

ANNEXE 2 -47 OAT

RCCZ Prioritaire

Traduction LC/OC

**Dossier explicatif des valeurs
de l'annexe 1 du RCCZ**

Version_Enquête publique

08.02.2023

Proposition de valeurs annexe 1 RCCZ

Valeurs par zones: Hauteurs

Valeurs obligatoires art. 15 LC :

Art. 15: Détermination de la hauteur

«1. Les communes fixent une hauteur totale et une hauteur d'excavation pour chaque type de zones à bâtir. Elles peuvent en outre fixer une hauteur totale avec excavation et une hauteur cumulée avec excavation.»

Zone à faible pente: Unité altimétrique en plan

Valeurs par zones: Hauteurs/ Iver

Valeurs obligatoires art. 15 LC :

	Habitat plaine	Habitat coteau	Habitat coteau sensible	Centre I	Centre II	Centre III	Collectif Tours	Collectif A	Collectif B	Collectif C	Mixte 1	Mixte 2	Mixte 3
HT	10m	9m	7.5m	25m	25m	22m	33m	29m	19m	16m	22m	19m	14m
HE	0.5m	3m	3m	2.5m	2.5m	2.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m
HT + HE	10.5 m	-	-	-	-	-	33.5m	29.5m	19.5m	16.5m	22.5 m	19.5 m	14.5 m
H_{aval} = HT	-	9m	7.5m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H sur rue	-	-	-	19m	19m	16m	-	-	-	-	-	-	-
HC + HE	-	15m	13.5m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iver	30%	35%	40%	-	-	-	35%	35%	35%	35%	15%	15%	20%

Valeurs par zones: Hauteurs/ Iver

Valeurs obligatoires art. 15 LC:

	Industrielle 1	Industrielle 2	Centre d'achat	Mixte Cour de Gare
HT	12m	12m	12m	Av. Tourbillon: 17-20m Voies CFF: Plafond aérien
HE	0.5m/ 3m (zone à prescription spéciale *)	0.5m	0.5m	2.5 m
HT + HE	12.5m	12.5m	12.5m	-
<u>H aval</u> = HT	-	-	-	-
<u>H sur rue</u>	-	-	-	-
HC + HE	-	-	-	-
Iver	15%	15%	15%	-

Valeurs par zones: Hauteurs/ Iver

Valeurs complémentaires à l'art. 15 LC :

	Habitat plaine	Habitat coteau	Habitat coteau sensible	Centre I	Centre II	Centre III	Collectif Tours	Collectif A	Collectif B	Collectif C	Mixte 1	Mixte 2	Mixte 3
HT	10m	9m	7.5m	25m	25m	22m	33m	29m	19m	16m	22m	19m	14m
HE	0.5m	3m	3m	2.5m	2.5m	2.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m
HT + HE	10.5 m	-	-	-	-	-	33.5m	29.5m	19.5m	16.5m	22.5 m	19.5 m	14.5 m
H _{aval} = HT	-	9m	<ul style="list-style-type: none"> Maintien des capacités constructives actuelles (gabarit tunnel); Maintien de l'unité du tissu bâti (Haval/ Hrue). 										
H sur rue	-	-	-	19m	19m	16m	-	-	-	-	-	-	-
HC + HE	-	15m	13.5m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iver	30%	35%	40%	-	-	-	35%	35%	35%	35%	15%	15%	20%

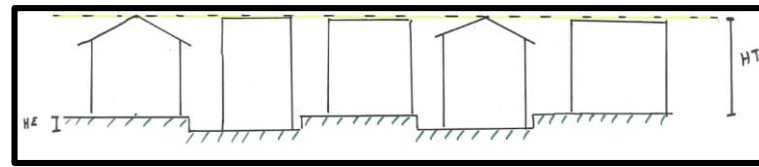
Valeurs par zones: Hauteurs/ Iver

Valeurs complémentaires à l'art. 15 LC :

	Industrielle 1	Industrielle 2	Centre d'achat	Mixte Cour de Gare
HT	12m	12m	12m	Av. Tourbillon: 17-20m Voies CFF: Plafond aérien
HE	0.5m/ 3m (zone à prescription spéciale *)	0.5m	0.5m	2.5 m
HT + HE	12.5m	12.5m	12.5m	-
<u>H_{aval}</u> = HT	-	-	-	-
<u>H_{sur rue}</u>	-	-	-	-
HC + HE	-	-	-	-
Iver	15%	15%	15%	-

- Maintien des capacités constructives actuelles (gabarit tunnel);
- Maintien de l'unité du tissu bâti (Haval/ H_{rue}).

Valeurs par zones: Hauteurs



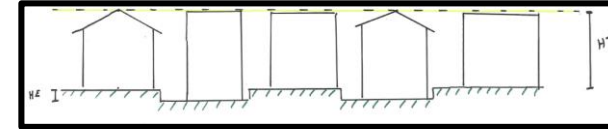
Zones: Unité altimétrique en plan < pente faible

	Habitat plaine	Habitat coteau	Habitat coteau sensible	Centre I	Centre II	Centre III	Collectif Tours	Collectif A	Collectif B	Collectif C	Mixte 1	Mixte 2	Mixte 3
HT	10m	9m	7.5m	25m	25m	22m	33m	29m	19m	16m	22m	19m	14m
HE	0.5m	3m	3m	2.5m	2.5m	2.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m
HT + HE	10.5 m	-	-	-	-	-	33.5m	29.5m	19.5m	16.5m	22.5 m	19.5 m	14.5 m
H aval = HT	-	9m	7.5m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H sur rue	-	-	-	19m	19m	16m	-	-	-	-	-	-	-
HC + HE	-	15m	13.5m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iver	30%	35%	40%	-	-	-	35%	35%	35%	35%	15%	15%	20%

* Maragnéaz + Châteauneuf- Maladaire à traiter comme Habitat de coteau (nouvelle prescription à ajouter dans le RCCZ prior).

Valeurs par zones: Hauteurs

Zones: Unité altimétrique en plan < pente faible



	Industrielle 1	Industrielle 2	Centre d'achat	Mixte Cour de Gare
HT	12m	12m	12m	Av. Tourbillon: 17-20m Voies CFF: Plafond aérien
HE	0.5m/ 3m (zone à prescription spéciale *)	0.5m	0.5m	2.5 m
HT + HE	12.5m	12.5m	12.5m	-
<u>H aval</u> = HT	-	-	-	-
<u>H sur rue</u>	-	-	-	-
HC + HE	-	-	-	-
Iver	15%	15%	15%	-

Principes, unité altimétrique en plan :

- **Hauteur d'excavation (HE)** est définie à **0.5m** (éviter d'enterrer un niveau/ réglage au terrain naturel).
- **La hauteur totale (HT)** est:
 - maintenue d'après les valeurs déjà fixées dans le RCCZ en force (Habitat individuel/ Centre d'achat/ Mixte Cour de Gare).
 - de nouvelles valeurs sont ajoutées (obligatoire selon LC) pour les autres zones en fonction des impératifs liés à la pratique constructive (vide d'étage/ épaisseur de dalle, selon études de vérification: 2016, 2023).
- Afin de permettre plus de marge au projet, il est proposé de **sommer la HT et la HE** pour chaque zone: **(HT + HE)**.
- Les **hauteurs de façades** fixées dans le RCCZ en force sont maintenues et ajustées (màj nouvelles normes de construction) pour les zones d' «habitat collectif» et «zones mixtes».

Croquis des principes, unité altimétrique en plan:

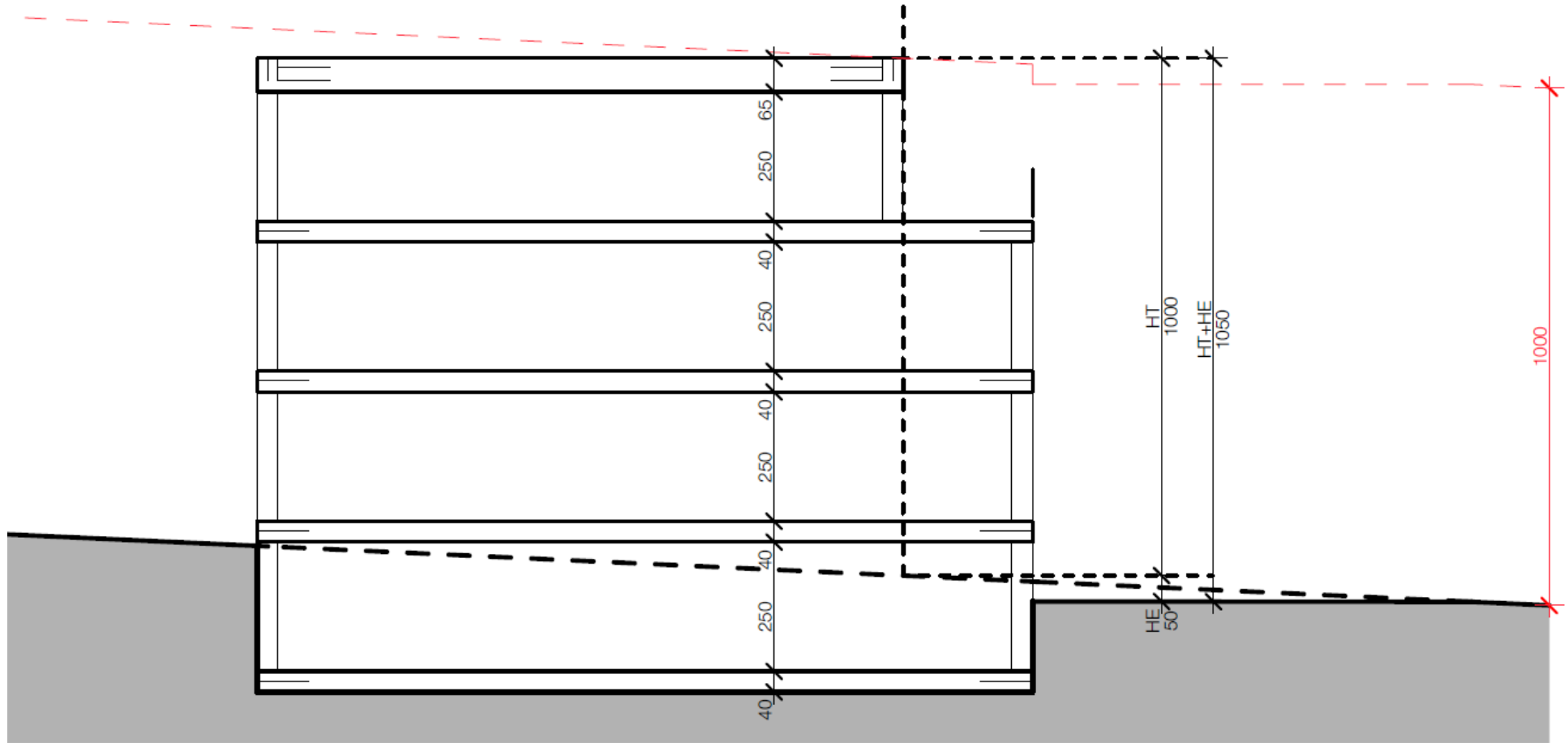
< Habitat plaine :

HT = 10m

HE = 0.5m

HT+HE = 10.5m

2 étages max.



Rappel base légale : Complément cantonal «notion d'étages»

Etages

Art. 16 LC

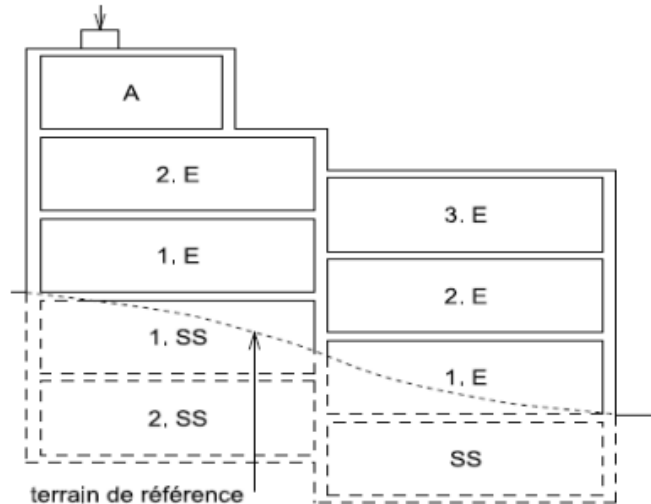
¹ Les étages correspondent au nombre de niveaux d'un bâtiment à l'exception des sous-sols, des combles et de l'attique. Le nombre de niveaux est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment.

² Les communes peuvent fixer un nombre minimal ou maximal d'étages pour chaque type de zones.

AIHC, Annexe 1 (Notions et méthodes de mesures), ch. 6.1

Niveaux d'un bâtiment à l'exception du sous-sol, des combles et de l'attique. Le nombre d'étages est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment.

AIHC, Annexe 2 (Croquis), Figure 6.1 (extrait)



Remarques

Les règles sur les étages (art. 16 LC ; art. 12 OC) s'appliquent immédiatement, dès l'entrée en vigueur de la nouvelle législation au 1.1.2018 (art. 70 al. 1 LC ; art. 50 al. 1 OC). Les communes fixent les dispositions d'exécution nécessaires (art. 3 al. 1 LC) et peuvent disposer de règles plus restrictives, ceci en respectant les définitions fixées exclusivement par le droit cantonal (art. 3 al. 3 LC). Les communes sont libres de fixer ou non un nombre minimal ou maximal d'étages pour chaque type de zones (art. 16 al. 2 LC).

<< Choix du **maintien du nombre d'étage défini dans le RCCZ en force** (valeur supérieure prise pour les zones à contiguïté) .

https://www.vs.ch/documents/34257/3050395/5.3.+Fiche_Etages.pdf/c0f83578-1556-4128-bcd9-8cbdf4f135d4

Croquis des principes, unité altimétrique en plan:

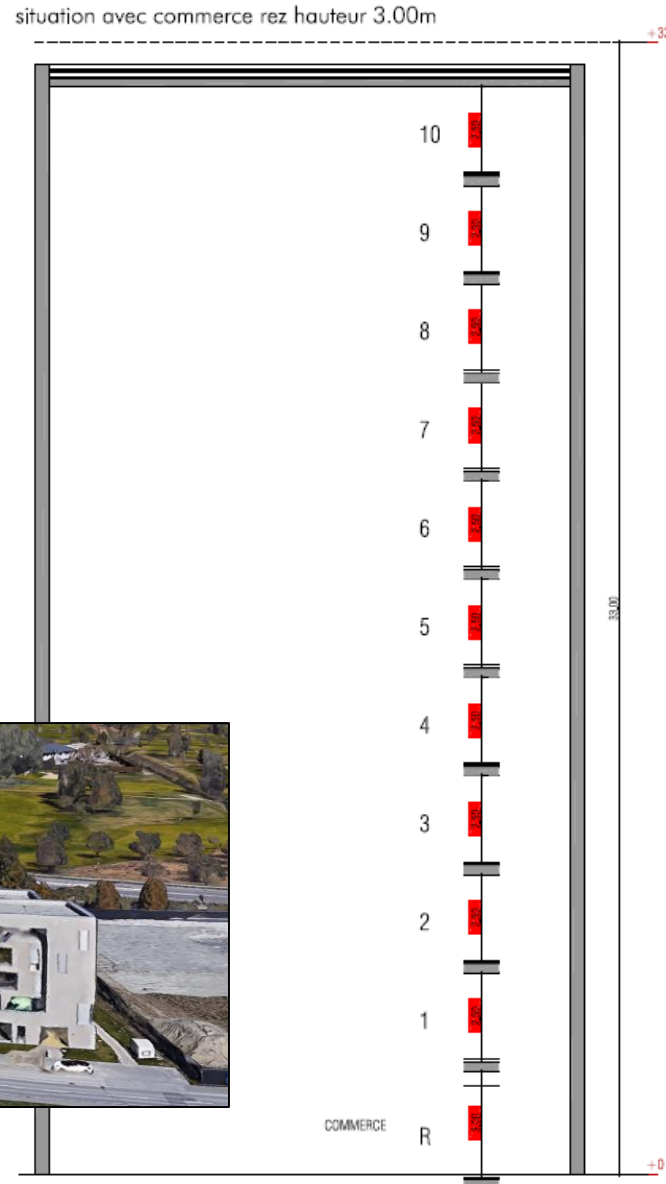
< Collectif tour :

HT= 33m

HE= 0.5m

HT + HE = 33.5m

Etages max: 11



< Collectif A :

HT= 29m

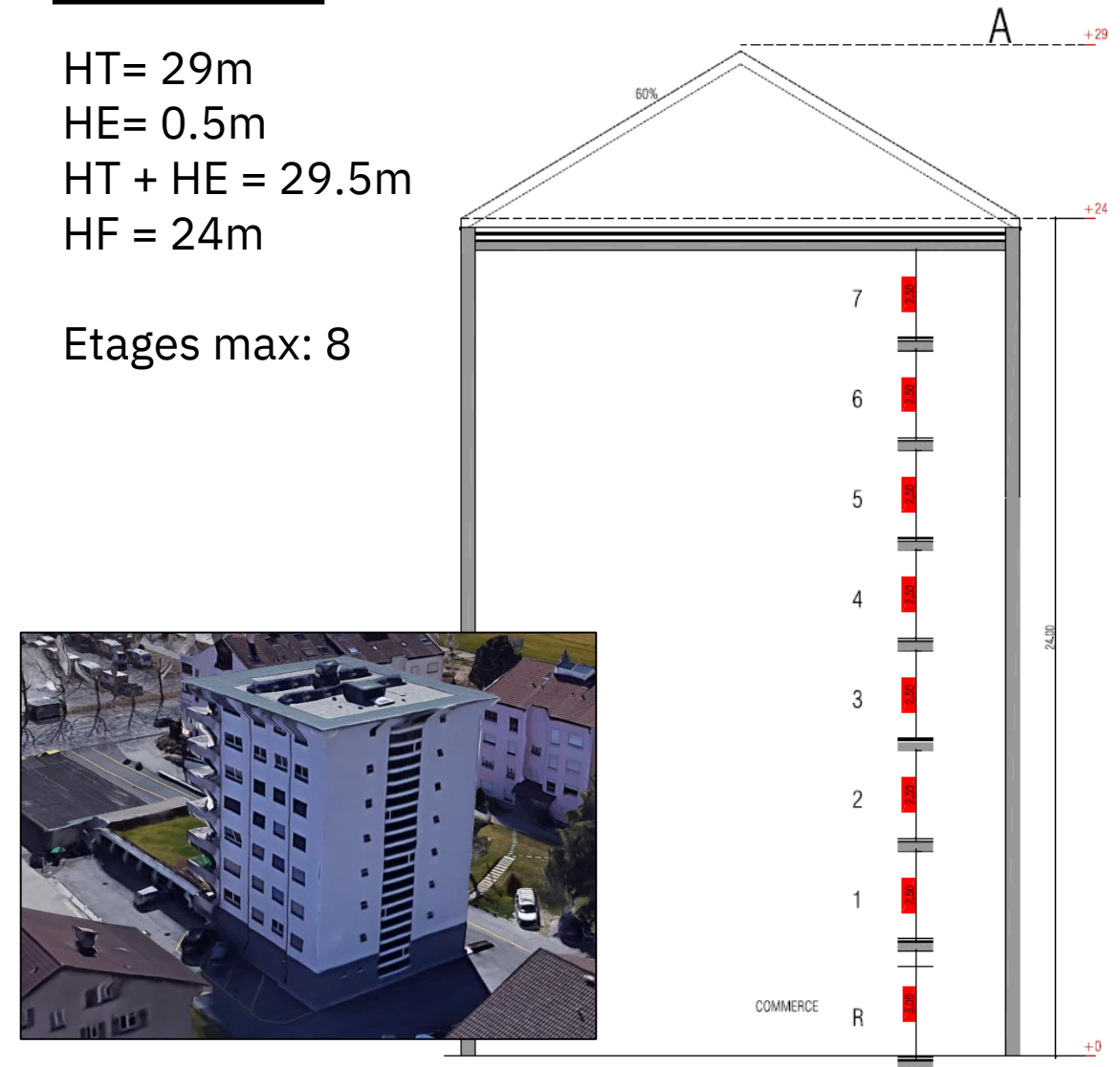
HE= 0.5m

HT + HE = 29.5m

HF = 24m

Etages max: 8

situation avec commerce rez hauteur 3.00m



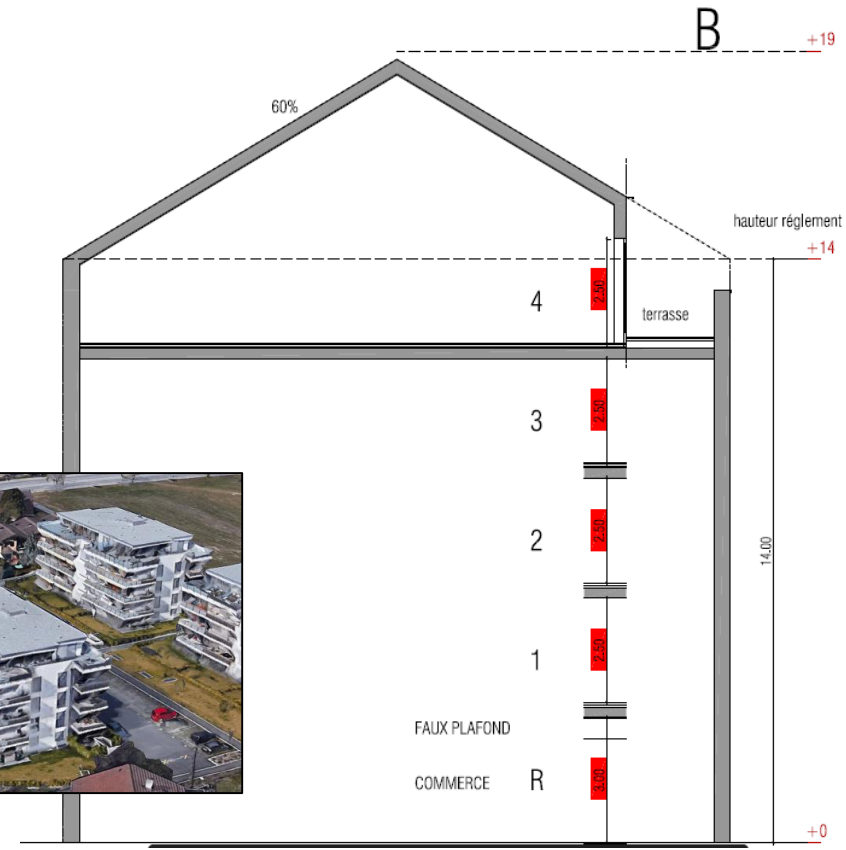
Croquis des principes, unité altimétrique en plan:

< Collectif B :

HT= 19m
HE= 0.5m
HT + HE = 19.5m
HF = 14m

situation actuelle

Etages max: 4

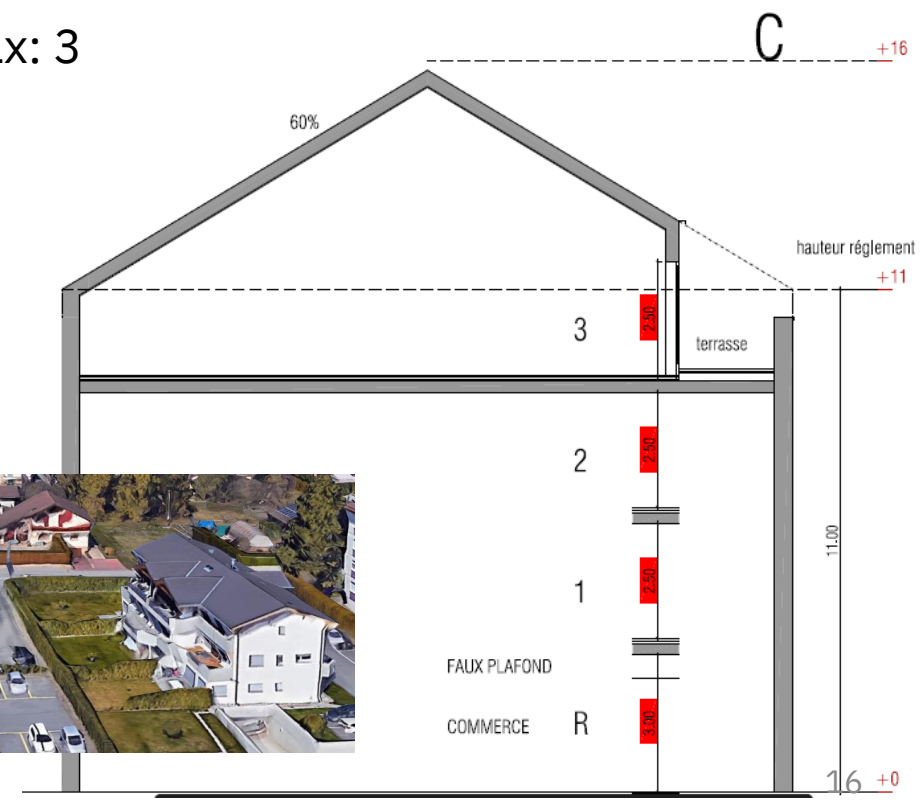


< Collectif C :

situation actuelle

HT= 16m
HE= 0.5m
HT + HE = 16.5m
HF = 11m

Etages max: 3

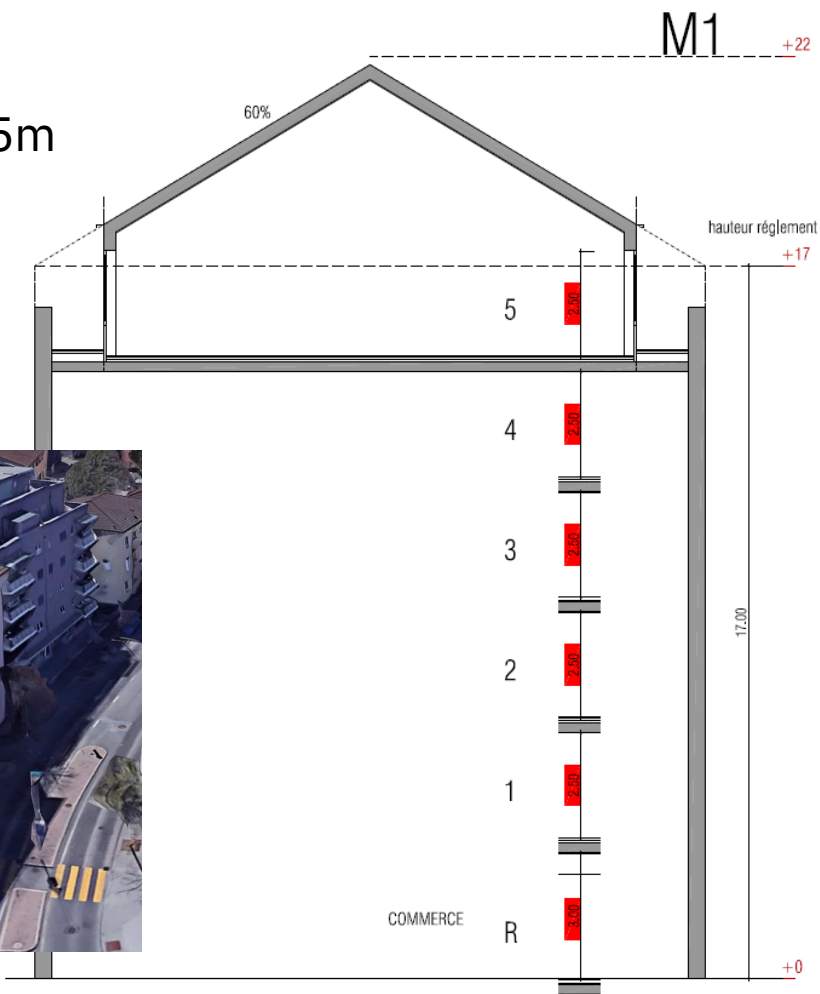


Croquis des principes, unité altimétrique en plan:

< Mixte 1:

HT= 22m
HE= 0.5m
HT + HE = 22.5m
HF= 17m

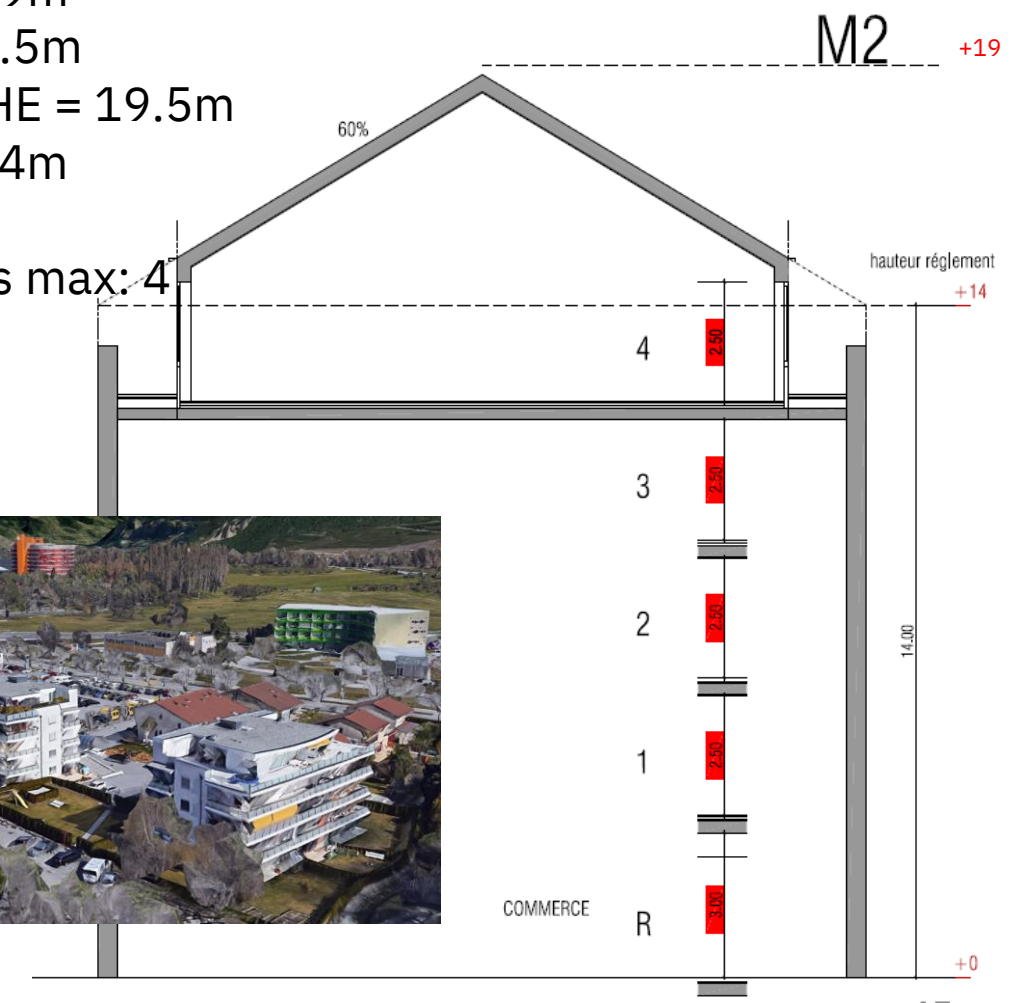
Etages max: 5



< Mixte 2:

HT= 19m
HE= 0.5m
HT + HE = 19.5m
HF= 14m

Etages max: 4



Croquis des principes, unité altimétrique en plan:

< Mixte 3 :

