est introduite afin de satisfaire aux exigences cantonales. Les prescriptions relatives aux zones de danger figurent en annexe 4 du nouveau règlement.

Chapitre 4 Divers

- Art. 31 - Taxe sur la plus-value

Cette disposition, qui se fonde sur le modèle d'article cantonal, est introduite suite à la révision de la LcAT, entrée en vigueur le 15 avril 2019. L'article 10b LcAT prévoit que les avantages et les inconvénients majeurs résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation équitable. Dans ce cadre, la nouvelle LcAT prévoit la possibilité pour les communes de prélever une taxe sur la plus-value d'au maximum 20 % en cas d'augmentation des possibilités d'utilisation de la zone à bâtir (art. 10c al. 1 let. c et 10e al. 2 LcAT). Par augmentation des possibilités d'utilisation, il faut notamment entendre une augmentation de la densité, du nombre d'étages ou de la hauteur autorisée. Toutefois, afin que la commune puisse prélever une telle taxe, il est nécessaire de créer une base légale dans le règlement des constructions.

Règles sur les constructions

Généralités

- Art. 32 - Application du droit cantonal et règles communales

Cette disposition subit quelques modifications pour refléter l'état du droit supérieur. Elle rappelle que la législation cantonale ainsi que l'accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) sont applicables directement et que le règlement communal contient pour l'essentiel des dispositions d'exécution.

Prescriptions matérielles

Règles sur les mesures d'utilisation du sol

Généralité

- Art. 33 - Définitions et droit applicable

Cette disposition est nouvelle et se fonde entièrement sur le nouveau droit. Elle rappelle que les définitions et méthodes de calcul sont régies entièrement par le droit cantonal. En revanche, la commune est compétente pour fixer les limites, en valeurs absolues, aux prescriptions matérielles applicables pour chaque zone (hauteur, densité, nombre d'étages, etc.). Ces prescriptions, qui figuraient sous le règlement actuel à l'article 95, font désormais l'objet de l'annexe 1 au règlement.

- Art. 34 - Droits acquis

Cette disposition remplace l'article 107 du règlement actuel. Elle se fonde sur l'article 5 LC. La révision du droit cantonal s'est accompagnée d'un assouplissement du régime en la matière. Désormais, les constructions au bénéfice d'un droit acquis peuvent être modifiées, voire agrandies ou reconstruites indépendamment du risque d'aggravation de la non-conformité au droit (art. 5 al. 1 LC). Toutefois, la demande doit faire l'objet d'une pesée d'intérêts, notamment en relation avec la protection du patrimoine bâti et des droits des voisins (art. 5 al. 2 LC).

- Art. 35 - Dérogations

Cette disposition remplace l'article 98 du règlement actuel et subit des adaptations rédactionnelles. Elle se fonde sur le modèle cantonal et l'article 6 LC. Elle prévoit la possibilité pour le conseil municipal d'accorder des dérogations si cela s'avère justifié au vu des circonstances (particularités du terrain, pente, situation de la parcelle, etc.). Toutefois, selon la jurisprudence, la dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire se substituerait au législateur cantonal et communal par le biais de sa pratique dérogatoire (ATF 112 Ib 51 consid. 5).

Ordre des constructions

- Art. 36 - Généralités

Cette disposition est reprise de l'article 76 du règlement actuel. La notion d'ordre dispersé structuré est abandonnée, dès lors qu'elle n'est plus appliquée.

- Art. 37 - Ordre contigu

Cette disposition est reprise de l'article 77 du règlement actuel et subit quelques adaptations.

Le paragraphe 2 de l'alinéa 5 est supprimé afin de tenir compte des nouvelles typologies de balcons et de loggias ; les parties ouvertes ne sont plus limitées, les saillies et oriels demeurent quant à elles soumises à une limitation analogue à celle prévue par les articles 8 al. 6 et 9 al. 4 (profondeur maximale de 1.5 m).

L'alinéa 7 est introduit afin de tenir compte des impératifs de protection des bâtiments figurant à l'inventaire communal du patrimoine bâti (art. 87). L'application de l'ordre contigu pour ces bâtiments n'est pas compatible avec les objectifs de protection fixés par le droit cantonal. En effet, l'article 18 al. 2 LC prévoit que les objets inventoriés ne doivent pas subir de modifications préjudiciables, ni être détournés de leurs buts, ni être touchés par des modifications portées à leurs alentours. Dès lors, toute modification portée à ces bâtiments devra en principe s'effectuer conformément aux prescriptions relatives aux distances à la limite et aux distances minimales fixées par la police du feu, cela même dans les zones où l'ordre contigu est obligatoire.

Distances à la limite et aux bâtiments

- Art. 38 Distances – Définition

Les articles 38 et 39 fixent les règles générales en matière de calcul sur les distances. Ils se basent entièrement sur le nouveau droit cantonal, entré en vigueur le 1er janvier 2018. Il est rappelé que celui-ci est seul déterminant pour ce qui est des définitions et méthodes de calcul (art. 3 LC).

- > L'alinéa 1 reprend l'article 7 al. 1 LC, qui se base sur la définition de l'AIHC (ch. 7.1 et 7.2). Il est en outre renvoyé aux croquis à l'annexe 2 de l'AIHC.
- > L'alinéa 2 précise que les petites constructions ne sont pas soumises aux distances aux limites. Cette disposition se base sur les articles 8 al. 1 LC et 7 OC.
- > L'alinéa 3 précise que les saillies ne sont pas déterminantes dans le calcul (cf. ch. 3.4. AIHC). Le détail est réglé dans l'OC (cf. art. 5 OC).
- > L'alinéa 4 rappelle que les constructions souterraines peuvent être implantées en limite de propriété (cf. ch. 2.4. AIHC). Le détail est réglé dans l'OC (cf. art. 6 OC).
- > L'alinéa 5 dispose que la distance minimale est fixée conformément à l'annexe 1 du présent règlement (tableau de prescriptions).

- Art. 39 Distances – Détermination

- > L'alinéa 1 pose le principe selon lequel les distances aux limites sont fixées dans l'annexe 1 au règlement. L'obligation de fixer des distances aux limites découle de l'article 8 al. 1 LC. Il est précisé qu'il peut être renoncé à fixer des distances pour certains types de zones, pour autant que d'autres prescriptions assurent un aménagement cohérent des constructions (alignement, hauteur, indice, obligation d'un plan d'affectation spécial, etc.) (art. 8 al. 2 LC ; cf. également ch. 2.2. et 2.3.

AIHC) ; tel est le cas sur le territoire communal pour les zones de vieille ville, villages et hameaux ainsi que les zones d'intérêt général.

- > L'alinéa 2 rappelle que la distance minimale entre deux bâtiments érigés sur un même fond est égale au double de la distance aux limites.
- > L'alinéa 3 rappelle que la commune peut déroger, dans des secteurs prévoyant en principe des distances minimales, aux règles fixées pour autant qu'un plan d'affectation spécial soit élaboré et approuvé et que d'autres mesures permettent d'assurer un aménagement cohérent du secteur. Cette prescription se fonde sur l'article 8 al. 3 LC.
- > L'alinéa 4 rappelle que la distance entre fonds voisins peut être modifiée par inscription d'une servitude au registre foncier (cf. art. 8 al. 5 LC).
- > À noter que l'article 8 al. 4 LC précise que les renonciations ou les dérogations concernant les distances ne valent pas pour les limites extérieures du secteur touché ; ainsi, vers l'extérieur du secteur, les distances ordinaires s'appliquent.

- Art. 40 - Distance arrière

Cette disposition est reprise de l'article 88 let. a du règlement actuel ; la réduction de la distance aux limites en présence de pente particulières constitue une prescription de nature matérielle, pour laquelle la municipalité reste compétente de légiférer (art. 3 al. 1 et 3 LC).

La matière régie par la lettre b de l'article 88 est désormais réglée par l'article 39 al. 4.

- Art. 41 - Limites obliques

Les prescriptions sur les limites obliques sont reprises sans modification de l'article 89 du règlement actuel. Il s'agit également de prescriptions de nature matérielle, pour laquelle la commune conserve la compétence de légiférer (art. 3 al. 1 et 3 LC).

- Art. 42 - Autres règles sur les distances

Cette disposition contient plusieurs prescriptions complémentaires sur les distances qui se fondent sur le droit cantonal.

Les alinéas 1 et 2 traitent des alignements. Il est rappelé que ceux-ci sont fixés selon la législation sur les routes et priment les distances aux limites (art. 9 al. 4 LC). En l'absence d'alignement communal, la distance à respecter est de 2 m du bord de la chaussée ou du trottoir pour les routes ouvertes à la circulation et de 1.5 m pour les chemins et pistes cyclables. Pour le surplus, il est renvoyé aux prescriptions de l'article 9 LC, à l'AIHC (ch. 7.3), ainsi qu'à la loi sur les routes.

L'alinéa 3 réserve les distances prévues par d'autres législations, en particulier en matière de protection incendie, de forêts ou de protection des eaux (cf. art. 10 LC). Il est rappelé que selon la jurisprudence, les normes de sécurité incendie priment sur les règles du droit public en matière de distance aux limites (cf. ATF 1C_303/2010 du 28 septembre 2010 cons. 2.4 et 4 ; TC, ACDP A1 17 123 du 20 avril 2018, consid. 16 et 17).

Hauteurs

- Art. 43 - Hauteur totale et hauteur d'excavation
- Art. 44 - Autres hauteurs
- Art. 45 - Hauteurs - Détermination

Les articles 43-45 remplacent les articles 78-80 du règlement actuel. Ils se fondent sur le nouveau droit cantonal (art. 11-15 LC et 8-11 OC), qui a entièrement revu les modes de calcul et définitions en la matière, en se basant sur l'AIHC.

Le nouveau droit introduit ainsi plusieurs nouvelles notions et prescriptions en matière de hauteur :

- L'article 43 al. 1 précise que la hauteur totale correspond à la plus grande hauteur entre le point le plus haut de la charpente du toit et le terrain de référence mesurée à l'aplomb (cf. art. 11 al. 1 LC). Le point de référence supérieur est « le point le plus haut de la charpente ». Le point de référence inférieur est le « terrain de référence » (cf. art. 39 al. 2). Au sujet du point de référence supérieur, le message AIHC précise que le point de référence supérieur est, s'il s'agit d'un toit à deux pans, la hauteur au faîte et, s'il s'agit d'un toit plat, la surface du toit. Le commentaire AIHC du 3 septembre 2013 relève encore qu'il s'agit du point le plus haut de la structure porteuse de la toiture, sans l'éventuelle isolation et sans la couverture. Au final, le point supérieur des toits à pans correspond à la règle de l'ancien droit cantonal (art. 11 al. 2 LC); toutefois, il est relevé que l'acrotère ne devrait plus être déterminant pour les toits plats (cf. commentaires AIHC du 3 septembre 2013 et croquis de l'annexe 2 de l'AIHC).
- L'article 43 al. 2 précise que le terrain de référence correspond au terrain naturel (cf. art. 11 al. 2 LC). S'il est impossible de le déterminer (mouvements de terre importants, etc.), il faut considérer les terrains environnants. En outre, pour des raisons liées à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, il est possible de prévoir un autre terrain de référence que le terrain naturel, ceci pour autant qu'il soit déterminé dans le cadre d'une procédure de planification (plan d'affectation spécial) ; ainsi, dans des zones à configuration exceptionnelle ou comportant des dangers de crue, il est envisageable de définir un autre terrain de référence que le terrain naturel, ceci afin de favoriser une uniformité des constructions en considération de la situation exceptionnelle du secteur.
- L'article 39 al. 3 précise que chaque partie d'un bâtiment échelonné (dans sa hauteur ou sa situation) se calcule séparément. Cet alinéa introduit ainsi une règle plus souple que les prescriptions de l'ancien droit (cf. art. 11 al. 3 aLC, croquis No 10 aOC et jurisprudences cantonales y relatives), dès lors que les corps de bâtiments ne doivent pas constituer des entités distinctes (séparés dans leur verticalité). Ainsi, des appartements qui traversent des parties de bâtiments dans leur horizontalité n'empêchent pas de considérer l'ensemble comme un bâtiment échelonné et, par conséquent, la hauteur pourra se calculer pour chacune de ses parties.

- L'article 43 al. 4 rappelle que les superstructures ne sont pas comptées dans la hauteur totale (cf. message AIHC ad ch. 5.1). Les précisions sont fixées dans l'OC (cf. art. 8 OC).
- L'article 43 al. 5 prévoit un dépassement autorisé des règles sur les hauteurs d'au maximum 20 centimètres pour autant que le coefficient de transmission thermique du toit concerné (valeur U) soit amélioré de 20 pour cent par rapport aux exigences de la législation cantonale sur l'énergie. Cette disposition se fonde sur l'article 32 al. 3 LC ainsi que sur l'article 11 OC.
- L'article 43 al. 6 traite de la hauteur d'excavation, notion introduite par le nouveau droit cantonal (cf. art. 12 LC). Avec la nouvelle définition de la hauteur, le point de référence inférieur correspond, à moins d'une planification au vu de circonstances exceptionnelles, au terrain naturel. Ainsi, un terrain aménagé situé en-dessous du terrain naturel ne serait plus déterminant (cf. art. 11 al. 2 aLC). Sans règles complémentaires, la prescription sur la hauteur totale se révélerait insatisfaisante car il serait possible de bâtir un bâtiment en dessous du terrain naturel et aménager un terrain artificiel plus bas sans que cette partie soit considérée dans la hauteur totale. Ainsi, afin de palier à l'inconvénient de considérer systématiquement le terrain naturel comme point de référence inférieur, le nouveau droit cantonal a introduit une prescription fixant une hauteur maximale d'excavation qui correspond à la hauteur du bâtiment apparent se trouvant en-dessous du terrain naturel. Les hauteurs d'excavation sont fixées dans l'annexe 1. Le rapport explicatif relatif à la définition des valeurs de hauteurs avec coupes de principe se trouve en annexe 2 du présent rapport.
- L'article 44 al. 1 précise que la hauteur totale avec excavation correspond à la somme de la hauteur totale et de la hauteur d'excavation (cf. art. 13 LC). Celle-ci peut être fixée en-dessous de la somme de la hauteur totale et de la hauteur d'excavation, afin de ne pas inciter les constructeurs à augmenter artificiellement la hauteur du bâtiment par la création de déblais.
- L'article 44 al. 2 précise que la hauteur cumulée avec excavation correspond à la différence entre le point le plus haut de la charpente du toit du corps de bâtiment échelonné le plus élevé et le point le plus bas du terrain aménagé. Toutefois, le terrain de référence est déterminant dans le cas où le point le plus bas du terrain aménagé est plus haut que le terrain de référence (cf. article 14 LC).
- L'art 44 al. 3 précise la définition de la méthode de calcul de la hauteur de façade selon l'AIHC. La hauteur de façade s'applique aux zones à faible pente : située en zones d'habitat collectif et zones mixtes.
- Deux nouvelles notions sont introduites à l'article 44 al. 4 et 5. Elles visent à assurer une intégration harmonieuse des constructions dans la pente :
 - o La hauteur aval (Haval)
 - o La hauteur sur rue (Hrue)

À travers l'obligation de définir une hauteur d'excavation (HE) exprimée dans le droit cantonal, le législateur cantonal n'a certainement pas perçu toutes les implications problématiques de son application pour les territoires en pente. Ci-dessous, quelques constats :

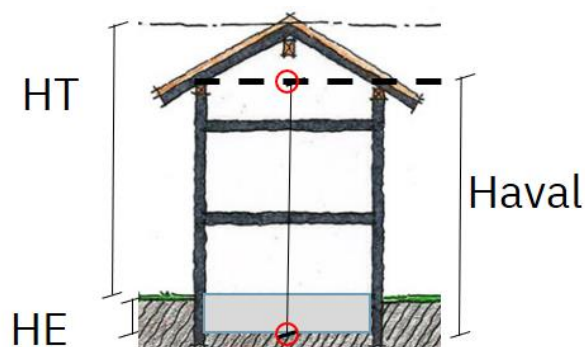
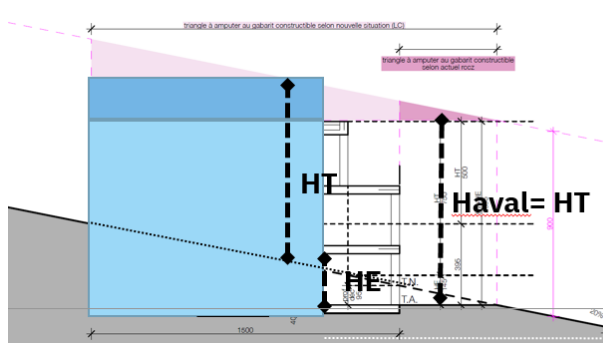
- *La hauteur d'excavation (HE) calculée dans les terrains en **pente** est **biaisée** par la localisation de la hauteur totale (HT);*
- *La définition d'une valeur de **HE limitera** ainsi la **profondeur** d'une construction en fonction de la pente du terrain naturel ;*
- *La notion de **HE** est intimement liée à la **topographie (pente)** de la zone. Le mode de calcul de hauteur d'excavation (HE) pousse à définir une **HE plus importante que l'excavation réelle souhaitée** (terrain aménagé).*

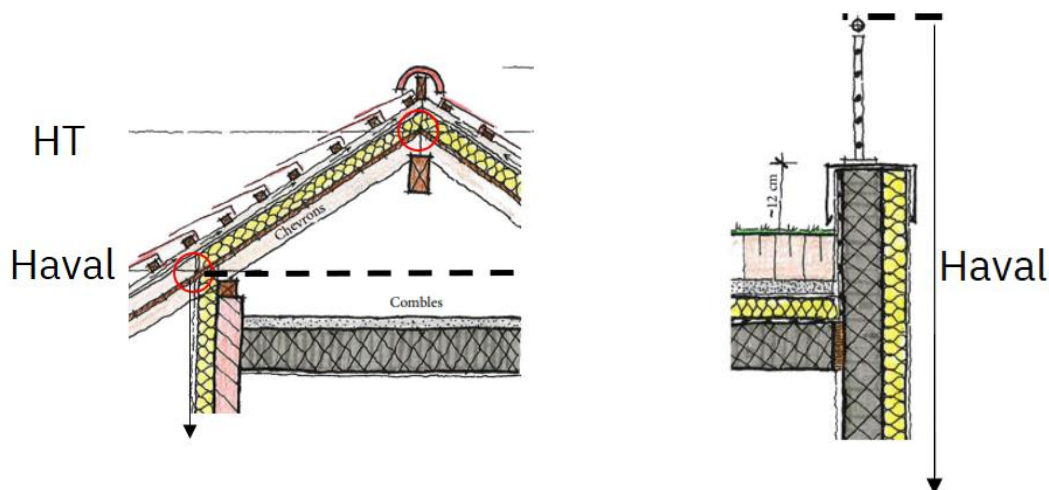
- La définition d'une **HE trop faible** risque de rendre irréalisables certains projets situés dans une **topographie de pente**, voire de **contraindre à la réalisation d'une morphologie de bâti** plus favorable concernant le mode de calcul de la **HT**.

Ni la notion de hauteur totale avec excavation (HT+HE) ni la notion de hauteur de façade ne permettent le maintien des capacités constructibles selon l'ancien droit (gabarit tunnel) et l'unité du tissu bâti selon les caractéristiques déterminantes du bâti situé en pente.

La hauteur aval (Haval) vise donc à assurer une intégration harmonieuse des constructions à la pente, en limitant leur impact en pente aval pouvant nuire à l'uniformité du milieu bâti. La hauteur aval se mesure au milieu de la façade aval, sur une verticale, du point le plus bas du terrain naturel (ou du terrain aménagé s'il est plus bas), mesuré à l'aplomb, jusqu'à l'intersection de la façade avec la ligne supérieure de toiture (pour les toits à pans) ou jusqu'à l'arrête supérieure du garde-corps, qu'il soit ajouré ou non (pour les toits plats). Cette notion s'applique dans les zones d'habitat de coteau et d'habitat de coteau sensible. Il est proposé de définir une hauteur aval égale à la hauteur totale. $H_{\text{aval}} = HT$. La valeur de la hauteur d'excavation HE pouvant ainsi être optimisée pour permettre l'intégration du bâti dans la pente sans agrandir la hauteur aval de façon disproportionnée.

Croquis explicatifs de la notion de hauteur aval :





La hauteur sur rue (Hrue) vise à assurer une uniformité des constructions et de leur impact visuel sur le domaine public de référence. Par domaine public de référence, on entend la **voie publique principale** selon la hiérarchie prévue par la législation sur les routes (art. 3 al.1) :

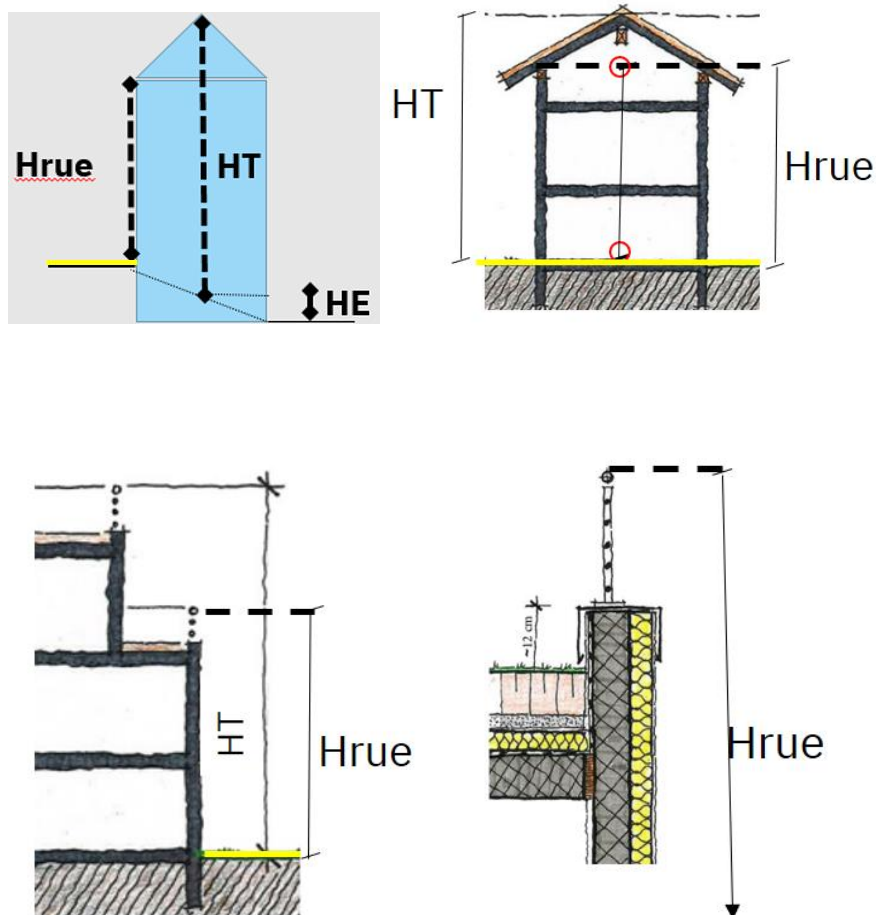
« Les voies publiques se divisent, selon leur destination et leur importance, en:

- routes nationales;
- routes et chemins cantonaux;
- routes et chemins communaux;
- routes et chemins privés affectés à l'usage commun;
- pistes et bandes cyclables;
- chemins pour piétons et chemins de randonnée pédestre;
- pistes de vélo tout terrain (pistes VTT). »

La hauteur sur rue se mesure au milieu de la façade donnant sur le domaine public de référence, sur une verticale, de l'altitude correspondant au point le plus proche du bord de la chaussée ou du trottoir, jusqu'à l'intersection de la façade avec la ligne supérieure de toiture (pour les toits à pans) ou jusqu'à l'arrête supérieure du garde-corps, qu'il soit ajouré ou non (pour les toits plats).

L'application stricte de la notion de hauteur de façade sur des territoires en pente (secteur du cône de la Sionne < Zone Centre 1-3) ayant connu des modifications significatives du terrain de référence est problématique par rapport à la volonté de conserver l'unité des constructions. En effet, selon le texte de l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), celle-ci doit se calculer de la façon suivante : « Plus grande hauteur entre l'intersection du plan de la façade et le plan supérieur de la charpente du toit mesurée à l'aplomb du pied de façade correspondant ». Le plan de façade se calculant depuis le terrain de référence correspondant au terrain naturel. Pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire. L'instruction de PAS pour les zones C1-3 paraissant utopique au vu des moyens nécessaire à leur mise en œuvre.

Croquis explicatifs de la notion de hauteur sur rue :



En sus, en zone centre, la définition des valeurs de hauteurs sur rue (basée sur l'ancienne notion de hauteur de façade) a été modifiée par rapport à l'ancienne version du RCCZ (1989) afin de permettre l'implantation au rez-de-chaussée de locaux commerciaux disposant de trois mètres de vide d'étage (art. 54) et de s'adapter aux nouveaux standards de construction visant une meilleure isolation des constructions (hauteur de dalle). Il faut rappeler que cette mesure est souhaitable tant pour des questions sanitaires (protection contre le bruit, ventilation adéquate des locaux, etc.) que pour des considérations urbanistiques: en effet, concernant les commerces situés au rez de chaussée, ces nouvelles valeurs visent à rendre plus attractif les locaux donnant sur rue, en favorisant notamment les respirations et le caractère aéré de locaux destinés à recevoir une clientèle régulière.

- L'article 45 précise que le règlement communal fixe à l'annexe 1 les hauteurs totales, les hauteurs d'excavation, les hauteurs totales avec excavation ainsi que les hauteurs totales cumulées avec excavation. À noter que selon le droit cantonal, seules les hauteurs totales et d'excavation doivent être obligatoirement fixées dans les règlements communaux (art. 15 LC). Le rapport explicatif relatif à la définition des valeurs de hauteurs avec coupes de principe se trouve en annexe 2 du présent rapport.

Niveaux

- Art. 46 Étages – Définitions
- Art. 47 Prescriptions applicables aux étages et attique

Les articles 46-47 remplacent l'article 81 du règlement actuel. Ils se fondent sur le nouveau droit cantonal (art. 16 LC et 12 OC), qui a entièrement revu les modes de calcul et définitions en la matière, en se basant sur l'AIHC.

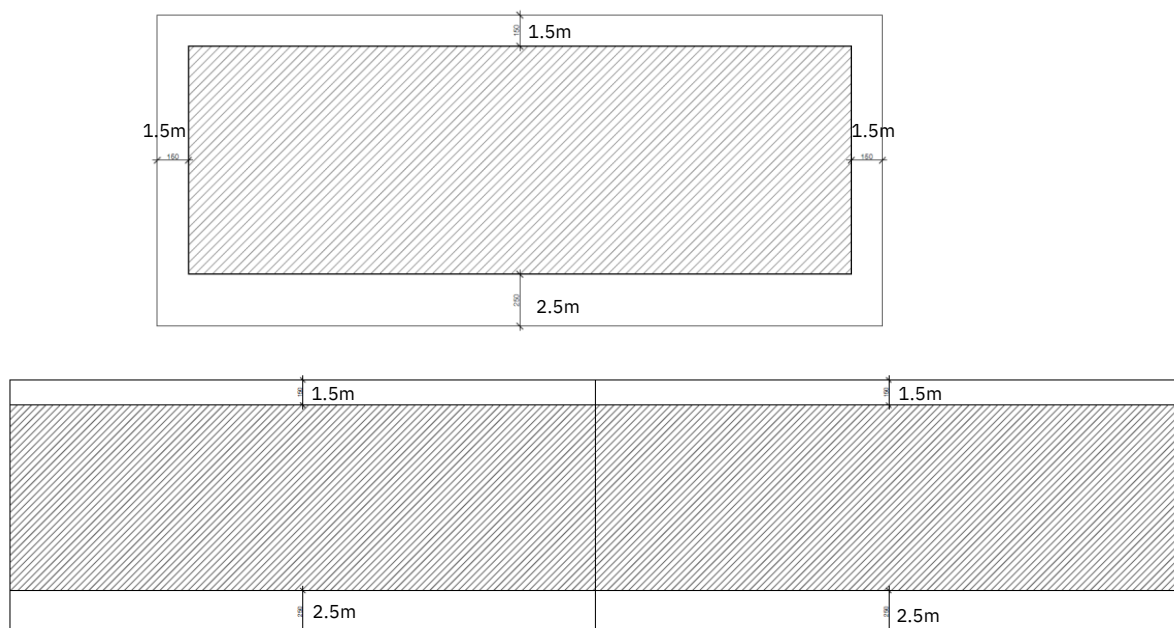
Le nouveau droit introduit ainsi plusieurs nouvelles notions et prescriptions en matière d'étages :

- L'article 46 al. 1 précise que les étages correspondent au nombre de niveaux d'un bâtiment à l'exception du sous-sol, des combles et de l'attique. Le nombre de niveaux est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment (cf. art. 16 al. 1 LC et ch. 6.1 AIHC).
- L'article 46 al. 2 précise que le sous-sol correspond au niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne la hauteur de 2 m par rapport au pied de façade (cf. art. 12 al. 1 OC et ch. 6.2 AIHC).
- L'article 46 al. 3 précise que le comble correspond au niveau dont la hauteur du mur de combles ne dépasse pas 1,5 m (cf. art. 12 al. 2 OC et ch. 6.3 AIHC).
- L'article 46 al. 4 précise que l'attique correspond au niveau dont une façade au moins est en retrait de 2,5 m par rapport au niveau inférieur selon la définition de la législation cantonale (cf. art. 12 al. 3 OC et ch. 6.4 AIHC).