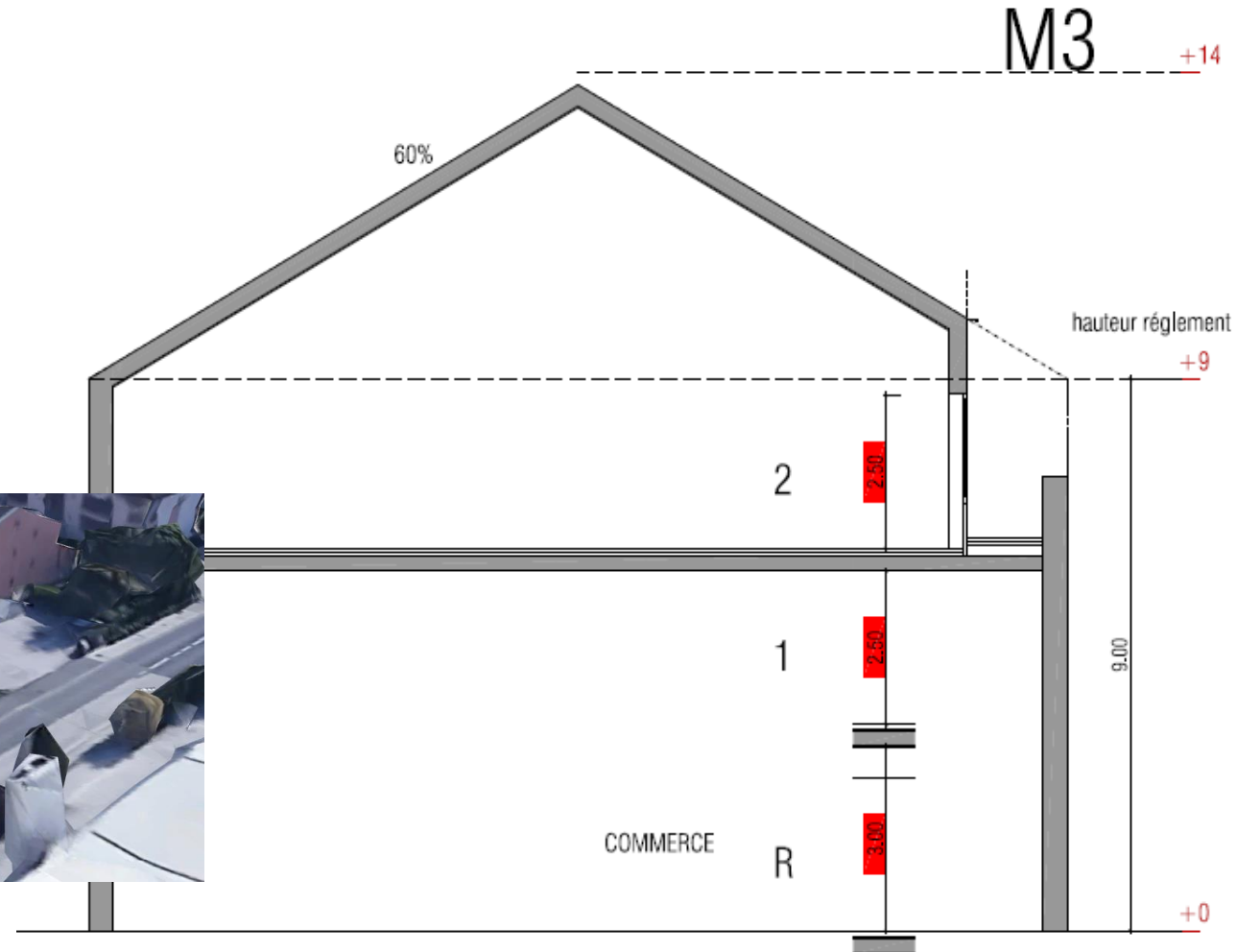
HT= 14m

HE= 0.5m

HT + HE = 14.5m

HF= 9m

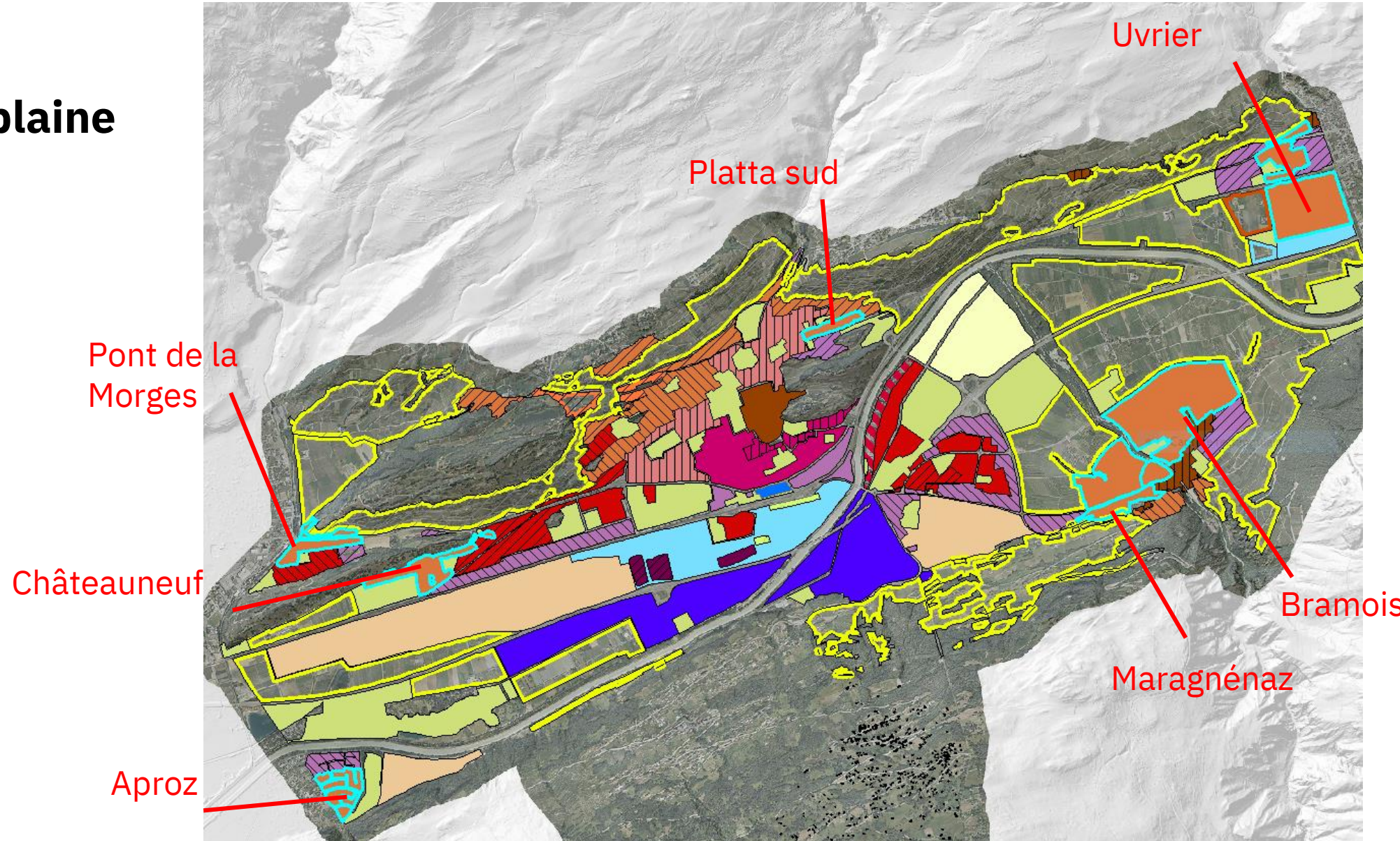
Etage max: 2



Localisation zones: Faibles pentes

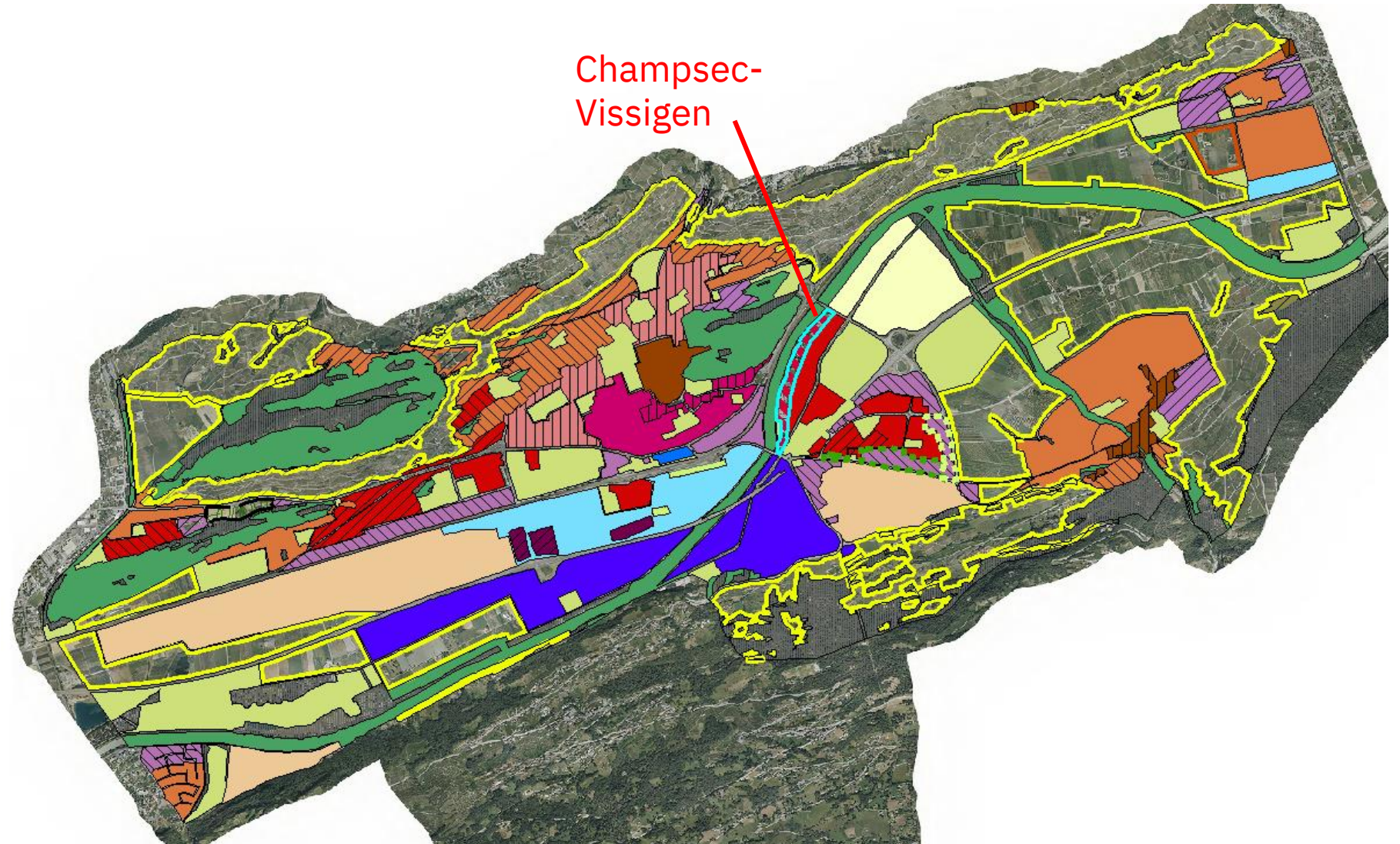
Localisation des zones IP

- Individuel de plaine



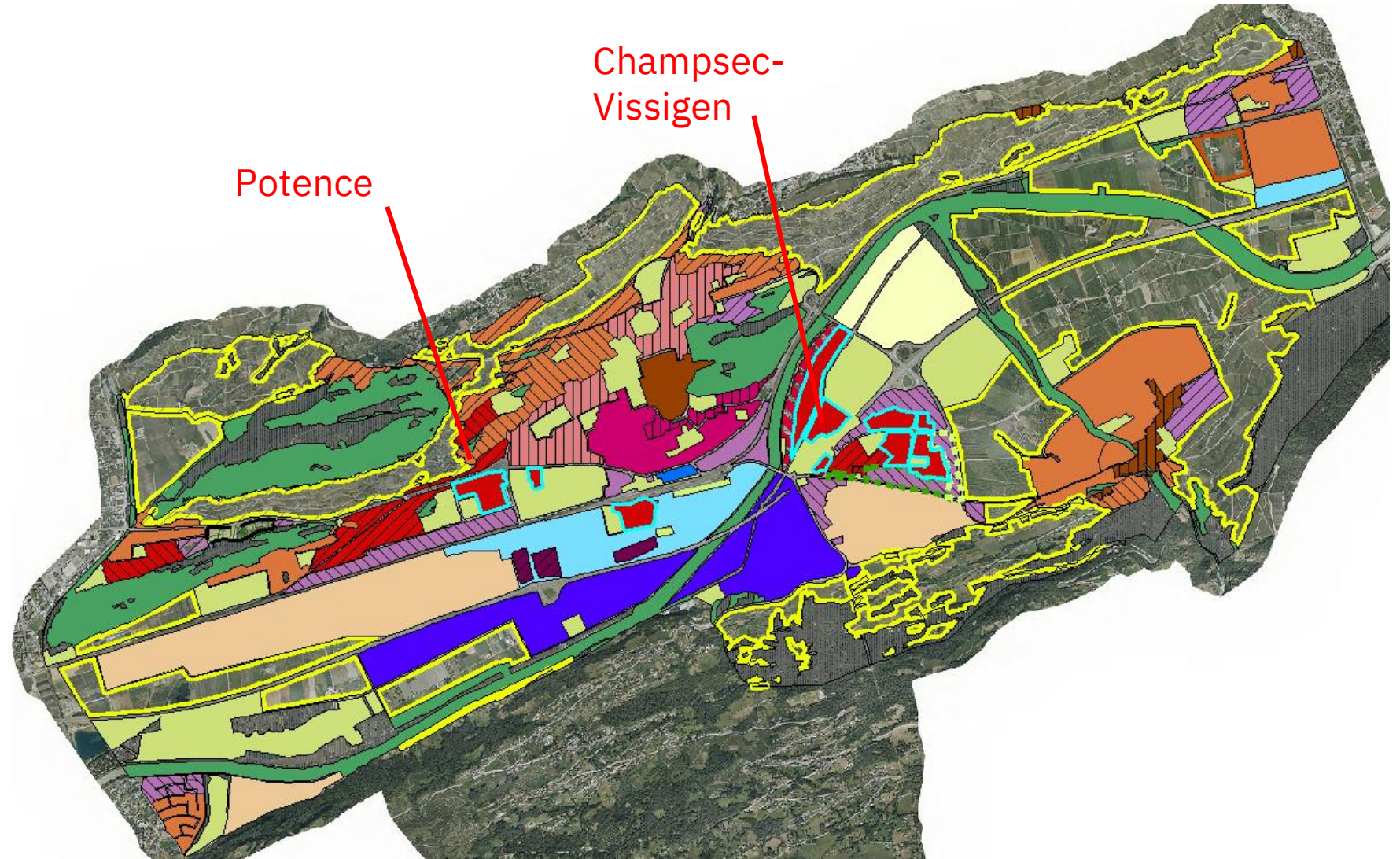
Localisation des zones A/ B/ C / Tour

- Collectif Tour



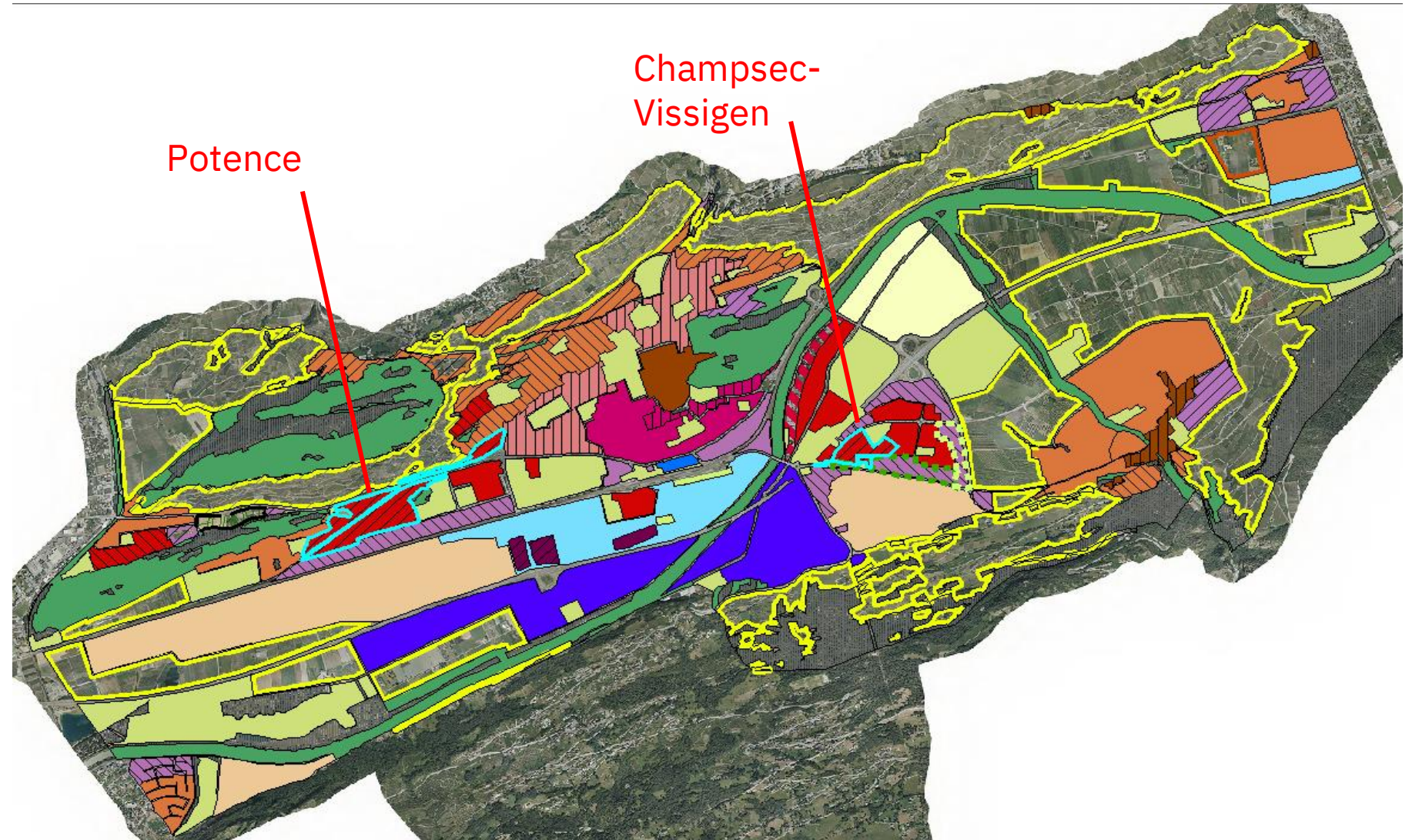
Localisation des zones Collectif A/B/C/Tour

- **Collectif A**



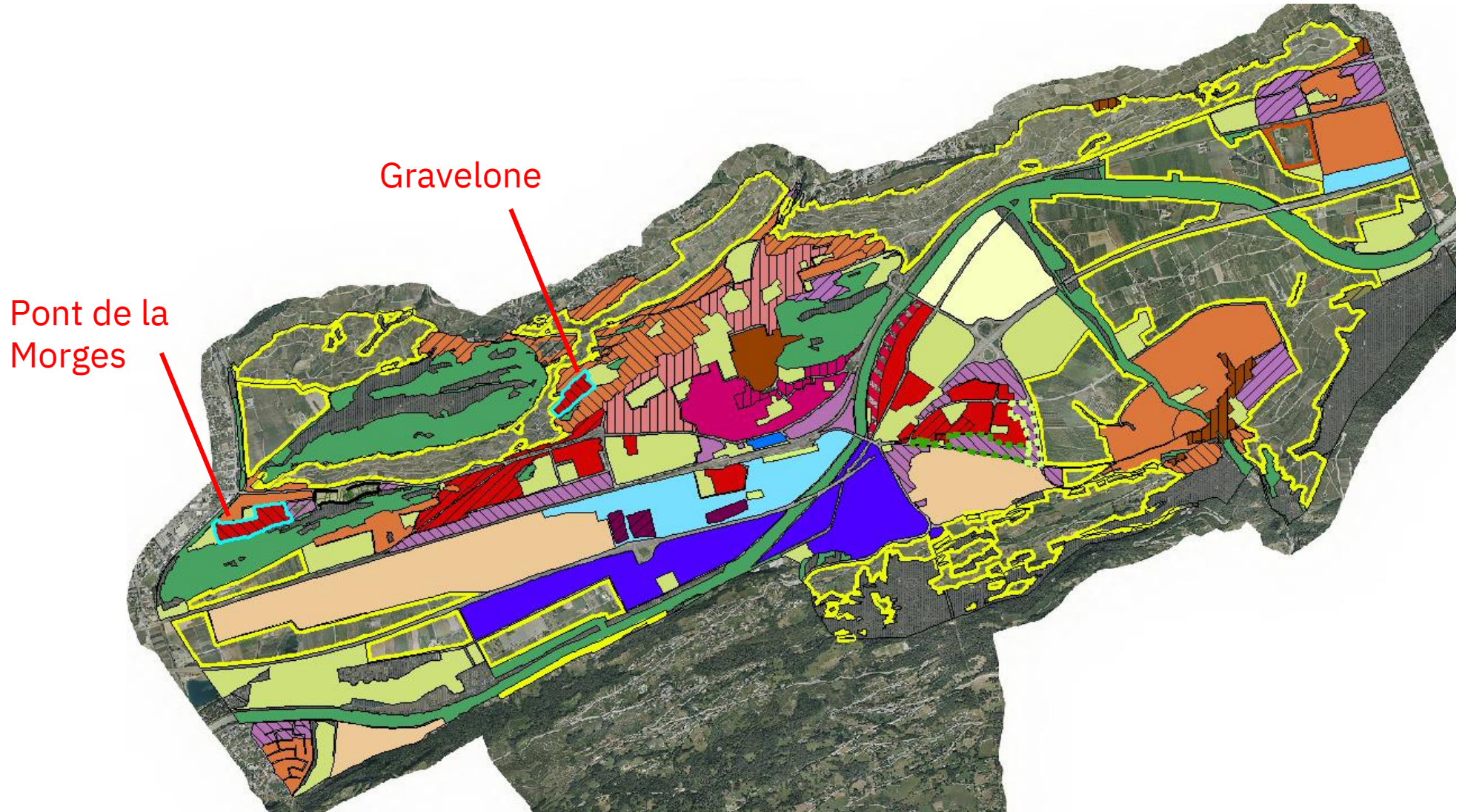
Localisation des zones Collectif A/B/C/Tour

- **Collectif B**



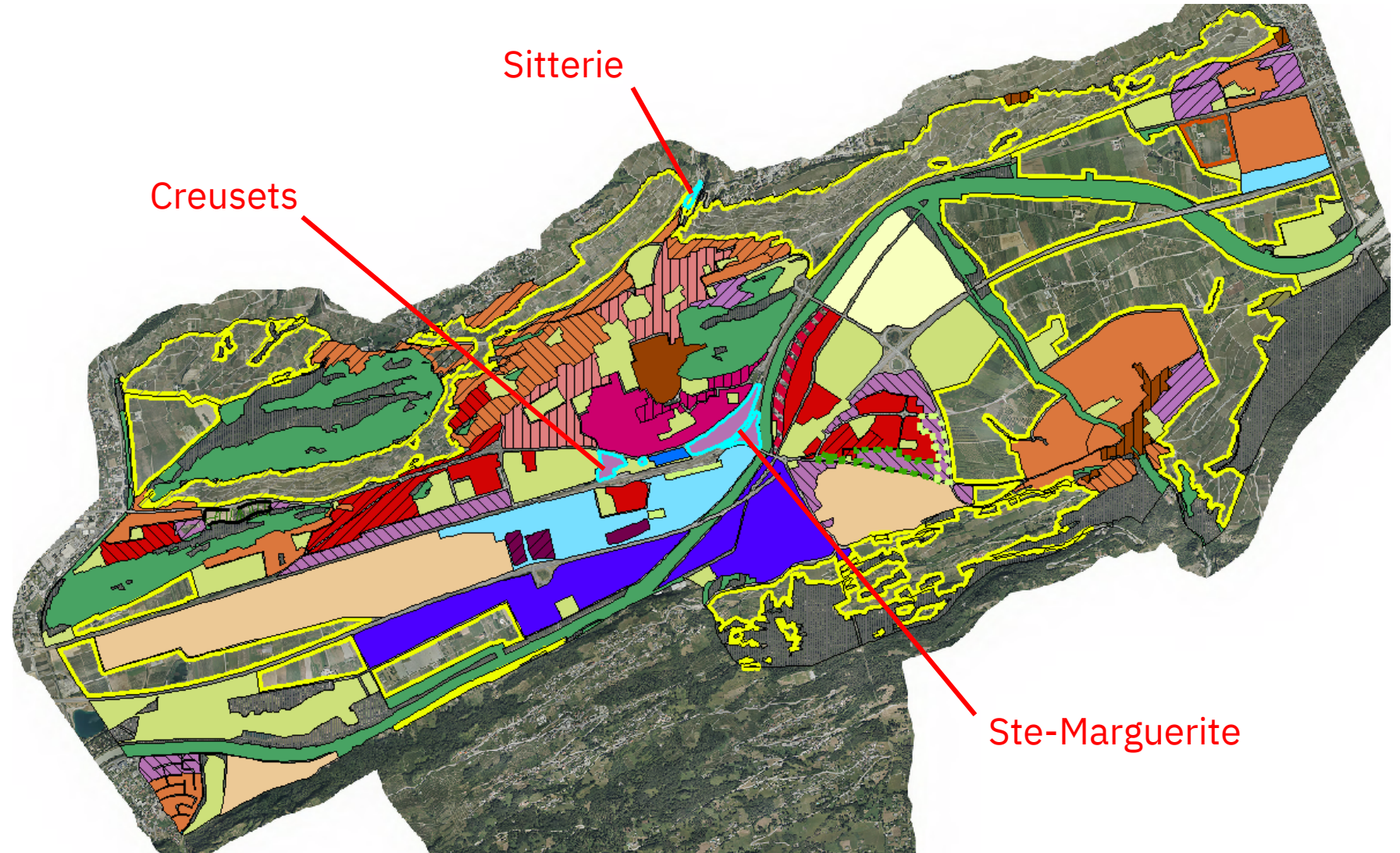
Localisation des zones Collectif A/B/C/Tour

- Collectif C



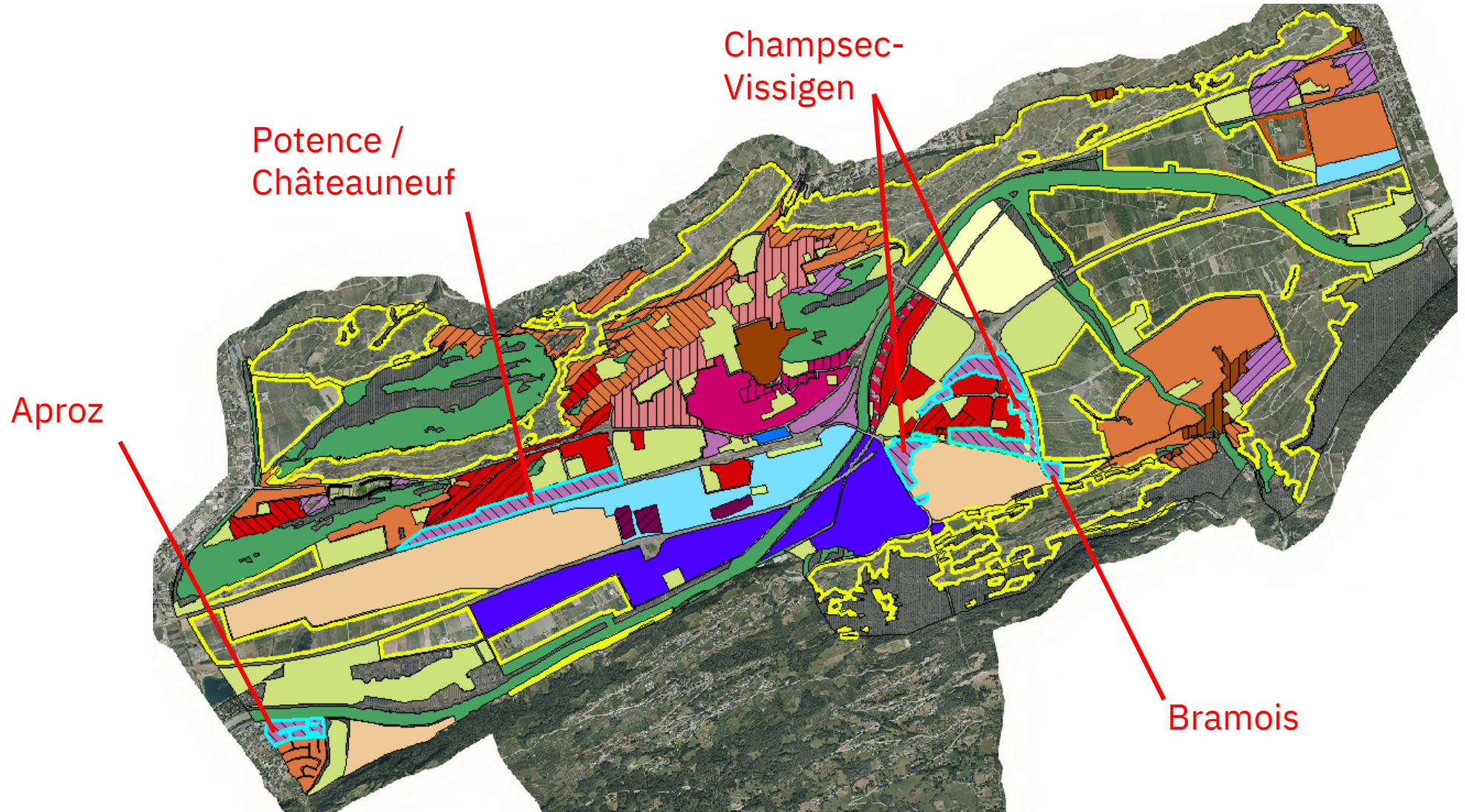
Localisation des zones mixtes 1/2/3

- **Mixte 1**



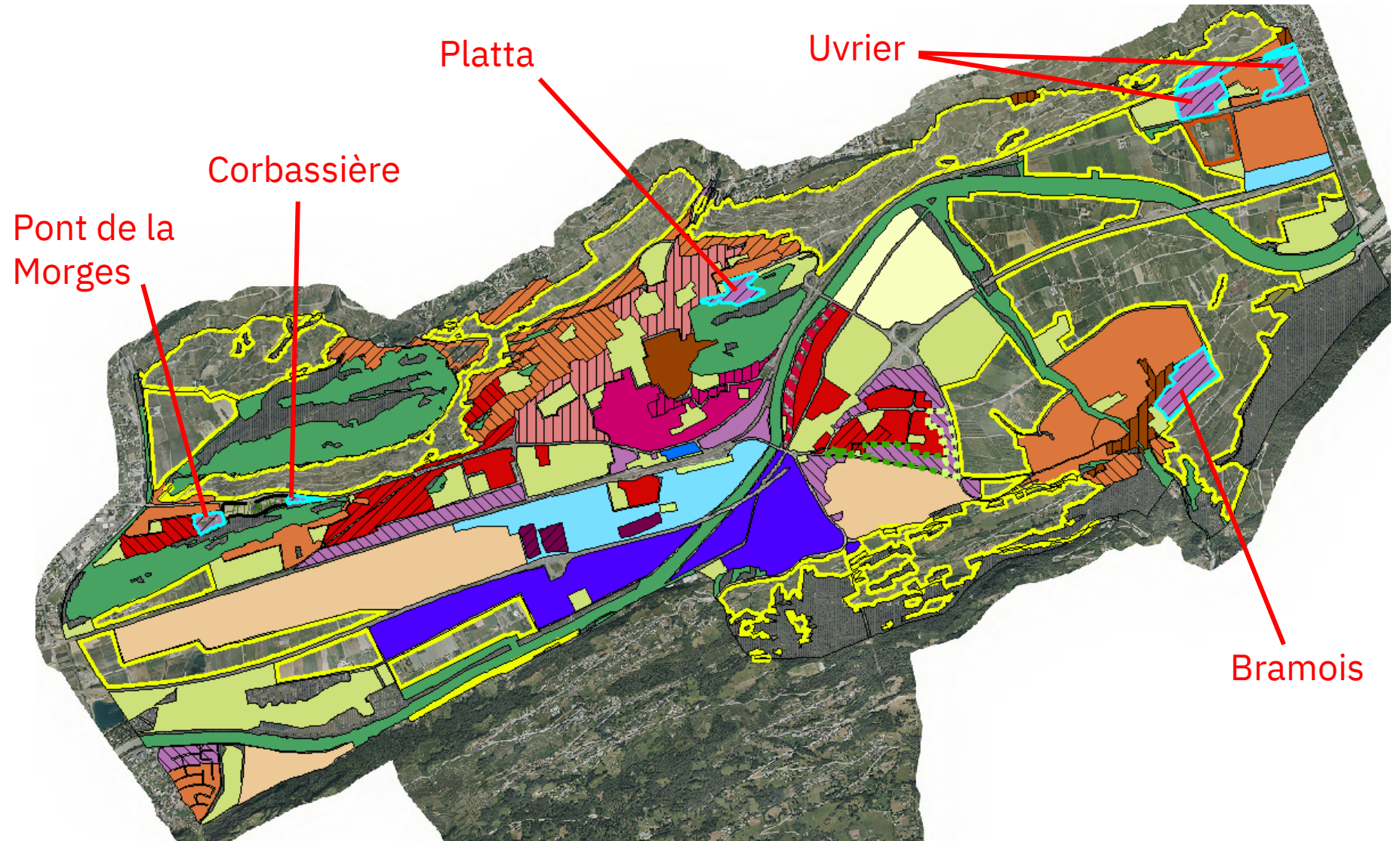
Localisation des zones mixtes 1/2/3

- Mixte 2



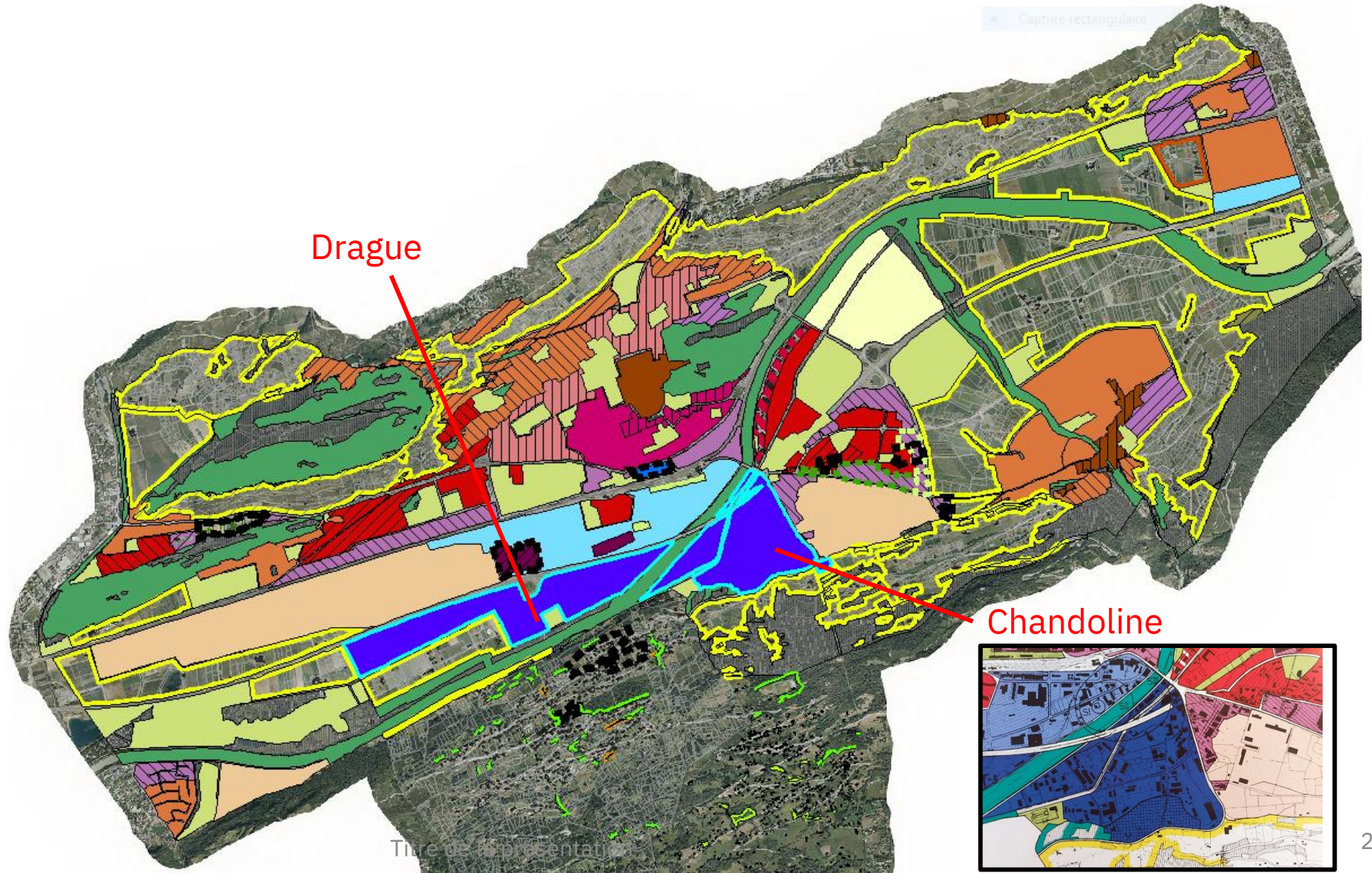
Localisation des zones mixtes 1/2/3

- **Mixte 3**



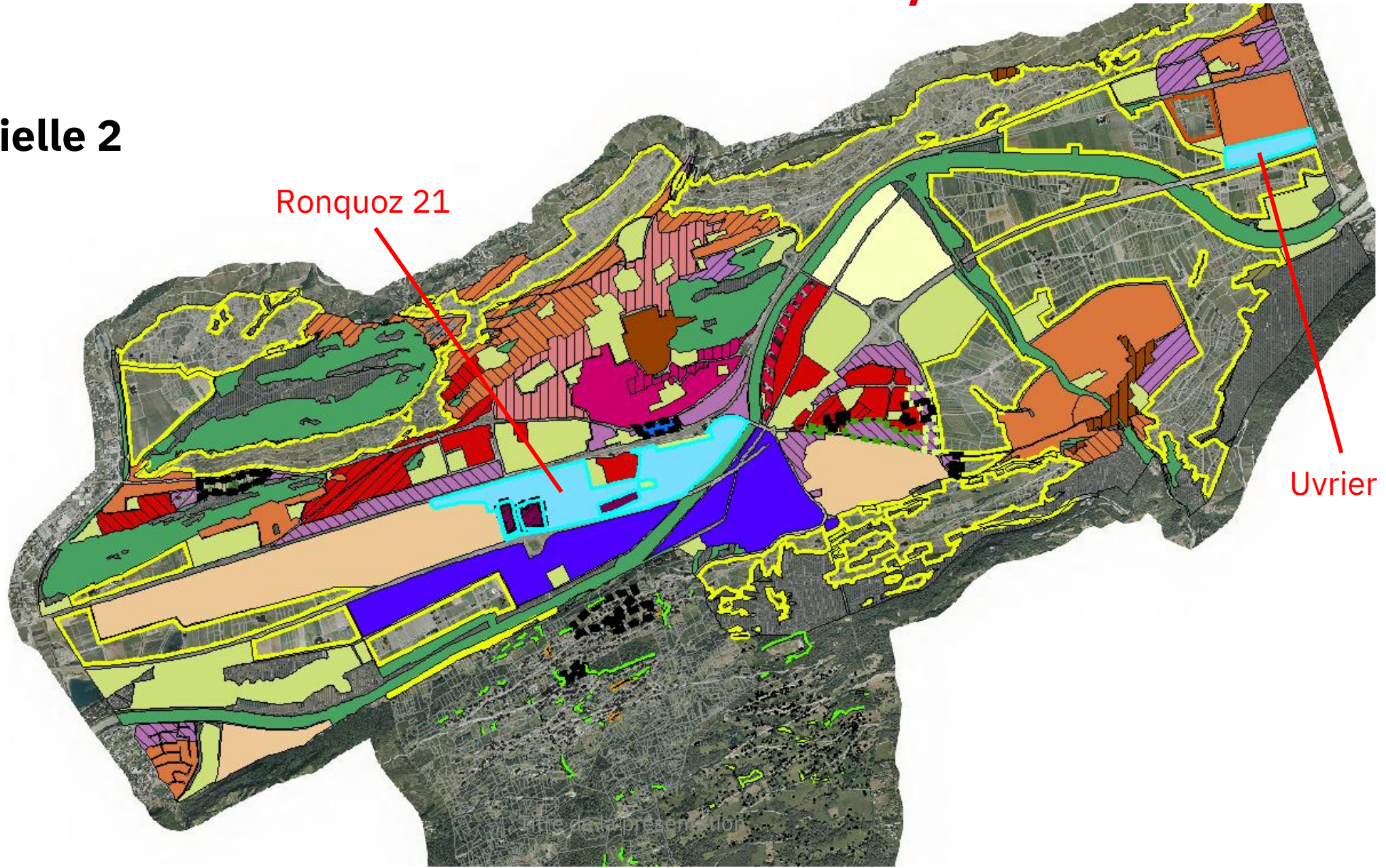
Localisation des zones industrielle 1/2

- Industrielle 1



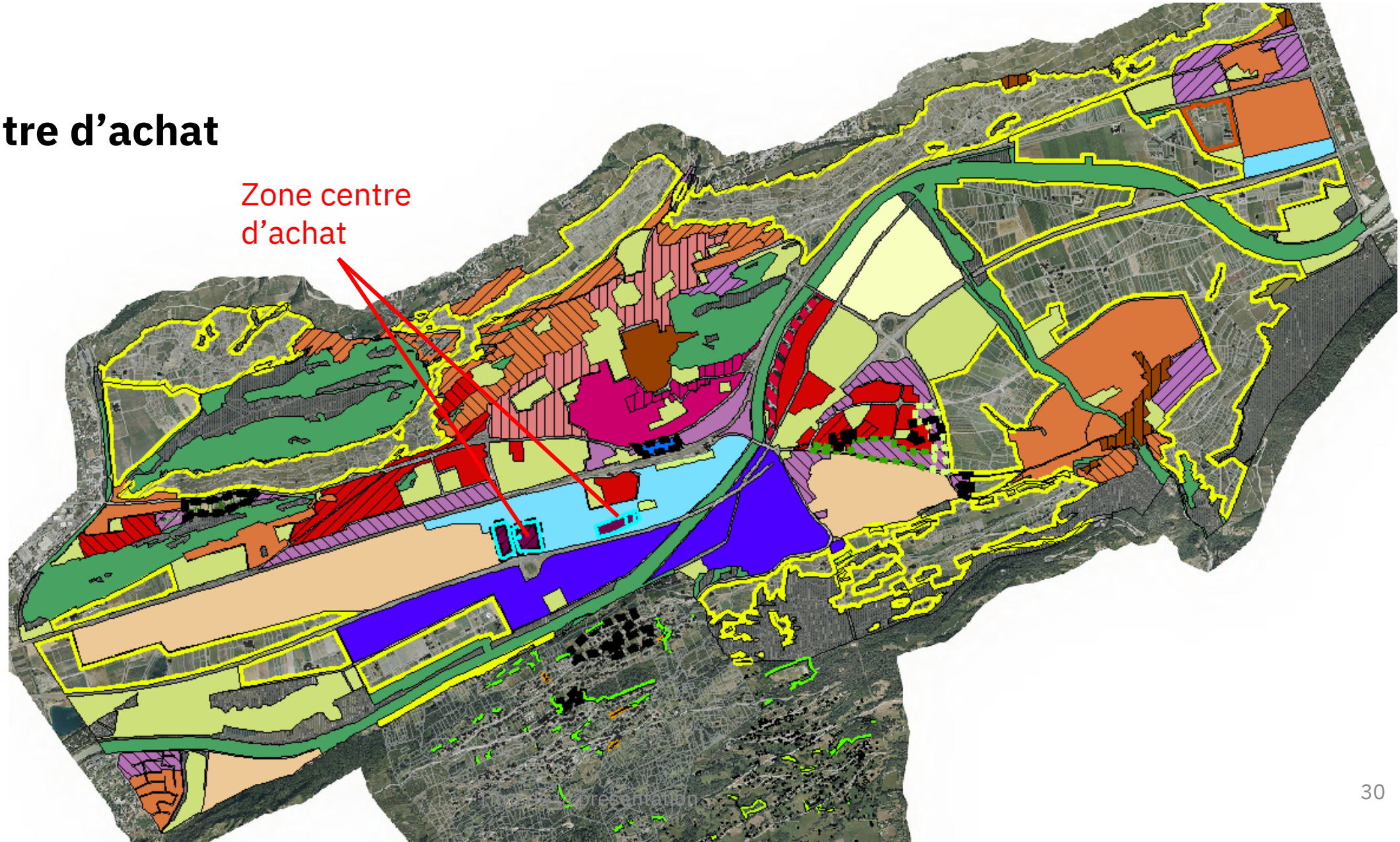
Localisation des zones industrielle 1/2

- Industrielle 2



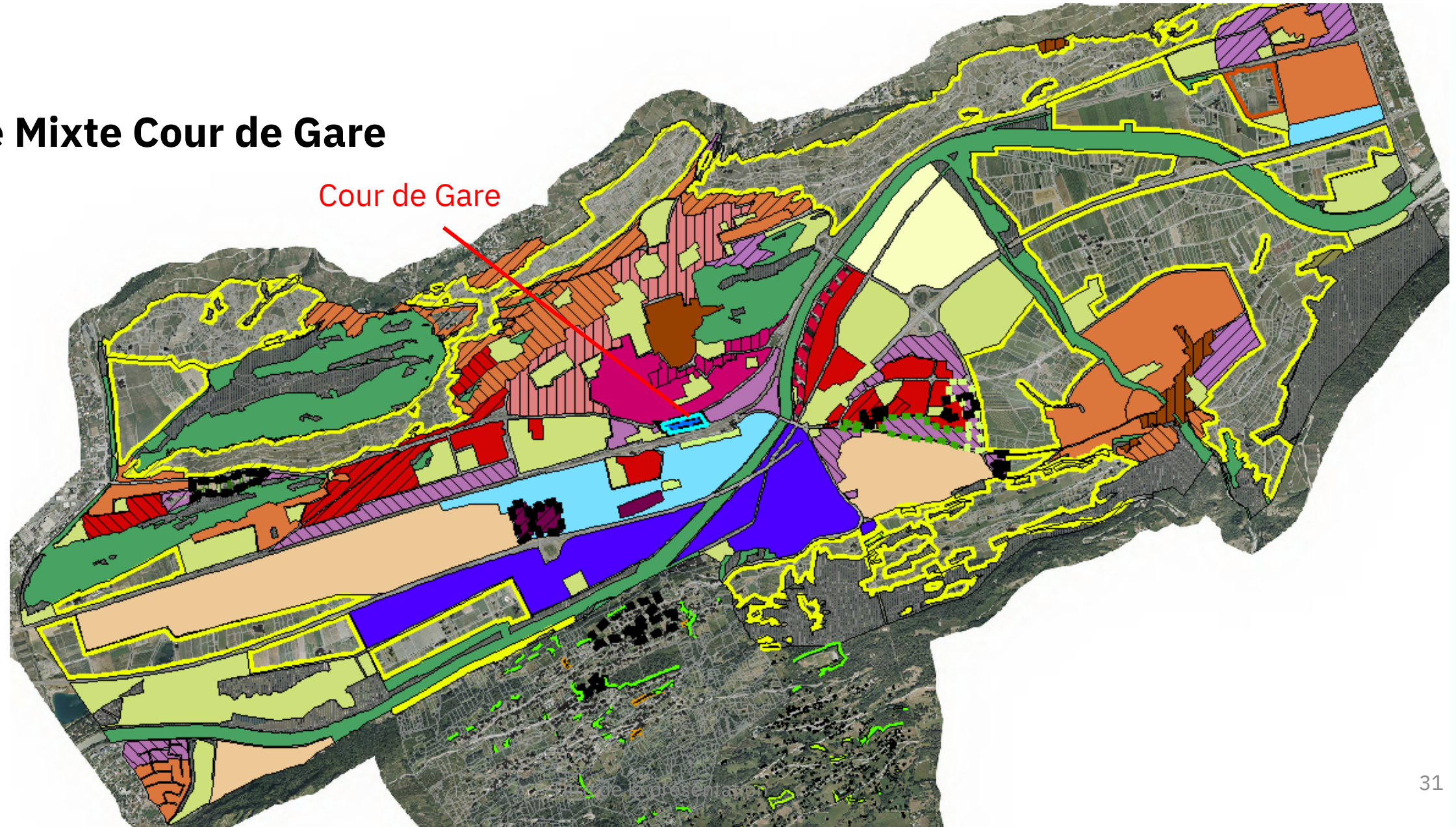
Localisation des Zones centre d'achat

- **Zone centre d'achat**

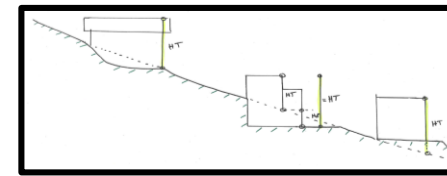


Localisation de la zone mixte Cour de Gare

- **Zone Mixte Cour de Gare**



Valeurs par zones: Hauteurs

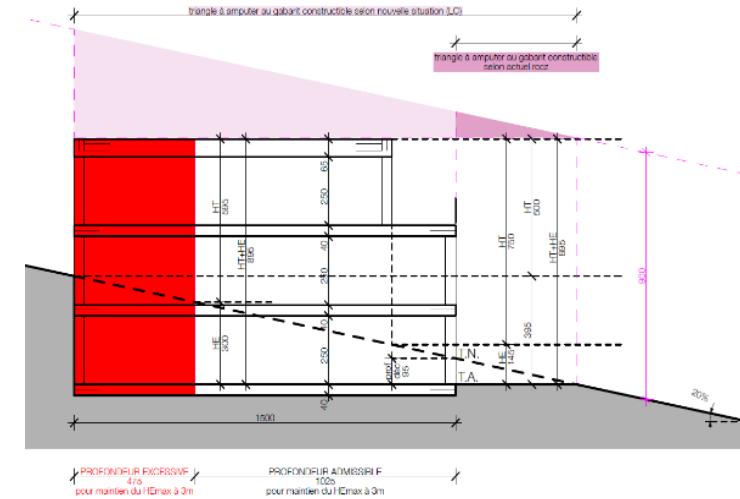


Zones avec problématiques liées à la pente < HE / HT / < H aval

	Habitat plaine	Habitat coteau	Habitat coteau sensible	Centre I	Centre II	Centre III	Collectif Tours	Collectif A	Collectif B	Collectif C	Mixte 1	Mixte 2	Mixte 3
HT	10m	9m	7.5m	25m	25m	22m	33m	29m	19m	16m	22m	19m	14m
HE	0.5m	3m	3m	2.5m	2.5m	2.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m
HT + HE	10.5 m	-	-	-	-	-	33.5m	29.5m	19.5m	16.5m	22.5 m	19.5 m	14.5 m
H aval = HT	-	9m	7.5m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H sur rue	-	-	-	19m	19m	16m	-	-	-	-	-	-	-
HC + HE	-	15m	13.5m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iver	30%	35%	40%	-	-	-	35%	35%	35%	35%	15%	15%	20%

Principes:

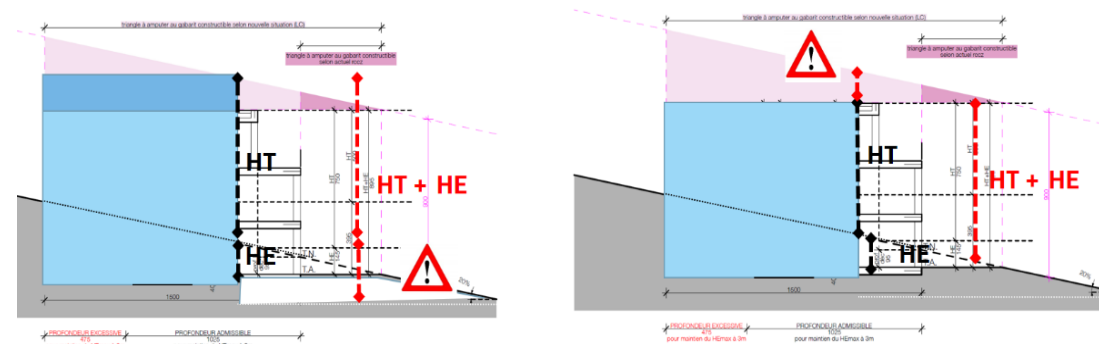
- **La hauteur d'excavation (HE)** est définie à **3m** pour permettre l'implantation du volume dans la pente selon méthode LC/OC en lien avec la définition de la HT. Rappel des biais constatés par la Ville:
 - La hauteur d'excavation (**HE**) calculée dans les terrains en **pente** est **biaisée** par 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**.
- **La hauteur totale (HT)** est maintenue d'après les valeurs déjà fixées dans le RCCZ en force: Habitat Coteau = **9m** et Habitat Coteau sensible = **7.5m**.