A noter que selon l'article 3 al. 3 LC, il serait envisageable de conserver la prescription actuelle de l'article 81 let. b et d'exiger en outre que la surface utile des attiques et combles ne dépasse pas 50% de celle de l'étage type correspondant. Il s'agit en effet d'une prescription de nature matérielle plus restrictive, expressément autorisée par l'article 3 al. 3 LC. Toutefois, il est proposé de renoncer à cette prescription, dans la mesure où elle restreint la liberté des constructeurs de manière excessive. L'article 47 relatif aux prescriptions applicables aux étages et attiques introduit à son alinéa 2 une prescription matérielle visant à préciser l'implantation de l'attique en retrait par rapport au plan de façade de la construction. En effet, la nouvelle législation cantonale est trop permissive concernant l'implantation d'attique. Sans prescriptions communales particulières, l'expression de ce dernier niveau ne se distinguerait plus de la façade de la construction sur 3 côtés risquant ainsi dans les faits de créer un niveau supplémentaire plein sur 3 façades. En terme d'unité morphologique, l'insertion urbaine de ces bâtiments à attique plein sur 3 faces seraient problématique dans un contexte de quartier majoritairement constitué. La lecture des hauteurs de façades se trouveraient viciée par ces nouveaux bâtiments constitués dans les faits d'un niveau supplémentaire en façade ne permettant plus d'appréhender l'attique comme le niveau sommital du bâtiment, marquant une transition entre le plan de façade et la toiture.

La prescription communale fixe donc la profondeur de retrait à tenir pour les façades de l'attique à 1,5m (normalement sur 3 façade) par rapport au plan de façade de la construction en sus du retrait exigé par la législation cantonale à 2,5m sur au moins une façade par rapport au niveau inférieur.

Dans un contexte d'ordre contigu défini selon la zone (PAZ), les retraits de l'attique ne s'appliquent pas aux façades contigües (mur borgne de contiguïté entre deux bâtiments). Les façades des attiques parallèles aux rues devront donc respecter à minima : un retrait de 2.5m par rapport au niveau inférieur et un retrait de 1.5m par rapport au plan de façade de la construction. Le choix de la localisation de ces profondeurs de retrait sur les façades non contigües étant laissée libre au requérant.



Plan explicatif du retrait exigé pour les attiques (sans et avec ordre contigu).

- L'article 47 al. 1 rappelle qu'un nombre maximal d'étages est fixé à l'annexe 1. A noter que la fixation d'un nombre d'étages n'est pas obligatoire selon l'article 16 al. 2 LC.

Indices

- Art. 48 - Surface de terrain déterminante

L'article 48 fait partie des nouvelles dispositions sur les indices de densité. Ces dispositions se fondent sur le nouveau droit cantonal, qui a entièrement revu les prescriptions en la matière sur la base de l'AIHC.

L'article 48 al. 1 traite de la surface de terrain déterminante (STd), qui sert de base au calcul des indices. Elle correspond aux terrains ou parties de terrains compris dans la zone à bâtir correspondante (cf. art. 17 al. 1 LC). La définition a été reprise de l'AIHC (ch. 8.1) et correspond à la notion de « surface brute totale déterminante » (art. 13 al. 1 aLC) ou « surface constructible de terrain » (art. 5 al. 3 aOC) de l'ancien droit cantonal.

L'article 48 al. 2 reprend les prescriptions de l'article 17 al. 1 et 2 LC. Il précise que sont prises en compte dans le calcul de la densité, les surfaces des accès et routes privées sur le terrain déterminant, ainsi que les surfaces des accès au

bâtiment. Ne sont en revanche pas comptées les surfaces relatives au réseau routier (principal, collecteur et de desserte).

- Art. 49 - Indices - Définitions

L'article 49 traite des indices applicables sur le territoire communal, étant précisé que la fixation d'indice par les communes est facultative, mais que la renonciation à fixer des indices doit s'accompagner d'autres prescriptions afin d'assurer un aménagement local cohérent (cf. art. 46 al. 2 ; cf. également art. 19 al. 2 LC).

Les définitions sont reprises de l'AIHC (8.2, 8.4 et 8.5). Les observations suivantes peuvent être émises :

- Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : cet indice a remplacé l'indice d'utilisation de l'ancien droit cantonal (art. 13 aLC et 5ss aOC). L'IBUS comporte l'avantage de considérer toutes les surfaces construites (habitables ou non). Cette règle permettra ainsi de ne plus devoir procéder à des contrôles relatifs au caractère habitable ou non (cf. délimitation dans le glossaire de l'aOC sur les locaux communs de jeu, etc.) et de laisser finalement au propriétaire le choix complet sur le type d'affectation sur l'ensemble des surfaces. Cette règle permet ainsi d'atténuer la restriction faite à la propriété en raison de la fixation d'un indice maximal. L'IBUS correspond à l'indice d'utilisation de l'ancien droit, multiplié par 1.333. L'annexe 1 de l'OC établit le tableau de conversion suivant :

Indice d'utilisation (art. 13 LC et 5 ss OC)	Indice brut d'utilisation du sol, IBUS (art. 18 LC et 13 ss OC)
≤ 0.35	0.5
0.40	0.53
0.45	0.60
0.50	0.67
0.55	0.73
0.60	0.80
0.65	0.87
0.70	0.93
0.75	1
0.80	1.07
0.85	1.13

- Indice d'occupation du sol (IOS) : cet indice correspond au taux d'occupation du sol de l'ancien droit (art. 32 al. 1 let. k aOC ; cf. aussi glossaire aOC)
- Indice de surface verte (Iver) : cet indice permet d'assurer la préservation d'une surface au sol minimale comportant un caractère naturel et ainsi de garantir qu'une partie du terrain reste perméable afin d'assurer notamment une évacuation lente des eaux visant à réduire les débits de crues lors de précipitations intenses. Cet indice a également comme objectif supérieur de contribuer à la qualité du cadre de vie, d'assurer un équilibre en espaces construits et espaces libres et de répondre aux enjeux environnementaux dans un contexte de changement climatique. La définition des valeurs par zone pour cet indice a été déterminée au travers de l'annexe 2 du présent

rapport. Ce document démontre la conformité des valeurs définies vis à vis des buts et principes de l'aménagement du territoire (LAT art. 1) et plus particulièrement aux principes suivants :

- « orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée ;
- protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage » .

Au surplus, le dossier de commentaires de l'AIHC rappelle dans son point 2 que « l'indice de surface verte n'a qu'une influence indirecte sur la densité bâtie. En effet, si les surfaces vertes ne peuvent être construites au-dessus du sol, elles peuvent très bien l'être sous terre (à propos des constructions souterraines, voir ch. 2.4). Si l'accord ne se prononce pas sur la question de savoir quelle doit être l'ampleur de la couverture de terre, on peut néanmoins déduire de la définition du ch. 8.5 que celle-ci doit être naturelle ou pouvoir être végétalisée ».

Le point 4 du dossier des commentaires de l'AIHC précise les surfaces pouvant être comptabilisées dans le calcul de l'indice de la façon suivante : « la surface verte déterminante comprend les surfaces qui: a. sont naturelles ou végétalisées, b. sont perméables et c. ne servent ni au dépôt ni au stationnement. Cette définition laisse une importante marge d'interprétation. Elle se base avant tout sur la perception visuelle des choses. Ainsi les surfaces perméables au sens de l'accord ne sont-elles pas forcément proches de l'état naturel, puisqu'elles peuvent aussi se trouver sur des constructions souterraines (ch. 2.4) ou partiellement souterraines (ch. 2.5). (...) « Pour qu'une surface soit réputée « naturelle » ou, du moins, « végétalisée », il faut qu'elle présente soit un sol naturel permettant une gestion normale des flux de matière et l'infiltration des eaux météoriques, soit une couche de terre végétale suffisamment épaisse pour être plantée sans menacer en permanence de se dessécher. Ne représente donc pas une végétation conforme à l'accord celle qu'on trouve sur une toiture végétalisée ». Les normes SIA 318 fixent à 60cm la hauteur d'un horizon pédologique capable d'assurer une certaine autonomie hydrique. Cette valeur minimale de substrat sur dalle devra donc être prévue afin d'être comptabilisée comme surface verte dans le sens de l'IVER. Au surplus, une connexion (trop plein/ évacuation) au terrain naturel devra être conçue dans l'intention de réapprovisionner la nappe phréatique. Des valeurs spécifiques par zones de ce nouvel indice ont été déterminées sur la base d'une analyse fine effectuée sur le tissu bâti du territoire communal.

Les précisions sur l'application de cet indice, au travers de l'alinéa 2 de l'art. 79 « Arborisation et indice de surface verte » du présent règlement a pour but d'orienter sur l'application de cet indice notamment dans l'objectif recherché d'augmenter la résilience de la ville de Sion dans un contexte de changement climatique avec comme principaux risques identifiés : le phénomène d'îlot de chaleur urbain et les dégâts hydrologiques liés aux eaux de ruissellement. Ces deux phénomènes étant intimement liés au taux d'imperméabilisation des sols en milieu urbain. Les espaces verts, eux, offrent un rafraîchissement : leurs plantes fournissent de l'ombre et stockent l'eau de pluie, qui refroidit l'air en s'évaporant.

La détermination de ces valeurs a également comme objectifs corollaires d'augmenter la biodiversité en milieu urbain en offrant des possibilités d'habitat pour la faune et la flore.

En zones centre, il a été décidé de ne pas fixer de valeurs liées à l'Iver, ceci afin de ne pas s'opposer aux objectifs de densification de la Ville dans un

milieu déjà très contraint (accès/ parking souterrain/ construction etc). La non détermination quantitative de cette valeur liée aux surfaces vertes est par contre complétée par un objectif qualitatif défini par une limitation des surfaces imperméables, au travers de l'alinéa 3 de l'art. 79. Cet alinéa précise que pour ces zones, les surfaces imperméables seront restreintes aux seules aires d'accès principales relatives au trafic individuel motorisé, voire de mobilité douce si nécessaire. De plus, cet alinéa précise que les parkings souterrains se localiseront prioritairement sous l'emprises du bâtiment, ceci afin de favoriser les surfaces de plantations végétales en pleine terre. Pour ces zones, reste néanmoins obligatoire la détermination de surfaces de détente, d'arborisation et de surface de jeux définit au travers de l'art. 79 al.1 et art. 67.

- Art. 50 Indices - Détermination

L'article 50 al. 1 précise que les indices sont fixés à l'annexe 1.

L'article 50 al. 2 prévoit la possibilité de renoncer à fixer un indice. Cette prescription est fondée sur l'article 19 al. 1 et 2 LC, qui vise à accorder plus de liberté aux communes mais exige dans ce cas que d'autres prescriptions soient prévues permettant d'assurer un aménagement cohérent (distances/alignement, hauteur, etc.). Le règlement renonce à la fixation d'indices pour certaines zones (vieille ville, villages et hameaux, centre I-III, mixte 1 et mixte Cour de Gare).

L'article 50 al. 3 prévoit de fixer un indice (IOS) minimal à atteindre pour les zones industrielles et les zones centre d'achat pour les nouvelles constructions. Cette option, expressément prévue par l'article 19 al. 3 LC, existait déjà sous l'ancien droit cantonal (cf. glossaire aOC sous « indice d'utilisation »). Dans ce cadre, il est relevé que les communes et le canton fixent des objectifs de densité à atteindre et que cet instrument apparaît consister le meilleur moyen d'y parvenir.

- Art. 51 Indices – Majorations et report

L'article 51 se fonde sur l'article 14 OC, qui prévoit les cas dans lesquels les indices peuvent être majorés. L'énumération figurant à l'article 14 OC est exhaustive. Les communes ne peuvent donc fixer d'autres possibilités de majoration (art. 21 al. 1 et 2 OC). Le projet reprend les majorations suivantes :

- Plans d'affectation spéciaux qui offrent des avantages par une solution d'ensemble : majoration selon les prescriptions de l'annexe 1.
- Projets de construction dont la consommation d'énergie est inférieure à la norme fixée par les instances cantonales : majoration selon les prescriptions cantonales applicables (ordonnance sur les constructions).
- Bâtiments soumis à la législation sur l'intégration des personnes handicapées : majoration de 2 pour cent sur l'IBUS.
- Bâtiments avec locaux commerciaux en front de rue et contigus à l'espace public : majoration selon les prescriptions de l'annexe 1, étant précisé que la majoration n'est pas applicable aux locaux fermés au public (cabinets médicaux, bureaux d'avocats, notaires, fiduciaires, experts comptables, agents immobiliers, etc.).
- Bâtiments de l'hôtellerie : majoration de 45 pour cent sur l'indice brut d'utilisation du sol, voire d'autres indices si prévu par l'annexe 1.