Ces deux valeurs n'apportent cependant pas de garantie quant à l'unité de la **façade aval et le maintien des droits à bâtir selon l'ancienne LC/OC (gabarit tunnel)**. Des valeurs complémentaires doivent être ajoutées: 33

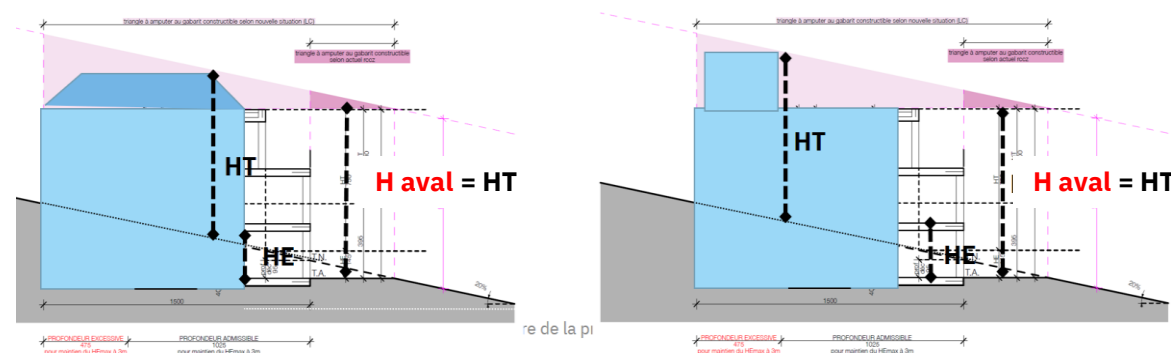
Principes:

- La notion (**HT+HE**) qui pourrait différer de la somme des 2 valeurs proposée par la LC/OC apporte **une garantie quant à l'unité de la façade aval** mais restreint cependant les **capacités constructives** vis à vis de l'ancien droit (gabarit tunnel vs gabarit horizontal). Cette notion n'est donc **pas retenue** pour ces zones.



- Il est proposé de définir une **hauteur (de façade) aval** égale à la hauteur totale. **H 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 de façade de façon disproportionnée.

- Pour rappel, les schémas de l'article 5.2 AIHC en lien avec les hauteurs de façade font appel à la notion de terrain de référence (art. 1.1), soit **le terrain naturel**. Il n'est donc pas possible de maintenir la référence au « **terrain aménagé** » en utilisant la notion de **hauteur de façade**. D'où la nécessité de se départir de cette définition selon l'AIHC et de proposer une hauteur propre au RCCZ séduinois.



Croquis des principes, reconnaissance de la façade aval:

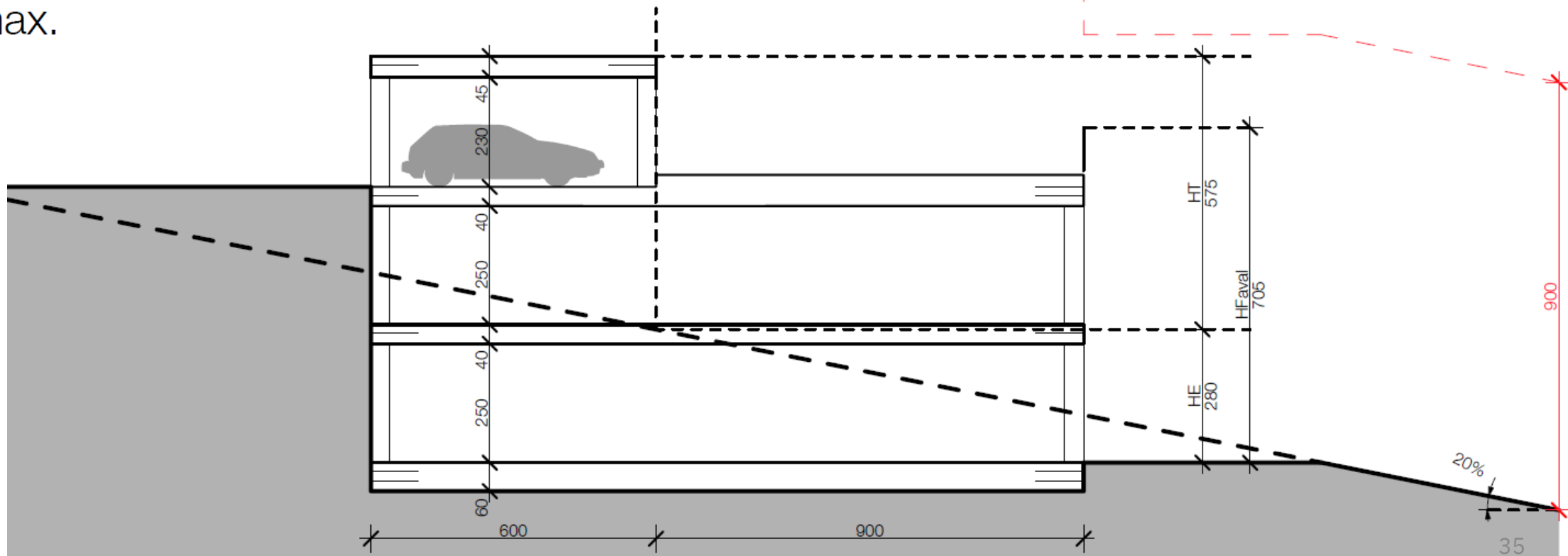
< Habitat Coteau :

HT = 9m

HE = 3m

H. _{aval} = 9m

2 étages max.



Croquis des principes, reconnaissance de la façade aval:

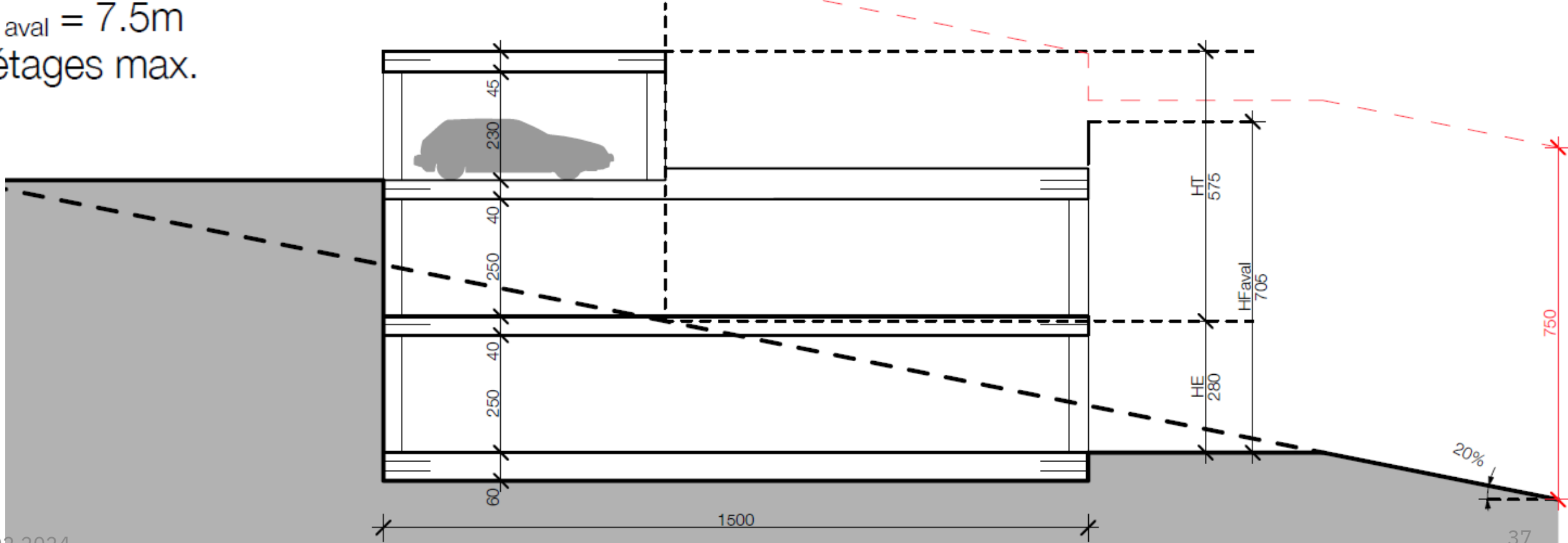
< Habitat Coteau Sensible :

HT = 7.5m

HE = 3m

H_{aval} = 7.5m

2 étages max.



Croquis des principes, reconnaissance de la façade aval:

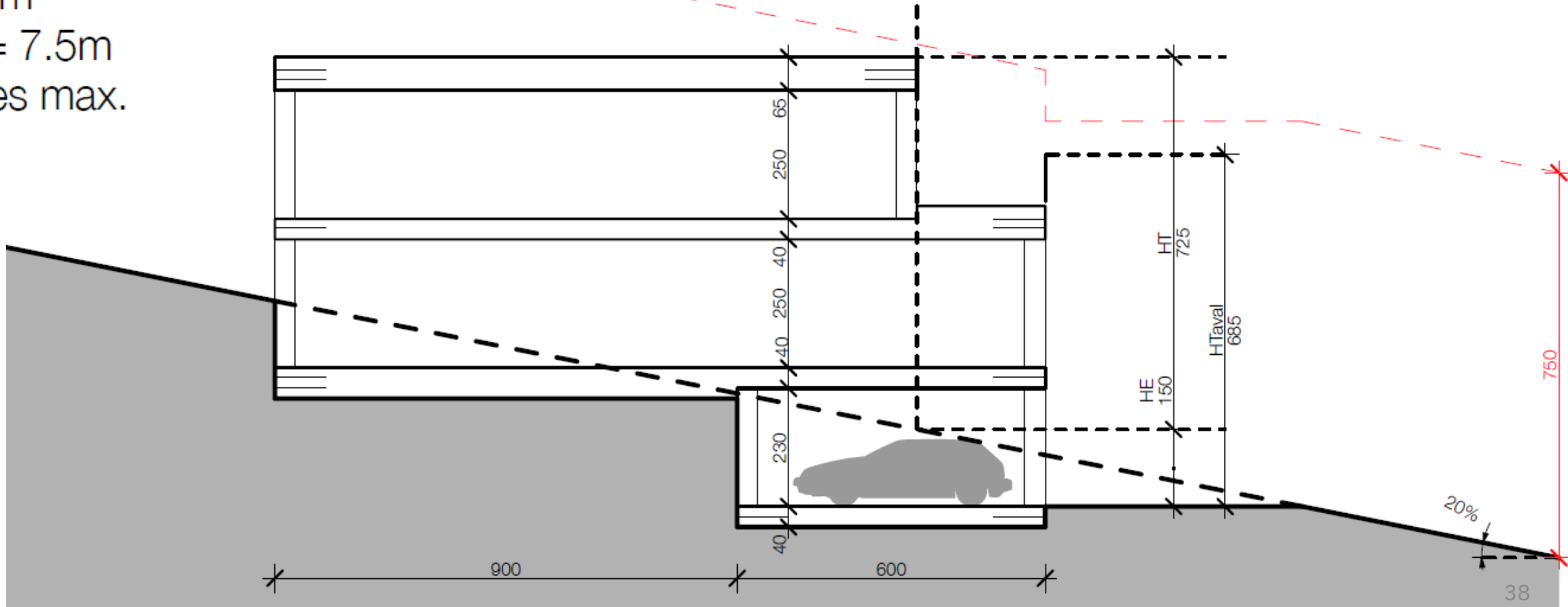
< Habitat Coteau Sensible :

HT = 7.5m

HE = 3m

H_{aval} = 7.5m

2 étages max.



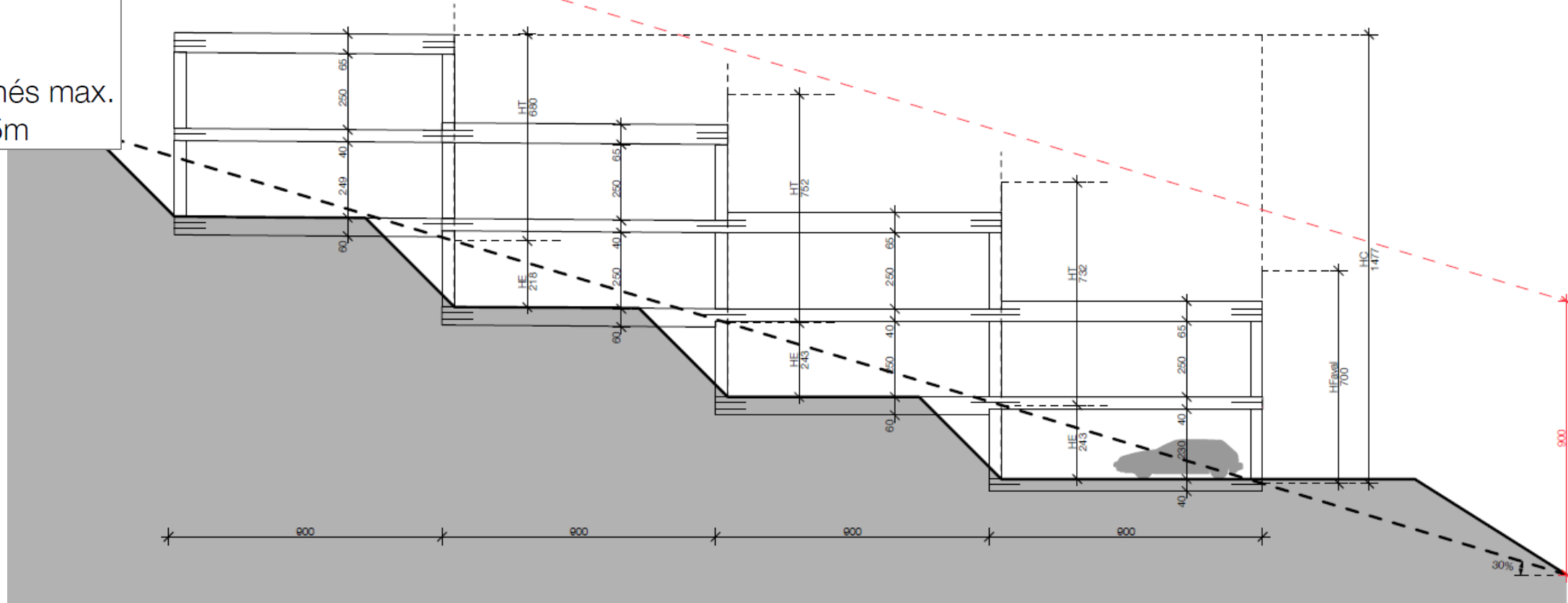
Principes corps échelonnés:

- **Les principes développés** pour les constructions en **zone habitat de coteau/ habitat coteau sensible s'appliquent pour chaque corps des constructions échelonnées (HE/ HT/ Haval).**
- Pour la **hauteur cumulée avec excavation (HC)**, il est proposé d'**ajouter 6m à la hauteur totale (HT) de la zone de base ceci afin de** permettre la réalisation **de niveaux supplémentaires en corps échelonnés** vis-à-vis d'un corps de bâtiment classique tout en permettant une intégration adéquate du bâtiment dans le terrain (hauteur d'excavation comprise dans la hauteur cumulée selon la définition).
- **4 corps échelonnés** peuvent ainsi être réalisés au **maximum pour la zone habitat de coteau.**
- **3 corps échelonnés** peuvent être réalisés au **maximum pour la zone habitat de coteau sensible.**
- **Le nombre d'étage (limité à 2) contraint** également le développement des constructions.
- En cas de parcellaire très allongé et après réalisation des corps échelonnés possible, **une rupture des constructions devra être opérée** afin de pouvoir poursuivre le développement.

Croquis des principes: Corps échelonnés

< Habitat Coteau :

HT = 9m
HE = 3m
 $H_{\text{aval}} = 9\text{m}$
2 étages max.
4 corps échelonnés max.
 $HC/HC+HE = 15\text{m}$



Cas concret: Corps échelonnés

< Habitat Coteau :

HT = 9m

HE = 3m

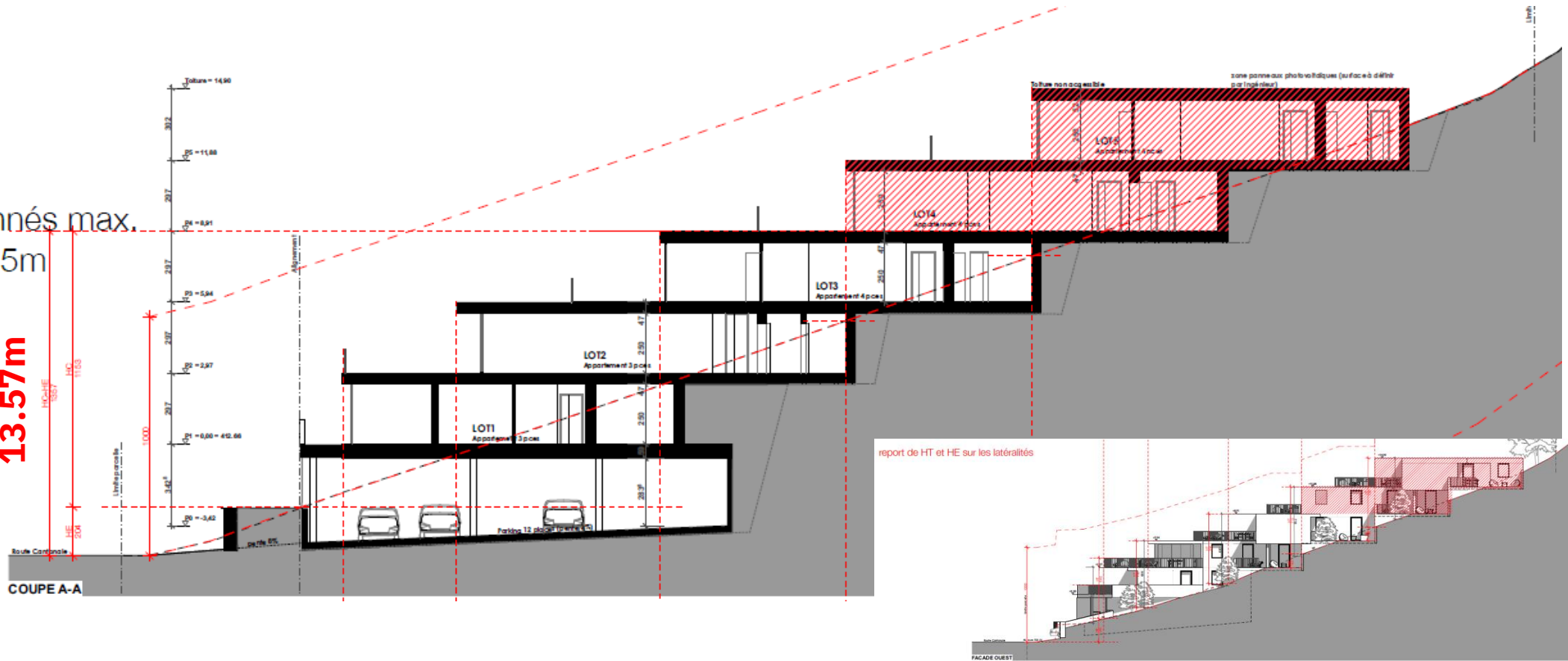
H_{aval} = 9m

2 étages max.

4 corps échelonnés max.

HC/HC+HE = 15m

HC
13.57m



Croquis des principes: Corps échelonnés

< Habitat Coteau sensible :

HT = 7.5m

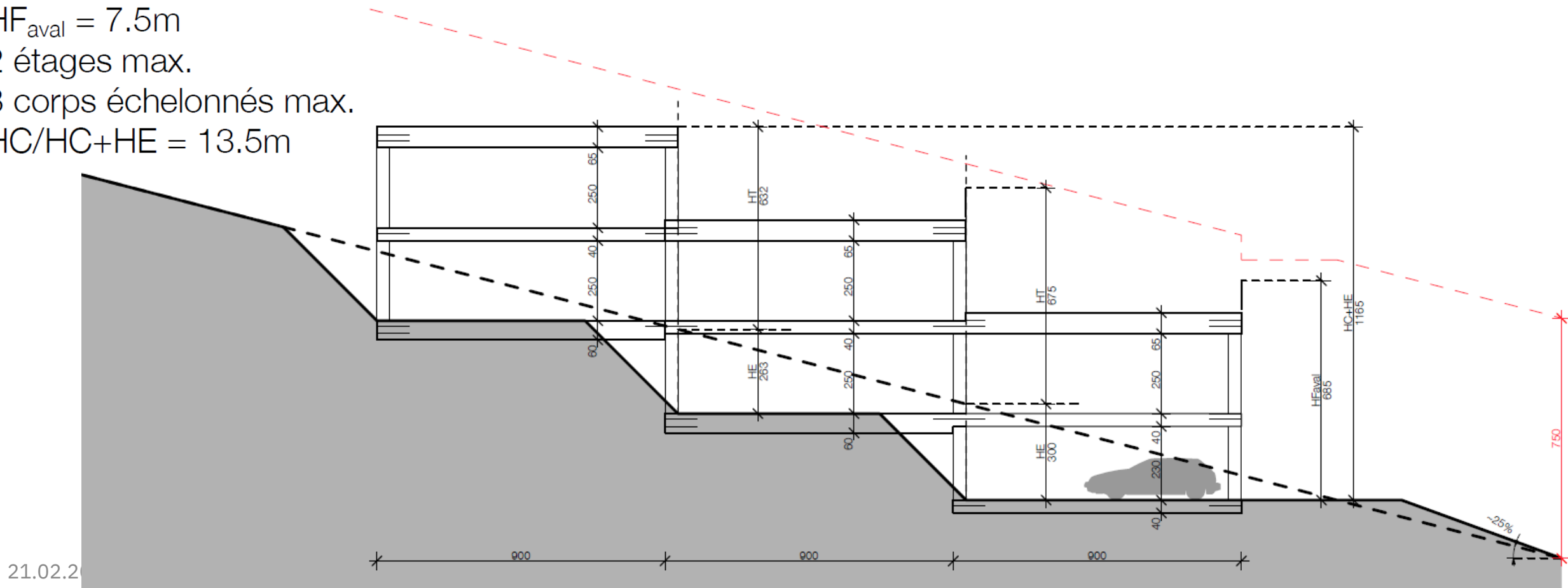
HE = 3m

HF_{aval} = 7.5m

2 étages max.

3 corps échelonnés max.

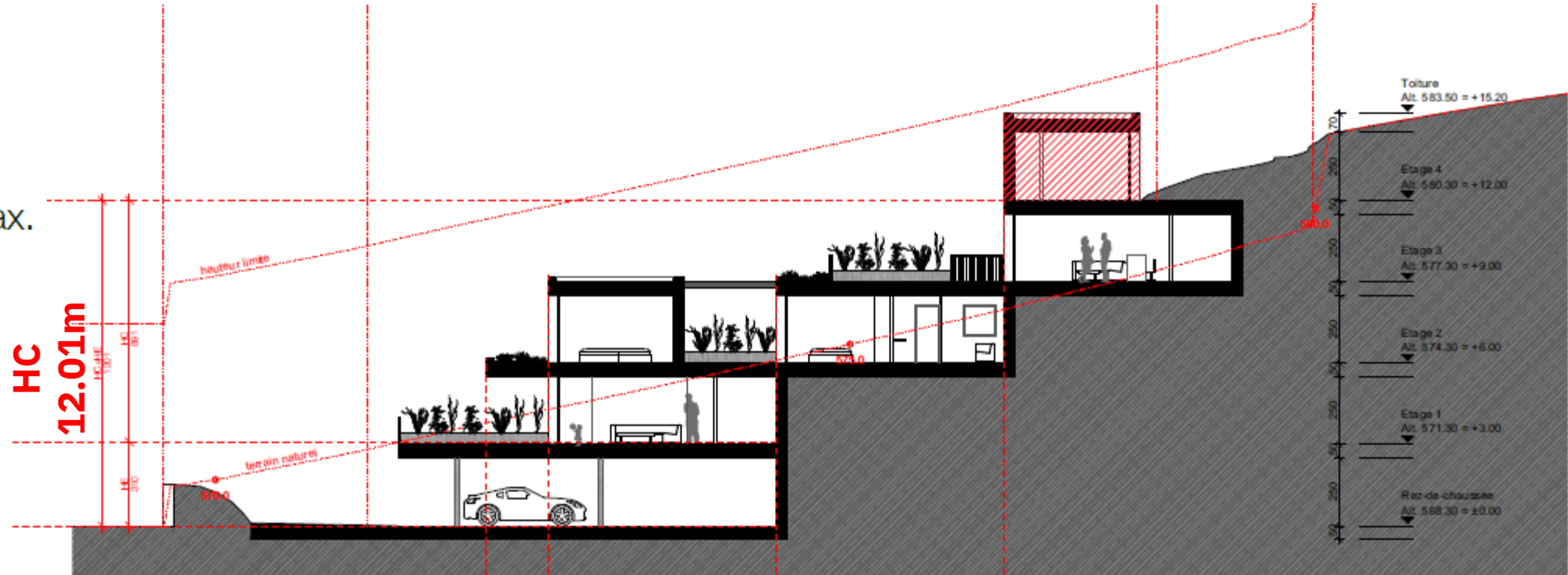
HC/HC+HE = 13.5m



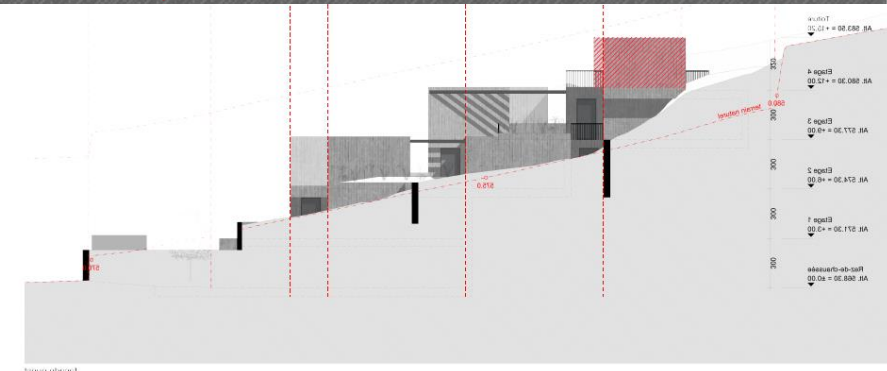
Cas concret: Corps échelonnés

< Habitat Coteau sensible :

- HT = 7.5m
- HE = 3m
- HF_{aval} = 7.5m
- 2 étages max.
- 3 corps échelonnés max.
- HC/HC+HE = 13.5m



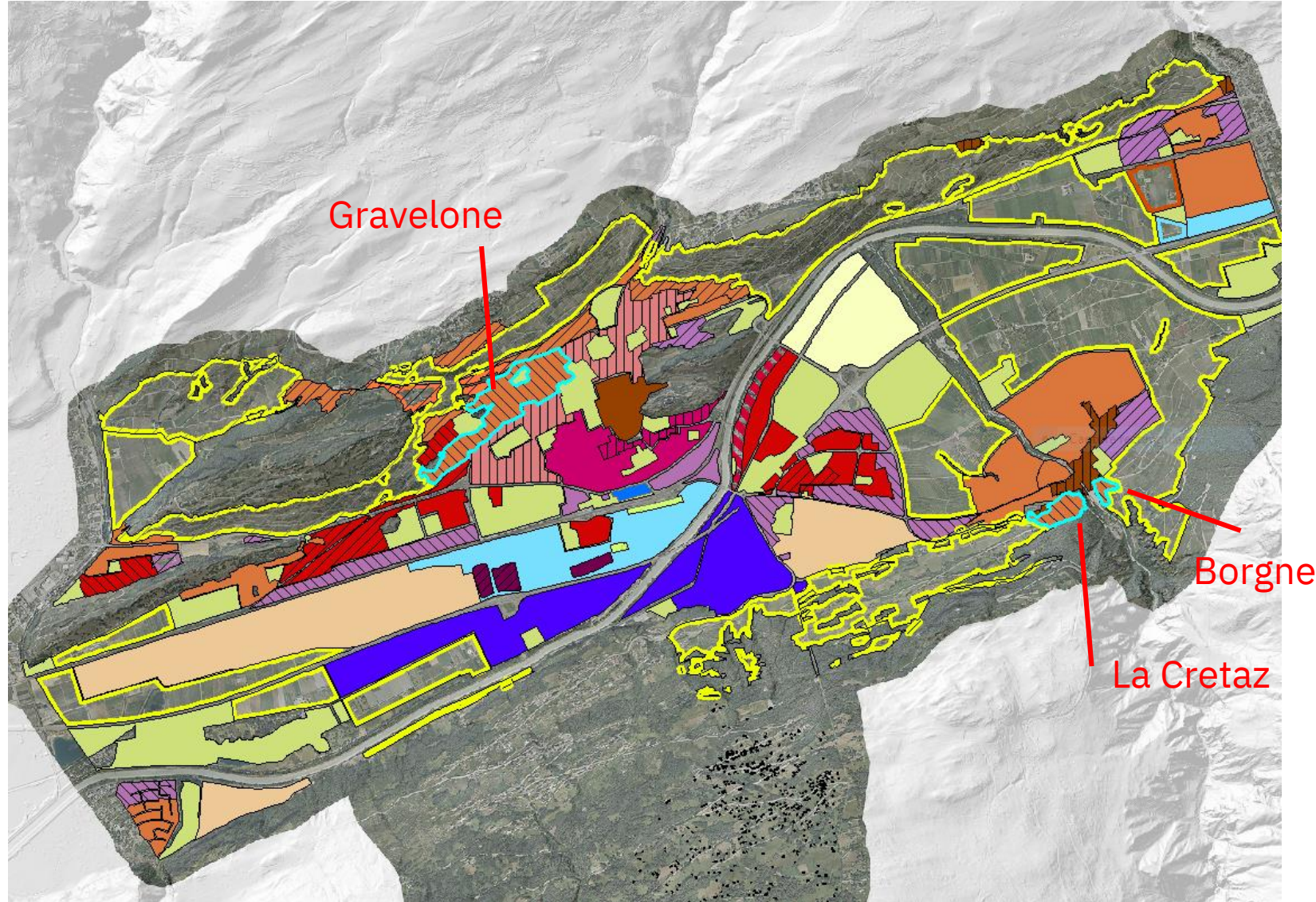
report de HT et HE sur les latéralités



Zones à pente importante: Reconnaissance de la façade aval en lien avec le plan incliné (Définition de la Hauteur aval)

Localisation des zones

- Individuel de coteau

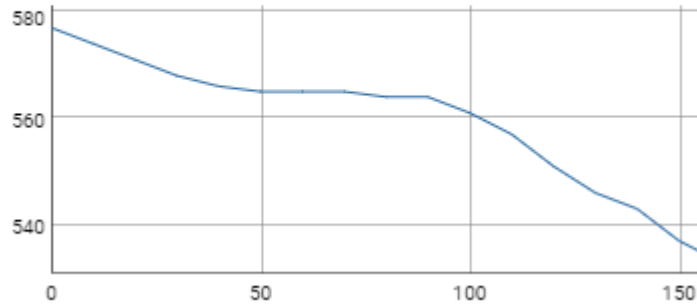


Localisation des zones IC

- Individuel de coteau

Longueur : 154.92 m

27%

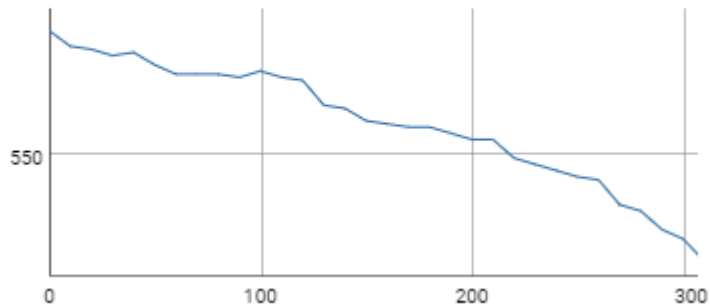


Localisation des zones IC

- Individuel de coteau

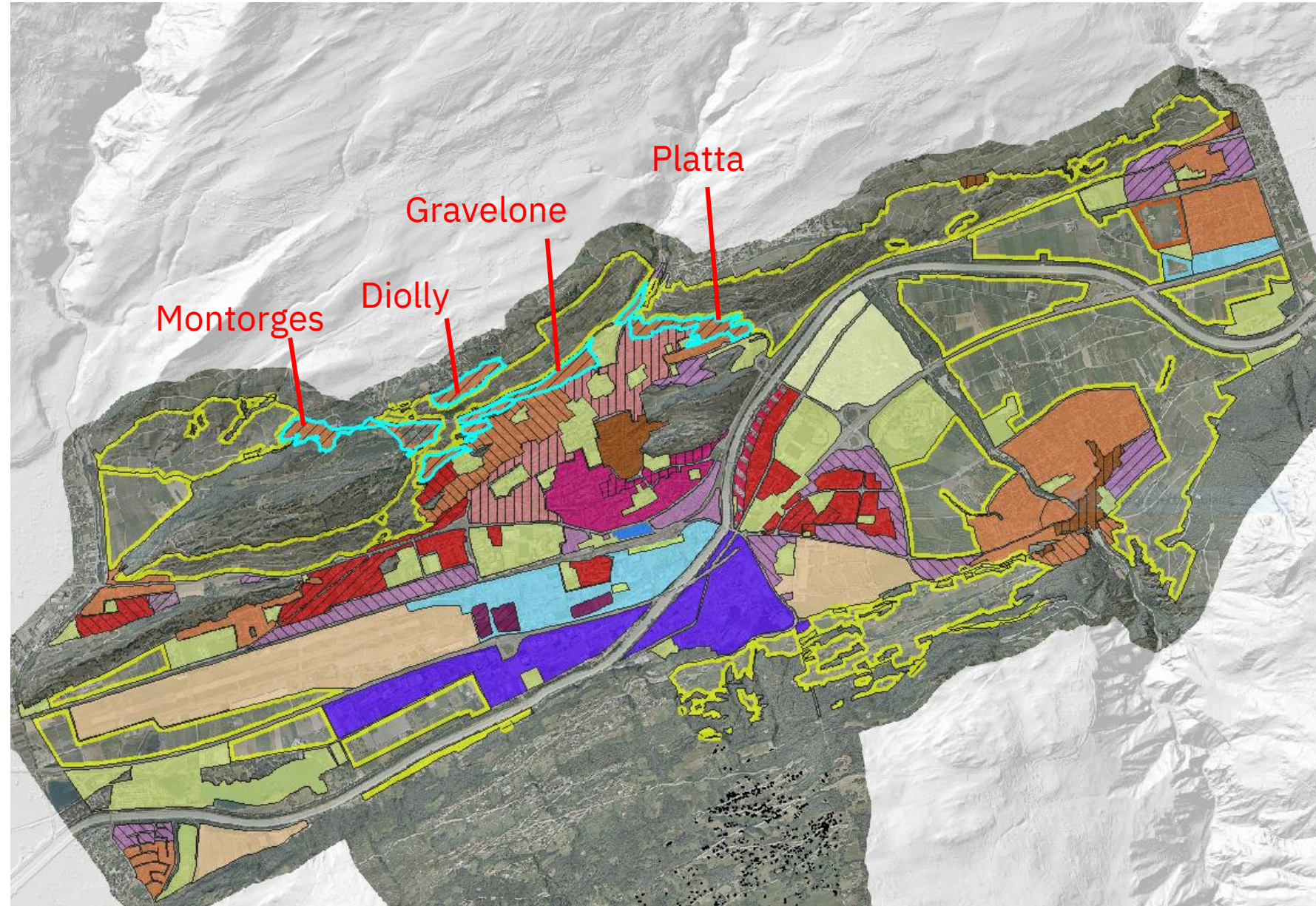
Longueur : 306.97 m

22%



Localisation des zones ICS

- Individuel coteau sensible



Localisation des zones ICS

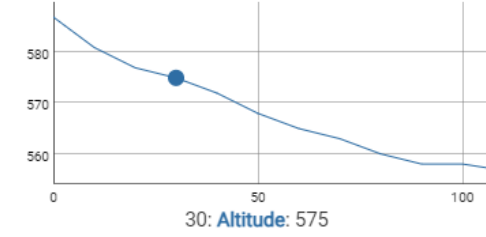
- Individuel coteau sensible

Longueur : 108.16 m

27%



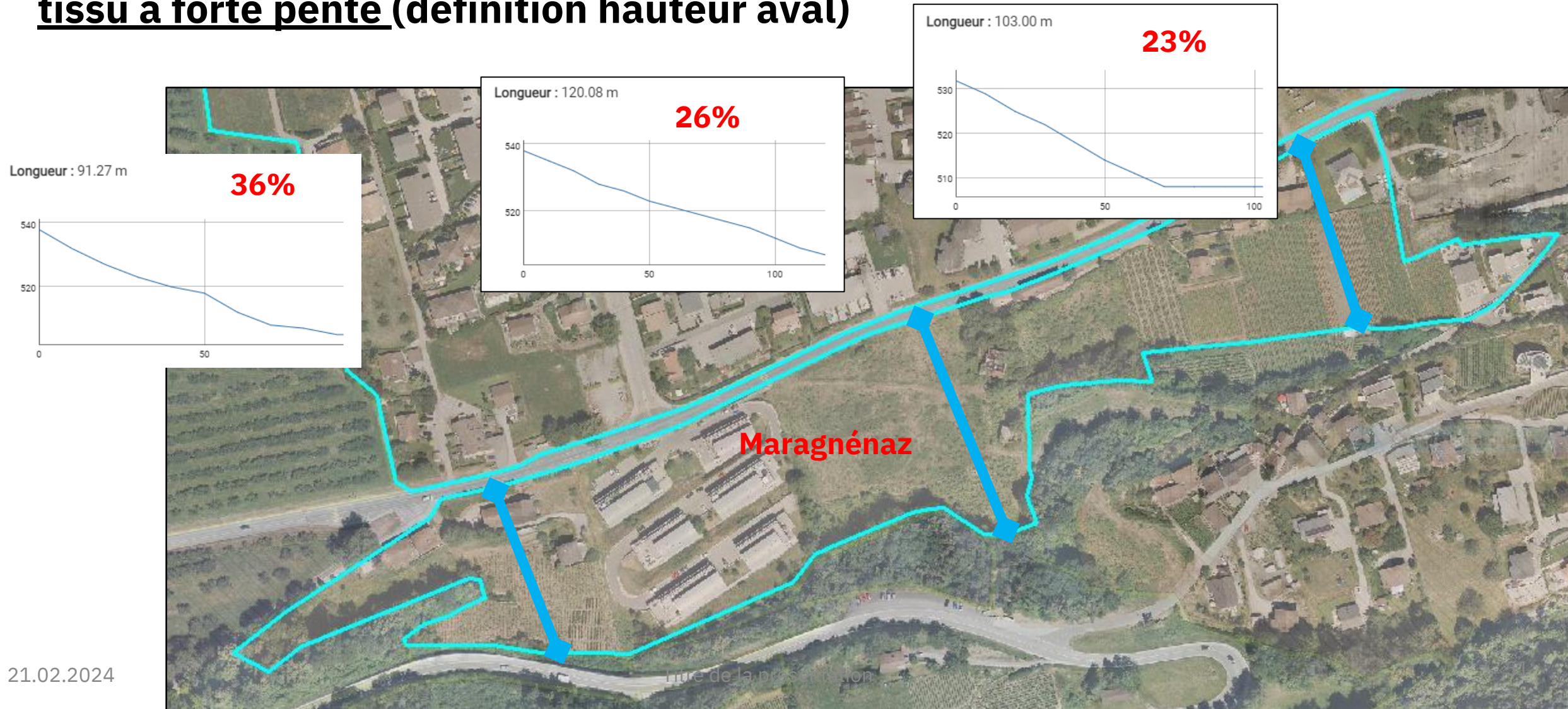
SION



Habitat individuel de plaine

Exception : Maragnénaz

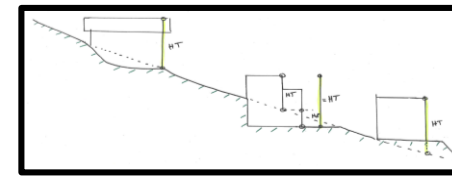
- Secteur Maragnénaz: Individuel de plaine nécessitant un traitement relatif au tissu à forte pente (définition hauteur aval)



Zones du territoire de la Sionne (zone centre 1/2/3): Reconnaissance de la façade sur rue