- Bâtiments avec places en souterrain pour préserver des surfaces vertes : majoration de 30 pour cent de l'IBUS pour l'intégration en souterrain de la totalité des places de parc définies par les exigences du RCCZ. En cas d'intégration souterraine partielle, la majoration est réduite proportionnellement en fonction du nombre total de places de parc exigées.

L'alinéa 2 de l'article 51 traite de la manière de calculer le cumul d'indices. Il se fonde sur l'article 14 al. 7 OC et précise que chaque majoration se calcule sur l'indice de base figurant à l'annexe 1 ou, en cas de plan d'affectation spécial, sur l'indice majoré prévu pour lesdits plans.

L'alinéa 2 limite également les possibilités d'utilisation du bonus d'indice octroyé (cf. art. 14 al. 7 OC). Ainsi :

- Lorsque des majorations servent à une affectation spécifique (hôtel, locaux commerciaux en front de rue, etc.), celles-ci ne peuvent être utilisées pour d'autres affectations.
- La part de majoration de l'indice ne peut faire l'objet d'un transfert d'indice.

L'alinéa 3 de l'article 51 traite du cas spécial des terrains expropriés : sur requête du propriétaire exproprié, les surfaces cédées pour des raisons d'utilité publique sont prises en compte dans la surface constructible du terrain, mais au maximum 20 % de la surface constructible du terrain (cf. art. 14 al. 8 OC).

- Art. 52 - Transfert d'indices

L'article 52 traite de la question des transferts d'indice. Il se fonde sur l'article 20 LC, qui a repris les dispositions de l'ancien droit (art. 13 al. 3 aLC et 7 aOC), en y introduisant deux nouveautés :

- D'une part, il est introduit une condition supplémentaire à la possibilité de transférer l'indice non-utilisé en excluant une dénaturation ou un aménagement contraire à la zone. Une telle condition supplémentaire existe dans d'autres cantons suisses et vise à éviter qu'une parcelle parvienne à disposer d'un maximum d'indice provenant de toutes les parcelles voisines afin d'ériger un bâtiment important. En principe, d'autres prescriptions devraient empêcher la réalisation d'une construction trop importante (hauteur, indice maximal, distances, alignement, etc.). Il n'est en effet pas souhaitable qu'une seule parcelle soit bâtie à son maximum en bénéficiant d'un report maximal d'indices alors que les parcelles environnantes resteraient libres de constructions. De plus, il est rappelé que le droit privé permet de régler, au travers de réalisation de servitudes de mitoyenneté des rapprochements aux limites fixées dans le RCCZ.
- D'autre part, il est précisé qu'un report d'indice est possible au-delà d'une route de desserte. Un tel report est prévu par l'article 20 al. 2 LC et est du reste admis dans certains autres cantons. Par ailleurs, la nature de la route n'est en soi pas déterminante (privée ou publique). Par contre, il faut s'assurer qu'il s'agit d'une route de desserte de l'équipement de détail.

Hygiène et sécurité

- Art. 53 - Locaux d'habitation

Cette disposition est reprise du règlement actuel (art. 26).

Suivant en cela l'exemple d'autres villes romandes, dont Genève, il est proposé de porter la surface minimale des pièces affectées à l'habitation à 9 m², afin de s'adapter aux standards actuels en matière d'hygiène.

- Art. 54 - Vide d'étage

Cette nouvelle disposition prévoit d'imposer un vide d'étage d'au moins trois mètres pour les locaux des rez-de-chaussée destinés à un usage commercial. Cette mesure est souhaitable tant pour des questions sanitaires (protection contre le bruit, ventilation adéquate des locaux, etc.) que pour des considérations urbanistiques: elle vise à rendre plus attractives les surfaces commerciales donnant sur rue, en favorisant notamment les respirations et le caractère aéré de locaux destinés à recevoir une clientèle régulière.

- Art. 55 - Buanderies

Cette disposition reprend sans modification l'article 27 du règlement actuel.

- Art. 56 - Installations sanitaires

Cette disposition reprend l'article 28 du règlement actuel, avec quelques modifications rédactionnelles mineures.

- Art. 57 - Installations techniques

Cette disposition remplace l'article 25 du règlement actuel. Elle traite des exigences relatives aux installations techniques (installations de production de chaleur et d'eau chaude, installations de ventilation et de climatisation, installations de chauffage et de traitement de l'eau des piscines). À cet effet, elle se contente, selon le droit actuel, de prévoir des prescriptions de nature purement technique (consommation d'énergie et émission). Or il s'est révélé en pratique que l'aspect de ces installations était susceptible de porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment. Il s'avère dès lors nécessaire de soumettre ce type d'ouvrages à des exigences spécifiques dans le but de prévoir une meilleure intégration de celles-ci aux constructions tout en mettant en perspective les prescriptions des bases légales relatives aux installations énergétiques (notamment l'art. 18a LAT relative aux installations solaires). L'article 57 al. 1 rappelle que ces installations doivent respecter le caractère de la construction et de son environnement bâti ; l'al. 2 impose de les intégrer au bâtiment. Enfin, l'al. 3 rappelle que toute modification ou ajout d'une installation technique extérieure au bâtiment ou visible depuis l'extérieur doit faire l'objet d'une autorisation de construire complémentaire. Il habilite toutefois le conseil municipal à prévoir des exceptions par voie de directive, notamment pour les installations de pompe à chaleur.

- Art. 58 - Antennes et autres installations analogues (suit une procédure d'adoption séparée)

Faisant l'objet d'une procédure d'adoption séparée, cette disposition régit l'installation d'antennes sur le territoire sédunois. Elle est introduite à la demande du conseil municipal, suite à diverses motions et interpellations déposées lors des séances du conseil général.

Il est rappelé que l'installation d'une antenne de téléphone mobile ou l'augmentation de la capacité d'une antenne (passage de la 4G à la 5G par exemple) est soumise de par le droit fédéral et cantonal à autorisation de construire (art. 16 al. 1 ch. 3 let. b de l'Ordonnance sur les constructions du 22 mars 2017).

La protection contre les rayons non ionisants est réglée de manière exhaustive par le droit fédéral en matière d'environnement. Il n'est donc pas possible de légiférer directement sur les aspects sanitaires de telles installations, par exemple en interdisant de telles installations au motif qu'elles présenteraient un risque pour la santé des habitants. Il appartient en revanche au droit cantonal et communal de déterminer les exigences de conformité de ces installations aux différentes zones à bâtir. Le Tribunal fédéral a été appelé à se déterminer sur les diverses tentatives de limitations initiées par les cantons et les communes ; il en ressort en particulier les éléments suivants :

- Les installations d'infrastructure, dont les antennes font partie, ne sont pas nécessairement conformes à la zone à bâtir, mais leurs emplacements sont imposés par leur destination. Ainsi, il est admissible que la commune limite l'implantation d'antennes en zone d'habitation ou en zone d'intérêt général à la seule couverture de ces dernières, car il y a un intérêt public reconnu à limiter toute activité autre que l'habitation et les services d'utilité publique dans ces zones.
- En excluant toutes considérations d'ordre environnemental ou sanitaire, sur lesquelles la commune n'a aucune autorité, il est possible d'élaborer une « planification en cascade », définissant des priorités d'implantation de telles installations dans les différentes zones dans le plan d'affectation. Dans ces conditions, un emplacement n'est autorisé dans une zone de priorité inférieure que s'il n'est pas possible d'en trouver un dans une zone de priorité supérieure.

La présente disposition introduit une telle planification en cascade, en définissant des zones d'implantation prioritaires des antennes de téléphonie mobile, soit essentiellement les zones non destinées prioritairement à l'habitat (zones industrielles, centre d'achats, etc.). La commune peut à cet effet s'appuyer sur les travaux de plusieurs communes, dont la commune bernoise d'Urtenen-Schönbühl (BE), qui a introduit dans son règlement sur les constructions une disposition prévoyant une telle planification en cascade. Cette disposition prévoit d'implanter préférablement les antennes dans les zones dites d'activités économiques, soit les zones destinées en priorité aux activités professionnelles et industrielles. Cette disposition a l'avantage d'avoir été avalisée par le Tribunal fédéral (ATF 138 II 173-191). Elle constitue donc une base de référence particulièrement solide. Les principes en sont les suivants :

- Ils s'appliquent uniquement aux installations extérieurs, dans la mesure où seules les immissions dites « psychologiques » ou « immatérielles »

(sentiment de gêne lié à la présence d'antennes) fondent la compétence de la commune de légiférer sur l'implantation des antennes.

- Les antennes doivent être installées prioritairement dans les secteurs non destinés principalement à l'habitation.
- L'implantation devra être réalisée prioritairement dans les zones industrielles 1 et 2 et les zones centres d'achat (Secteurs de priorité 1), ainsi que les zones d'intérêt général et les zones mixtes non destinés principalement à l'habitat (Secteurs de priorité 2).
- Dans les autres secteurs, les antennes ne sont autorisées que si aucun emplacement n'est techniquement possible dans les zones prioritaires de degré inférieur, ce afin d'éviter une péjoration du réseau pour l'utilisateur final (Secteurs de priorité 2 destinés à l'habitat et secteurs de priorité 3). Cela vise en particulier les zones d'habitat. Une pesée d'intérêts devra être effectuée par l'autorité.
- La synergie avec les installations existantes doit être favorisée.

Par ailleurs, l'alinéa 5 prévoit la possibilité pour le conseil municipal de conclure des accords avec les opérateurs, afin d'assurer une planification appropriée du réseau de téléphonie mobile. La possibilité de conclure des conventions concerne l'ensemble du réseau d'antennes, et non seulement les antennes visibles du public, ceci afin de permettre à la commune d'avoir une vision d'ensemble convaincante du réseau d'antennes de téléphonie mobile.

- Art. 59 - Accès au toit

Cette disposition reprend sans modification l'article 34 du règlement actuel.

Stationnement voitures et deux roues

- Art. 60 - Principe général et exceptions
- Art. 61 - Définition des secteurs
- Art. 62 - Ratios et facteurs d'ajustement
- Art. 63 - Mesures d'aménagement
- Art. 64 - Mutualisation du stationnement
- Art. 65 - Dérogations et impossibilités constructives
- Art. 66 - Stationnement deux roues

Selon le droit cantonal, le maître de l'ouvrage doit garantir un nombre suffisant de places de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins (art. 26 al. 1 LC); en outre, les communes peuvent prévoir la perception d'une contribution de remplacement équitable en cas d'impossibilité d'aménager le nombre de places de parc nécessaire (art. 26 al. 2 LC).

L'article 40 du règlement actuel rappelle ces principes et fixe le nombre de places de parc exigible pour un certain nombre d'affectations (habitation, bureau et magasin, hôtel et café-restaurant). Toutefois, cette réglementation reste

lacunaire et devait faire l'objet d'une refonte globale. Les nouvelles dispositions proposées (art. 60 à 66) font l'objet d'une notice technique explicative annexée au présent message (annexe 1).

L'alinéa 3 précise que les places de parc localisées à l'extérieur des constructions devront être réalisées en revêtement perméable, ceci dans l'intention d'augmenter la résilience du milieu urbain face aux précipitations intenses et favoriser leur intégration paysagère en cas de réalisation de grilles gazon.

Il est proposé d'ajouter à l'alinéa 4 de l'article 63 la possibilité pour le conseil municipal d'autoriser la réalisation de parkings en silo, lorsque cela est justifié par un intérêt public prépondérant. En effet, bien que cette disposition prévoit la réalisation de parking souterrains à partir de 10 places (al. 1), la réalisation de parkings en silo pourrait s'avérer préférable dans certaines situations, notamment lorsque la réalisation de parkings souterrains s'avère inadaptée ou trop coûteuse (exemple : secteur Ronquoz 21). En tout état de cause, et vu le texte clair de l'article 63 al. 1, la réalisation de parking en silo doit rester l'exception et ne peut être autorisée qu'après une pesée complète des intérêts en présence.

Aires de détente et places de jeux

- Art. 67 - Aires de détente et places de jeux pour enfants

Cette disposition remplace l'article 40 du règlement actuel. Elle a été entièrement revue afin de satisfaire aux exigences de la jurisprudence et répondre aux problèmes pratiques auxquels sont confrontés le conseil municipal et le service des bâtiments et constructions en relation avec la création et le maintien de places de jeux pour enfants, ainsi que d'une manière plus générale, la création d'aires de détente. Les adaptations proposées s'inspirent des réglementations en vigueur dans le Canton de Neuchâtel et de Berne, ainsi que du plan général d'affectation de la commune de Lausanne (règlement du 26 juin 2006).

Les alinéas 1 et 2 introduisent la notion d'aire de détente, accessible à tous les occupants du lotissement. La notion d'aire de détente se veut plus large que celle de la place de jeux du règlement actuel dans laquelle elle devra s'inscrire. Aucune surface minimale concernant les aires de détente n'est cependant fixée. La surface minimale exigée pour les places de jeux a été revue par rapport au règlement actuel qui était trop restrictif et difficilement applicable surtout dans un contexte urbain dense. Cette surface minimale équivaldra désormais à au moins 1,50 mètres carrés par tranche ou fraction de 100,00 mètres carrés de surface de plancher. La surface minimale exigée sera de 30 m².

Cette solution apparaît plus pragmatique que le calcul actuel basé uniquement sur le nombre de logements, dans la mesure où elle offre une meilleure corrélation entre la surface de la place de jeux et l'importance de l'habitat collectif.