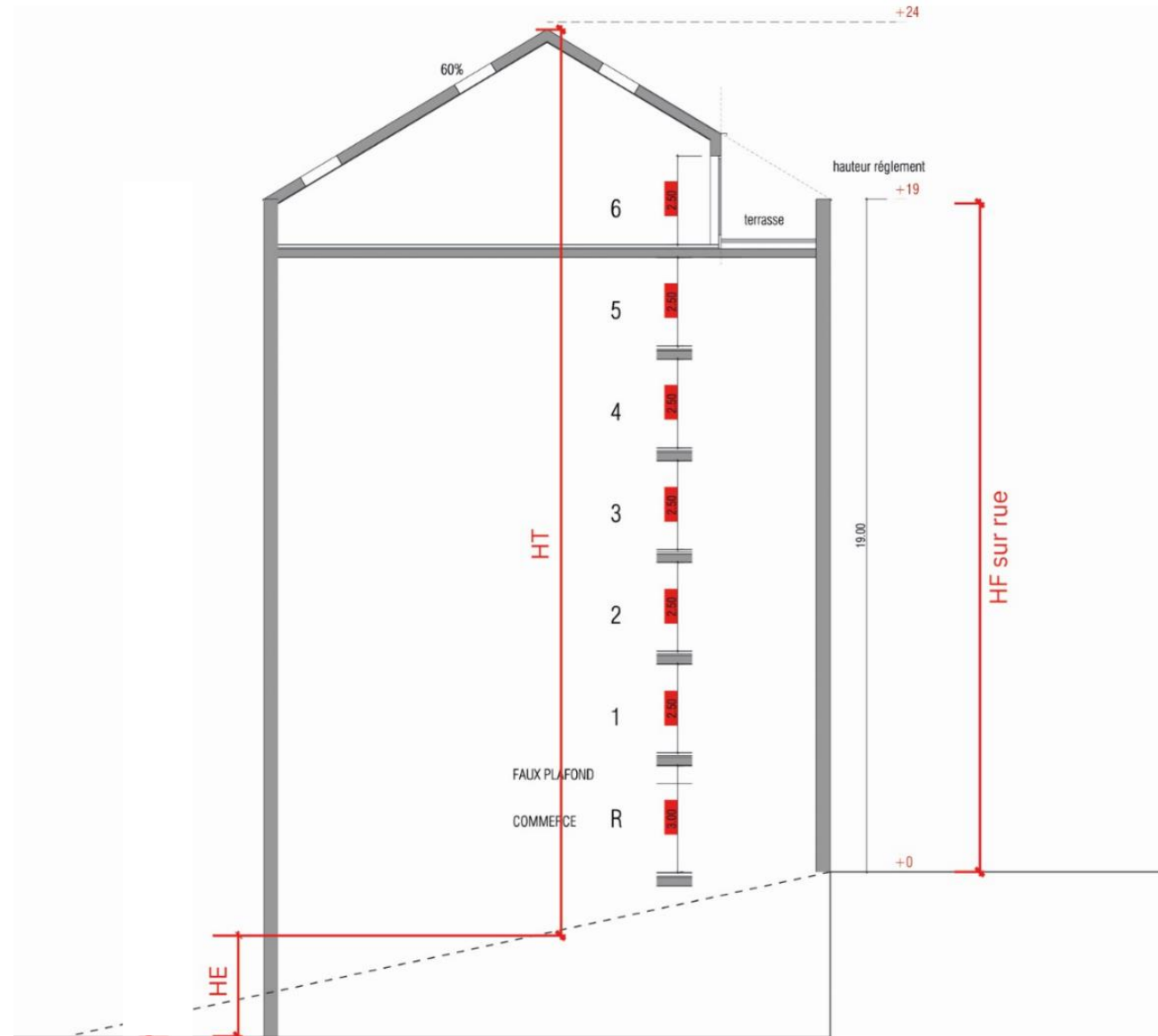
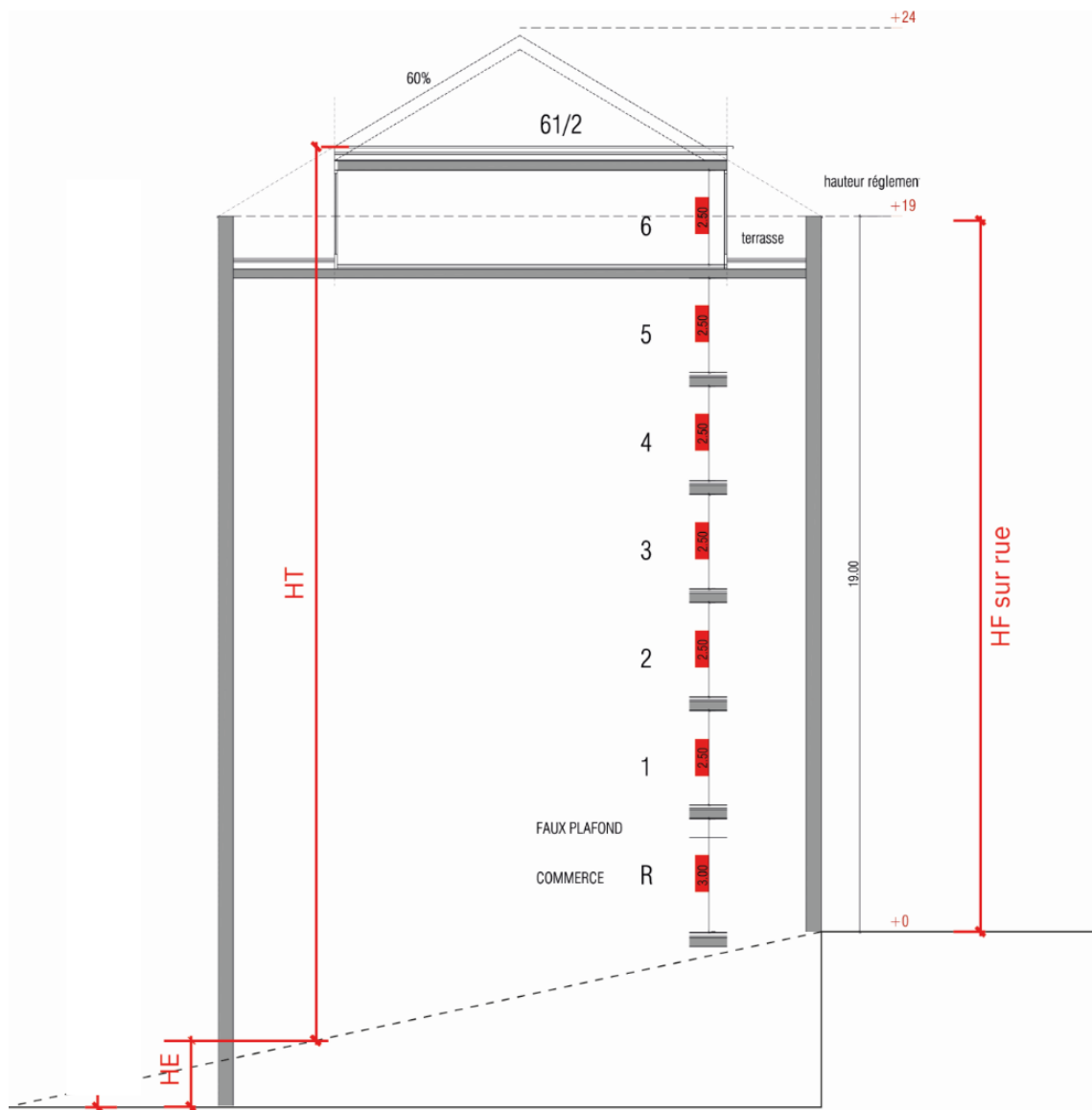
Valeurs par zones: Hauteurs

Zone de la Sionne < HE / HT / < H rue



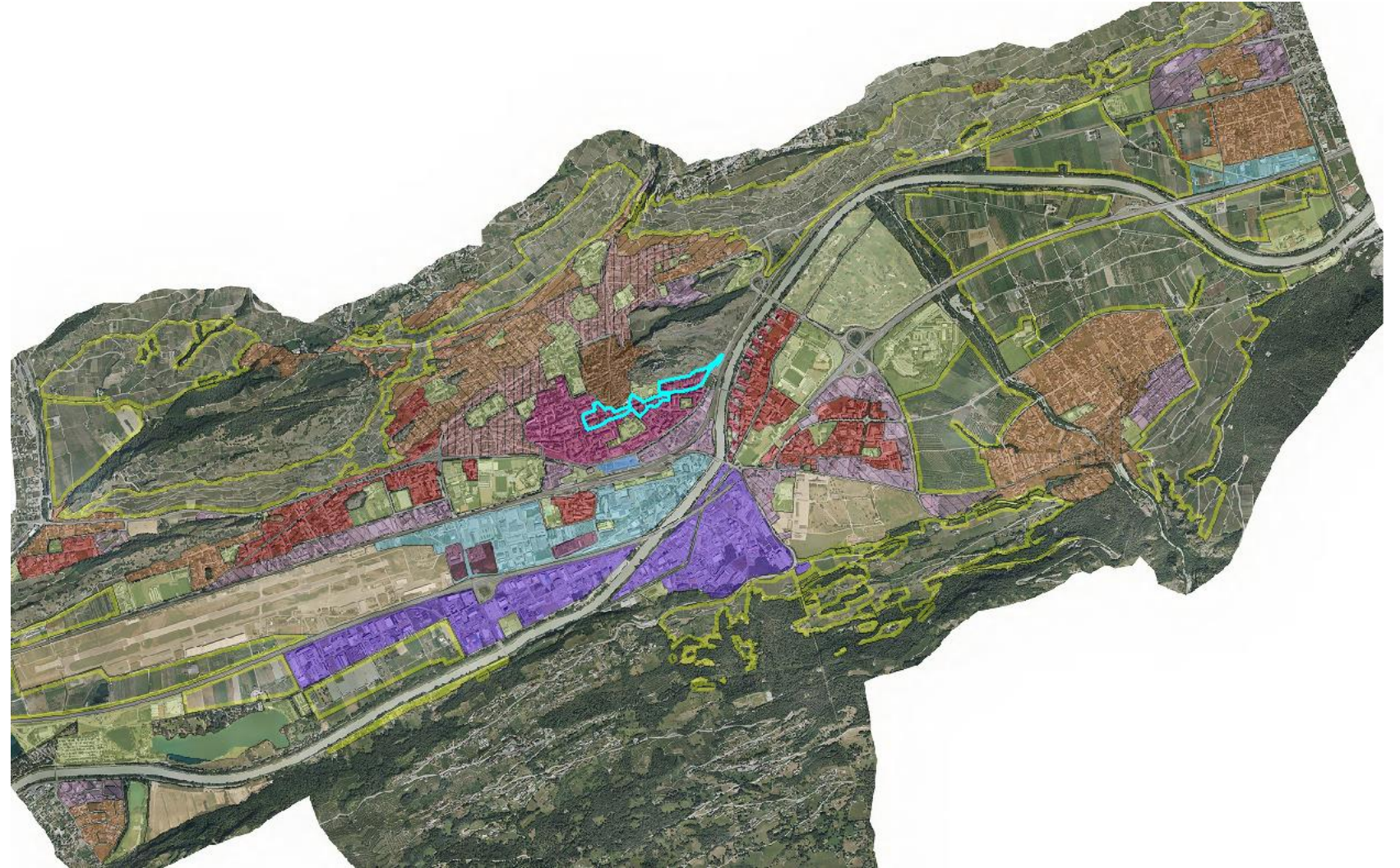
	Habitat plaine	Habitat coteau	Habitat coteau sensible	Centre I	Centre II	Centre III	Collectif Tours	Collectif A	Collectif B	Collectif C	Mixte 1	Mixte 2	Mixte 3
HT	10m	9m	7.5m	25m	25m	22m	33m	29m	19m	16m	22m	19m	14m
HE	0.5m	3m	3m	2.5m	2.5m	2.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m
HT + HE	10.5 m	-	-	-	-	-	33.5m	29.5m	19.5m	16.5m	22.5 m	19.5 m	14.5 m
H aval = HT	-	9m	7.5m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H sur rue	-	-	-	19m	19m	16m	-	-	-	-	-	-	-
HC + HE	-	15m	13.5m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iver	30%	35%	40%	-	-	-	35%	35%	35%	35%	15%	15%	20%

Croquis des principes: Hauteur sur rue



Localisation des zones «Centre»

- Centre I



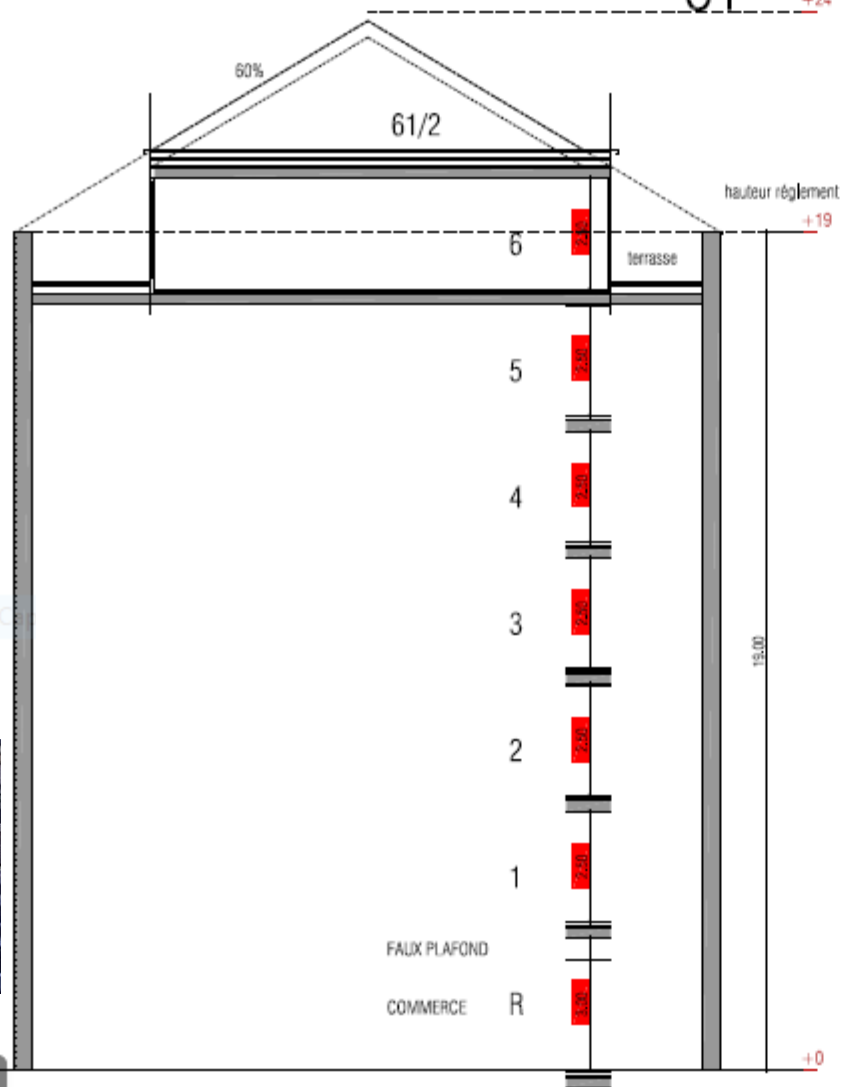
Reconnaissance de la façade sur rue

Etude de la révision du RCCZ
Service de l'Urbanisme _ Ville de Sion
zone CENTRE 1 _ coupes 1:100_22.12.2016

• Centre I

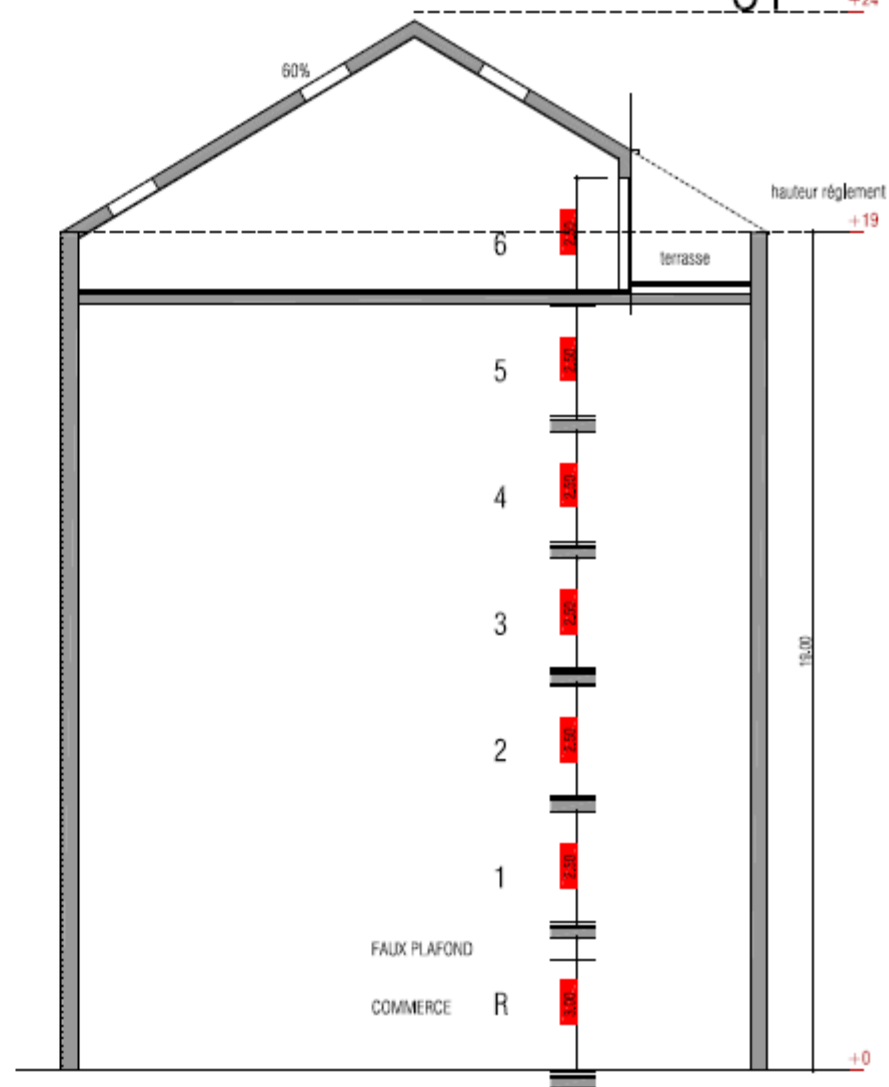
situation actuelle

C1 +24



situation avec commerce rez hauteur 3.00m

C1 +24

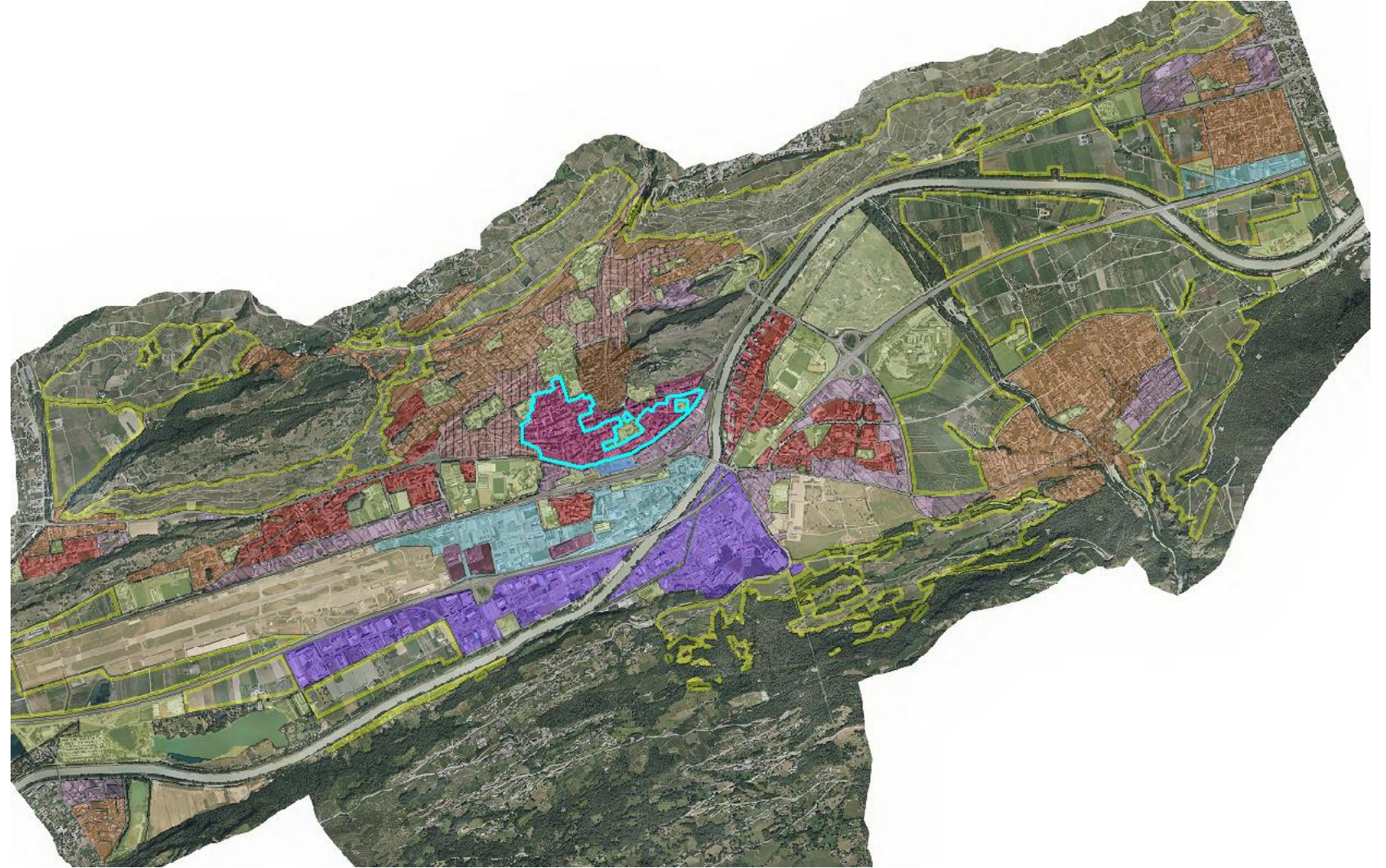


4-6 étages
(RCCZ
1989) < 6 étages
(révision
prioritaire)



Localisation des zones Centre

- Centre II



Reconnaissance de la façade sur rue

Etude de la révision du RCCZ
Service de l'Urbanisme - Ville de Sion
zone CENTRE 2 - coupes 1:100_22.12.2016

• Centre CII

Problématique relevée :

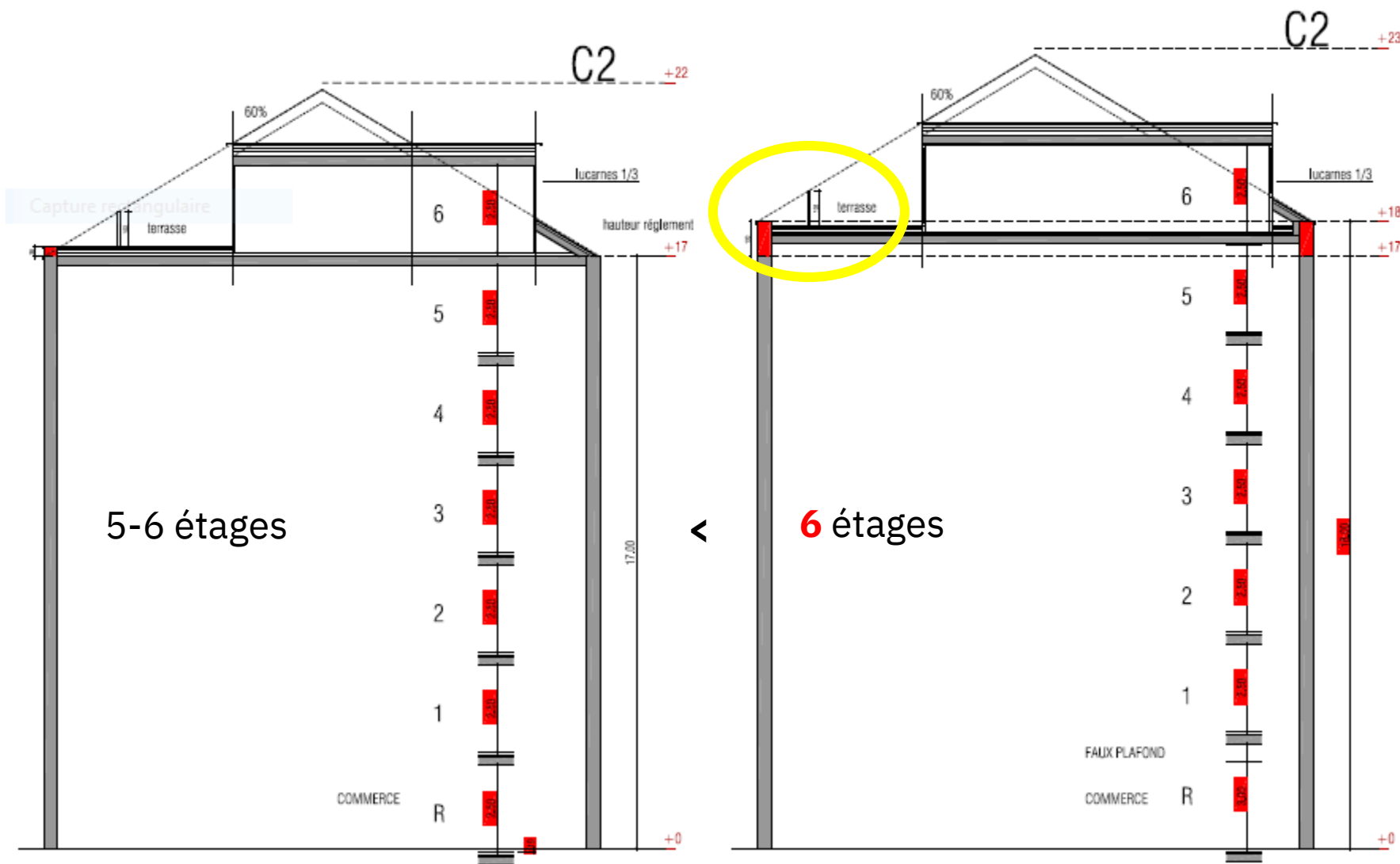
- 1) La proposition de valeur à 18 m impliquerait que le garde corps doit être reculé de la façade en cas de réalisation d'un attique avec terrasse.
- 2) Les espaces en combles seraient restreints par la hauteur très basse du mur de comble.

Ce qui implique:

- des pertes de surfaces pour la commercialisation.
- un risque d'encaisser le bâtiment dans le terrain afin de pouvoir bénéficier de plus de hauteur au dernier niveau.

situation actuelle

situation avec commerce rez hauteur 3.00m



Reconnaissance de la façade sur rue

Etude de la révision du RCCZ
Service de l'Urbanisme - Ville de Sion
zone CENTRE 2 - coupes 1:100_22.12.2016

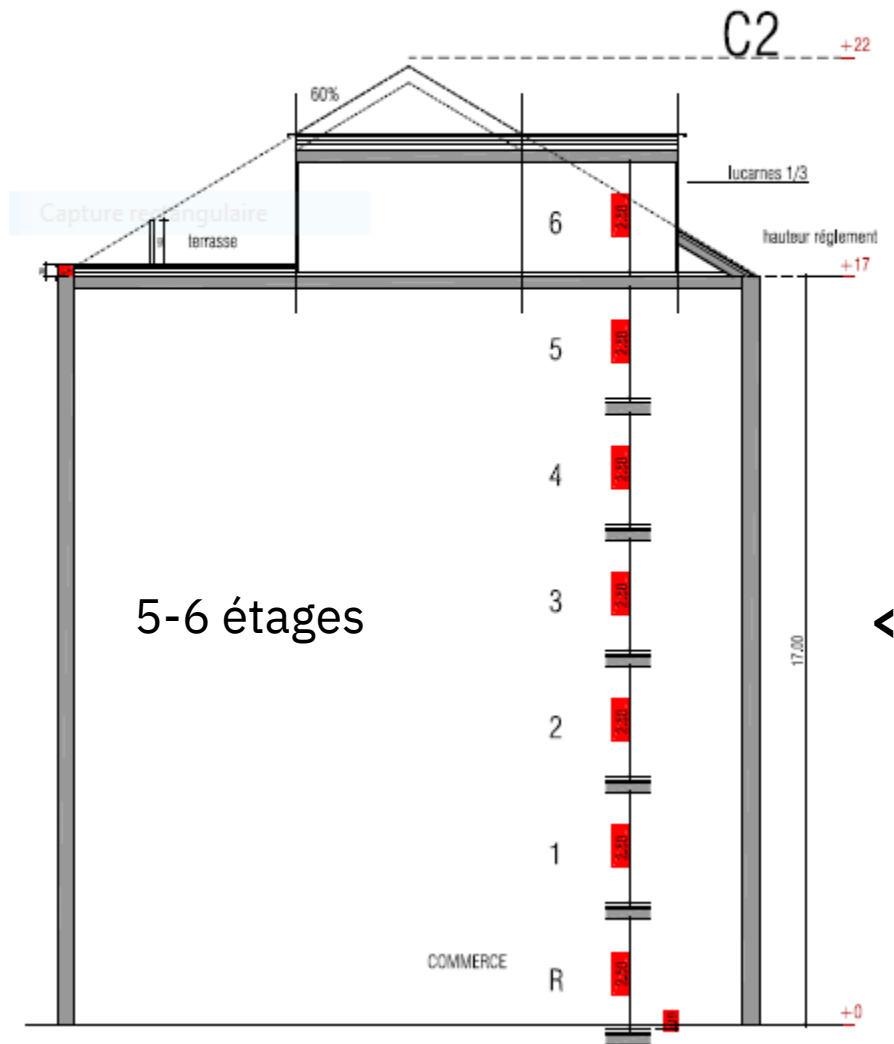
situation actuelle

• Centre CII

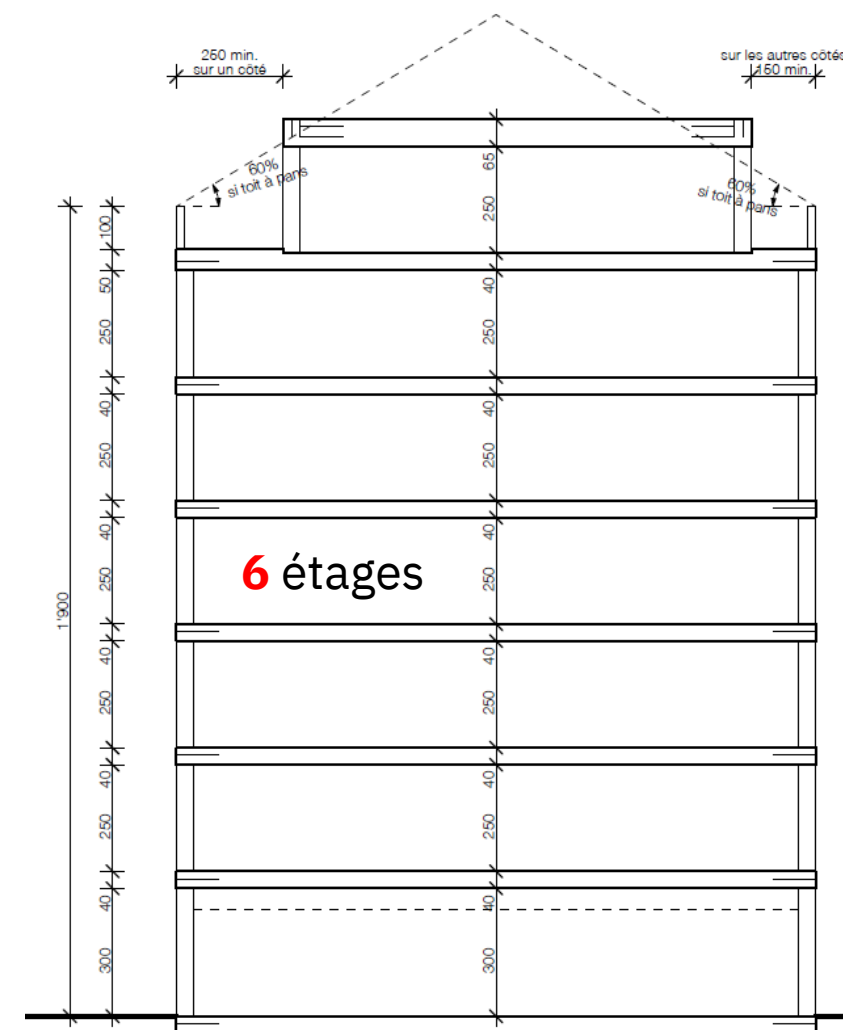
Proposition:

Lors de vérifications de détails menées en 2023, il est ainsi proposé de fixer :

- 1) une hauteur sur rue (Hrue) à **19m**;
- 2) une hauteur totale (HT) = **25m**
- 3) Hauteur d'excavation (HE) à **2.5m**.
- 4) (HT + HE) n'étant pas nécessaire puisque Hrue fixe déjà le gabarit max sur rue.

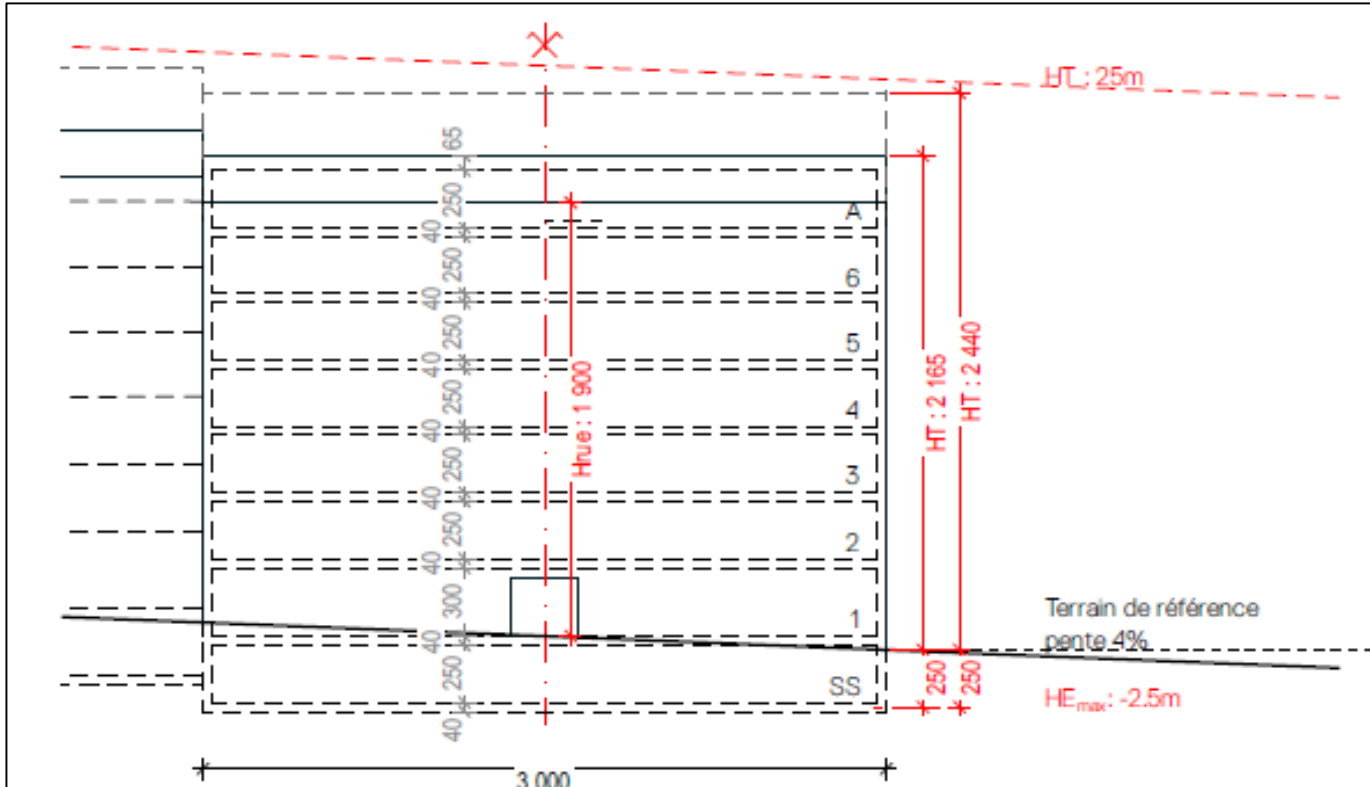


Situation future

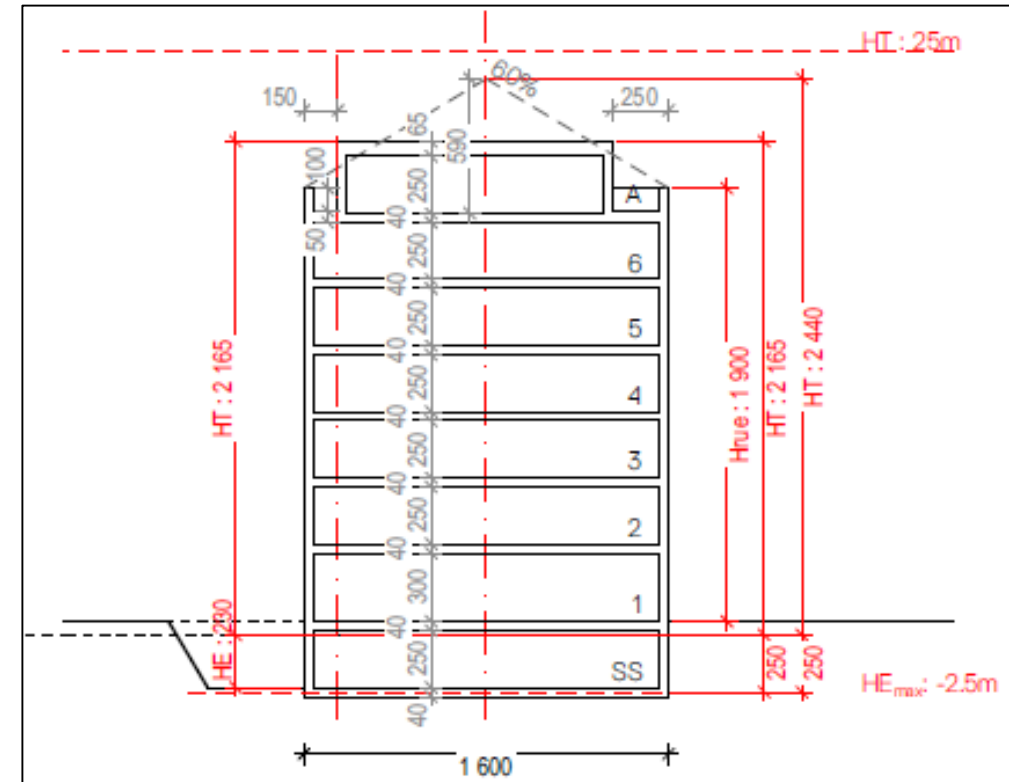


Reconnaissance de la façade sur rue

Centre I et II



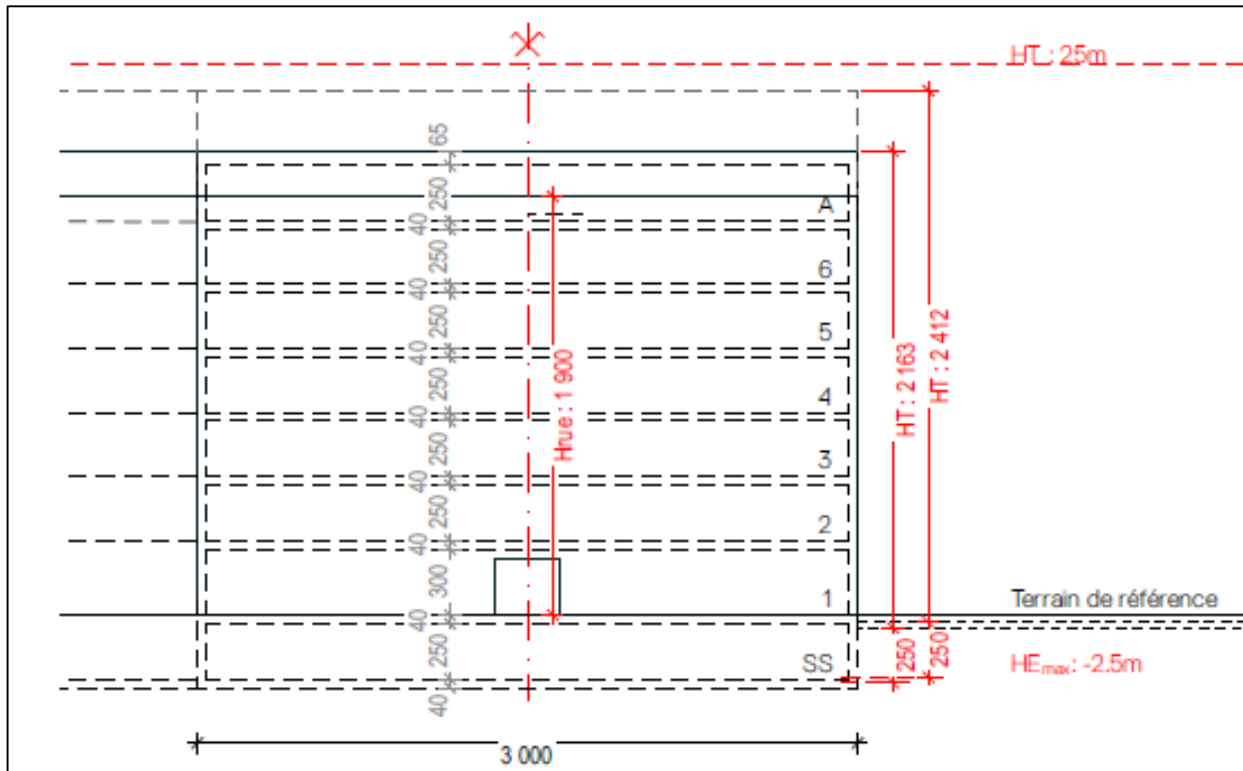
Façade sur rue parallèle à la pente, orientation des façades : est- ouest



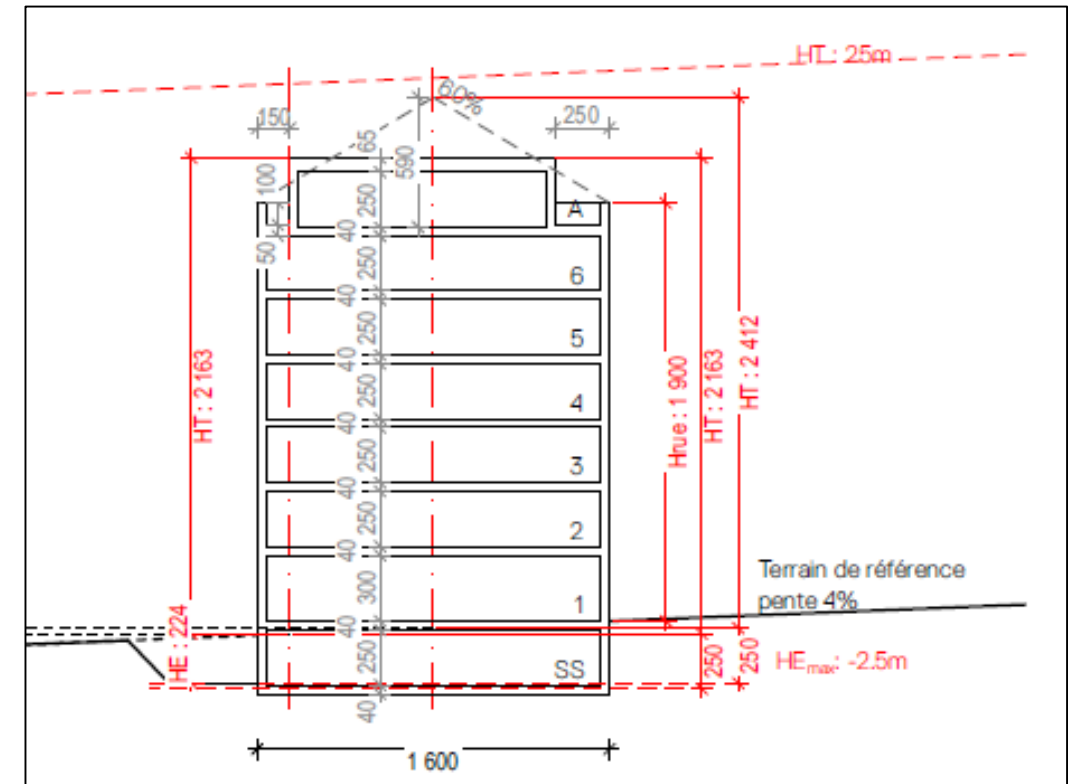
Coupe perpendiculaire à la rue en pente 60

Reconnaissance de la façade sur rue

Centre I et II



Façade sur rue perpendiculaire à la pente, orientation des façades : nord - sud



Coupe dans la pente, perpendiculaire à la rue

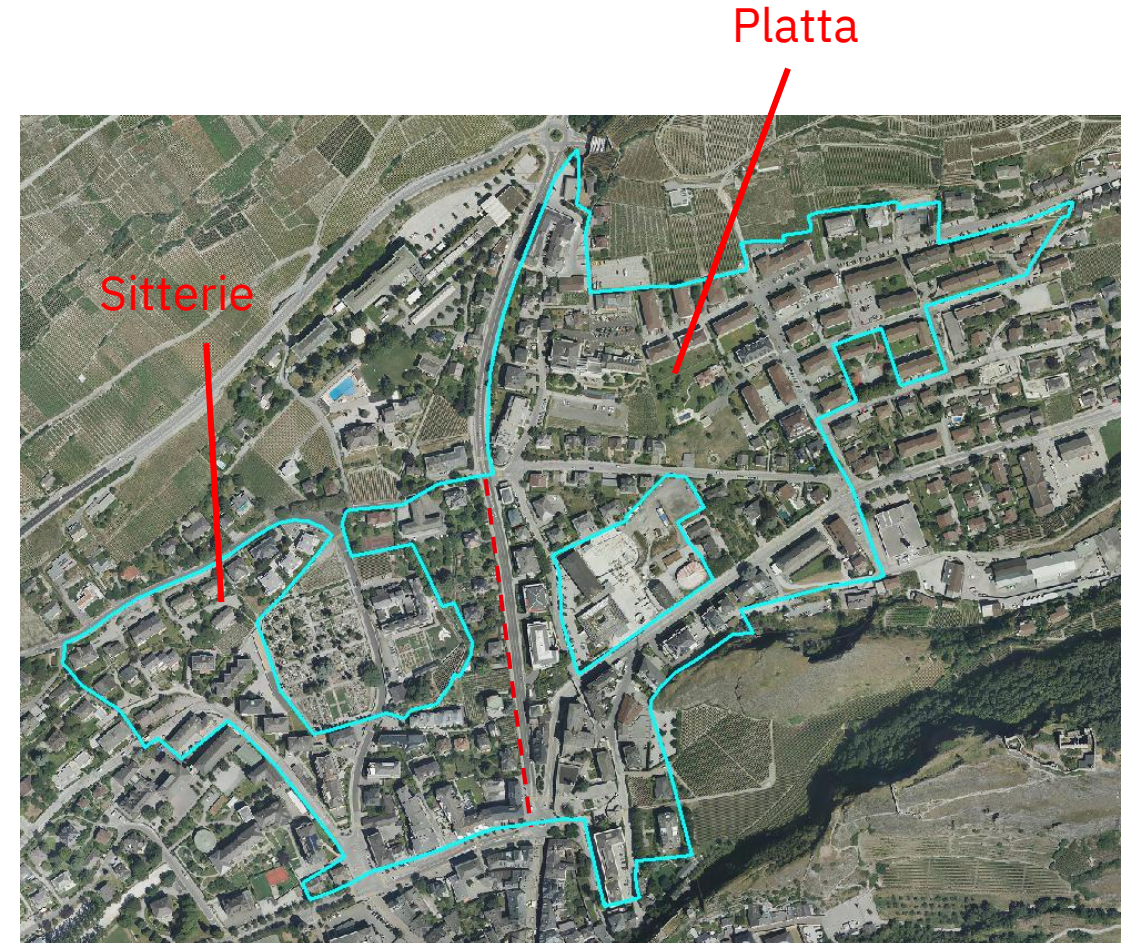
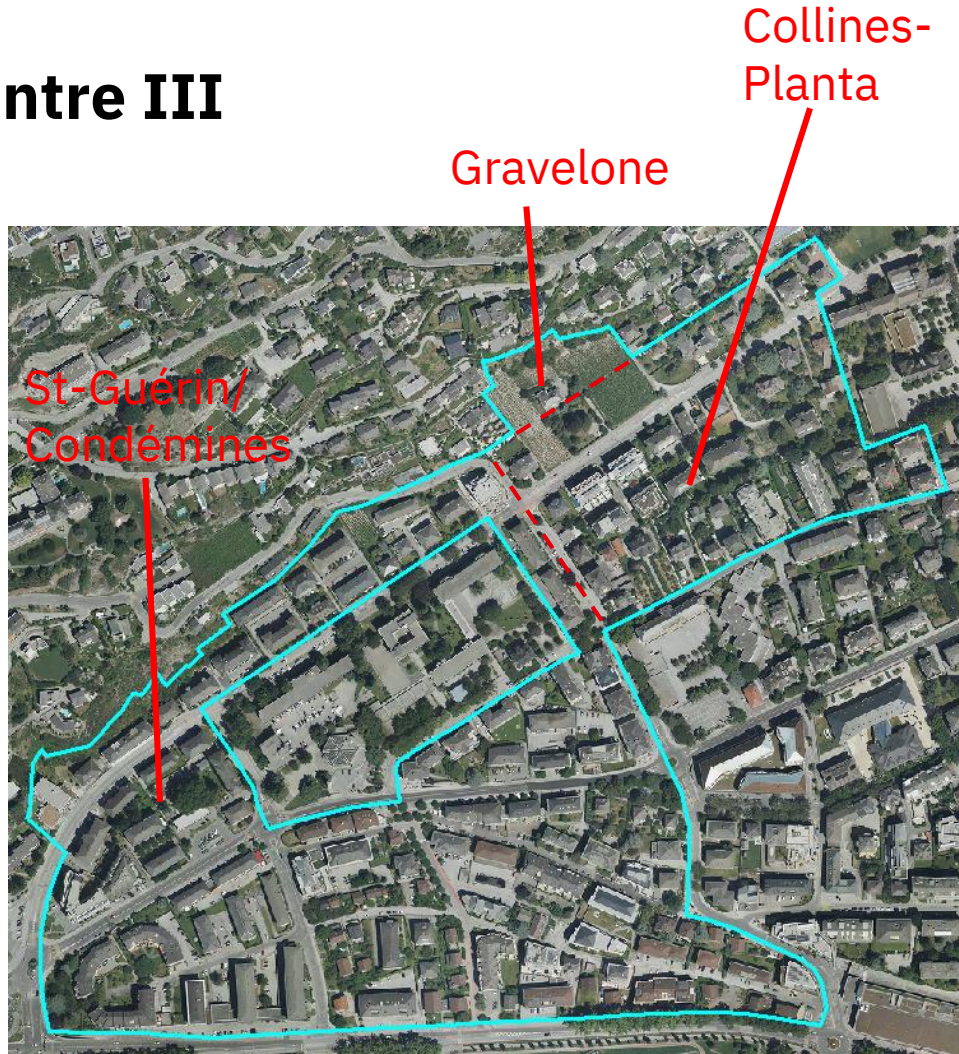
Localisation des zones Centre

- **Centre III**



Localisation des zones Centre

- **Centre III**



Reconnaissance de la façade sur rue

Etude de la révision du RCCZ
Service de l'Urbanisme _ Ville de Sion
zone CENTRE 3 _ coupes 1:100_22.12.2016

• Centre III

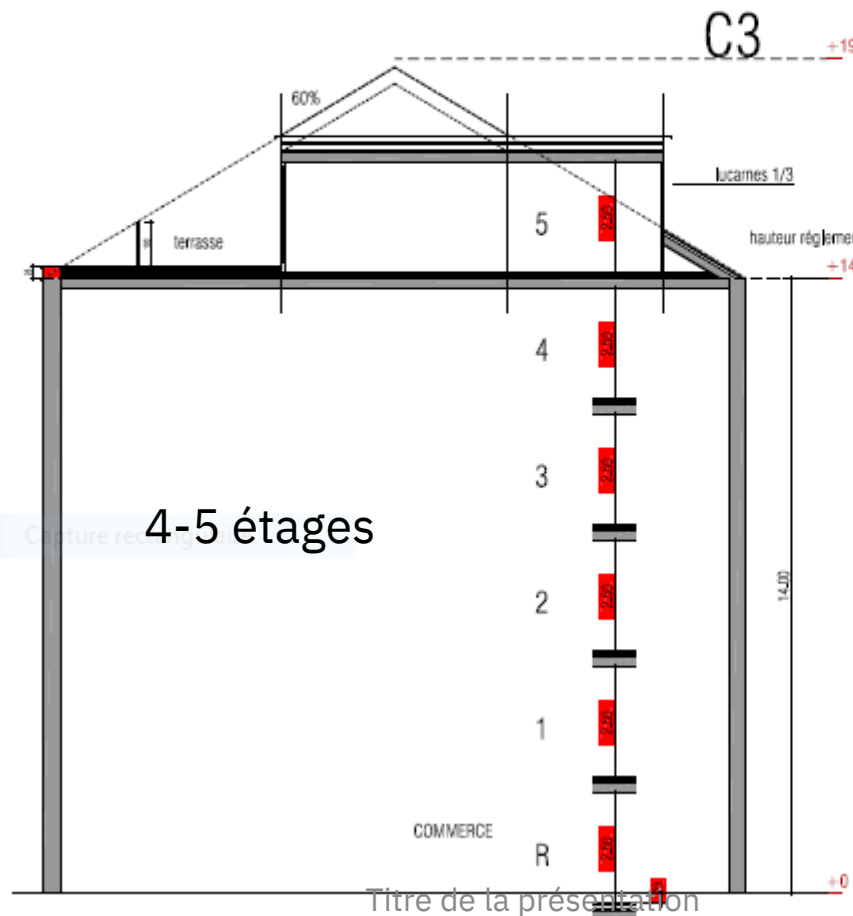
Problématique relevée :

- 1) La proposition de valeur à 18 m impliquerait que le garde corps doit être reculé de la façade en cas de réalisation d'un attique avec terrasse.
- 2) Les espaces en combles seraient restreints par la hauteur très basse du mur de comble.

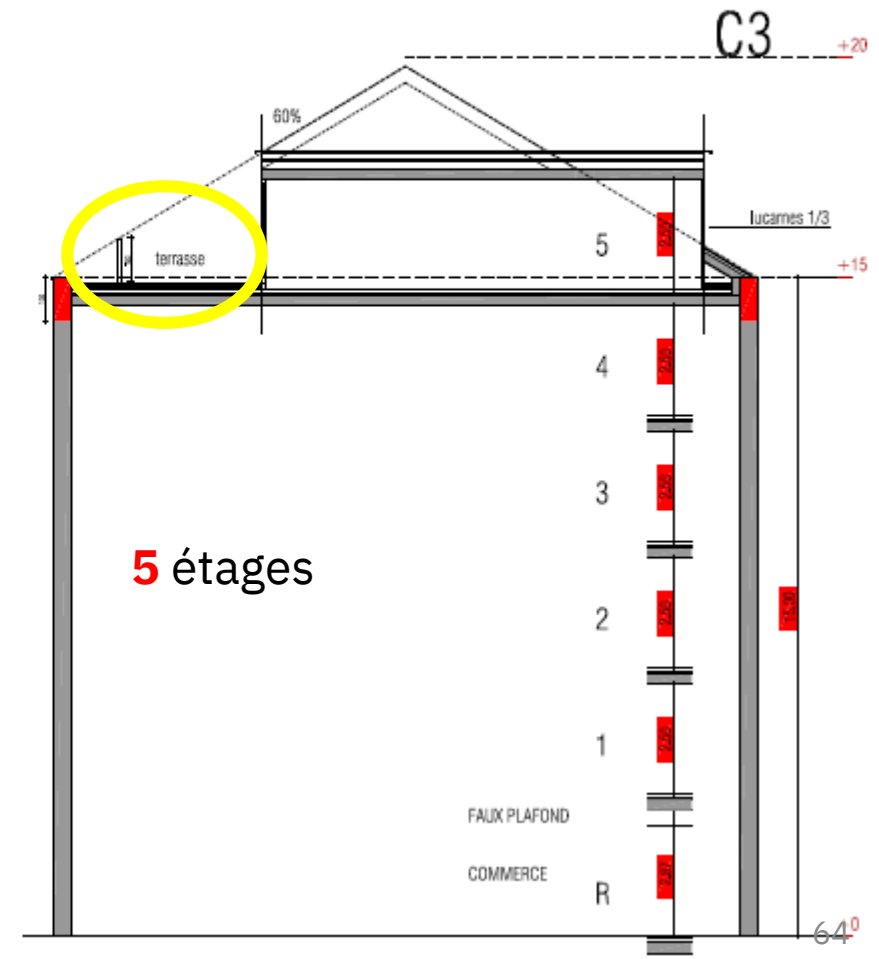
Ce qui implique:

- des pertes de surfaces pour la commercialisation.
- un risque d'encaisser le bâtiment dans le terrain afin de pouvoir bénéficier de plus de hauteur au dernier niveau

situation actuelle



situation avec commerce rez hauteur 2.87m



Reconnaissance de la façade sur rue

Etude de la révision du RCCZ
Service de l'Urbanisme _ Ville de Sion
zone CENTRE 3 _ coupes 1:100_22.12.2016

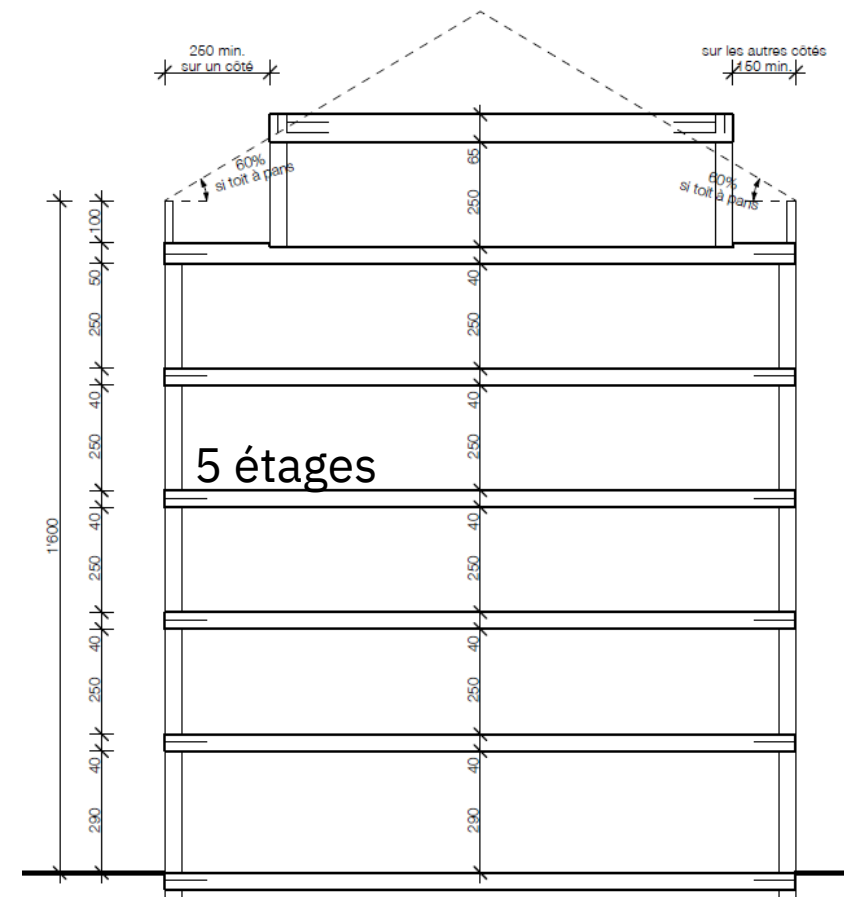
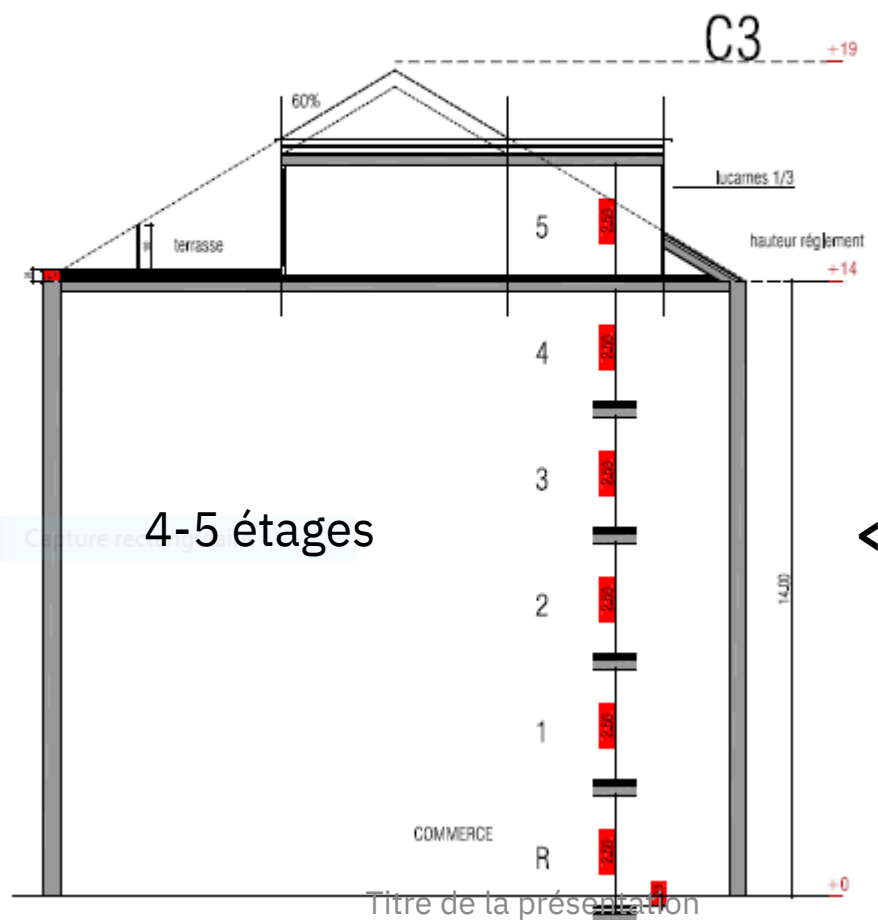
• Centre III

Proposition:

Lors de vérifications de détails menées en 2023, il est ainsi proposé de fixer :

- 1) une hauteur sur rue (H_{rue}) à **16m**;
- 2) une hauteur totale (HT) = **22m**
- 3) Hauteur d'excavation (HE) à **2.5m**.
- 4) (HT + HE) n'étant pas nécessaire puisque H_{rue} fixe déjà le gabarit max sur rue.

situation actuelle



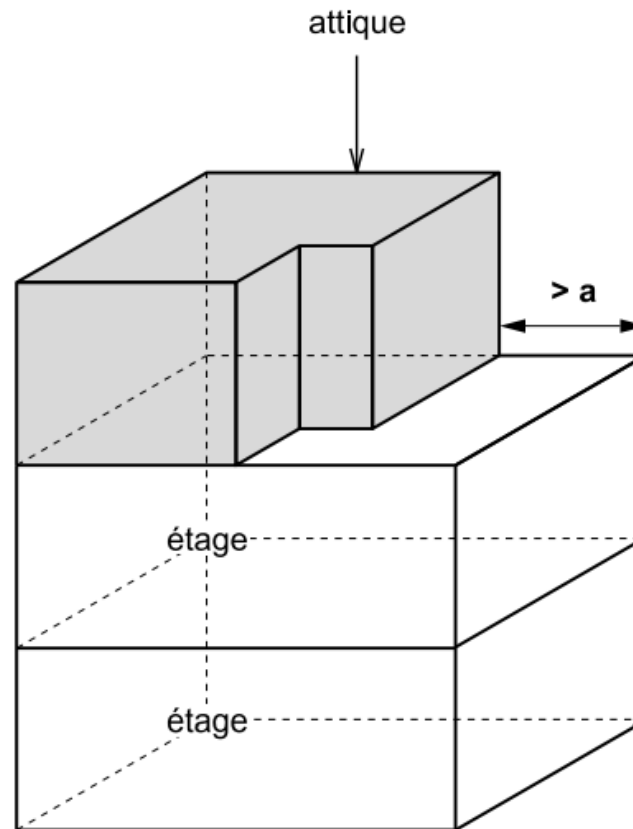
Définitions des articles (hauteurs/ attiques)

Règlement des constructions et des zones (révision prioritaire)

Définition cantonale

- Art. 12 OC Niveaux - Sous-sol, combles et **attique**
 - «3. L'attique correspond au niveau dont une façade au moins est en retrait de 2.5 mètres par rapport au niveau inférieur».

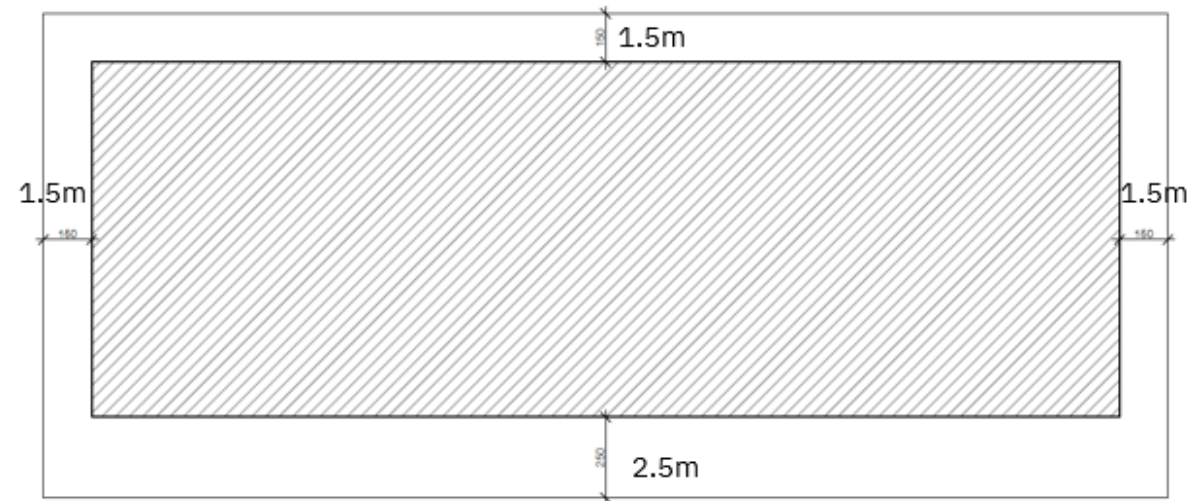
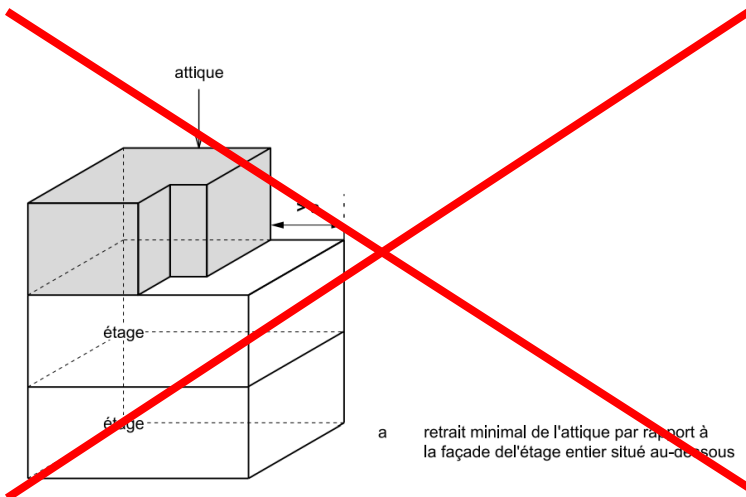
Croquis AIHC



a retrait minimal de l'attique par rapport à la façade de l'étage entier situé au-dessous

Définition

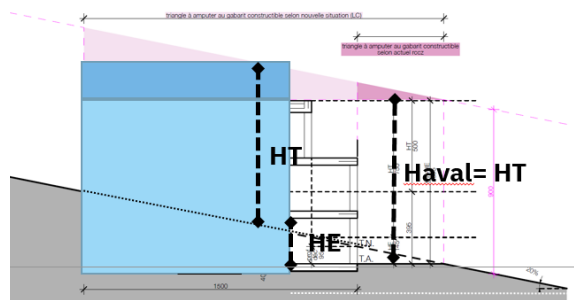
- Il n'est pas possible de modifier directement la définition d'un attique (cf. art. 46 *Etages: définition*).
 - «⁴ L'attique correspond au niveau dont une façade au moins est en retrait de 2,5 m par rapport au niveau inférieur.»
- Il est proposé de compléter les **prescriptions** applicables aux étages et attiques de la façon suivante:
- **art. 47 RCCZ prioritaire :**
«² Les façades de l'attique doivent observer un retrait de 1,5 m par rapport au plan de façade de la construction. L'observation d'un retrait de 1.5m n'est pas exigée pour les façades d'attique construites en contiguïté. Dans tous les cas, l'attique devra toutefois observer un retrait de 2,5 m sur au moins une façade par rapport au niveau inférieur, conformément au droit cantonal ».



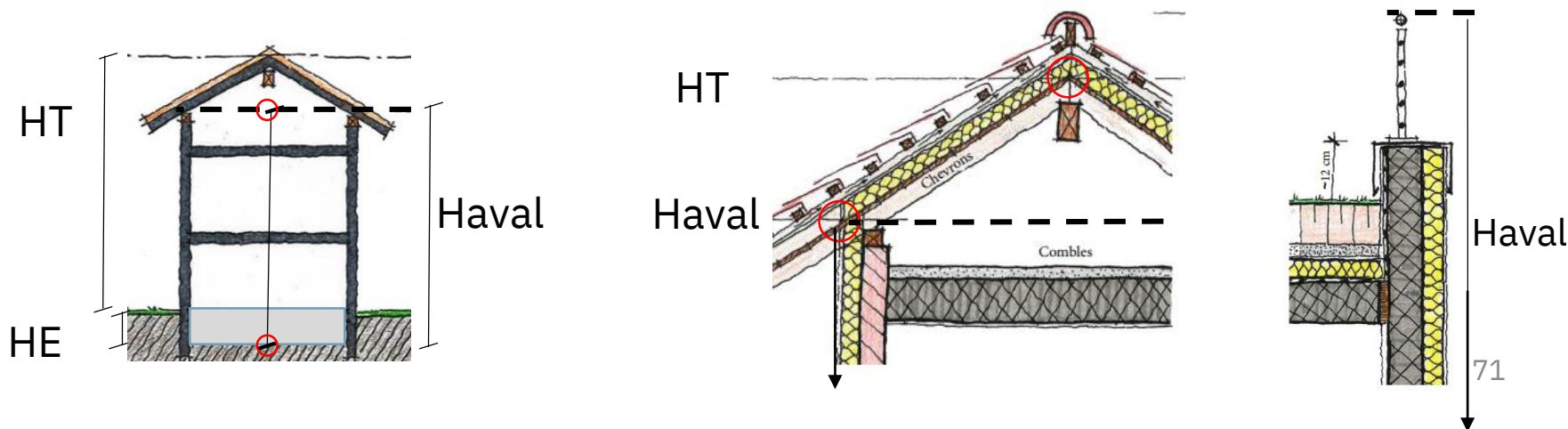
Hauteur aval :

Définition

- «Dans les zones de coteau et coteau sensible, la **hauteur aval (Haval)** vise 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).»



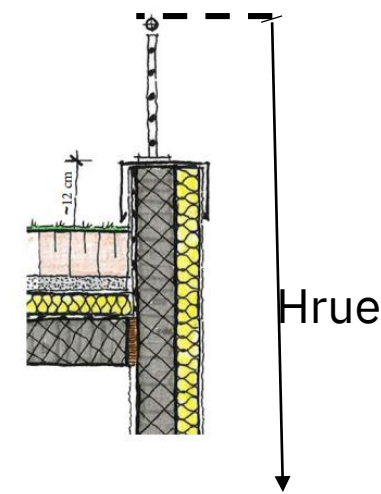
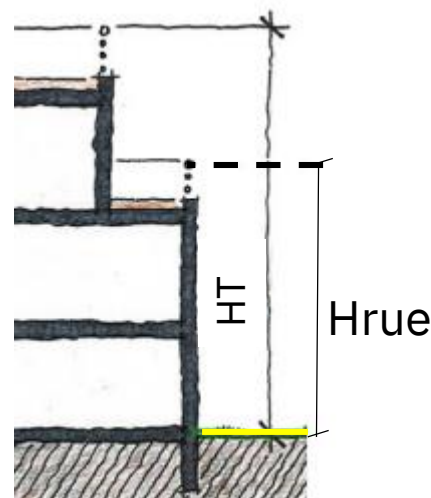
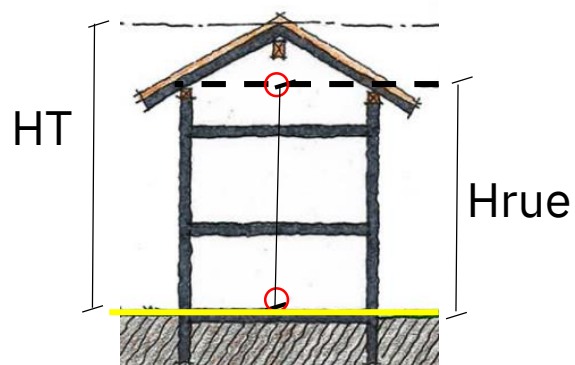
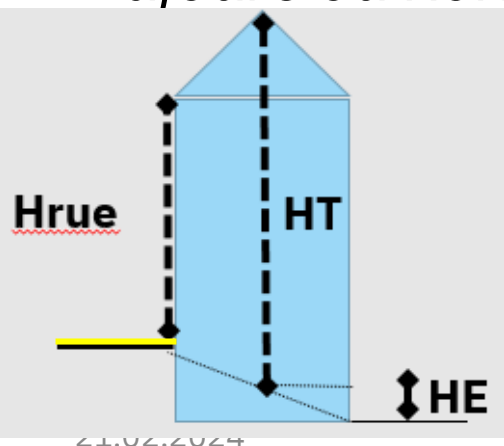
21.02.2024



Hauteur sur rue:

Définition

- «Dans les zones de centre, **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. 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)».



A noter que la **hiérarchie** des **voies publiques** est établie comme suit par l'article 3 al. 1 de la loi sur les routes :

« *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). »*

Indice des surfaces vertes (IVER)

- **Enjeux**

- **Réduction des risques climatiques**

- Mise en œuvre des principes du projet ACCLIMATASION (développement urbain adapté au changement climatique < îlot de chaleur urbain (vague de chaleur) et eau de ruissellement (précipitations intenses)

- **Amélioration du cadre de vie pour les habitants**

- Les conditions de plantation en milieu urbain ne sont pas optimales, il convient de préserver des surfaces libres de toutes constructions afin de permettre la plantation de sujets arborés (le futur art. 79 du RCCZ prior prévoit la plantation d'un arbre d'essence majeure pour chaque fraction de 500m² de surface cadastrale).

- **Environnementaux**

- Réapprovisionnement des nappes phréatiques (cycle naturel de l'eau), condition cadre favorable à la biodiversité...

- **Paysager**

- Intégration du tissu bâti dans le grand paysage.

- **Enjeux**

- **Mise en application du PGEE**

Le règlement de l'assainissement mentionne à l'article 18 et 53 que les eaux de pluie non polluées doivent être infiltrées si les conditions locales le permettent. Le PGEE quant à lui définit via une carte au niveau communal les zones où l'infiltration est possible.

L'ordonnance fédérale sur la protection des eaux stipule (art. 12 OEaux) que les eaux propres ne peuvent pas être acheminées à la STEP et qu'elles doivent prioritairement être infiltrées ou déversées dans le milieu naturel.

Définitions des articles (Indice surfaces vertes)

Règlement de constructions et des zones (révision prioritaire)

Indice de surface verte (IVER):

Commentaire AIHC:

1. L'indice de surface verte désigne la part de la surface de la parcelle qui, non seulement **ne peut être construite**, mais doit encore être **maintenue perméable**. Cet indice remplit donc une **fonction urbanistique** et, dans une **moindre mesure, écologique**.
2. 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**.
3. La surface de terrain déterminante est définie au ch. 8.1.
4. 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)**. Il se peut donc très bien qu'une construction partiellement souterraine doive être prise en compte dans la surface déterminante de la construction telle qu'elle intervient dans le calcul de l'indice d'occupation du sol, et que cette même **construction doive être considérée, du fait de sa couverture végétalisée, comme une surface verte** au sens de l'indice de surface verte. 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**. Il appartiendra aux cantons de développer une pratique en la matière. Les plantes en pot ne font pas non plus partie de la surface verte déterminante, car il ne s'agit pas là de surfaces naturelles. Est en revanche réputé naturel un jardin de pierres comportant très peu de végétation, mais pas une terrasse revêtue de dalles de pierre. Les jardins que desservent des chemins de pierre usuels peuvent, eux, être intégralement comptabilisés au titre de surface verte. Ne sont pas considérées comme surfaces vertes les aires de stationnement recouvertes de dalles à engazonner, que la définition de l'accord exclut expressément au titre de surfaces servant au stationnement.
5. Une pratique se développera – par exemple sur la base des anciennes dispositions cantonales – relativement à la notion de surface verte déterminante définie par l'accord. Exemples: § 24 PBV-LU (voir à ce sujet les directives de la commune de Kriens: www.krienz.ch); § 36 BauVSO; art. 39 BauG-NW.
6. L'indice de surface libre que connaissent certains cantons désigne la part de la surface de la parcelle qui n'est pas occupée par des bâtiments, et représente donc l'inverse de l'indice d'occupation du sol. Exemple: § 257 PBG-ZH.
7. Le texte français de l'accord contient des erreurs évidentes: l'abréviation devrait être «Iver» et non «Sver». Il manque également le terme de «Bodenfläche» du texte allemand: il n'est question que des «surfaces», ce qui n'est pas la même chose. Le terme correct devrait être «surfaces de terrain naturelles et/ou végétalisées».

Indice de surface verte (IVER):

Définition

- Ainsi, il est proposé de **modifier l'art. 79 du RCCZ révision prioritaire (première mouture)** dans le sens suivant:

- **RCCZ prioritaire :**

- **Art. 79 Plantations Arborisation et espaces indice de surfaces vertes (Iver)**

¹ Le Conseil municipal exigera la plantation d'arbres aux abords des bâtiments, notamment dans les zones industrielles (cf. annexe 1, chiffre 14). Une fosse de plantation d'au moins 9 m³ est exigée. Dans ce cas, le Conseil municipal peut exiger le dépôt par le requérant d'un plan d'arborisation, comprenant notamment les plantations projetées et le type d'arborisation.

Le propriétaire plante, en principe, au minimum un arbre d'essence majeure pour chaque tranche ou fraction de 500,00 mètres carrés de surface cadastrale de la parcelle. Par arbre d'essence majeure, on entend une espèce ou une variété à moyen ou grand développement.

Le choix des essences se porte si possible sur des essences indigènes mais dans tous les cas, adaptées à la station climatique.

Sont compris dans le nombre d'arbres exigibles :

- Les arbres existants, pour autant qu'ils soient reconnus en bonne santé.
- Les besoins d'arborisation liés aux places de stationnement.

Pour les parcelles sises à proximité de la zone mixte de détente et de protection de la nature d'Aproz, la plantation d'essence indigène est exigée.

² En outre, pour tout terrain d'une surface cadastrale supérieure à **500 m²** (~~Habitat plaine/ coteau/ coteau sensible~~), le Conseil municipal exigera **un pourcentage** une de surface de sol, selon la zone, ~~d'au moins 15 % de la surface cadastrale~~ correspondant à l'indice de surface verte (Iver), comportant un **caractère exclusivement naturel** pour **assurer la rétention et l'évacuation des eaux**. Les surfaces considérées ne doivent comprendre **que des surfaces naturelles perméables** y compris ~~les surfaces végétalisées~~ comprenant:

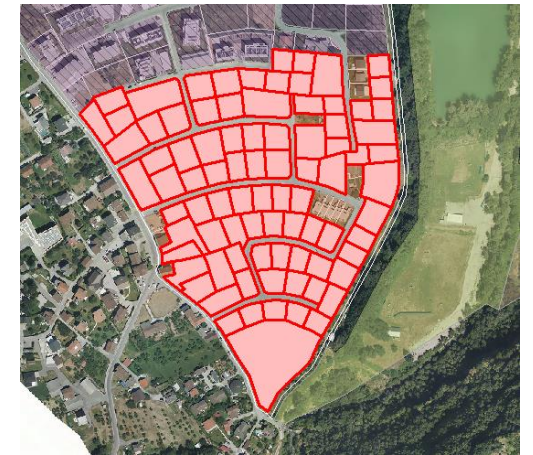
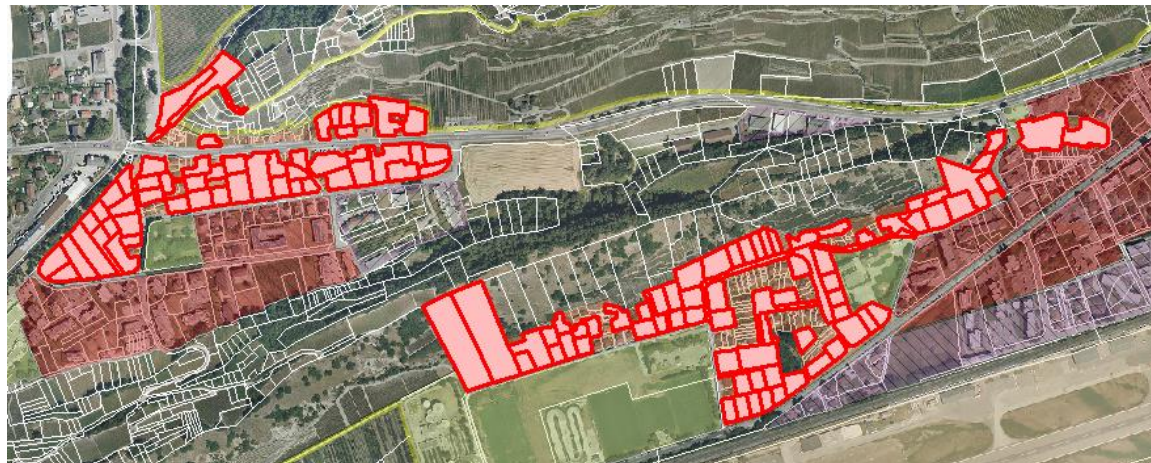
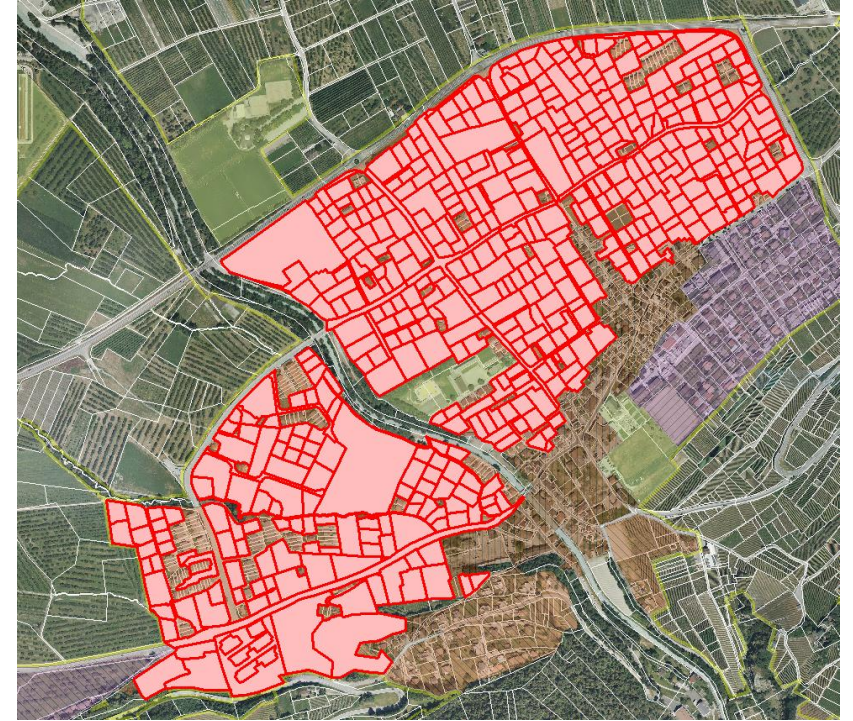
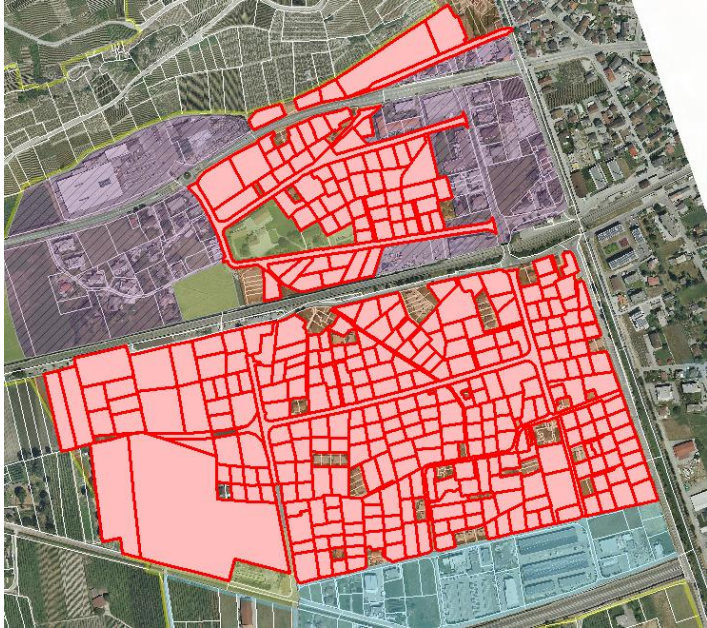
- une construction souterraine ou partiellement souterraine bénéficiant de **60cm** de hauteur de substrat végétal avec connexion au terrain naturel;
- les aires de manœuvre végétalisée de type grille gazon.