L'alinéa 3 prévoit de n'octroyer d'exceptions à la création d'aire de détente et places de jeux que lorsqu'un tel aménagement se révèle impossible au vu des

caractéristiques de la zone, du quartier ou du site de construction. Cette modification reprend le principe de la décision du conseil municipal du 13 février 1992, qui précisait que "le sens de cet article est bien de dire que les places de jeux doivent être aménagées partout où cela est possible, ce qui est très rarement le cas dans les zones de centre". Pour les places de jeux, elle y ajoute le principe d'une contribution de remplacement, sur le même modèle que celle fixée pour les places de stationnement manquantes (art. 65) fixée à CHF 400.- par m2 manquant selon le quota fixé à l'alinéa 1. Le principe étant de pouvoir permettre à la Ville et dans des cas exceptionnels, d'aménager en substitution du privé des places de jeux publiques. Il est également précisé que cette taxe compensatoire alimentera un fonds dédié spécifiquement à l'aménagement d'espaces de détente sur domaine public communal.

Les prescriptions de l'alinéa 4 visent à améliorer la sécurité des places de jeux et à en faciliter l'accès aux enfants.

L'alinéa 5 rappelle que la place de jeux ne peut assurer sa fonction que si elle dispose d'infrastructures propres (balançoires, toboggans et autres aménagements similaires). Par ailleurs, l'alinéa 6 précise que les infrastructures doivent être entretenues et les installations vétustes ou devenues dangereuses remplacées.






Ces exigences visent à empêcher que l'exigence d'aménagement de places de jeux pour enfants soit vidée de sa substance en permettant de désigner comme tels des espaces qui, fautes d'installations adéquates ou du fait de la suppression de celles-ci, ne répondent pas au but d'intérêt public visé par l'article 67 - qualifié parfois de "considérable" par la jurisprudence (arrêt TF 1A.167/2004 du 28 février 2005, consid. 4.3, in URP 2005 p. 568, 574s; cf. également ATF 88 I 296; RJN 1965 III p. 566, 577) - qui est de favoriser le développement et la socialisation des enfants et d'éviter qu'ils aillent jouer à des endroits dangereux (Marc-Olivier Besse, Le régime des plans d'affectation, en particulier le plan de quartier, 2011, p. 313).

Par ailleurs, l'exigence d'équipement d'une place de jeux pour enfants joue un rôle important dans le cadre de l'application de certains aspects du droit fédéral de l'environnement:

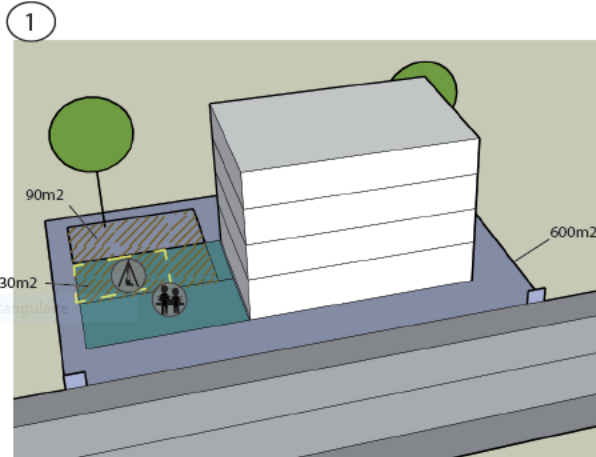
- Ainsi, les lieux où les enfants séjournent régulièrement tels que les écoles, les jardins d'enfants et les places destinées aux jeunes sont considérés comme des lieux à utilisation sensible (LUS) au sens de l'art. 3 al. 3 ORNI (arrêt du Tribunal fédéral 1C_429/2010 du 15 octobre 2010 consid. 7). Selon la jurisprudence, l'application de ce régime spécial présuppose que la place de jeux soit clairement délimitée et regroupe des engins de jeux; un endroit non délimité où les enfants jouent, entre autres, au ballon (espace vert, terrain de foot) ne répond pas à la notion de place de jeux et n'est donc pas considéré comme un lieu à utilisation sensible (cf. arrêt 1C_44/2011 du 27 septembre 2011, consid. 5.2).
- La qualification de place de jeux pour enfants a également une importance sous l'angle de la protection contre le bruit. En effet, les bruits causés par des enfants jouant sur une place de jeu peuvent être qualifiés d'atteinte au sens de l'art. 7 al. 1 LPE. Partant, les articles 11 ss LPE sont en principe applicables

à de telles infrastructures (arrêt du Tribunal fédéral du 19 novembre 1996, in SJ 1997 p. 497).

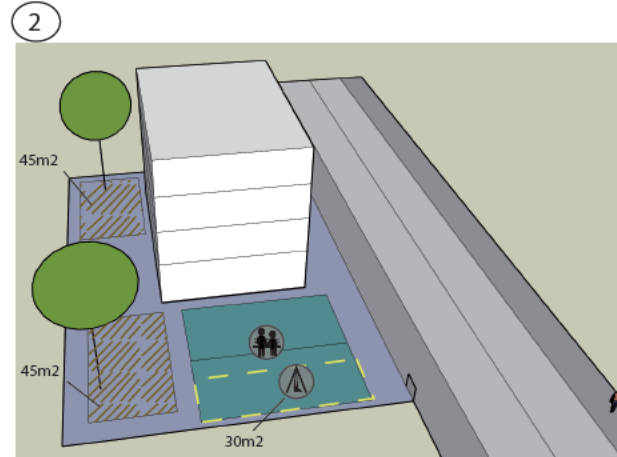
AIRE DE DETENTE ET PLACE DE JEUX / ARBORISATION ET INDICE DE SURFACE VERTES

-  Aire de détente accessible aux habitants (art. 67)
-  Aire de jeux = 1.5m² par 100m SBP, min 30 m² (art. 67)
-  Indice de surface verte (Iver) représenté : 15 % (art. 79)
-  Arbre majeur = 1 par 500 m² de surface cadastrale (art. 79)
-  Aire d'aménagement libre (parking/ accès routier...)

VARIANTES 1 et 2

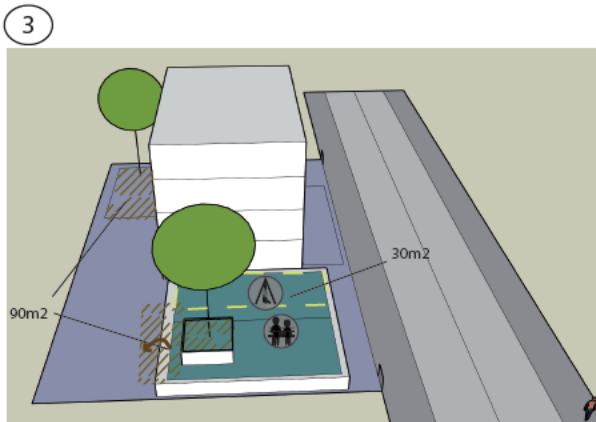


Aire d'aménagement «libre» : 305 m² soit 51 % de la surface cadastrale

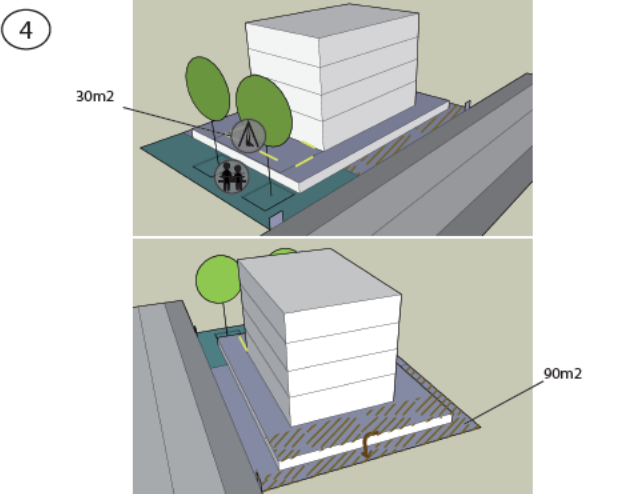


Aire d'aménagement «libre» : 260 m² soit 43% de la surface cadastrale

VARIANTES 3 et 4
(construction sur dalle)



Aire d'aménagement «libre» : 269m² soit 45% de la surface cadastrale



Aire d'aménagement «libre» (sur dalle + terrain naturel) : 211m² soit 35% de la surface cadastrale

Surfaces de l'illustration

Parcelle:	600 m ²
SBP:	600 m ²
Occu. sol bâtiment:	150m ²
IUS:	1

Place de jeux: 9 m² (1.5m² par 100m² SBP) < 30 m²
Surface verte: 90 m² (ex: 15% surface cadastrale)
Arbre majeur: 1.2 (1 par 500m² de surface cadastrale) = 2
 (Fosse de plantation > 9m³)

Ville de Sion - Service de l'Urbanisme et de la Mobilité

Croquis explicatifs des notions : place de jeux, surface de détente, arborisation, surfaces vertes.

Architecture et protection des sites

- Art. 68 - Qualités architecturales et urbanistiques des constructions

Cette disposition constitue une clause générale d'esthétique. Elle remplace l'article 44 du règlement actuel et introduit plusieurs nouveautés :

L'alinéa 2 relatif aux matériaux et teintes de façade reprend le contenu de l'article 26 LC. Cette disposition concrétise une pratique généralisée auprès du canton et des communes. Il y est précisé que le bénéficiaire de l'autorisation peut être requis de remettre des échantillons à l'autorité compétente au plus tard au moment de l'annonce du début des travaux ; dans ce cas, les matériaux et les teintes des façades ne peuvent être réalisés sans validation de l'autorité compétente.

À l'alinéa 4, la référence aux installations techniques tels que climatiseurs est introduite à la requête du conseil municipal. L'autorité communale entend par là limiter l'aménagement de climatiseurs en série sur les façades, pour des motifs évidents d'esthétique.

- Par ailleurs, toujours à l'alinéa 4, la référence aux capteurs solaires est modifiée. Cette modification est rendue nécessaire par la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. Cette révision a introduit un article 18a, qui instaure le principe de dispense d'autorisation de construire pour les installations solaires suffisamment adaptée aux toits. L'alinéa 4 de cette nouvelle disposition prévoit que sous réserve des cas prévus expressément par le droit fédéral et cantonal (types de zone à bâtir précisément définis par le droit cantonal, biens culturels ou sites naturels d'importance cantonale ou nationale), l'intérêt à l'utilisation de l'énergie solaire sur des constructions existantes ou nouvelles doit en principe l'emporter sur les aspects esthétiques. Selon la jurisprudence, cette disposition signifie que les aspects du projet comportant une installation solaire par le recours à l'énergie solaire ne sauraient, en principe et sauf alternative raisonnable, être condamnés pour des motifs esthétiques (ATF 146 II précité consid. 4.2). Toutefois, selon le Tribunal cantonal, le droit cantonal ou communal peut encore imposer au constructeur, à production et rendements énergétiques comparables, de choisir l'option la moins dommageable sur le plan esthétique ; il est en particulier licite d'exiger l'intégration des panneaux solaires à la toiture en zone du coteau sensible, dès lors que cette zone jouit d'une protection particulière justifiant d'imposer des options constructives assurant l'intégration des installations à l'environnement bâti (ACDP A1 161 du 11 mai 2021, consid. 3).

- Enfin, l'alinéa 4 habilite le conseil municipal à édicter les dispositions d'exécution par voie de directives.

- Art. 69 - Modification du terrain naturel, remblai, déblai et mur de soutènement

Cette nouvelle disposition se fonde sur l'article 27 LC. Elle vise à limiter les interventions sur le terrain naturel, de manière à préserver sa cohérence et l'intégration de ces ouvrages dans leur environnement.

L'alinéa 1 fixe des principes généraux, afin de concrétiser plus en détail la clause générale d'esthétique, concernant les impacts liés aux modifications de terrain naturel. Cette disposition vise également les remblais et déblais, ainsi que les murs de soutènement.

L'alinéa 2 traite spécifiquement des murs de soutènement (y compris les remblais/déblais y relatifs) et pose des principes généraux à suivre afin de permettre de respecter au mieux le terrain naturel et limiter l'impact de tels ouvrages.

L'alinéa 3 renvoie à la législation sur les routes, qui contient des prescriptions détaillées relatives au patrimoine arboré, haies, murs et clôtures en bordure des voies publiques (art. 166ss LR), ainsi qu'au présent règlement, qui contient des prescriptions spéciales portant sur les aménagements extérieurs (art. 78-80).

- Art. 70 - Entretien

Cette disposition reprend sans modification l'article 45 du règlement actuel.

- Art. 71 - Zone des eaux et rives

Cette disposition remplace l'article 46 du règlement actuel.

La disposition est introduite à la demande des autorités cantonales et reprend le contenu de la disposition-type cantonale. Elle se fonde sur la directive de l'Office fédéral des eaux et de la géologie sur la protection contre les crues et les cours d'eau et l'article 36a de la loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 (RS 814.20). Elle vise à reconnaître l'importance de préserver, dans le cadre de tout projet de construction, les espaces libres indispensables au cours d'eau et à la protection contre les dangers de crue. Ainsi, dans les zones des eaux et des rives, toute construction qui ne sert pas au but de protection est en principe interdite (al. 2).

- Art. 72 – Espace réservé aux eaux superficielles

Cette disposition est introduite à la demande du canton et se fonde sur l'article-type cantonal. Elle prévoit la prise en compte de l'espace réservé aux eaux superficielles, tel que défini par les autorités cantonales.

Selon l'art. 36a LEaux, les cantons doivent en effet déterminer l'espace réservé aux eaux superficielles (ERE) pour garantir leurs fonctions naturelles, la protection contre les crues et leur utilisation.

Selon l'art 13 LcACE, l'ERE est déterminé sous la forme de plans et de prescriptions fixant les possibilités d'utilisation du sol ainsi que les restrictions du droit de propriété, qui sont approuvés par le Conseil d'État. L'ERE doit ensuite être reporté à titre indicatif dans les PAZ et les RCCZ (art. 13 al. 7 LcACE). Il correspond donc à une zone indicative au sens de l'art. 11 al. 3 LcAT.

Les prescriptions comprises dans le dossier de l'ERE approuvé par le Conseil d'État doivent être reprises en annexe du RCCZ.

- Art. 73 - Zones, périmètres de protection des eaux souterraines, secteurs de protection des eaux

Cette disposition est introduite à la demande du canton et se fonde sur l'article-type cantonal. Elle fixe le régime applicable aux terrains sur lesquels l'occupation du sol et les activités doivent être organisées de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des eaux utilisées pour l'approvisionnement en eau potable.

Les zones et périmètres de protection des eaux souterraines ainsi que les secteurs de protection des eaux sont des mesures d'organisation du territoire destinées à assurer la protection qualitative et quantitative des eaux souterraines (annexe 4 OEaux). Conformément aux articles 11 alinéa 3 LcAT et 46 alinéa 1bis OEaux, les zones et périmètres de protection des eaux souterraines, délimitées par les cantons et figurant sur les cartes de protection des eaux, doivent être prises en compte par les communes lors de l'élaboration des plans d'affectation.

Les secteurs de protection des eaux s'étendent à l'ensemble des eaux souterraines exploitables pour l'approvisionnement en eau potable, ainsi qu'aux zones attenantes nécessaires à leur protection. Les zones de protection des eaux souterraines doivent être délimitées autour de toutes les installations de captage d'intérêt public, en vue de protéger contre la pollution les aquifères alimentant les réseaux d'eau potable. Les périmètres servent à protéger les eaux souterraines qui, à l'avenir, serviront à alimenter le réseau public d'eau potable et diversifier les bases d'approvisionnement.

Les zones et périmètres de protection impliquent de respecter les restrictions d'utilisation liées aux objectifs de protection des captages d'eau potable d'intérêt public. Pour les secteurs de protection des eaux, il n'y a pas de restrictions d'utilisation au sens du cadastre RDPPF. S'y appliquent cependant le devoir de diligence (art. 3 LEaux) et l'obligation de disposer d'une autorisation pour y réaliser des travaux de construction (art. 19 al. 2 LEaux).

- Art. 74 - Protection archéologique

Cette disposition reprend l'article 47 du règlement actuel avec quelques modifications. La lettre b de cette disposition, qui prévoit le dépôt d'une demande de préavis pour toute construction envisagée en secteur archéologique, n'est plus appliquée. En réalité, le requérant ne dépose pas de demande préalable dans ce genre de cas, mais le dossier est soumis au préavis de l'office cantonal de l'archéologie dans le cadre de la consultation des services cantonaux. Dès lors, il convient de modifier cette disposition pour y détailler la pratique actuelle.

- Art. 75 - Façades

Cette disposition reprend l'article 49 du règlement actuel, en ajoutant un alinéa traitant de l'encouragement à la création de fresques.

- Art. 76 - Toitures

Cette disposition reprend l'article 92 du règlement actuel, en y introduisant quelques nouveautés, qui visent à sauvegarder l'homogénéité des toitures de la Ville et à octroyer au conseil municipal un pouvoir d'appréciation plus étendu dans la conception de celles-ci.

L'adaptation de l'alinéa 2 (anciennement lettre c) reprend les termes de la décision du 22 février 1990, par laquelle le conseil municipal a décidé de limiter la pente des toits à pans à 60 % afin de conserver l'image homogène des toitures actuelles de la ville.

Il est également proposé de laisser au conseil municipal la faculté d'imposer la pente de la toiture en fonction des circonstances, en particulier pour des motifs esthétiques, aux fins d'assurer une continuité avec les bâtiments voisins. Pour des motifs de systématique légale, la disposition prévoyant la faculté d'imposer l'aspect de la toiture (al. 3) est placée après celle concernant la pente de toiture (al. 2).

L'alinéa 4 permet par ailleurs au conseil municipal d'imposer au besoin la forme et l'emplacement des superstructures, la pratique ayant révélé que ces éléments étaient importants dans l'optique de l'expression architecturale des toitures. L'introduction de cette disposition vise ainsi à éviter que l'aspect général de la toiture ne soit péjoré par la présence de superstructures inadéquates dans leur forme ou leur emplacement.

Dans le prolongement de ce qui a été dit au sujet de l'alinéa 4, l'alinéa 5 propose d'interdire les doubles attiques.

- Art. 77 - Lucarnes

Cette disposition reprend sans modification l'article 93 du règlement actuel.

- Art. 78 - Aménagements extérieurs

- Art. 79 - Arborisation et indice de surface verte (Iver)

- Art. 80 - Aménagements sur dalles-toitures

- Art. 81 - Cabanes de jardin, réduits et autres constructions analogues

Les dispositions concernant les aménagements extérieurs ont été entièrement remaniées par l'introduction des articles 78 à 81. Comme le rappelle l'alinéa 3 de l'article 78, les aménagements extérieurs privés bordant les rues participent à l'identité de celles-ci. Leur traitement doit dès lors faire l'objet d'une attention particulière de la part de la Ville. Il appartient dès lors aux autorités communales de veiller à ce que les aménagements soient conçus dans le respect du caractère des rues, en participant au développement urbanistique de celles-ci et au respect des fonctions naturelles du sol. À cet égard, le règlement communal doit fixer des règles claires quant à l'arborisation et aux espaces verts, aux ouvrages admissibles en bordure du domaine public et sur le domaine privé ayant des conséquences préjudiciables sur les fonctions écosystémiques du sol et amplifiant les conséquences du changement climatique.

Outre la réglementation des ouvrages (clôtures, palissades, haies, etc.) (art. 78), la révision propose ainsi une série de dispositions ayant trait à la nature et à la qualité des plantations et espaces verts (art. 79) ainsi qu'aux aménagements arborisés sur les dalles-toitures (art. 80). Ces dispositions sont reprises pour l'essentiel des articles 53, 54 et 55 du plan général d'affectation de la commune de Lausanne (règlement du 26 juin 2006), dont la pertinence et l'utilité ont été démontrées en pratique.

Sur la base du rapport du Conseil Fédéral intitulé « Halte à l'empierrement des espaces verts » (02.12.2022) et sur la base de la proposition d'article proposé par le règlement des constructions de la Ville de Langendorf (Canton de Soleure), une nouvelle prescription concernant l'interdiction de réaliser des jardins de pierres (empierrement) a été rédigée (art 78). En effet, ces aménagements augmentent les températures, déjà élevées, durant l'été et ont des effets négatifs sur la biodiversité. Les jardins de pierres sont des surfaces où du gravier ou des pierres de différentes tailles recouvrent le sol ; les plantes y sont rares, voire inexistantes. Souvent, ces pierres sont disposées sur une couche de non-tissé, un film plastique ou une couche de béton devant prévenir autant que possible la pousse de plantes adventices ce qui a comme corollaire une imperméabilisation du sol, ces surfaces ne pouvant être comptabilisés dans les surfaces verte (Sver) utiles à la définition de l'indice de surface verte (Iver). Au surplus, ces surfaces perdent ainsi leur rôle d'habitat pour la faune et la flore. De plus, les pierres absorbent la chaleur, ce qui renforce les effets des changements climatiques. Les espaces verts, eux, offrent un rafraîchissement : leurs plantes fournissent de l'ombre et stockent l'eau de pluie, qui refroidit l'air en s'évaporant. Afin de limiter l'aménagement de jardins de pierres stériles en terme de biodiversité et problématiques dans un contexte de changement climatique (Cf. projet ACCLIMATASION), la nouvelle prescription propose de proscrire les aménagements (jardin de pierre) qui ne prodiguent aucun avantage écologique.

L'article 81 propose de réglementer les cabanes de jardin et constructions analogues. La prolifération anarchique de ce genre d'ouvrages dénature les espaces verts et porte atteinte à l'image des quartiers concernés. Elles peuvent donc se révéler contraires aux conceptions urbanistiques et architecturales de la commune. Il est par conséquent nécessaire d'inciter les constructeurs à accorder une attention particulière à l'intégration de tels ouvrages à l'environnement bâti.

La révision propose également d'introduire une disposition prévoyant d'exiger du requérant une surface minimale de terrain naturel destiné à permettre l'évacuation des eaux (art. 79 al. 2). Cette mesure permet de s'assurer que le terrain à construire préserve sa faculté d'évacuation lente des eaux. Le texte de cette disposition s'inspire de l'article 18 al. 4 LC (indice de surface verte).

- Art. 82 - Procédés de réclame et d'affichage

Cette disposition remplace l'article 53 du règlement actuel.

La question des supports publicitaires fait désormais l'objet d'une réglementation propre sur les procédés de réclame et d'affichage ainsi que d'une directive d'application, en cours d'élaboration, auxquelles la présente disposition renvoie.

- Art. 83 - Matériaux à ciel ouvert
Cette disposition reprend sans modification l'article 54 du règlement actuel.
- Art. 84 - Entrée Ouest de la Ville
Cette disposition reprend sans modification l'article 94 du règlement actuel.

Prescriptions particulières aux zones de construction

- Art. 85 - Zones de construction
Cette disposition reprend l'article 95 du règlement actuel, avec quelques adaptations rédactionnelles.

Il est en particulier proposé de renoncer à l'appellation d' « habitat individuel » pour les zones de coteau, de coteau sensible et d'habitat de plaine. La pratique de la commune est d'admettre l'habitat collectif dans de telles zones, pour autant que les caractéristiques de la zone (hauteur, nombre d'étages, densité, etc.) soient respectées. En effet, la jurisprudence a reconnu qu'au vu de l'autonomie importante dont disposent les communes dans l'application des prescriptions relatives à l'affectation des zones (ATF 136 I 395), une telle pratique était conforme au droit, pour autant que le respect de la hauteur, du nombre d'étages et des autres normes du RCCZ soit assuré (CE, décision 2012.04199 du 24 octobre 2012 ; décision 2015.00277 du 28 janvier 2015 ; TC, ACDP A1 15 43 du 6 novembre 2015, consid. 2.3.2 ; ACDP A1 15 162 du 18 mars 2016, consid. 4 ; ACDP 17 239 du 17 juillet 2018, consid. 7).

- Art. 86 - Zone de protection vieille ville
- Art. 87 - Autres bâtiments à protéger
Homologuées par le Conseil d'Etat le 10 novembre 2021, ces dispositions reprennent les articles 96 et 96bis du règlement actuel, dans leur version révisée adoptée par le conseil général dans le cadre de la procédure portant sur l'inventaire du patrimoine bâti extra-muros. Les présentes dispositions n'y apportent que des modifications d'ordre rédactionnel.

Il est rappelé que l'article 86 a pour objectif la conservation de l'image d'ensemble de la vieille ville, de ses proportions, de sa structure et de sa substance historique. Selon le Conseil d'Etat, *"il en résulte que le conseil municipal de Sion a les plus larges compétences en matière de préservation du bâti existant dans la vieille ville et qu'un propriétaire d'immeuble dans la vieille ville de Sion ne dispose d'aucune marge de manœuvre dans l'aménagement de son bien. Il ne peut invoquer, en particulier, qu'il aurait besoin d'un confort accru ou que certaines normes d'isolation devraient être respectées. C'est à lui de s'adapter au bâtiment ancien et non le contraire..."* (CE, décision 2013.04231 du 9 octobre 2013, consid. 2 e).

De même, selon le Tribunal cantonal, *"l'exécutif communal dispose d'un large pouvoir d'appréciation s'agissant de l'octroi des autorisations de construire sur le*

territoire communal et de la préservation du bâti existant en vieille ville de Sion (art. 96 RCCZ), de sorte que l'avis d'un architecte, qui ne revêt au demeurant pas la qualité d'expert judiciaire, ne saurait constituer un motif suffisant pour fonder un droit à la reconsidération de plusieurs décisions entrées en force." (TC, arrêt A1 13 394 du 7 février 2014, consid. 3.3).

Il est rappelé que les objets figurant à l'inventaire communal du patrimoine bâti ainsi que les bâtiments dont la construction est antérieure à 1850 bénéficient d'une protection analogue à celle des bâtiments de la zone vieille (art. 87 al. 1). Pour le surplus, il est renvoyé au message du conseil municipal au conseil général du 24 mai 2018 (« Mesure de protection des objets classés »).

Le présent projet de révision prévoit une modification rédactionnelle mineure à l'article 86 al. 12 : il est désormais renvoyé à la réglementation pour les procédés de réclame et d'affichage, en cours d'adoption.

- Art. 88 - Zones de villages et hameaux
Cette disposition reprend l'article 97 du règlement actuel. La référence aux sites protégés est supprimée, dès lors que les différents secteurs concernés sont définis par le PAZ. Par ailleurs, l'alinéa 6 est modifié, afin de respecter la nouvelle terminologie de la zone (zone de protection vieille ville – cf. art. 86).
- Art. 89 - Zone centres d'achat
Cette disposition reprend sans modification l'article 97bis du règlement actuel.
- Art. 90 - Zone mixte Cour de Gare
Cette disposition reprend sans modification l'article 97ter du règlement actuel.

Chapitre 3 Autorisation de construire

- Art. 91 - Règles applicables
Cette disposition rappelle que le droit cantonal est directement applicable pour ce qui concerne la procédure d'autorisation de construire. La commune peut toutefois établir des directives ou des listes afin de faciliter le traitement des demandes d'autorisation de construire.
- Art. 92 - Demande de renseignement ou de décision préalable
Cette disposition remplace l'article 6 du règlement actuel. La terminologie est adaptée pour la rendre conforme avec le droit cantonal, qui règle cette question aux articles 37 et 38 LC. Le droit cantonal distingue à cet égard :
 - La demande de renseignement, qui permet à un requérant de se renseigner sur les possibilités de construire sur un fonds déterminé. Le renseignement donné n'équivaut toutefois pas à une autorisation de construire et ne lie pas l'autorité.
 - La demande de décision préalable, qui permet d'obtenir une décision sur les questions importantes relatives à la construction et à l'affectation. Une telle

demande est sujette à la procédure d'autorisation de construire et lie autorités et particuliers pour les aspects traités.

- Art. 93 - Forme de la demande

Cette disposition reprend l'article 7 du règlement actuel et lui apporte quelques modifications mineures. Elle prévoit ainsi la possibilité pour le conseil municipal d'exiger du requérant des documents supplémentaires. La présente modification a pour but principal d'asseoir d'une base légale la pratique du Service des bâtiments et constructions, qui a élaboré aux fins d'instruction des demandes d'autorisation de construire une liste des documents à fournir pour les mises à l'enquête, de manière à satisfaire aux besoins des différents services de la Ville appelés à se déterminer sur les demandes d'autorisation de construire, en particulier le Service des travaux public et le Service de l'urbanisme et de la mobilité.