~~Ces surfaces les surfaces gravillonnées et dallées et/ou végétalisées qui sont perméables ne servent serviront~~ ni au dépôt ni au stationnement.

³ En zone centre (I, II et III), les surfaces imperméables seront restreintes aux seules aires d'accès principales relatives au trafic individuel motorisé, voire de mobilité douce si nécessaire. Les parkings souterrains se localiseront prioritairement sous l'emprises du bâtiment, ceci afin de favoriser les surfaces de plantations végétales en pleine terre.

Indice de surface verte (IVER)

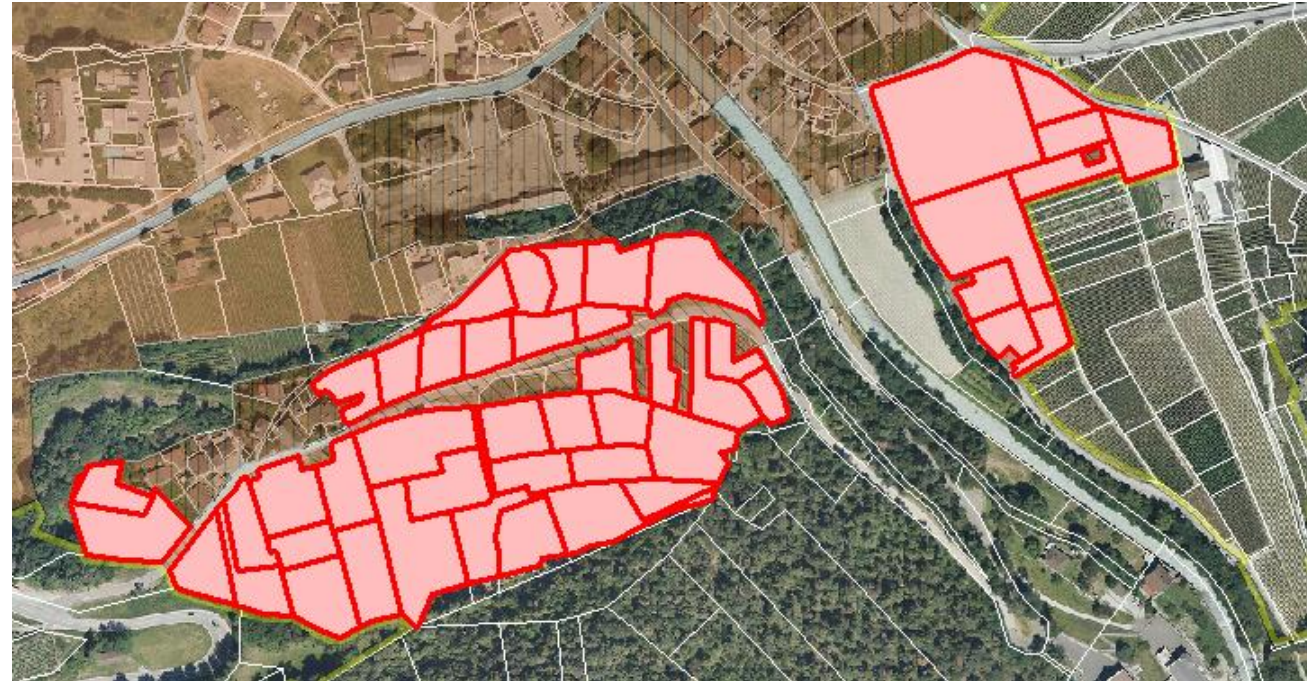
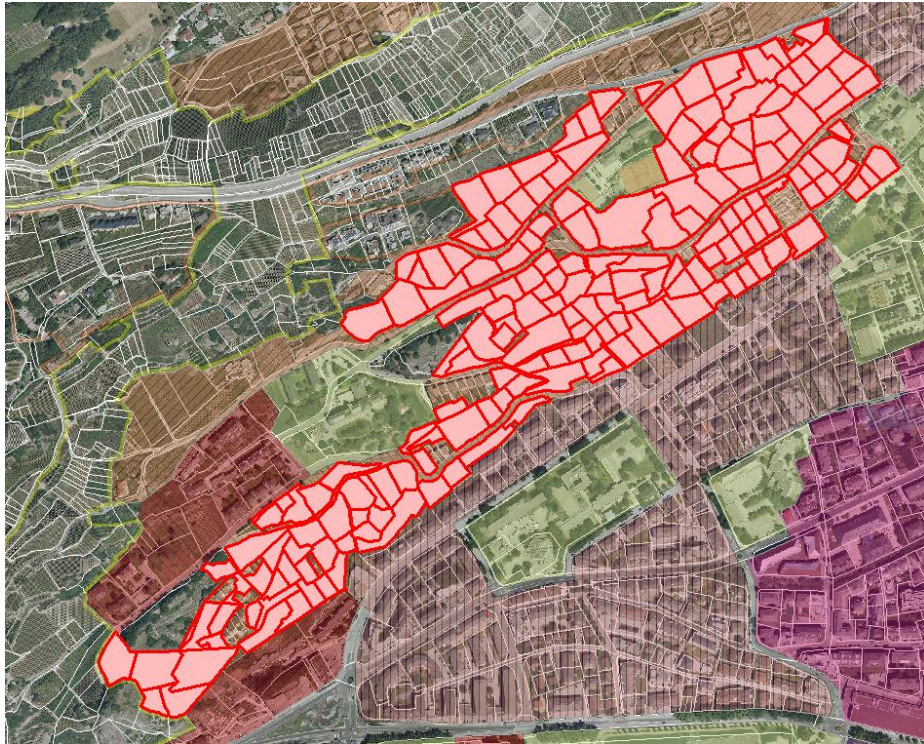
- Parcelles Individuelle Plaine > 500 m²



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

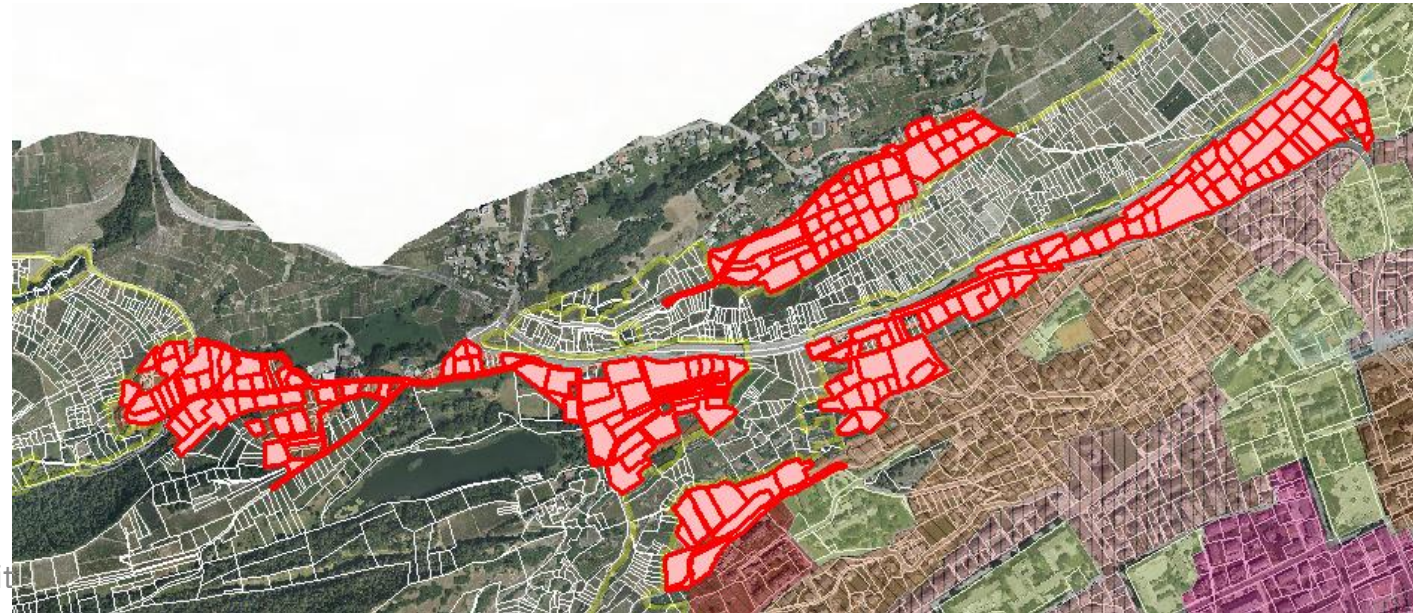
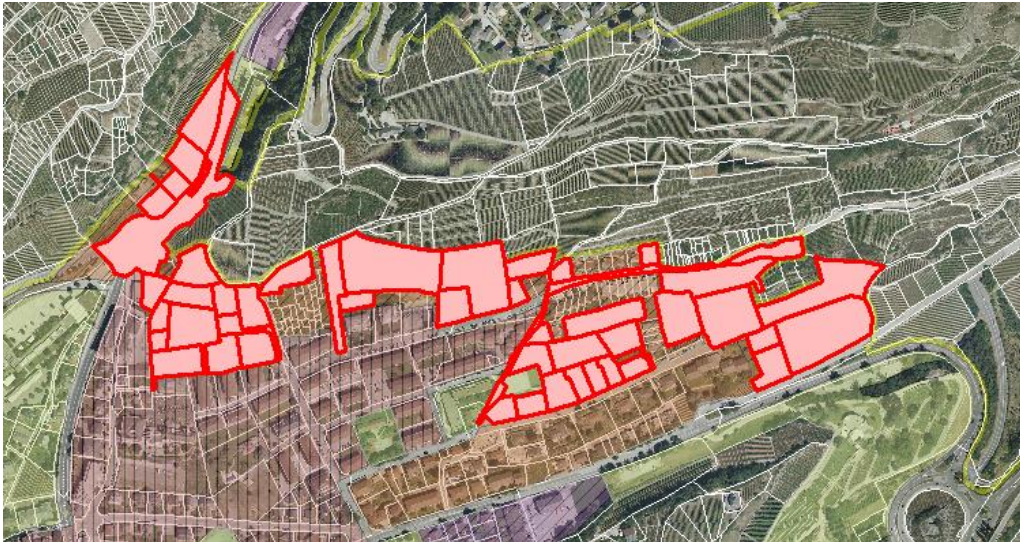
- Parcelles Individuelle coteau > **500** m²



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Parcelles Individuelle coteau sensible > **500** m²

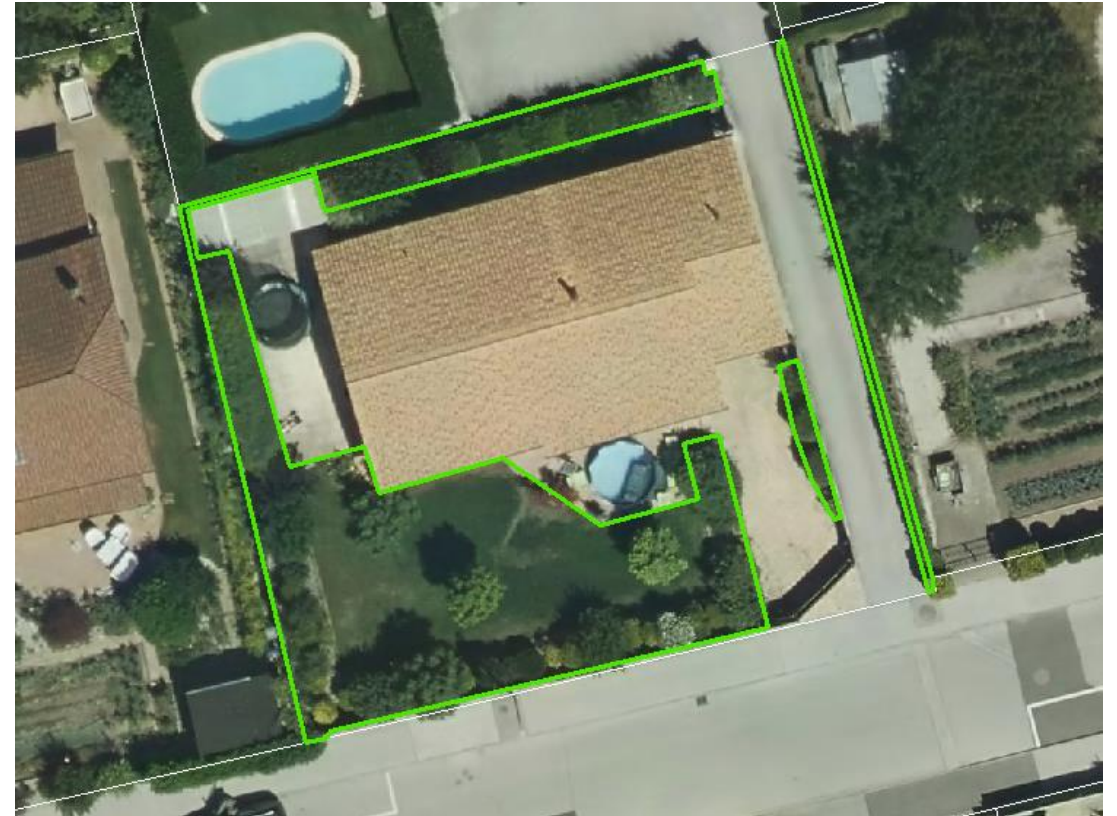


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Plaine**

Parcelle n° 14439	Uvrier
Surface terrain déterminant (RF)	737m2
Surface verte (naturelle)	278 m2
IVER	37 %
Remarque	<i>Servitude d'accès TIM</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Plaine**

Parcelle n° 16550	Uvrier
Surface terrain déterminant (RF)	503 m2
Surface verte (naturelle)	148 m2
IVER	29 %
Remarque	<i>Très grande surface de manœuvre et d'accès < nord/ Servitude d'accès TIM 1/2</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Plaine**

Parcelle n° 13700	Uvrier
Surface terrain déterminant (RF)	667 m ²
Surface verte (naturelle)	148 m ²
IVER	22 %
Remarque	<i>Très grande surface de manœuvre et d'accès < nord/ Aménagement chaille/ toile bidime</i>

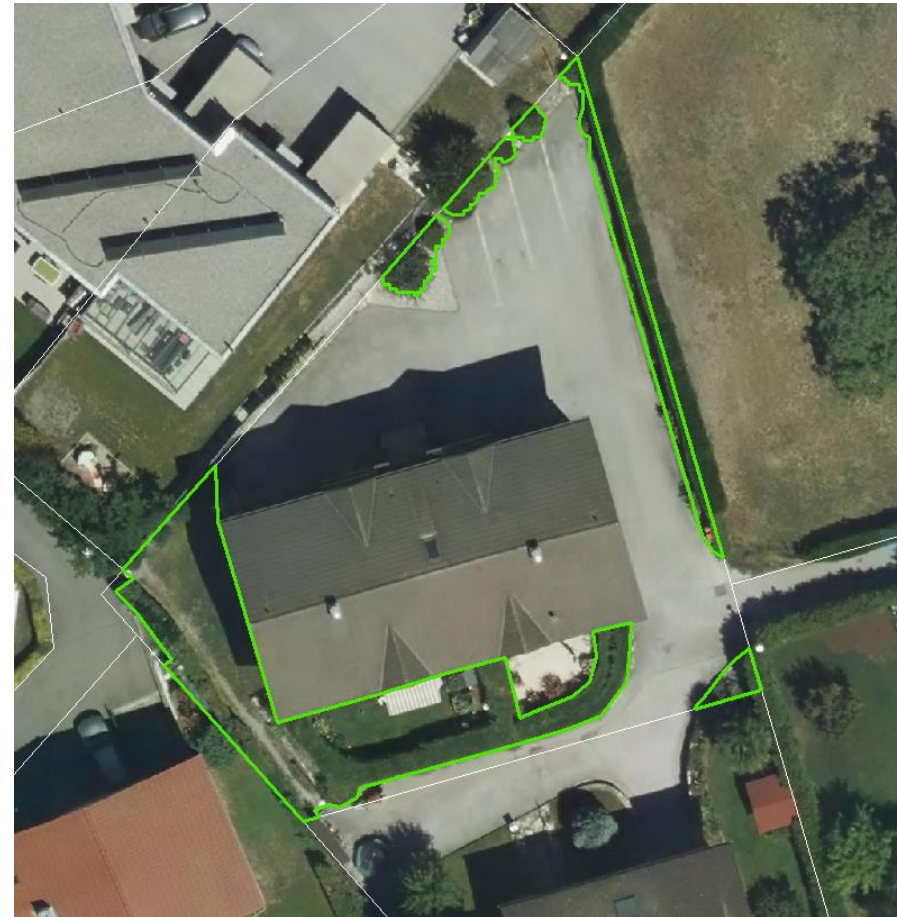


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Plaine**

Parcelle n° 7700	Uvrier
Surface terrain déterminant (RF)	860 m ²
Surface verte (naturelle)	201 m ²
IVER	23 %
Remarque	<i>Villa mitoyenne. Très grande surface de manœuvre et d'accès < nord</i>

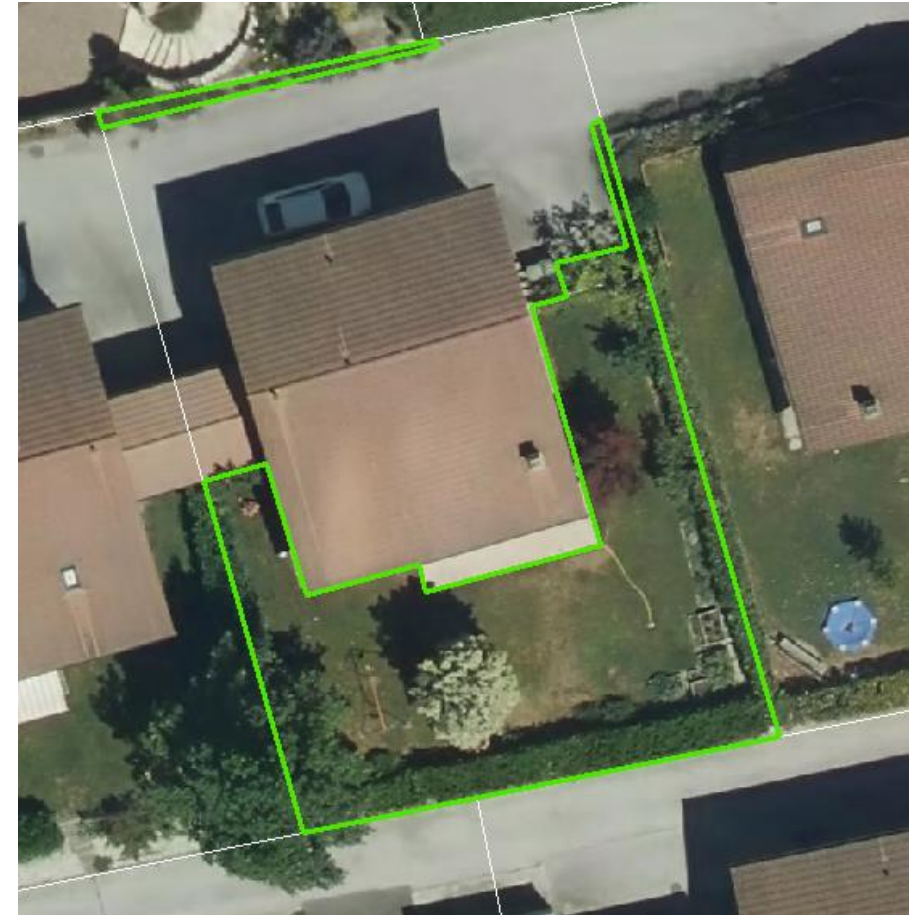


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Plaine**

Parcelle n° 7607	Uvrier
Surface terrain déterminant (RF)	557 m2
Surface verte (naturelle)	240 m2
IVER	43 %
Remarque	<i>Villa partiellement mitoyenne.</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Plaine**

Parcelle n° 22791	Bramois
Surface terrain déterminant (RF)	907 m ²
Surface verte (naturelle)	469 m ²
IVER	52 %
Remarque	<i>Villa urbaine (3 niveaux + combles)</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

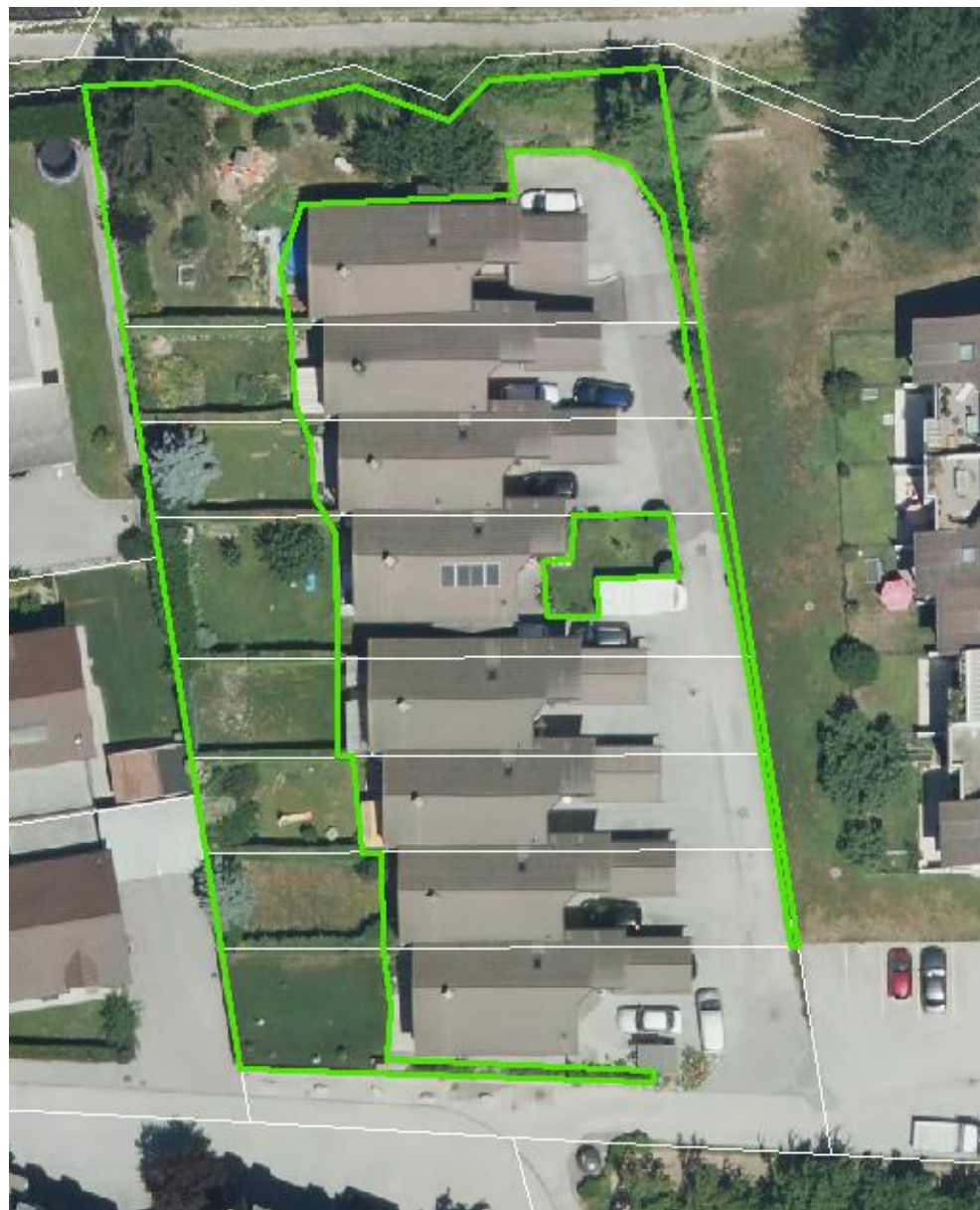
- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Plaine**

Valeurs %	Moyenne
37	
29	
22	
23	
43	
52	34%

Lotissements contigus parcelle < 500m2

Individuelle Plaine

Parcelle n° Plusieurs	Bramois
Surface terrain déterminant (RF)	2923 m2
Surface verte (naturelle)	1077 m2
IVER	37 %
Remarque	<i>Villa urbaine (4 niveaux + combles)</i>



Indice de surface verte (Iver)

- Définition des valeurs

Individuelle plaine (Iver)
30%

Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Coteau**

Parcelle n° 12275	Gravelone
Surface terrain déterminant (RF)	1360 m2
Surface verte (naturelle)	511 m2
IVER	38 %
Remarque	<i>Villa urbaine (4 niveaux + combles)</i>

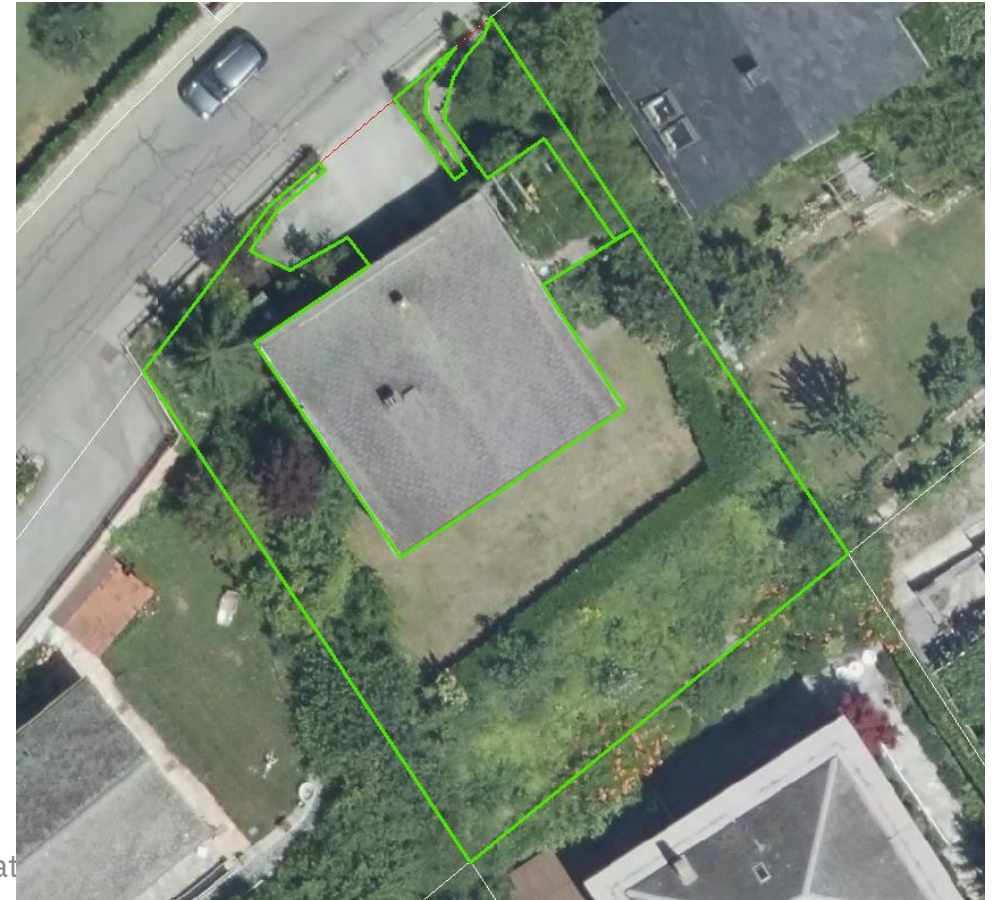


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Coteau**

Parcelle n° 5294	Gravelone
Surface terrain déterminant (RF)	616 m ²
Surface verte (naturelle)	411 m ²
IVER	66 %
Remarque	<i>Forte pente accès nord // rte</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Coteau**

Parcelle n° 12714	Gravelone
Surface terrain déterminant (RF)	987 m ²
Surface verte (naturelle)	308 m ²
IVER	31 %
Remarque	<i>Large surface de manœuvre + servitude TIM</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Coteau**

Parcelle n° 12714	Gravelone
Surface terrain déterminant (RF)	1181 m ²
Surface verte (naturelle)	499 m ²
IVER	42 %
Remarque	<i>Large surface de manœuvre < rampe d'accès maison</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Coteau**

Parcelle n°	La Cretaz
Surface terrain déterminant (RF)	923 m ²
Surface verte (naturelle)	465 m ²
IVER	50 %
Remarque	<i>Servitude TIM</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Coteau**

Valeurs %	Moyenne
38	
66	
31	
42	
50	45%

Indice de surface verte (Iver)

- Définition des valeurs

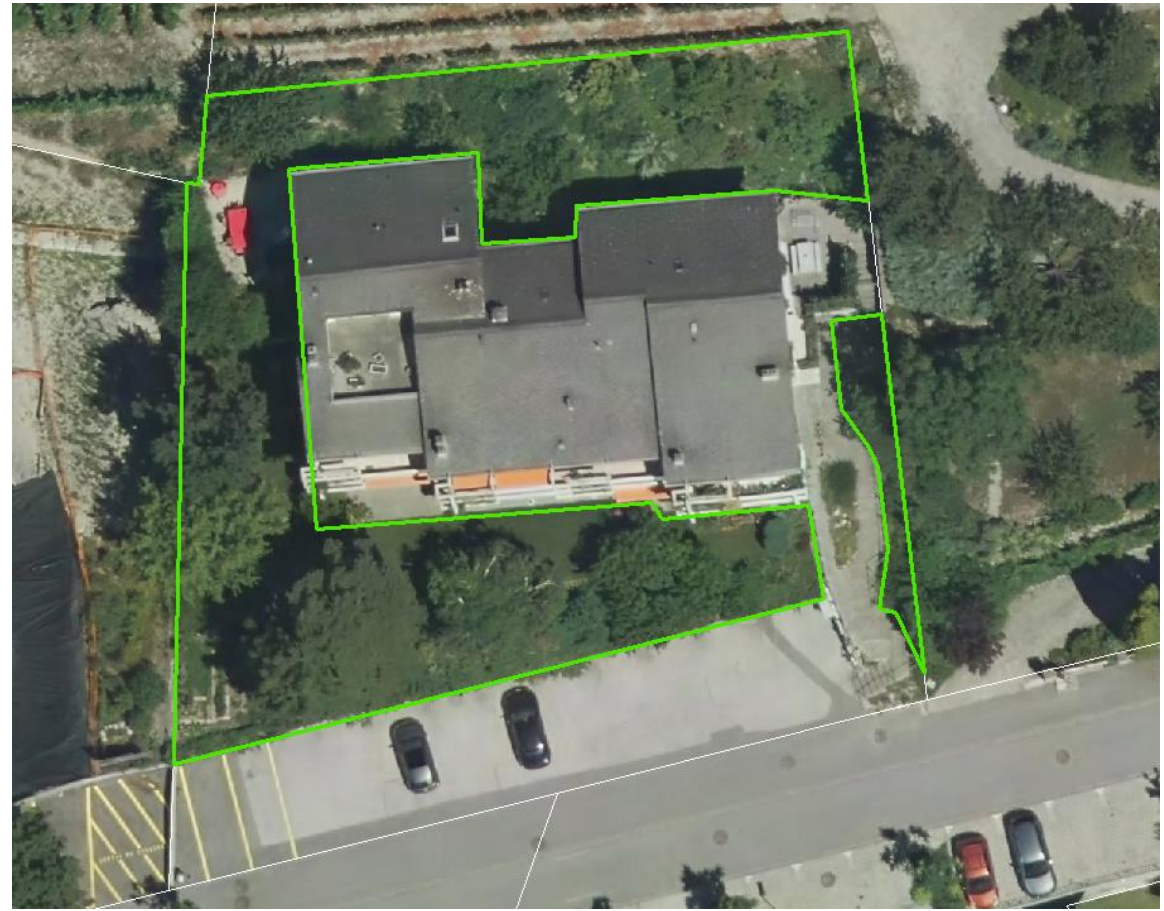
Individuel plaine	Individuel coteau
30	35%

Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Coteau sensible**

Parcelle n°13974	Platta
Surface terrain déterminant (RF)	1436 m ²
Surface verte (naturelle)	667 m ²
IVER	46 %
Remarque	<i>3 niveaux / Bande de Place de parc sud</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Coteau sensible**

Parcelle n°6711	Platta
Surface terrain déterminant (RF)	807 m2
Surface verte (naturelle)	435 m2
IVER	54 %
Remarque	<i>Construction implantée à l'amont de la parcelle avec longue rte d'accès</i>

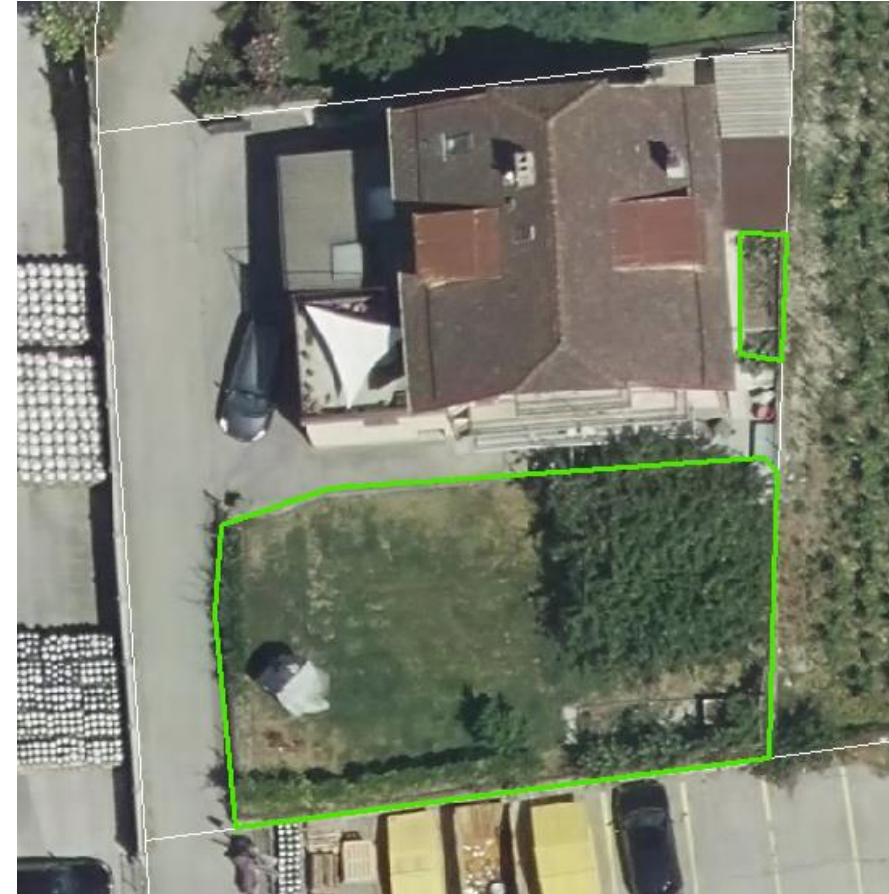


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Coteau sensible**

Parcelle n°1493	Platta
Surface terrain déterminant (RF)	500 m2
Surface verte (naturelle)	190 m2
IVER	38 %
Remarque	<i>Servitude TIM</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Coteau sensible**

Parcelle n°5661	Gravelone nord
Surface terrain déterminant (RF)	942 m2
Surface verte (naturelle)	614 m2
IVER	65 %
Remarque	-

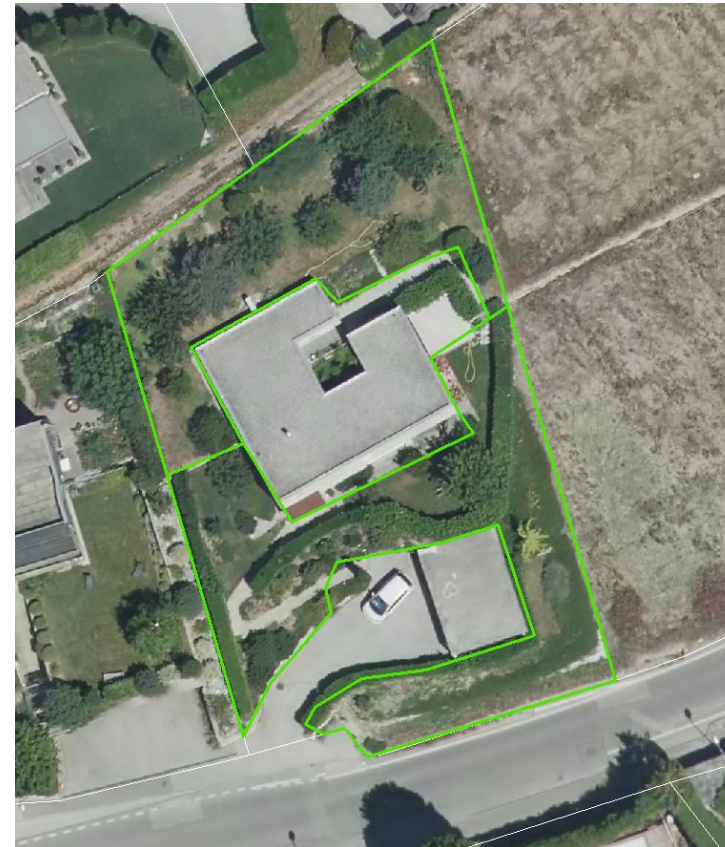


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Coteau sensible**

Parcelle n°5610	Gravelone nord
Surface terrain déterminant (RF)	1065 m ²
Surface verte (naturelle)	702 m ²
IVER	66 %
Remarque	-



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Coteau sensible**

Parcelle n°15937	Diolly
Surface terrain déterminant (RF)	739 m2
Surface verte (naturelle)	400 m2
IVER	54 %
Remarque	-

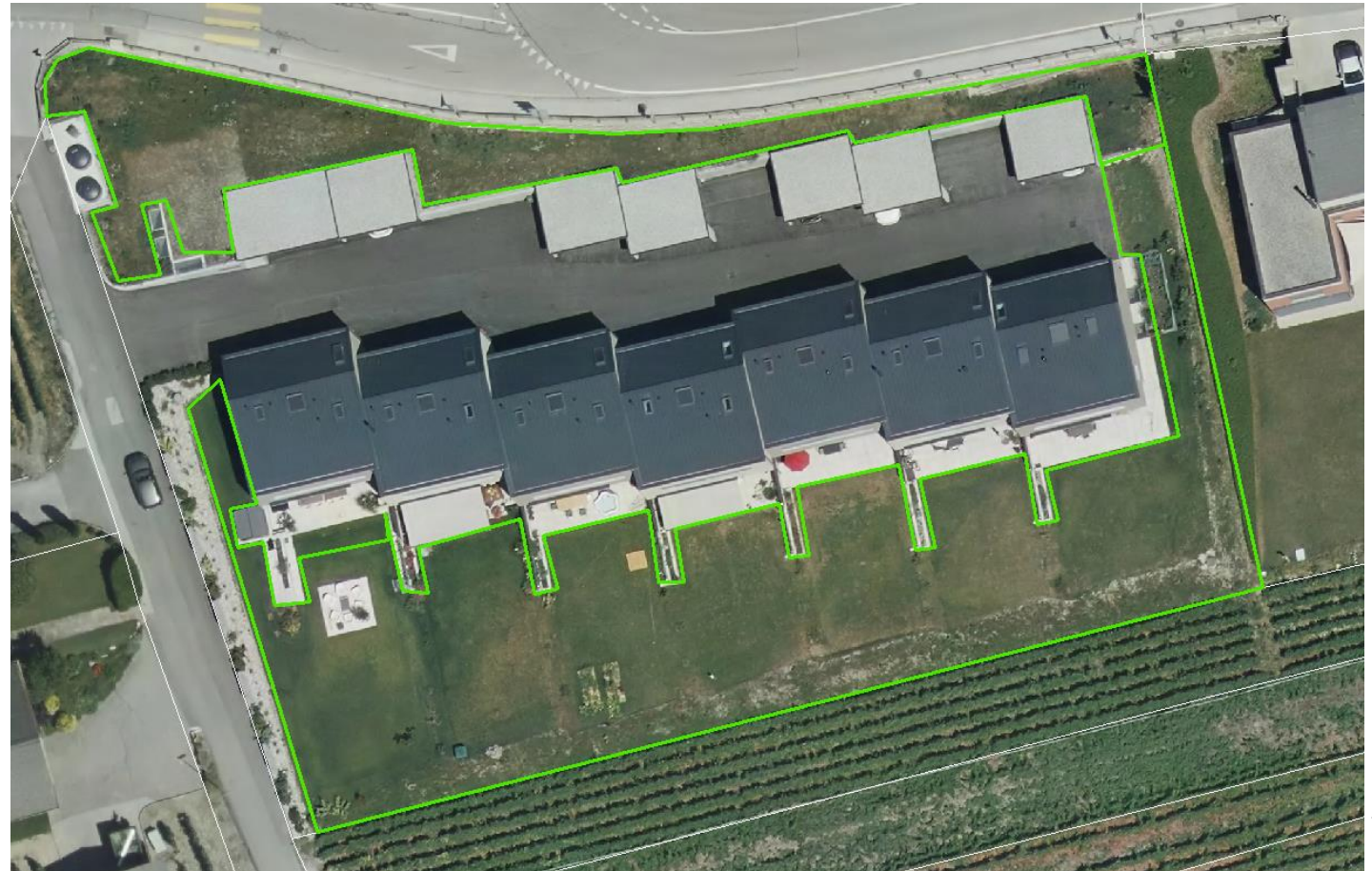


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuelle Coteau sensible**

Parcelle n°6220	Montorges
Surface terrain déterminant (RF)	3426 m2
Surface verte (naturelle)	1540 m2
IVER	45 %
Remarque	<i>7 Maisons contigues</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuel Coteau sensible**

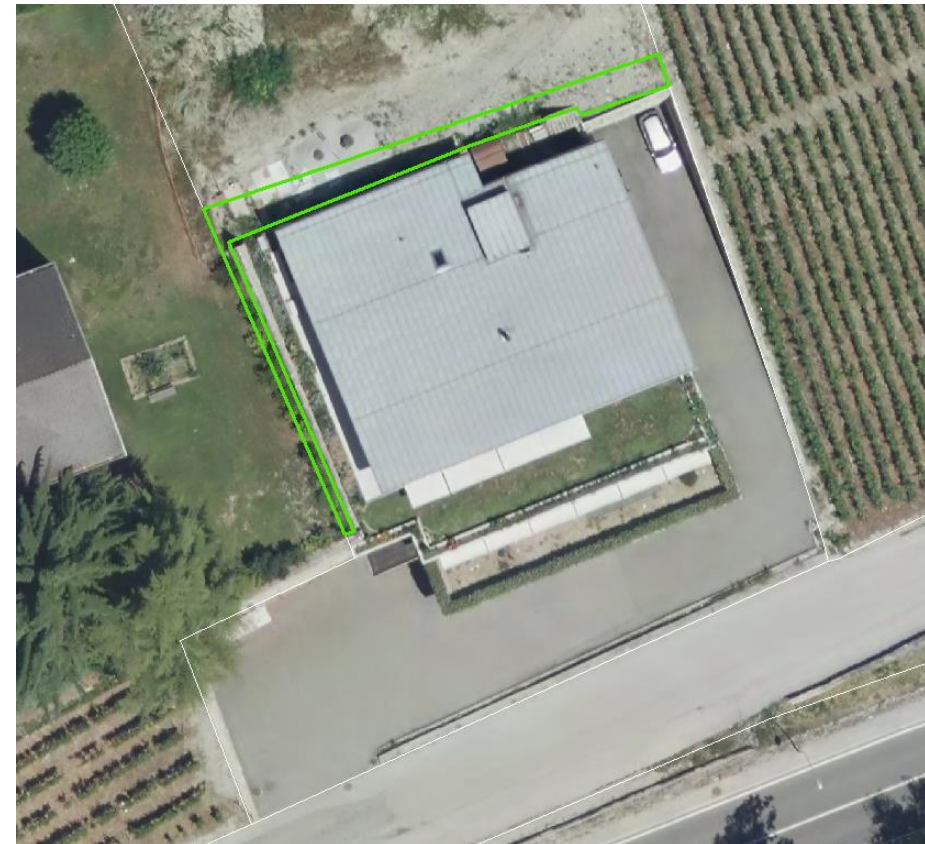
Valeurs %	Moyenne
46	
54	
38	
65	
66	
54	
45	52%

Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic CAS EXTREME

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Individuel Coteau sensible**

Parcelle n°11977	Platta
Surface terrain déterminant (RF)	1532 m2
Surface verte (naturelle)	93 m2
IVER	6 %
Remarque	<i>Enorme surfaces de manœuvre et de circulation</i>



Indice de surface verte (Iver)

Définition des valeurs : ARGUMENTAIRE

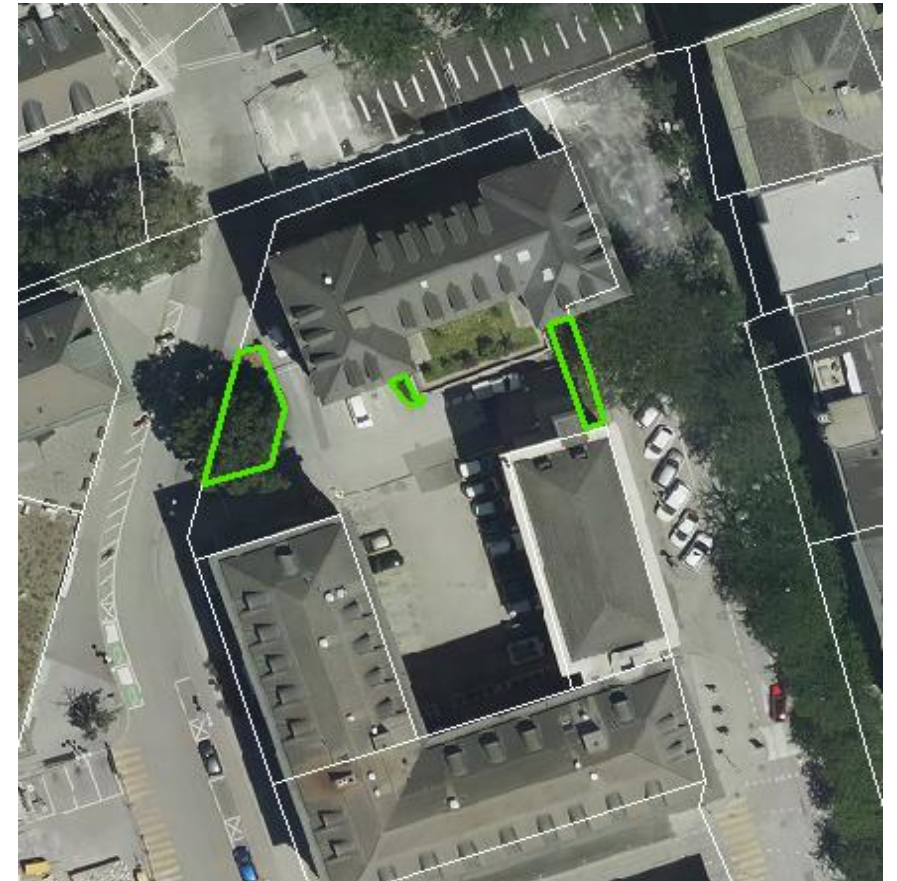
Individuel plaine	Individuel coteau	Individuel coteau sensible
30%	35%	40%
<ul style="list-style-type: none">Remplir les objectifs écosystémiques et d'intégration paysagère/ qualité de vie tout en permettant une densification de ce tissu.	<ul style="list-style-type: none">Offrir les conditions cadres de mise en œuvre de l' infrastructure verte dans un secteur d'importance paysagère (grande visibilité), tout en assurant une gestion rationnelle des aires de dessertes et de manœuvres dans la pente (positionnement du bâti dans la pente).	<ul style="list-style-type: none">Offrir les conditions cadres de mise en œuvre de l' infrastructure verte dans un secteur à <u>très grande sensibilité paysagère (frange secteur sensible)</u>, tout en assurant une gestion rationnelle des aires de dessertes et de manœuvres dans la pente.

Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre I**

Parcelle n° 720	Sacré-Coeur
Surface terrain déterminant (RF)	1819m ²
Surface verte (naturelle)	113 m ²
IVER	6.2 %
Remarque	<i>Parking en cœur d'îlot utilisé par plusieurs parcelles</i>

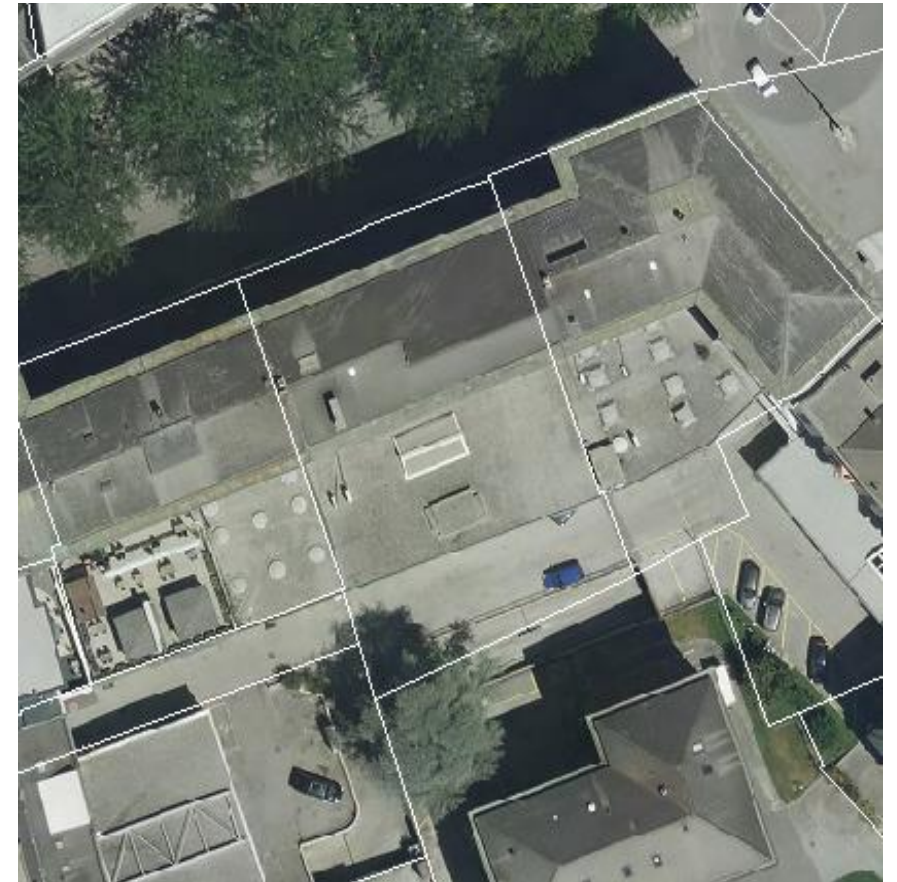


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre I**

Parcelle n° 737	Sacré-Coeur
Surface terrain déterminant (RF)	1163m ²
Surface verte (naturelle)	0 m ²
IVER	0 %
Remarque	<i>SdC recouvre la quasi-totalité de la parcelle</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre I**

Parcelle n° 12987	Roches-Brunes
Surface terrain déterminant (RF)	1070 m ²
Surface verte (naturelle)	41 m ²
IVER	3.8 %
Remarque	<i>Espace minéral important au sud-ouest de la parcelle</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre I**

Parcelle n° 14913	Roches-Brunes
Surface terrain déterminant (RF)	1933 m ²
Surface verte (naturelle)	98 m ²
IVER	5.1 %
Remarque	<i>Barre urbaine avec REZ activé. Servitude TIM + stationnement en lien</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre I**

Parcelle n° 856	Roches-Brunes
Surface terrain déterminant (RF)	3350 m ²
Surface verte (naturelle)	1171 m ²
IVER	34.9%
Remarque	<i>Coteau au nord de la parcelle. Espace de manœuvre considérable encadrant l'immeuble au sud</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre I**

Parcelle n° plusieurs	Roches-Brunes
Surface terrain déterminant (RF)	8694 m ²
Surface verte (naturelle)	2965 m ²
IVER	34.1% (y.c park. recouvert)
Remarque	<i>Affleurement rocheux au nord. Parking souterrain recouvert par pelouse (>40cm substrat?)</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre I**

Valeurs %	Moyenne
6.2	
0	
3.8	
5.1	
34.9	
34.1	14%

Indice de surface verte (Iver)

- Définition des valeurs

Centre I (Iver)

-

Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre II**

Parcelle n° 576	Pratifori
Surface terrain déterminant (RF)	1206 m ²
Surface verte (naturelle)	600 m ²
IVER	49.6% (y.c park. recouvert)
Remarque	<i>Parking souterrain recouvert par pelouse (>40cm substrat?)</i>

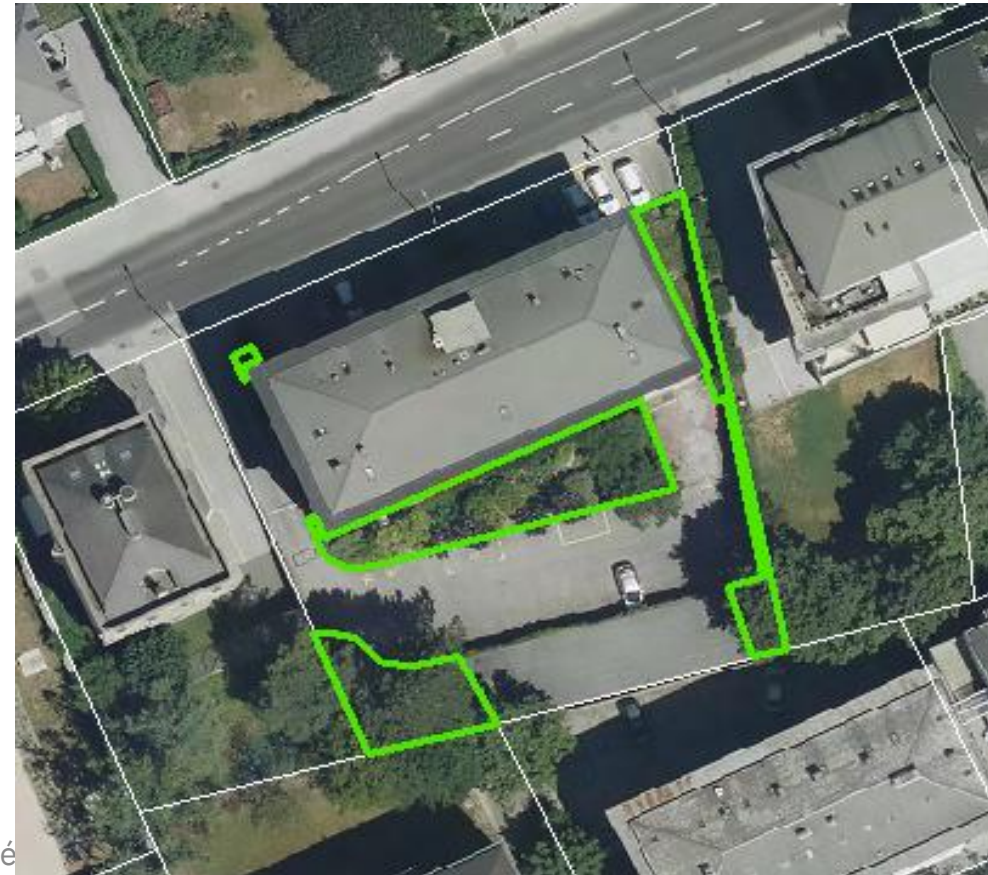


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre II**

Parcelle n° 605	Pratifori
Surface terrain déterminant (RF)	1869 m ²
Surface verte (naturelle)	360 m ²
IVER	19.3 %
Remarque	<i>Stationnement au nord et au sud. Espace de manœuvre important au sud</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre II**

Parcelle n° 1298	Pratifori
Surface terrain déterminant (RF)	1276 m ²
Surface verte (naturelle)	85 m ²
IVER	6.7 %
Remarque	<i>Surface de manœuvre et de stationnement importante</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre II**

Parcelle n° 12639	Pratiferi
Surface terrain déterminant (RF)	1001 m2
Surface verte (naturelle)	154 m2
IVER	15.4 %
Remarque	<i>Servitude TIM dans la partie ouest de la parcelle</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre II**

Parcelle n°2634	Roches-brunes
Surface terrain déterminant (RF)	1190 m ²
Surface verte (naturelle)	883 m ²
IVER	74.2 %
Remarque	<i>Villa urbaine (R+3). SdC faible offrant un grand espace libre</i>

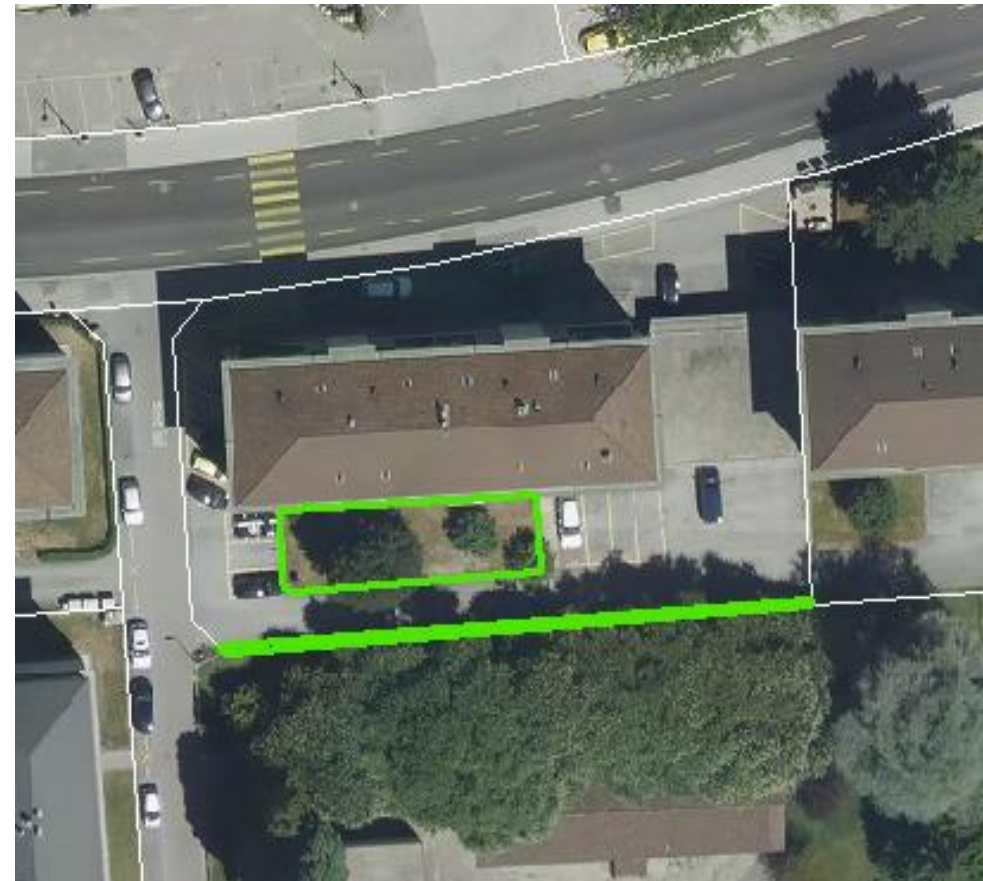


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre II**

Parcelle n°12794	Roches-Brunes
Surface terrain déterminant (RF)	1737 m2
Surface verte (naturelle)	180 m2
IVER	10.4 %
Remarque	<i>Important espace de manœuvre et de stationnement</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre II**

Valeurs %	Moyenne
49.6	
19.3	
6.7	
15.4	
74.2	
10.4	29.2%

Indice de surface verte (Iver)

- **Définition des valeurs COTECH**

Centre I	Centre II
-	-

Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre III**

Parcelle n°13068	Condémines
Surface terrain déterminant (RF)	1263 m ²
Surface verte (naturelle)	383 m ²
IVER	30.3 %
Remarque	<i>Immeuble (R+4). Servitude pour la parcelle voisine pour le stationnement</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre III**

Parcelle n°14527	Capucins
Surface terrain déterminant (RF)	1181 m ²
Surface verte (naturelle)	499 m ²
IVER	42.3 %
Remarque	<i>Construction en amont de la parcelle. Long accès. Grand espace de manœuvre</i>

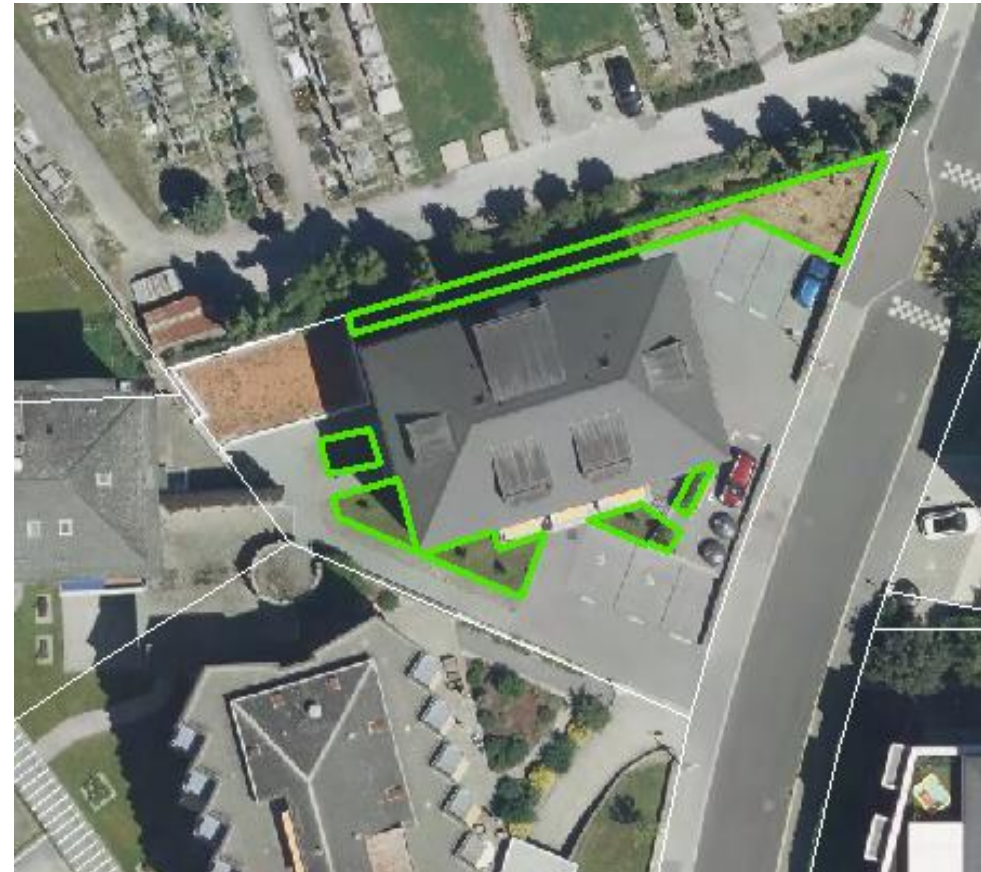


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre III**

Parcelle n°12449	Capucins
Surface terrain déterminant (RF)	1064 m ²
Surface verte (naturelle)	142 m ²
IVER	13.3 %
Remarque	<i>Immeuble (R+4). Espace de manœuvre et de stationnement important</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre III**

Parcelle n°13226	Vieux-Moulin
Surface terrain déterminant (RF)	1088 m ²
Surface verte (naturelle)	488 m ²
IVER	44.9 %
Remarque	<i>Bande de stationnement au nord de la parcelle</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre III**

Parcelle n°1511	Vieux-Moulin
Surface terrain déterminant (RF)	1602 m ²
Surface verte (naturelle)	483 m ²
IVER	30.1 %
Remarque	<i>Immeuble R+4. Forte emprise de l'espace dédié au TIM</i>

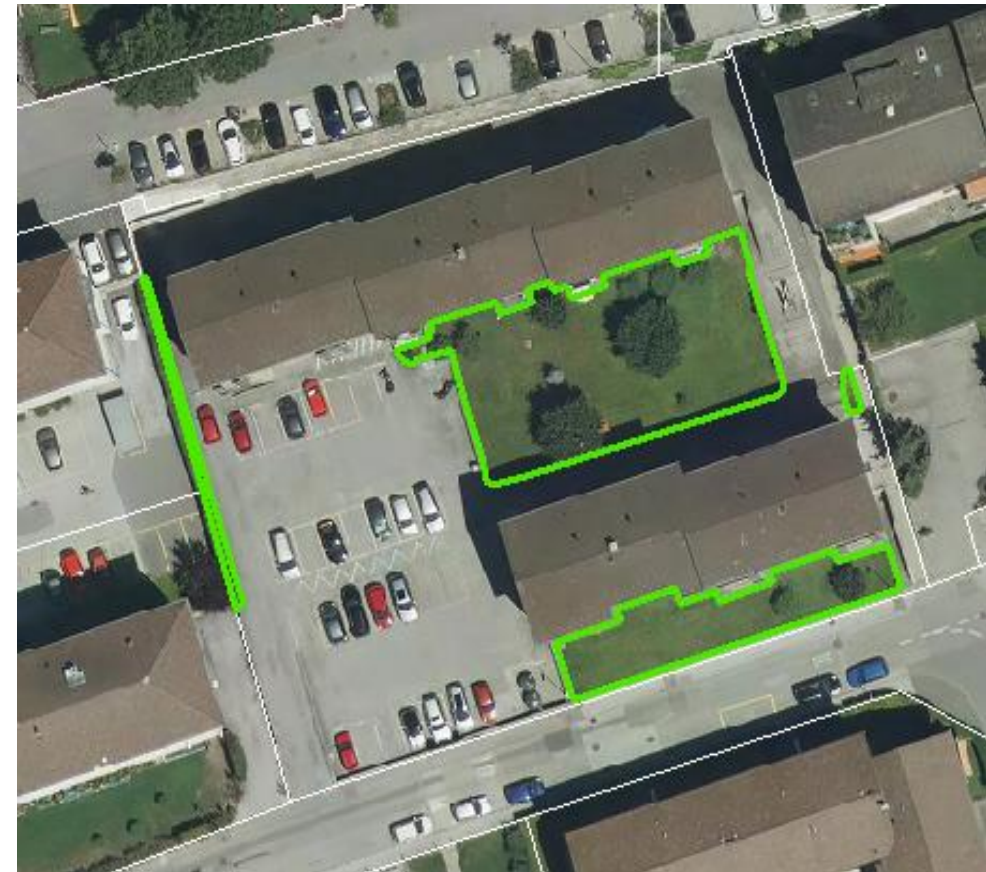


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre III**

Parcelle n°1506	Clavoz
Surface terrain déterminant (RF)	3505 m ²
Surface verte (naturelle)	697 m ²
IVER	19.9 %
Remarque	<i>Immeubles contigus R+4. Parking commun</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Centre III**

Valeurs %	Moyenne
30.3	
42.3	
13.3	
44.9	
30.1	
19.9	25%

Indice de surface verte (Iver)

- Définition des valeurs COTECH

Centre I	Centre II	Centre III
-	-	-

Indice de surface verte (Iver)

Définition des valeurs : ARGUMENTAIRE

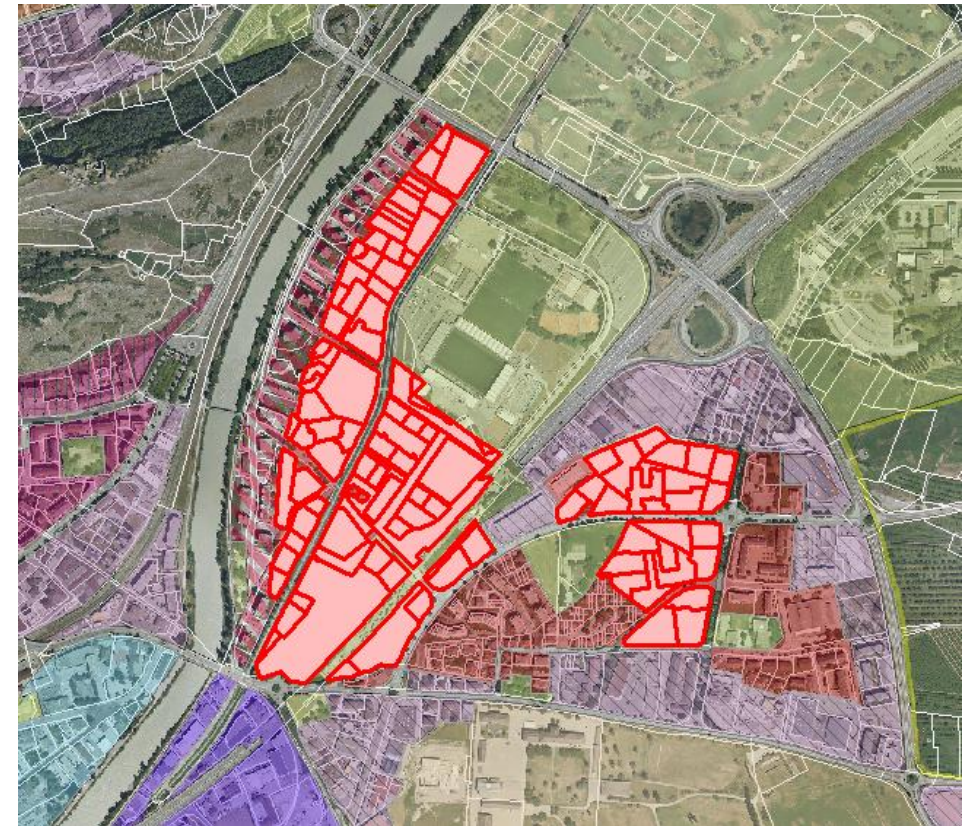
Centre I	Centre II	Centre III
-	-	-

Afin de concilier les deux grands enjeux concernant les zones centres: *densification* et *perméabilité des sols* (support à la biodiversité, rafraîchissement du centre ville et infiltration des eaux météoriques), les **surfaces imperméables seront restreintes** aux seules **aires d'accès principales** relatives au trafic individuel **motorisé**, voire de mobilité douce si nécessaire. Les **parkings souterrains se localiseront prioritairement sous l'emprise du bâtiment**, ceci afin de favoriser les surfaces de plantations végétales en pleine terre.

Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

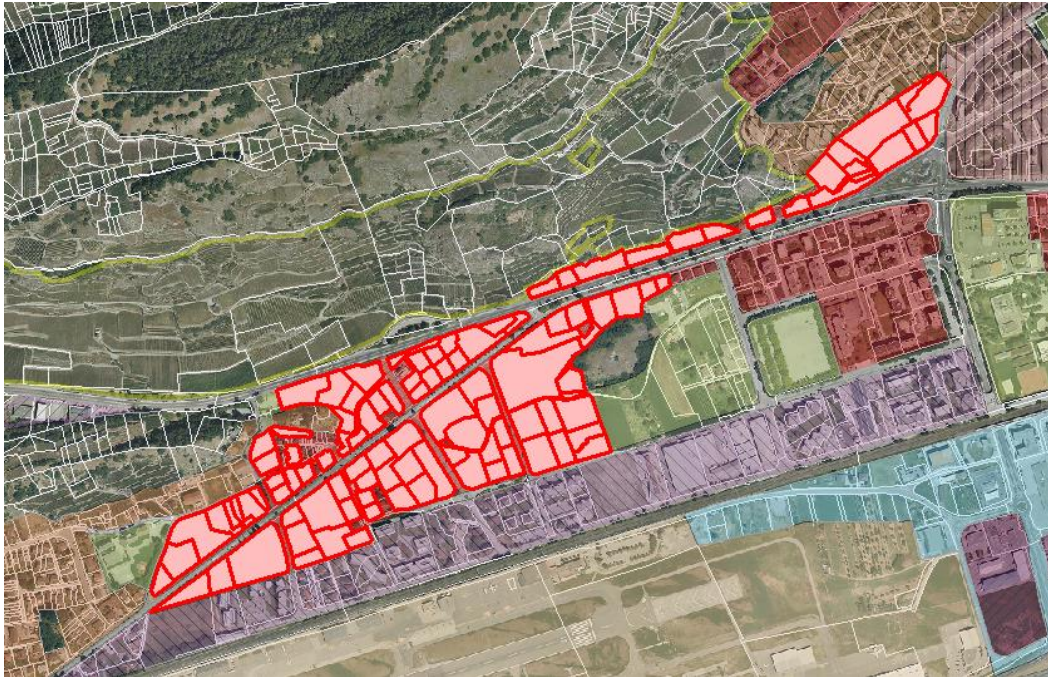
- Collectif A > **500** m²



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

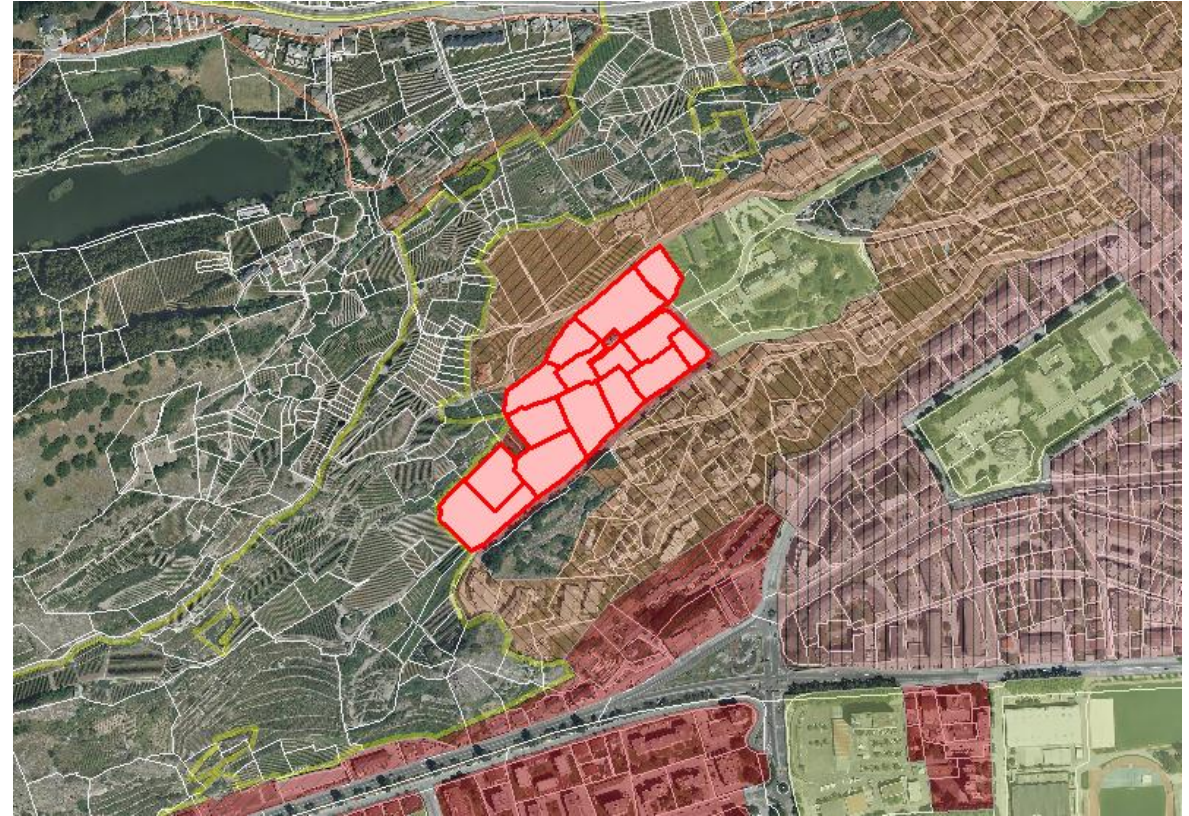
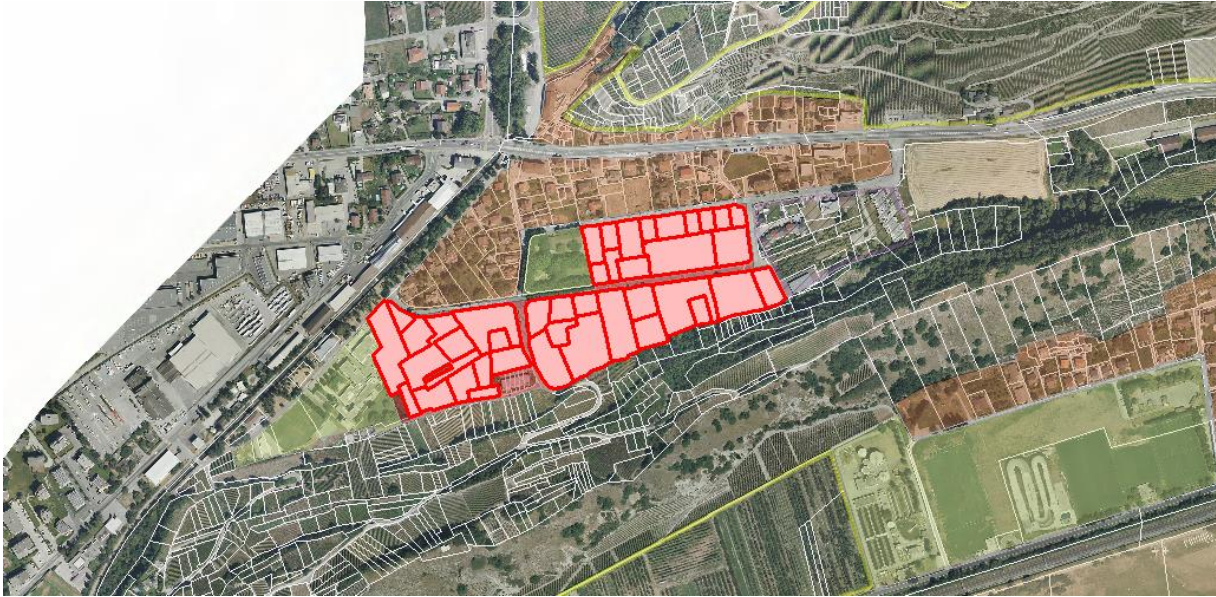
- Collectif B > **500** m²



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Collectif C > **500** m²



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Collectif Tour > **500** m²



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif A**

Parcelle n° 1632	Champsec- Vissigen
Surface terrain déterminant (RF)	1102m2
Surface verte (naturelle)	278 m2
IVER	46 %
Remarque	

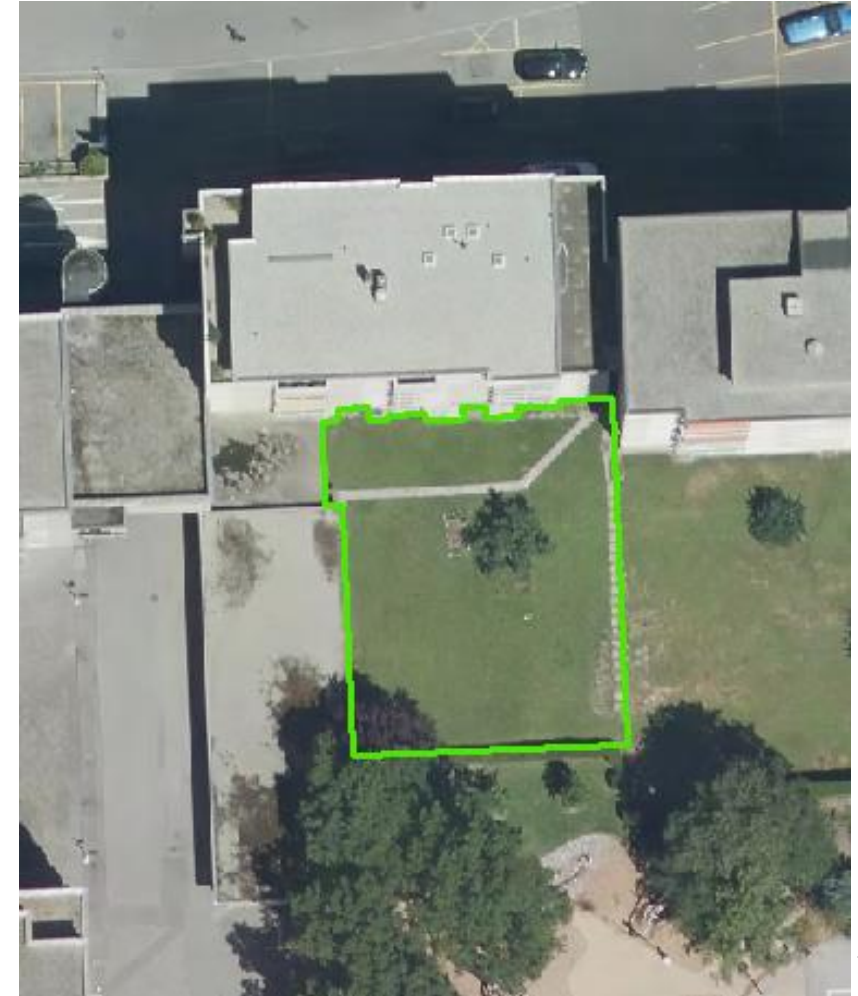


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif A**

Parcelle n° 13880	Ville du XXI
Surface terrain déterminant (RF)	945 m2
Surface verte (naturelle)	348 m2
IVER	37 %
Remarque	



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif A**

Parcelle n° 1110	Ville du XXI
Surface terrain déterminant (RF)	1251 m2
Surface verte (naturelle)	4077 m2
IVER	31 %
Remarque	

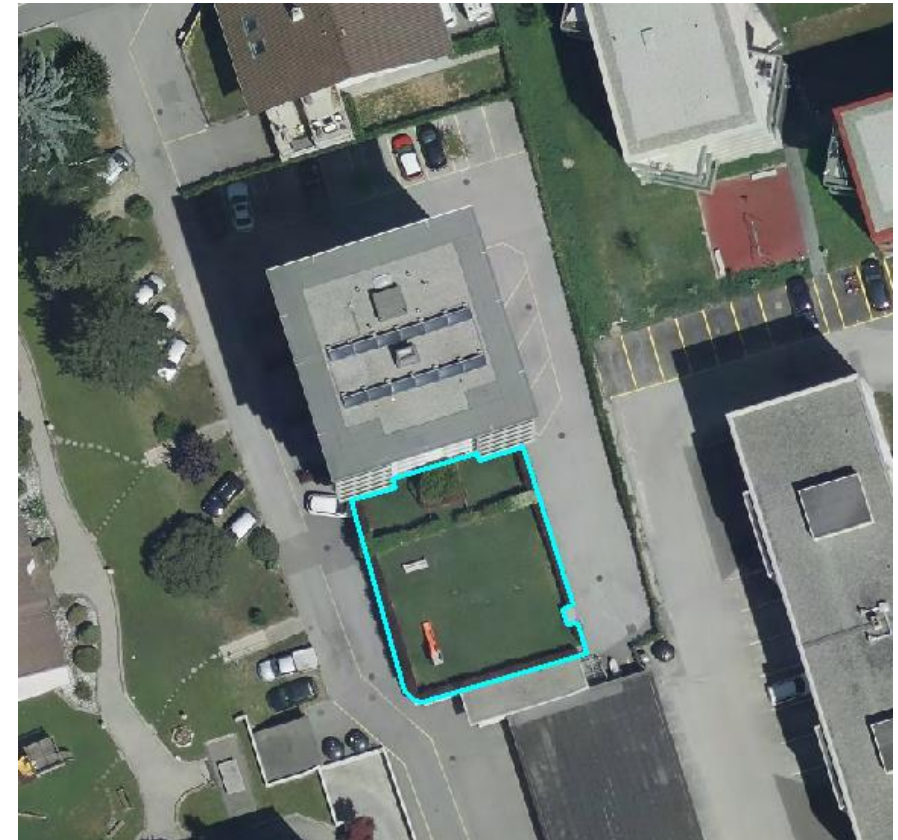


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif A**

Parcelle n° 9433	Potence
Surface terrain déterminant (RF)	1570 m2
Surface verte (naturelle)	302 m2
IVER	19 %
Remarque	