- Art. 94 - Gabarits

La présente disposition remplace l'article 9 du règlement actuel. Elle se fonde sur l'article 34 OC, qui habilite le conseil municipal à exiger la pose de gabarits dans le cadre d'une mise à l'enquête. Le règlement actuel prévoit que cette pose est obligatoire. Toutefois, cette obligation apparaît excessive dans nombre de cas et est susceptible de compliquer inutilement les procédures. Dès lors, il est proposé d'y renoncer et en conformité avec l'OC, de conférer au conseil municipal le pouvoir d'exiger la pose de ceux-ci dans des cas déterminés, en particulier lorsque le projet est d'une certaine ampleur et d'un impact notable sur le voisinage.

L'enlèvement des gabarits peut être autorisée avant la fin de la procédure pour des questions de sécurité, de nuisance visuelle ou de coûts exagérés dans le cas de longues procédures d'autorisation (al. 3).

- Art. 95 - Installations solaires

La présente disposition concrétise dans le règlement communal la disposition transitoire du conseil municipal 25 juin 2015, prolongée par décision du 7 octobre 2016 jusqu'à l'entrée en vigueur de la révision du règlement communal. Cette disposition rend obligatoire la procédure d'autorisation de construire pour la pose de panneaux solaires dans un certain nombre de zones et de situations. Elle a été jugée conforme au droit par le Tribunal cantonal (ACDP A1 16 218 du 24 mars 2017, consid. 3).

L'article 95 se fonde sur la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1er mai 2014 et à la révision partielle du droit cantonal de la construction, entrée en vigueur le 1^{er} juin 2015.

La révision de la LAT a introduit un article 18a, qui instaure le principe de dispense d'autorisation de construire pour les installations solaires suffisamment adaptée aux toits. Le principe est repris et complété au niveau cantonal par les articles 34 LC et 19 OC. Selon l'article 19 OC, sont ainsi dispensées d'autorisation de construire: i) en zone à bâtir et en zone agricole, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits à pan (al. 1); ii) en zone à bâtir et en zone

agricole, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits plats (al. 2); iii) dans certaines zones où l'aspect esthétique est mineur (soit les zones industrielles, artisanales ou commerciales), les installations solaires suffisamment adaptées aux façades.

Le droit fédéral et le droit cantonal précisent les cas dans lesquels les installations solaires sont réputées suffisamment adaptées aux toits ou aux façades (art. 32a OAT; 19 al. 1, 2 et 3 OC).

Sur la base de la délégation de compétence prévue à l'article 18a al. 2 LAT, le droit cantonal offre la possibilité aux communes de désigner des types précisément définis de zones à protéger dans lesquelles une autorisation de construire est toujours nécessaire quand bien même l'installation projetée est réputée adaptée aux toits ou aux façades. Il s'agit de zones qui, du point de vue des autorités locales, devront tout de même faire l'objet d'une attention particulière. La désignation de telles zones est une tâche particulièrement importante pour la commune dans la mesure où, à défaut d'une disposition du règlement communal réglant expressément la question, les dispenses d'autorisation prévues par le droit cantonal sont applicables sans limitation.

Se fondant sur les dispositions précitées, l'article 95 propose ainsi de dispenser d'autorisation de construire: i) en zone à bâtir, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits à pan ou aux toits plats; ii) dans les zones industrielles (I1 et I2), les zones mixtes (M1, 2 et 3) et les zones centre d'achat, les installations solaires suffisamment adaptées aux façades.

Ce principe de dispense ne sera toutefois pas appliqué dans les zones où le bâti, son environnement ou le site concerné méritent une protection particulière (zone vieille ville, zone de villages et hameaux, zone d'habitat de coteau sensible, zone agricole protégée, zone agricole); dans ces cas, les installations solaires, mêmes suffisamment adaptées au toit, resteront donc soumises à autorisation de construire (art. 95al. 3). Il en ira de même pour les installations situées sur des bâtiments figurant à l'inventaire communal du patrimoine bâti (art. 95 al. 4). Le projet rappelle en outre qu'une autorisation de construire sera toujours nécessaire pour les installations sur les biens culturels d'importance nationale ou cantonale (art. 95 al. 4), dans la mesure où cette exception est prévue par le droit fédéral (art. 18a al. 3 LAT; 32b OAT) et sur le plan cantonal, par l'article 19 al. 4 OC.

Il est également proposé de continuer à soumettre à autorisation de construire les installations solaires situées dans la zone d'approche de l'aéroport de Sion, dans la mesure où il existe dans ce secteur des contraintes techniques spécifiques à respecter afin de ne pas gêner le trafic aérien.

Lorsque la dispense d'autorisation peut être accordée, l'installation devra être annoncée au conseil municipal dans les formes et délais prescrits par le droit cantonal (art. 95 al. 2). L'OC prévoit à cet effet que l'annonce devra être faite dans le délai de 30 jours avant le début des travaux et que les plans et autres documents à joindre à l'annonce seront fixés par une directive cantonale (art. 19 al. 5 et 6 OC).

- Art. 96 – Réunion de parcelles
Cette disposition est reprise sans modification de la réglementation actuelle (art. 10).

Chapitre 4 Police des constructions

- Art. 97 - Règles applicables

Chapitre 5 Dispositions pénales

- Art. 98 - Règles applicables
Ces dispositions remplacent les articles 18, 104, 105 et 105 du règlement actuel.

Dès lors que la matière est désormais entièrement régie par le droit cantonal (art. 46ss LC), les articles 97 et 98 contiennent un simple renvoi aux dispositions applicables.

Chapitre 6 Frais, dépens et sûretés

- Art. 99 - Frais et dépens dans la procédure d'autorisation de construire
- Art. 100 - Frais et dépens dans la procédure de police des constructions
Ces dispositions remplacent les articles 99, 100 et 101 du règlement actuel.

Dès lors que la matière est désormais essentiellement régie par le droit cantonal (art. 64-66 LC ; art. 88-94 LPJA ; Loi fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar) du 11 février 2009), les articles 99 et 100 renvoient aux dispositions applicables. Toutefois, les émoluments relatifs à la procédure d'autorisation de construire sont déterminés par la commune sur la base d'une directive à adopter par le conseil municipal (art. 100 al. 2). La directive doit toutefois reposer sur une base légale précisant les montants minimal et maximal des émoluments pouvant être perçus. Le montant maximal de fr. 10'000 fixé dans le règlement de 1989 n'est plus adapté aux circonstances actuelles et ne tient pas compte du renchérissement. Il est donc proposé de le porter à fr. 50'000, le montant exact étant fixée dans chaque cas selon la directive précitée.

- Art. 101 - Fourniture de sûretés
Il est proposé d'introduire une disposition prévoyant la faculté pour la commune d'exiger des sûretés destinées à garantir la réalisation de certains travaux ou charges du permis de construire. En effet, il s'avère en pratique qu'après délivrance de l'autorisation de construire, les propriétaires bénéficiaires de l'autorisation négligent parfois leurs devoirs et ne se conforment pas à certaines

charges de l'autorisation de construire, notamment en ce qui concerne les aménagements extérieurs et la constitution de servitudes. La solution proposée présente l'avantage d'avoir un effet dissuasif certain, tout en permettant, au besoin, à la commune de disposer de moyens financiers si elle doit se substituer au propriétaire pour la réalisation de certains travaux ou charges incombant au requérant (exécution par substitution prévue par l'article 60 LC).

- Art. 102 - Inscriptions au registre foncier

Cette disposition se fonde sur les prescriptions de la loi sur les constructions, qui prévoient la faculté pour la commune de requérir l'inscription au registre foncier en sa faveur de restrictions de droit public, dans le but notamment de s'assurer de la bonne exécution des charges et conditions de l'autorisation de construire (cf. art. 6 al. 6, 8 al. 5, 20 al. 3, 22 al. 1 let. c, 50 al. 2 et 59 al. 5 LC).

- Art. 103 - Demandes en cours

- Art. 104 - Entrée en vigueur

Ces dispositions transitoires sont reprises des articles 108 et 109 du règlement actuel, sans modification majeure.

- Annexe 1 du RCCZ - Tableau des prescriptions matérielles applicables, par type de zones

L'annexe 1 du RCCZ remplace le tableau de l'actuel article 95 et lui apporte de nombreuses modifications, rendues nécessaires par la nouvelle loi cantonale sur les constructions, entrée en vigueur le 1er janvier 2018 :

- Les nouvelles hauteurs prévues par le droit cantonal sont introduites : hauteur totale (HT), hauteur d'excavation (HE), hauteur totale avec excavation (HT + HE) et hauteur cumulée avec excavation (HC). Deux nouvelles notions (Haval et Hrue) sont introduites afin de garantir une bonne insertion des constructions dans les secteurs en pente. Il est à ce sujet renvoyé aux commentaires des articles 43-45.
- Les nouveaux indices prévus par le droit cantonal sont introduits : Indice brut d'utilisation du sol (IBUS), indice de surface verte (Iver) et indice d'occupation du sol (IOS). Il est à ce sujet renvoyé aux commentaires de l'article 49.
- Le système de calcul du nombre maximal d'étages dans les zones de centre (I, II et III) est simplifié. Selon la législation actuelle, ce nombre est variable (4-6, 5-6 et 4-5) et doit être déterminé en fonction de la hauteur de corniche des bâtiments voisins. Ce système s'est révélé peu aisé à mettre en pratique, notamment lorsque l'environnement construit est composé de bâtiments dont la hauteur de corniche n'est pas homogène; en outre, il présente un frein à la densification des zones de centre, dans la mesure où le nombre de niveaux dont la construction est possible sera toujours limité par la hauteur de corniche de bâtiments voisins existants, dont certains ont été construits sans prendre en considération les objectifs de densification actuels. Il est donc proposé d'abandonner le nombre d'étages variable prévu dans de telles zones et de le remplacer par un nombre d'étages maximal fixe.

- Le chiffre 3 reprend les chiffres 3 et 4 du règlement actuel. Ces prescriptions sont adaptées afin d'habiliter le conseil municipal à autoriser les logements en zone industrielle lorsqu'ils sont nécessaires à la conduite d'activités déterminées (logement de concierge, prostitution de salon, etc.)
- Le chiffre 4 est complété, afin de conférer au conseil municipal la compétence d'édicter des prescriptions concernant les affectations autorisées en zone industrielle. En effet, suite aux récents dépôts de demandes de changement d'affectation ou de construction, notamment de restaurants et commerces alimentaires dans la zone industrielle, il est apparu nécessaire de clarifier le régime autorisé dans cette zone en mutation.
- Le chiffre 11 est introduit afin de préciser l'étendue de la majoration d'indice octroyée pour les locaux commerciaux situés en front de rue, prévue par l'article 47 al. 1 let. d Cette majoration n'est applicable que dans les zones mixtes et la majoration de 50 % n'est accordée que sur les surfaces de plancher (SP) des locaux ouverts au public.
- Les prescriptions du chiffre 12 (zones industrielles 1 et 2) sont simplifiées de manière à autoriser un taux d'occupation au sol variant entre un minimum de 20 % et un maximum de 70 % permettant ainsi une plus large fourchette que l'ancien droit (40-50%). Cette prescription a pour but d'inciter à une utilisation rationnelle de la parcelle (utilisation minimale) tout en permettant la réalisation d'aménagements extérieurs visant à améliorer la qualité des zones à bâtir et à lutter notamment contre les effets du changement climatique.
- Les prescriptions du chiffre 13 (zones centres d'achat) sont simplifiées de manière à autoriser un taux d'occupation au sol variant entre un minimum de 50 % et un maximum de 70 %. Dans l'esprit du programme ACCLIMATASION et des efforts déployés par la Ville pour prévenir la création d'ilots de chaleur, il est proposé d'introduire l'obligation de plantation et d'entretien d'un arbre pour 100 m² de surface construite.
- La majoration prévue par le chiffre 16 est abrogée. L'article 14 OC prévoyant exhaustivement les cas de majoration, la majoration pour habitat individuel groupé ne peut plus être maintenue, car non prévue par le droit cantonal. Seules demeurent dès lors possibles les majorations en cas d'établissement d'un plan de quartier ou d'un plan d'aménagement de quartier présentant des avantages pour une solution d'ensemble (cf. art. 14 al. 1 OC), ce qui devrait être le cas notamment en cas de construction d'habitats individuels groupés.
- Il est également proposé d'adapter les prescriptions en matière de toiture, de manière à ne plus exiger systématiquement une toiture à pans dans les zones où cela était le cas jusqu'à présent, notamment pour les zones de centre. En effet, il s'est avéré en pratique que cette exigence était dépassée au regard de l'architecture moderne et du développement urbanistique recherché par la commune. En outre, le choix d'une toiture plate permet de ménager l'intérêt des voisins et de rendre plus attractif les bâtiments, en offrant des bâtiments en attique qui correspondent davantage aux besoins de la population.
- Le chiffre 17 s'inspire de la réglementation lausannoise, qui a fait ses preuves en pratique. Outre ses aspects esthétiques, la végétalisation d'une toiture permet d'assurer une fonction régulatrice du débit de crue lors d'événements extrêmes ; elle constitue également un refuge pour la biodiversité.
- Le chiffre 18 reprend l'exigence de mixité verticale issue de la modification partielle du règlement homologuée par le Conseil d'Etat pour ce qui concerne la zone mixte 2 du quartier de Champsec.

- Le chiffre 19 reprend l'exigence de degré de sensibilité OPB III issue de la modification partielle du règlement homologuée par le Conseil d'Etat pour ce qui concerne la parcelle n° 2103.
- Le chiffre 20 est introduit dans la perspective de permettre l'implantation de salons de massage dans des zones (mixtes/industrielles) déjà en prise à des nuisances sonores. En effet la commune a la possibilité, conformément à l'article 15 al. 2 LProst, d'inscrire dans le RCCZ les zones où de tels salons sont autorisés et les interdire dans les autres zones. Il est rappelé, que ces affectations devront être conformes à la législation cantonale sur la prostitution et ne devront pas créer d'immissions immatérielles excessives pour les voisins.

Ville de SION
Urbanisme et mobilité

Zones Salons de massage



Carte de la localisation des secteurs pouvant accueillir des salons de massage.

- Le chiffre 21 est introduit pour permettre le développement de constructions sises en zone d'habitat de plaine mais se trouvant néanmoins en terrain à forte pente. La notion de hauteur d'excavation a été rendue obligatoire par la nouvelle base cantonale (LC/OC) pour chaque zone. Un travail fin pour chaque zone a été réalisé afin de définir une hauteur d'excavation conforme à la topographie naturelle et permettant un développement des constructions satisfaisante en terme d'intégration dans le terrain naturel sans limiter la forme du bâti. Dans les terrains en pente, la détermination de la hauteur d'excavation dépend directement de la localisation de la hauteur totale ce qui oblige à disposer d'une hauteur d'excavation plus importante que dans des terrains plats. D'entente avec le service cantonal du développement territorial, cette révision prioritaire du RCCZ n'entend pas modifier le plan de zone. Il est ainsi nécessaire de préciser que pour ces secteurs spéciaux de la zone *habitat de plaine*, les règles de hauteurs de la zone d'habitat de coteau (définis par les art. 40 - 44) s'appliquent.

- Les tirets figurant dans le tableau dans les rubriques relatives aux affectations sont remplacés par des « non ». Les tirets signifiaient que les affectations prévues étaient contraires au principe même de la zone en question et n'entraient dès lors pas en considération (par exemple, des affectations industrielles en zone du coteau sensible). Le « non » permet dès lors de clarifier le sens de cette exclusion pour chacune des zones.
- Enfin, un correctif est apporté à la partie du tableau concernant les plans d'aménagement détaillé (anciennement plans de structuration). En effet, dans sa version actuelle, le règlement faisait état de "SURFACE MAXIMALE". Or ces termes sont erronés, les m² mentionnés pour chaque zone se référant en réalité aux SURFACES MINIMALES permettant l'adoption de plan d'aménagement détaillé (anciennement plan de structuration).

- Abrogation de dispositions

Un certain nombre de disposition du règlement actuel sont abrogées, soit parce qu'elles sont tombées en désuétude, soit parce que la matière est désormais régie par le droit cantonal :

- Art. 3 (Organe responsable) : réglé exclusivement par le droit cantonal (art. 2 al. 1 et 54 al. 1 LC).
- Art. 8 (Éléments hors gabarit) : réglé exclusivement par le droit cantonal (art. 24 ss OC).
- Art. 11 (Opposition) : réglé exclusivement par le droit cantonal (art. 34 LC et 24ss OC).
- Art. 12 (Décision de la commune) : réglé exclusivement par le droit cantonal (art. 50ss LC et 35ss OC).
- Art. 13 (Modification de projet) : réglé exclusivement par le droit cantonal (art. 45ss OC).
- Art. 14 (Mise en chantier) : réglé exclusivement par le droit cantonal (art. 42ss OC).
- Art. 16 (Avancement des travaux) : réglé exclusivement par le droit cantonal (art. 42ss OC).
- Art. 17 (Permis d'habiter) : réglé exclusivement par le droit cantonal (art. 47ss OC).
- Art. 19 (Équipement-principe) : réglé exclusivement par le droit fédéral (art. 19 et 22 LAT) et le droit cantonal.
- Art. 20 (Définition d'un terrain équipé) : réglé exclusivement par le droit fédéral (art. 19 et 22 LAT) et le droit cantonal.
- Art. 21 (Règlement des taxes de raccordement).
- Art. 22 (Hygiène – prescriptions générales) : réglé exclusivement par le droit cantonal (art. 28 LC).
- Art. 23 (Émissions diverses). Cette disposition traite des émissions excessives. Rappelant que chacun est tenu de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété d'autrui, elle relève du droit privé du voisinage, plus précisément des articles 678 et 684 du Code civil suisse. En pratique, l'article 23 n'a jamais été appliqué dans le cadre des procédures d'autorisation de construire, que ce soit par les autorités communales ou les autorités cantonales de recours. Il n'apparaît en effet pas judiciaire que l'autorité compétente en matière de droit public des constructions traite de questions relevant du droit privé, qui relèvent de la compétence du juge civil. Cette disposition est du reste contraire à la loi cantonale sur les

constructions, qui dispose à son article 45 que les motifs d'une opposition doivent se fonder uniquement sur des dispositions de droit public. Il est donc proposé de l'abroger, étant précisé que la réglementation de droit civil offre déjà une protection suffisante aux voisins contre les émissions excessives de ce type.

- Art. 24 (Isolation) : réglé exclusivement par le droit fédéral et cantonal (art. 32 LC et 46 OC).
- Art. 29 (Sécurité – prescriptions générales) : réglé exclusivement par le droit cantonal (art. 28 LC).
- Art. 30 (Locaux ouverts au public) : réglé exclusivement par le droit cantonal (art. 28 LC) et les normes de protection incendie (AEAI).
- Art. 31 (Mesures de sécurité pendant la construction) : réglé exclusivement par le droit cantonal (art. 28 LC).
- Art. 32 (Terrains et constructions dangereux) : réglé exclusivement par le droit cantonal (art. 55ss LC).
- Art. 33 (Glissement de neige) : réglé exclusivement par le droit cantonal (art. 28 LC).
- Art. 35 (Protection contre le feu) : réglé exclusivement par le droit cantonal et les normes AEAII.
- Art. 36 (Écuries) : réglé exclusivement par le droit fédéral et droit cantonal en la matière.
- Art. 37 (Fosses, fumier) : réglé exclusivement par le droit fédéral et droit cantonal en la matière.
- Art. 38 (Eaux pluviales) : réglé par le droit cantonal en la matière et le nouveau règlement de l'assainissement urbain adopté le 20 juin 2006.
- Art. 39 (Assainissement des ilots).
- Art. 41 (Sorties sur voies publiques – visibilité) : réglé exclusivement par le droit fédéral, le droit cantonal (Loi sur les routes) et les normes VSS en la matière.
- Art. 42 (Routes privées) : réglé exclusivement par le droit fédéral, le droit cantonal (Loi sur les routes) et les normes VSS en la matière.
- Art. 48 (Protection des points de vue) : réglé exclusivement par l'article 68 RCCZ (nouveau droit).
- Art. 52 (Déboisement) : réglé exclusivement par le droit cantonal applicable en la matière.
- Art. 102 (Procédure) : réglé exclusivement par le droit cantonal applicable en la matière (LPJA).
- Art. 103 (Recours) : réglé exclusivement par le droit cantonal applicable en la matière (art. 52ss LC; LPJA).

7 INFORMATION ET PARTICIPATION

L'avant-projet de la révision prioritaire du RCCZ a fait l'objet d'une information publique, publiée dans le bulletin officiel du Valais le 11 novembre 2022 (BO n°44), donnant à la population un délai de 30 jours pour en prendre connaissance et soumettre ses éventuelles remarques.

La population a pu consulter ce rapport présentant les pièces à établir et les objectifs de la modification partielle du RCCZ, ainsi que le déroulement de la procédure pour permettre l'adaptation de cet outil d'aménagement du territoire communal. Ce rapport a été réalisé conformément à l'article 33, alinéa 1 de la LcAT.

Un courrier d'observations a été formulé dans le cadre de cette consultation. Les observations émises portaient sur les articles 23, 78 et 79 RCCZ ainsi que sur la prescription 16 de l'article 95 RCCZ.

Une observation suggérait de *ne pas abroger l'article 23 concernant les émissions excessives, car il permettrait de faire opposition ce qui, pour une personne avec des moyens limités, est moins onéreux que de recourir à un procès*. Le conseil municipal prend bonne note de cette remarque, mais rappelle néanmoins que le règlement de ces litiges relève du droit privé du voisinage (art. 678 et 684 CC). Une autorité compétente en termes de droit public ne doit pas, par conséquent, statuer sur des questions relevant du droit privé. Par ailleurs, l'article 23 n'a jamais été utilisé dans le cadre des procédures d'autorisation de construire car cette pratique serait contraire au droit cantonal des constructions (art.45) qui stipule que les motifs d'une opposition doivent se fonder uniquement sur des dispositions de droit public. L'abrogation de cet article est donc nécessaire pour une mise en conformité du RCCZ avec le droit cantonal. Le conseil municipal propose donc de maintenir l'abrogation de cet article.

Il est aussi suggéré dans le courrier reçu, de manière plus générale, de ne pas abroger les articles qui permettent de faire opposition sans devoir recourir à un procès. Le conseil municipal tient à souligner que les procédures et voies de recours sont réglées par la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT), la loi sur les constructions (LC) et la loi sur la procédure et la juridiction administrative (LPJA). Il sera ainsi toujours possible, en vertu des articles 35 LcAT et 45ss LC, de formuler des oppositions sans devoir obligatoirement engager une procédure judiciaire onéreuse.

Il est ensuite remarqué que les articles 78 et 79 RCCZ, concernant respectivement les hauteurs de façades et les hauteurs de bâtiments, ne seraient pas suffisamment clairs en comparaison de ce qui est énoncé, à ce même sujet, dans le droit cantonal. Le conseil municipal tient à mentionner que la LC a introduit de nouvelles notions et prescriptions concernant les hauteurs qui nécessitent une refonte du droit communal. Le rapport d'information public s'est pourtant basé sur le droit cantonal et l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC) pour introduire les nouvelles notions qui seront in fine introduites (valeurs) dans la révision prioritaire du règlement communal (RCCZ). De plus, la remarque citoyenne souligne que la hauteur d'excavation sera difficile à appliquer. Le conseil municipal reconnaît que sa marge de manœuvre est réduite, dans le cas d'espèce, par les prescriptions du droit cantonal. Cependant, un groupe de travail a été conduit pour mettre en place des valeurs compatibles avec le droit supérieur et applicables sur l'ensemble du tissu bâti sédunois. Ces valeurs apparaîtront dans l'annexe 1 du document de mise à l'enquête de la révision prioritaire du RCCZ.

Il est enfin proposé d'abroger la prescription 16 de l'article 95 RCCZ, qui stipule que la majoration d'indice (jusqu'à 50%) est également accordée pour l'habitat individuel

groupé comportant au moins 4 logements. Le conseil municipal tient à rappeler que depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle base cantonale sur les constructions (LC/OC), les cas pour lesquels l'indice peut être majoré sont désormais réglés de manière exhaustive par le droit cantonal (art. 14 OC). A ce propos, le droit cantonal ne prévoit pas la possibilité de majorer l'indice pour l'habitat individuel groupé. C'est la raison pour laquelle le conseil municipal a déjà décidé, comme suggéré dans la remarque citoyenne, d'abroger la majoration anciennement prévue dans la prescription 16 de l'article 95 RCCZ.

8 CONCLUSION

Le présent rapport remplit toutes les exigences selon l'art. 47 de l'OAT et permet de démontrer la conformité de la présente révision prioritaire du RCCZ aux buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 de la LAT), ainsi qu'aux conceptions et plans sectoriels de la Confédération (art.13 LAT), au plan directeur cantonal (art. 8 LAT) et aux exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral.

La présente révision prioritaire du RCCZ fournit à la Ville de Sion un outil d'aménagement du territoire précis qui permettra un développement cohérent et conforme aux nouvelles dispositions découlant de l'introduction de la nouvelle Loi/Ordonnance sur les constructions (LC/OC), entrée en vigueur en 2018.

La Ville de Sion a soumis au canton l'avant-projet d'articles pour avis de principe (art.33 al. 2 et 3 LcAT). La synthèse des préavis des services cantonaux consultés a été transmise à la Commune le 28 juillet 2021. Si le Canton a considéré que les conditions étaient remplies pour entrer en matière et que la clause de besoin avait été correctement apportée, il a néanmoins émis des remarques et proposé plusieurs corrections qui ont donné lieu à une adaptation du projet de révision prioritaire du RCCZ.

L'avant-projet de cette révision prioritaire du RCCZ a fait l'objet d'une information publique, publiée dans le bulletin officiel du Valais du 11 novembre 2021 lors de laquelle quatre remarques ont été formulées par un particulier. Le présent rapport contient les réponses apportées à ces observations par le conseil municipal.

Le conseil municipal de Sion doit à présent approuver le dossier de la présente révision prioritaire du RCCZ afin que ce dernier puisse être mis à l'enquête publique, par publication dans le bulletin officiel du Valais (art.34 LcAT).

En cas d'oppositions, des séances de conciliation devront être aménagées (art. 34 al. 1 LcAT). Suite à ces séances, d'éventuelles modifications pourront être apportées au dossier et soumise à l'exécutif séduinois pour validation et traitement des oppositions non liquidées. Ce dernier proposera ensuite au conseil général l'adoption du dossier de révision prioritaire du RCCZ via son message explicatif.

La Ville procédera ensuite au dépôt public du dossier pour une période de 30 jours (art. 36 al. 3 LcAT). Les voies de recours auprès du Conseil d'Etat seront ouvertes pour une durée de 30 jours.

La Ville de Sion déposera ensuite auprès du Conseil d'Etat la demande d'homologation (art. 38 al. 1 LcAT).

Une fois la révision prioritaire homologuée par le Conseil d'Etat, la Ville de Sion possèdera un outil d'aménagement du territoire adéquat qui permettra un développement cohérent et conforme aux nouvelles dispositions découlant de l'introduction de la nouvelle loi/ordonnance sur les constructions (LC/OC), entrée en vigueur en 2018.

Annexes

- Annexe 1 Notice explicative sur le dimensionnement du stationnement, Citec, 2017.
- Annexe 2 Dossier explicatif de la définition des valeurs de hauteurs (HE/HT/ HT + HE/ HC/ Hrue/ Haval)/ densité de l'indice des surfaces verte (IVER) par tissus.
- Annexe 3 Tableau comparatif articles par articles : ancien droit - nouveau droit

Annexe 1 Notice explicative sur le dimensionnement du stationnement, Citec, 2017.

Annexe 2 Dossier explicatif de la définition des valeurs de hauteurs (HE/HT/ HT + HE/ HC/ Hrue/ Haval)/ densité de l'indice des surfaces verte (IVER) par tissu.

Annexe 3 Tableau comparatif article par article : ancien droit - nouveau droit