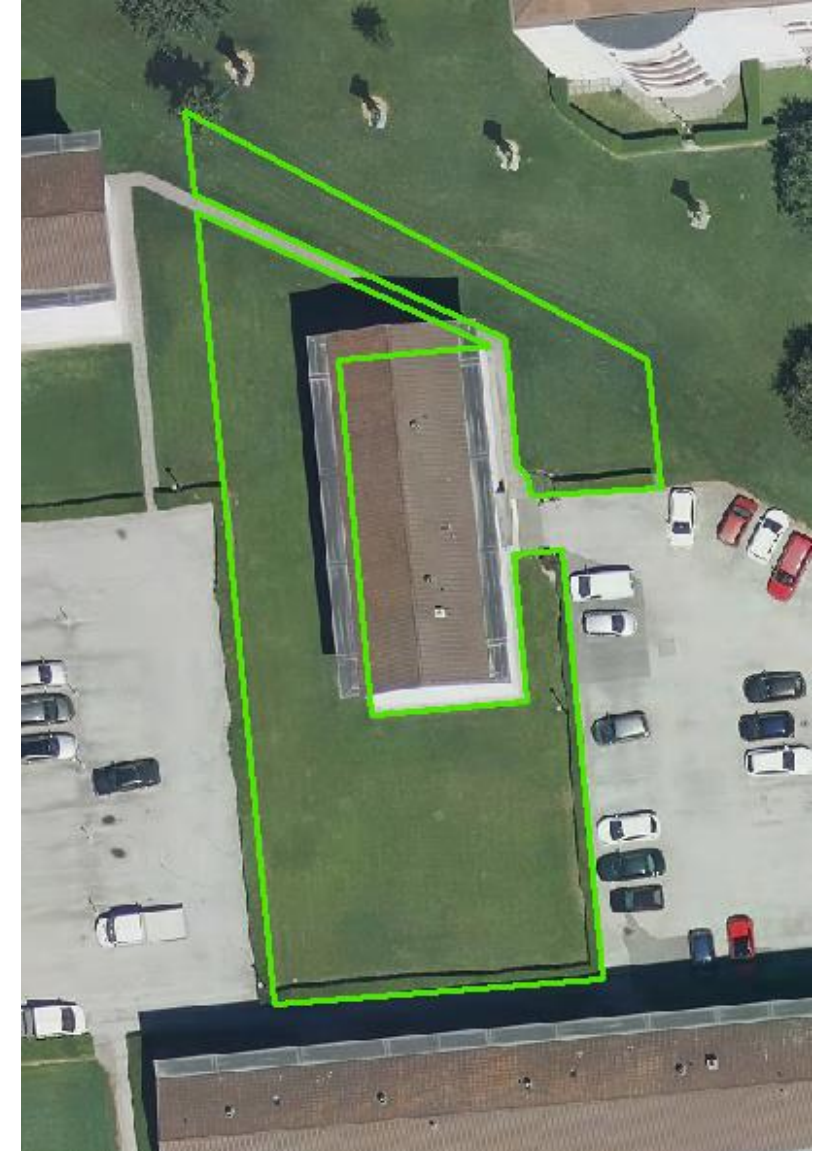


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif A**

Parcelle n° 16693	Champsec-Vissigen
Surface terrain déterminant (RF)	1568 m ²
Surface verte (naturelle)	989 m ²
IVER	63 %
Remarque	



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif A**

Valeurs %	Moyenne
46	
37	
31	
19	
63	
	39%

Indice de surface verte (Iver)

- **Définition des valeurs COTECH**

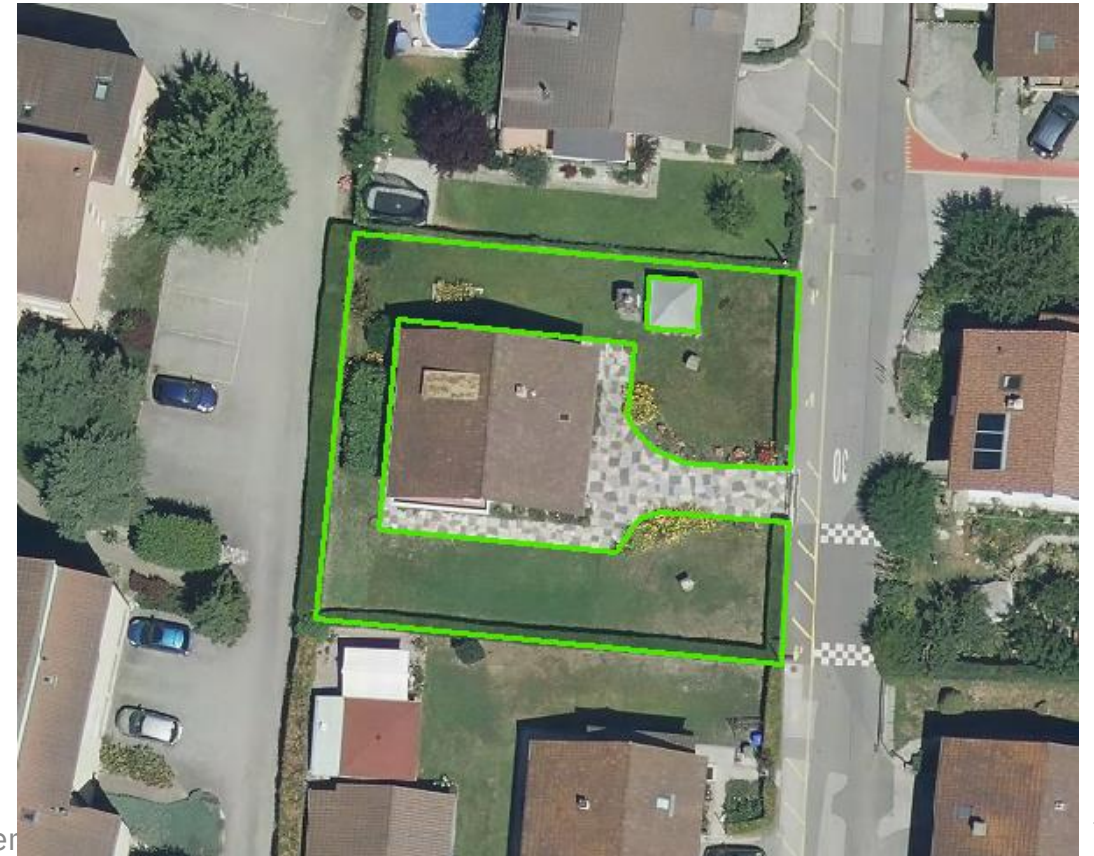


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif B**

Parcelle n° 12658	Champsec- Vissigen
Surface terrain déterminant (RF)	650 m ²
Surface verte (naturelle)	412 m ²
IVER	63 %
Remarque	



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif B**

Parcelle n° 14421	Champsec- Vissigen
Surface terrain déterminant (RF)	811 m ²
Surface verte (naturelle)	410 m ²
IVER	50 %
Remarque	



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif B**

Parcelle n° 14623	Châteauneuf
Surface terrain déterminant (RF)	4268 m2
Surface verte (naturelle)	1221 m2
IVER	29 %
Remarque	

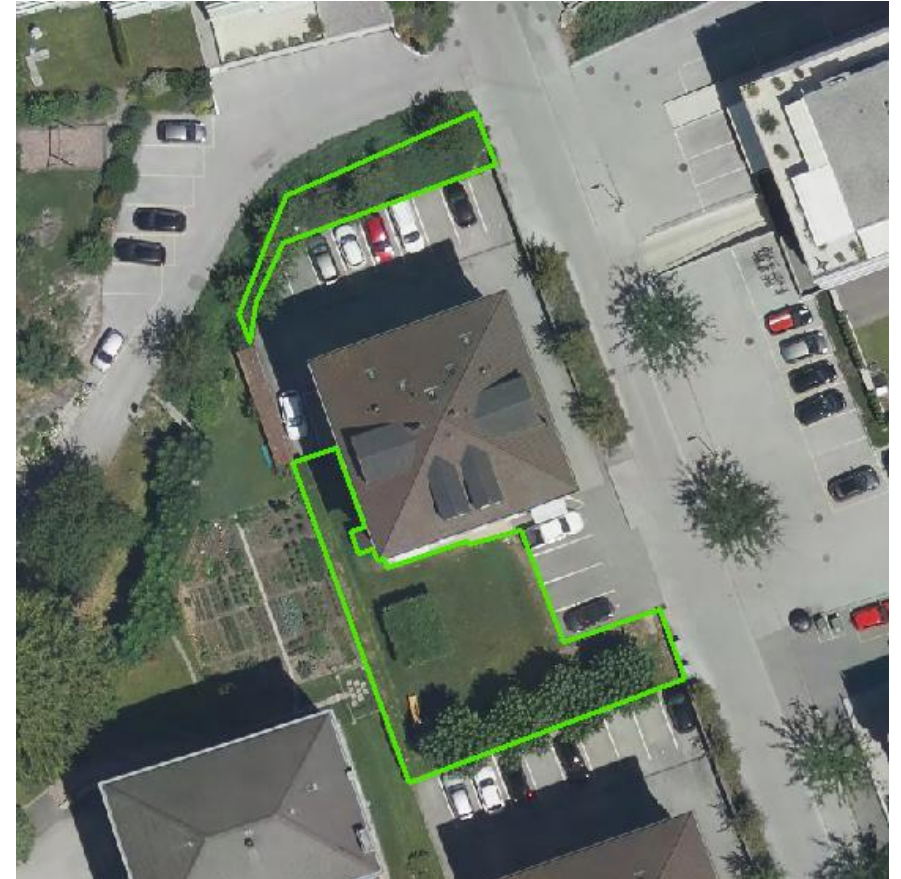


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif B**

Parcelle n° 13995	Châteauneuf
Surface terrain déterminant (RF)	1205 m ²
Surface verte (naturelle)	460 m ²
IVER	38 %
Remarque	

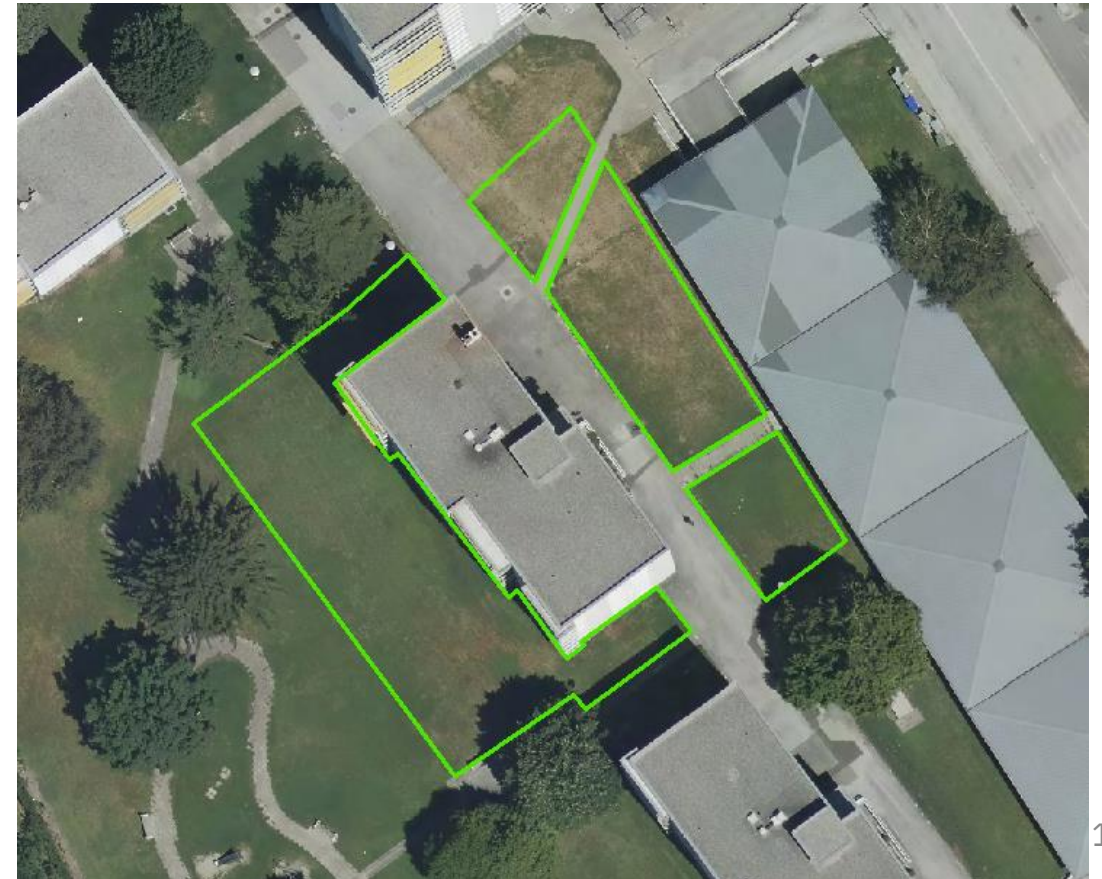


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif B**

Parcelle n°16898	Châteauneuf
Surface terrain déterminant (RF)	1923 m2
Surface verte (naturelle)	1100 m2
IVER	57 %
Remarque	



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif B**

Valeurs %	Moyenne
63	
50	
29	
38	
57	47%

Indice de surface verte (Iver)

- **Définition des valeurs COTECH**

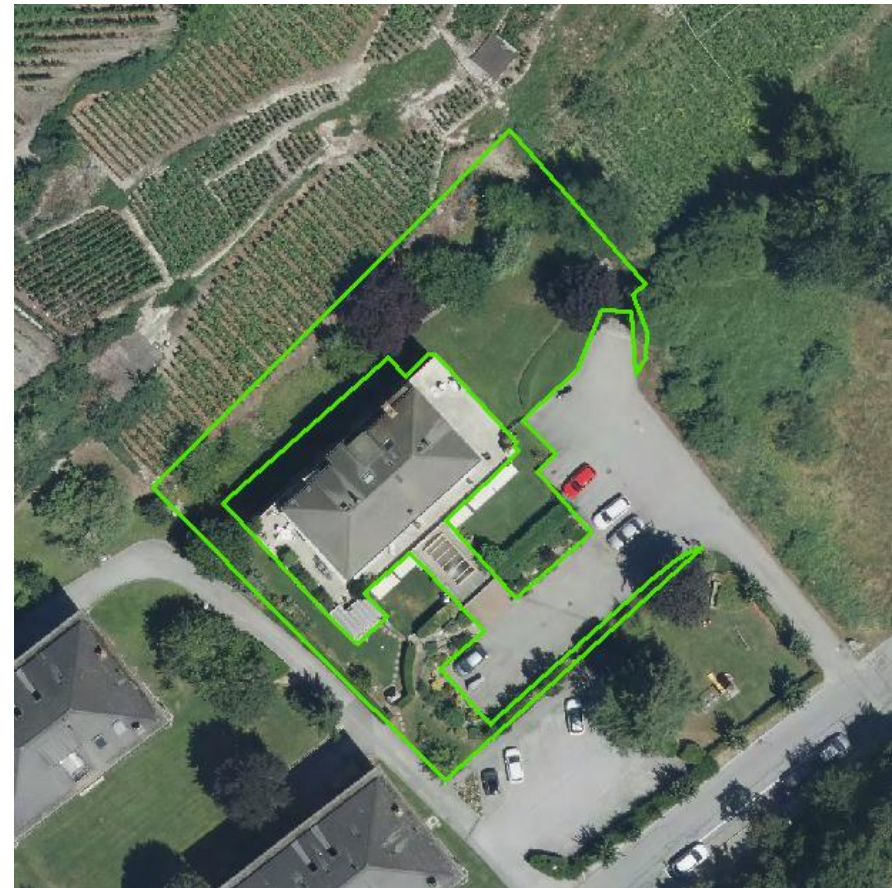
Collectif A	Collectif B
35%	35%

Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif C**

Parcelle n°14709	Gravelone
Surface terrain déterminant (RF)	2393 m ²
Surface verte (naturelle)	1295 m ²
IVER	54 %
Remarque	



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif C**

Parcelle n°13971	Gravelone
Surface terrain déterminant (RF)	953 m ²
Surface verte (naturelle)	338 m ²
IVER	35 %
Remarque	



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif C**

Parcelle n°10909	Pont de la Morge
Surface terrain déterminant (RF)	951 m ²
Surface verte (naturelle)	103 m ²
IVER	11 %
Remarque	<i>Servitude TIM</i>

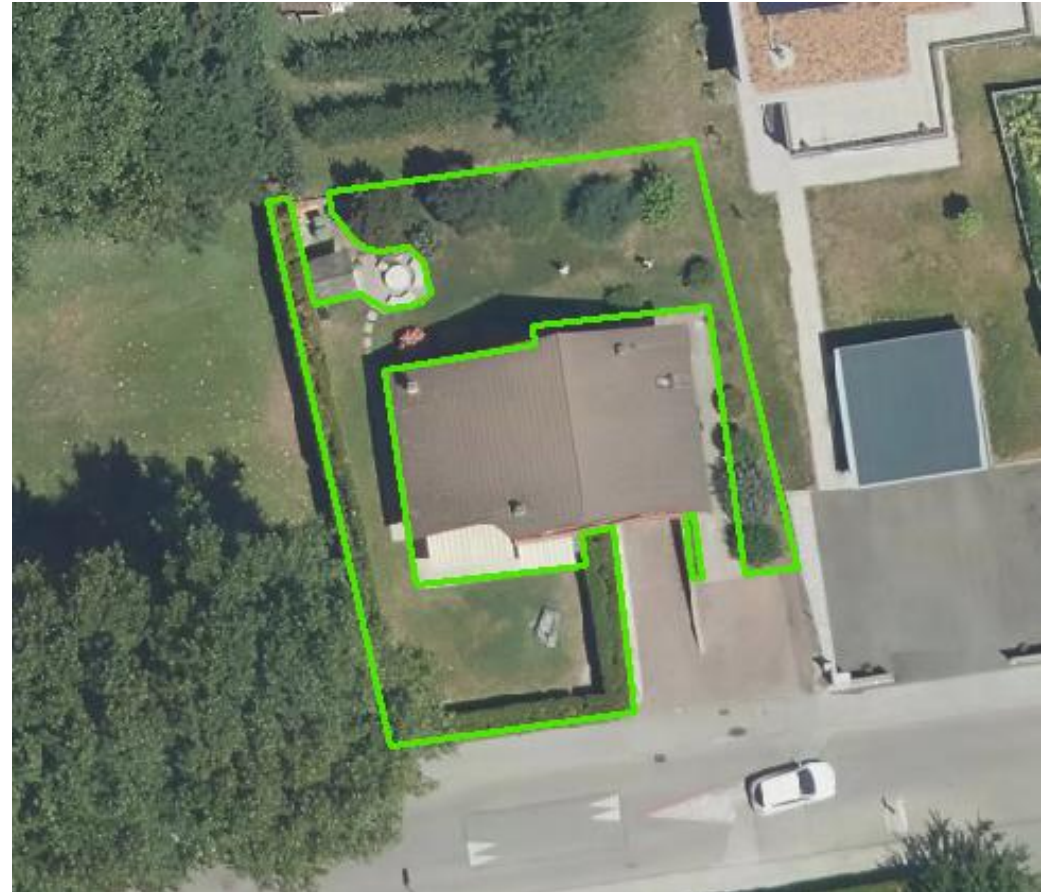


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif C**

Parcelle n°14068	Pont de la Morge
Surface terrain déterminant (RF)	604 m ²
Surface verte (naturelle)	329 m ²
IVER	54 %
Remarque	<i>Sous-sol sous emprise bâtiment</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif C**

Parcelle n°10703	Pont de la Morge
Surface terrain déterminant (RF)	571 m ²
Surface verte (naturelle)	72 m ²
IVER	13 %
Remarque	-



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif C**

Valeurs %	Moyenne
54	
35	
11	
54	
13	33%

Indice de surface verte (Iver)

Définition des valeurs COTECH

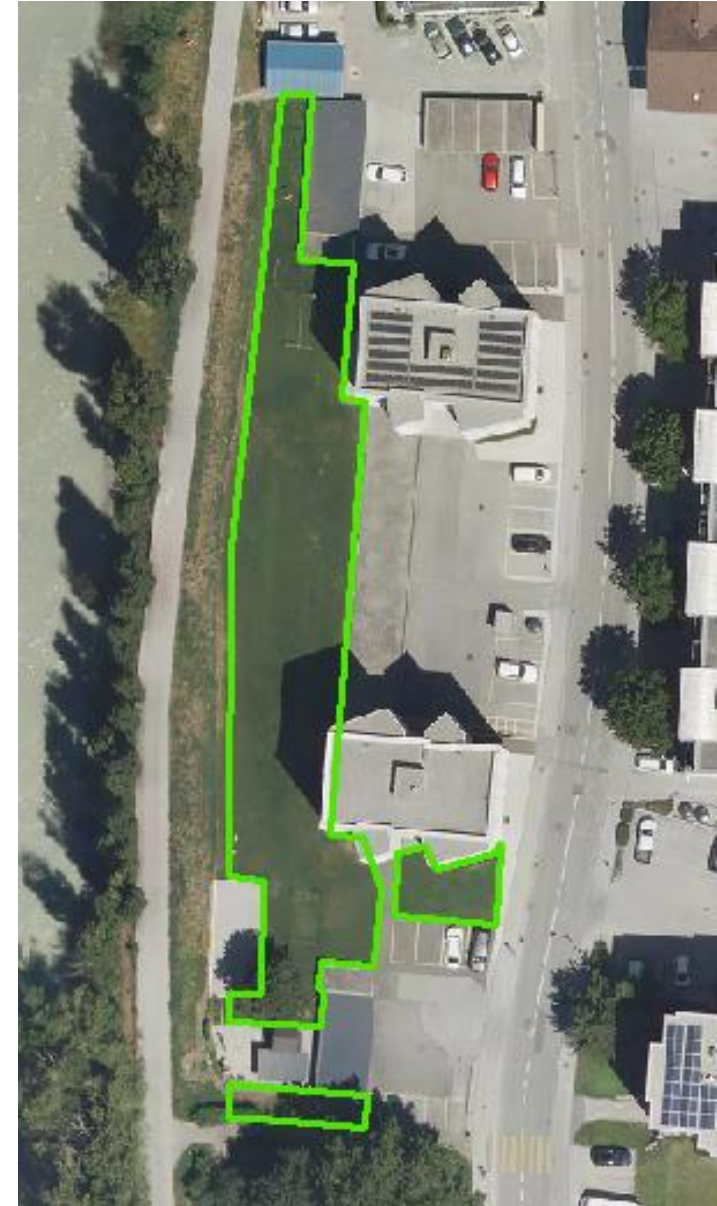
Collectif A	Collectif B	Collectif C
35%	35%	35%

Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif Tour**

Parcelle n°13320	Champsec-Vissigen
Surface terrain déterminant (RF)	3988 m ²
Surface verte (naturelle)	1310 m ²
IVER	33 %
Remarque	



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif Tour**

Parcelle n°1830	Champsec-Vissigen
Surface terrain déterminant (RF)	2834 m ²
Surface verte (naturelle)	618 m ²
IVER	22 %
Remarque	<i>Extrémité est : surface verte sur dalle</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif Tour**

Parcelle n°12929	Champsec-Vissigen
Surface terrain déterminant (RF)	1691 m2
Surface verte (naturelle)	481 m2
IVER	28 %
Remarque	<i>Extrémité est/sud : surface verte sur dalle</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif Tour**

Parcelle n°1590	Champsec-Vissigen
Surface terrain déterminant (RF)	973 m ²
Surface verte (naturelle)	28 m ²
IVER	3 %
Remarque	-

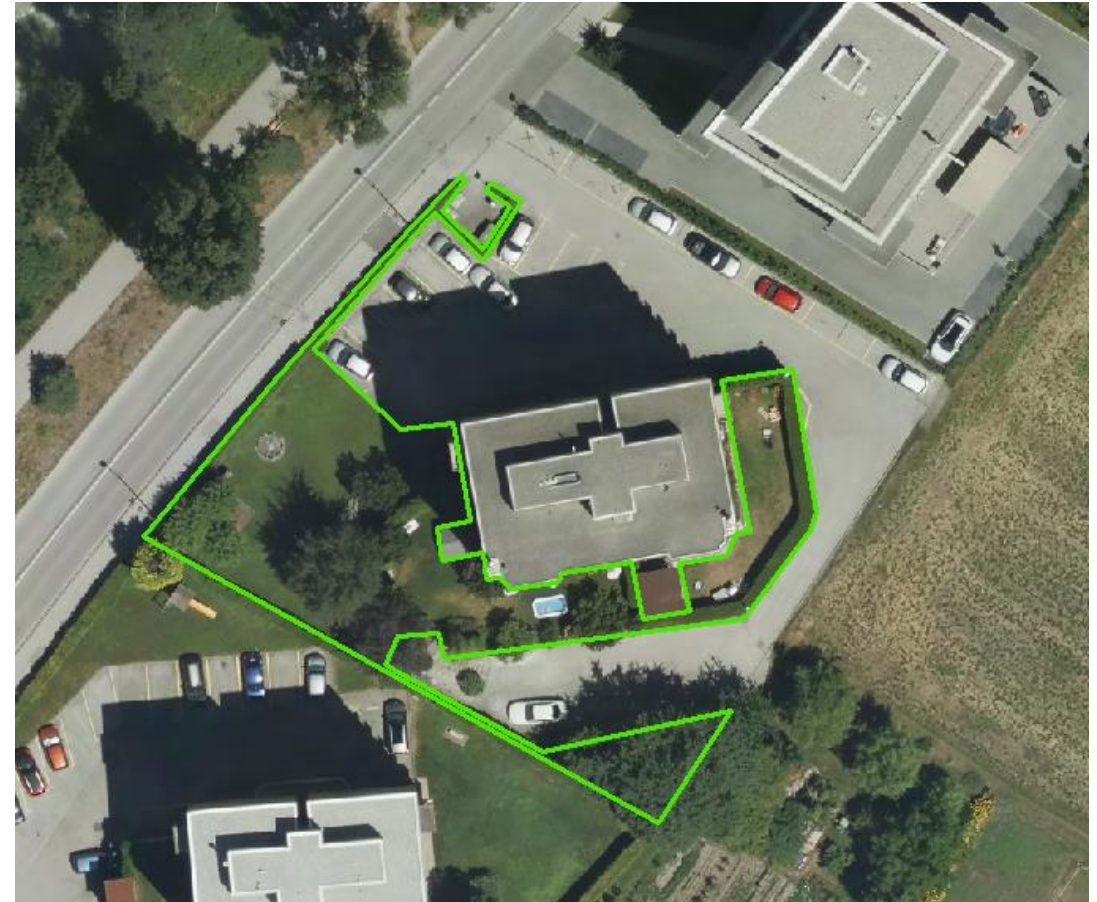


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif Tour**

Parcelle n°1842	Champsec-Vissigen
Surface terrain déterminant (RF)	2079 m ²
Surface verte (naturelle)	740 m ²
IVER	36 %
Remarque	<i>Extrémité ouest : surface verte sur dalle</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Collectif Tour**

Valeurs %	Moyenne
33	
22	
28	
3	
36	24%

Indice de surface verte (Iver)

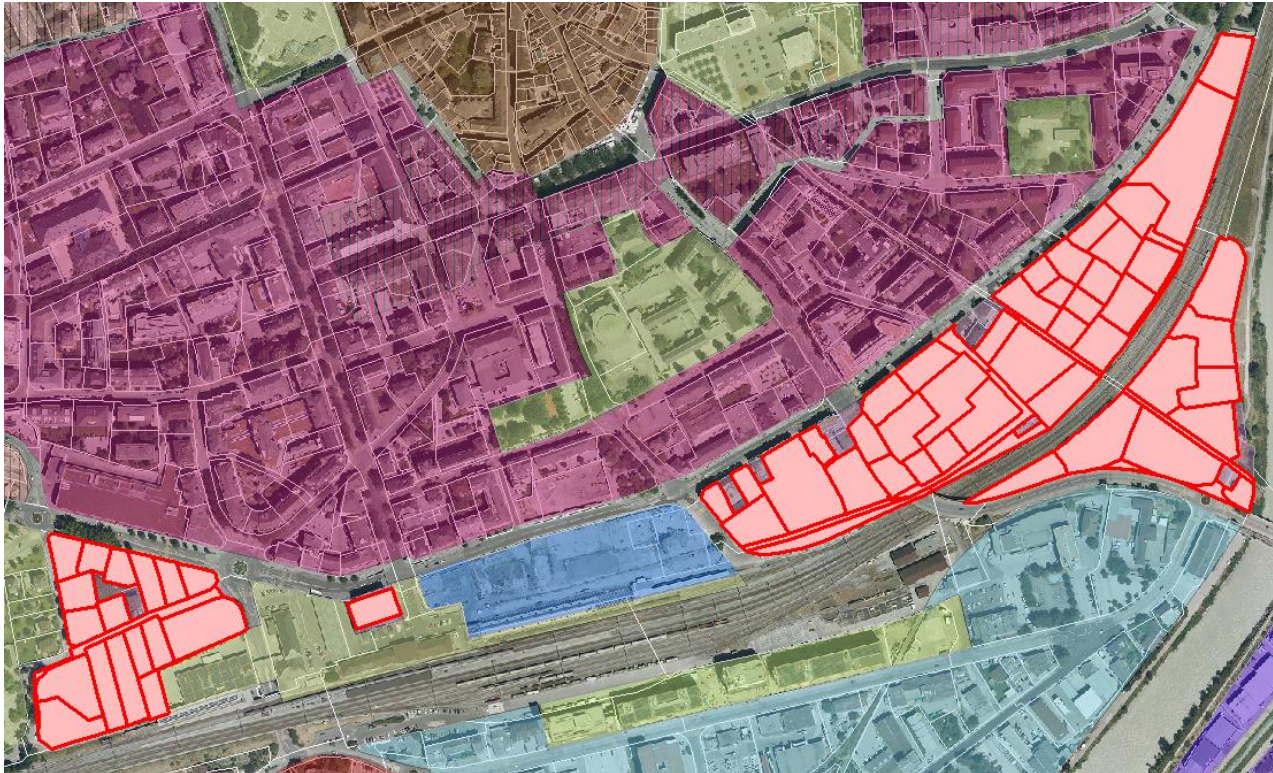
Définition des valeurs COTECH: ARGUMENTAIRE

Collectif A	Collectif B	Collectif C	Collectif Tour
35%	35%	35%	35%

Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

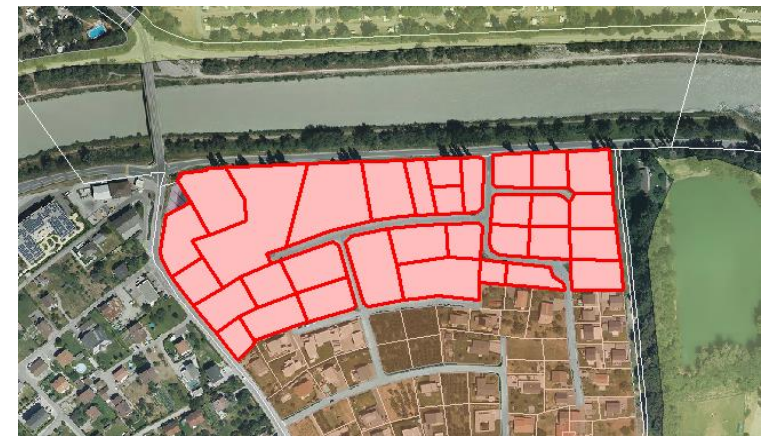
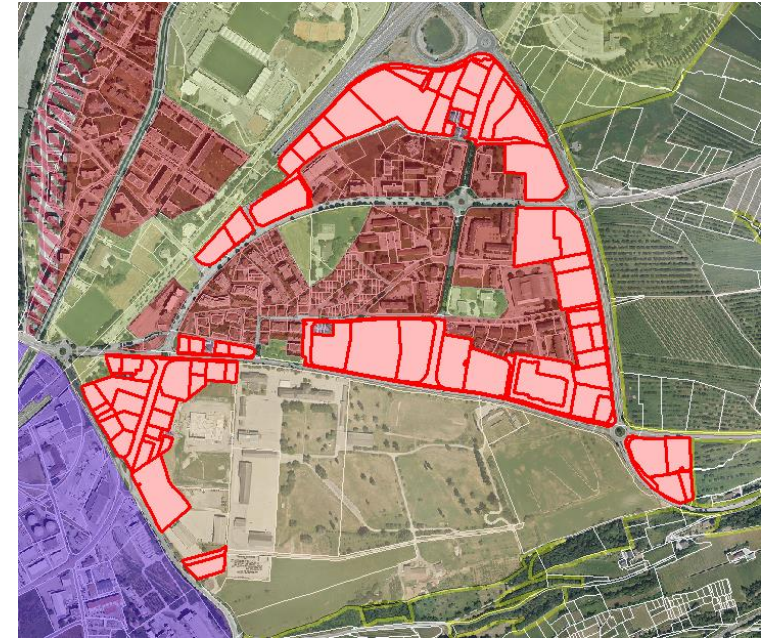
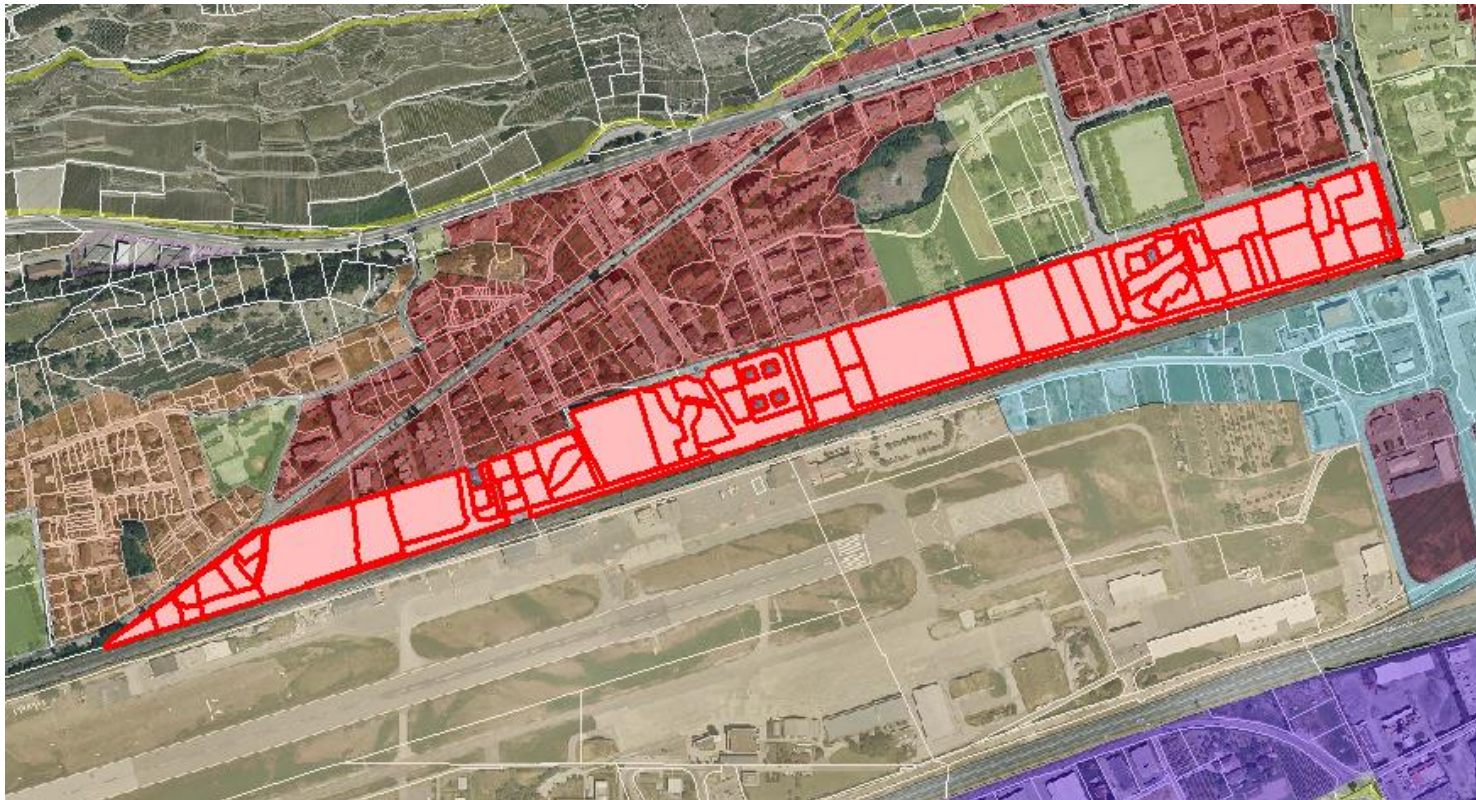
- Mixte 1 > **500** m²



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

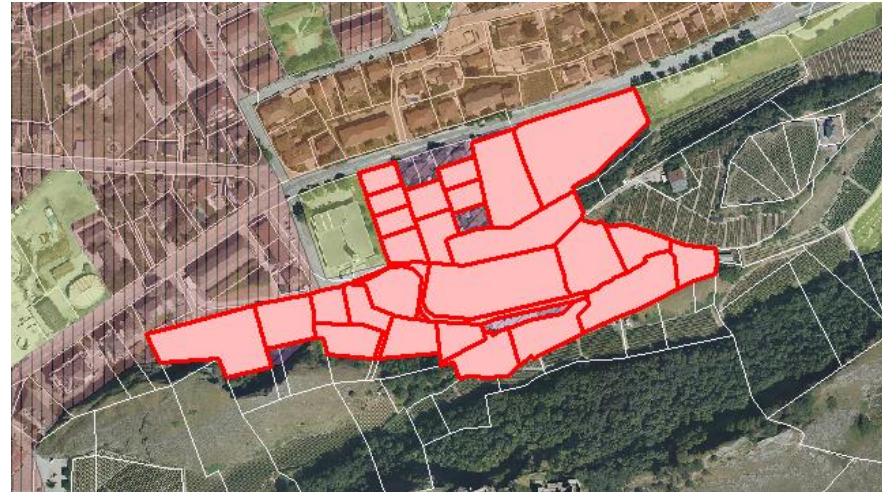
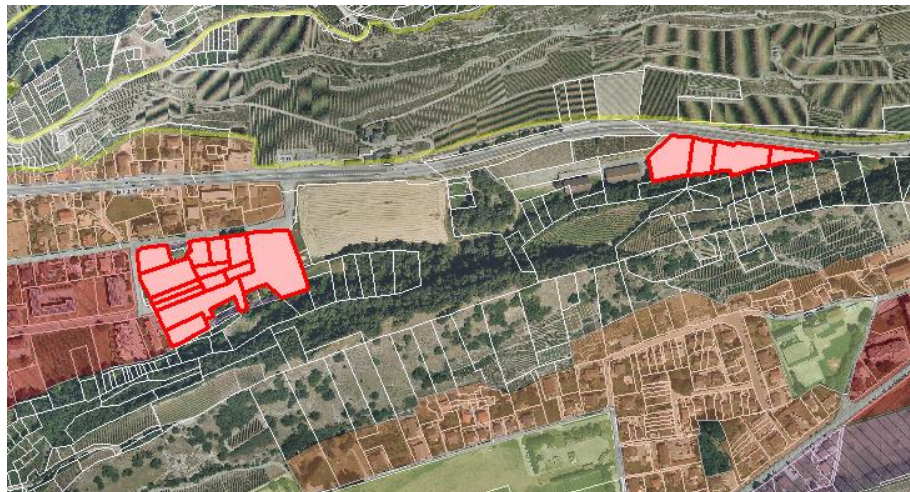
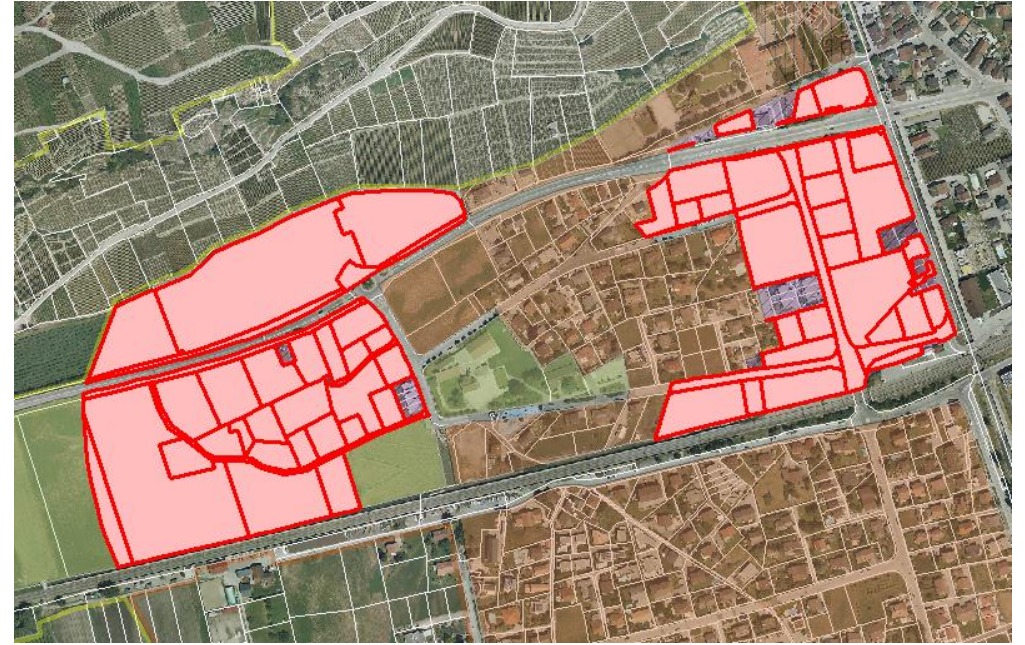
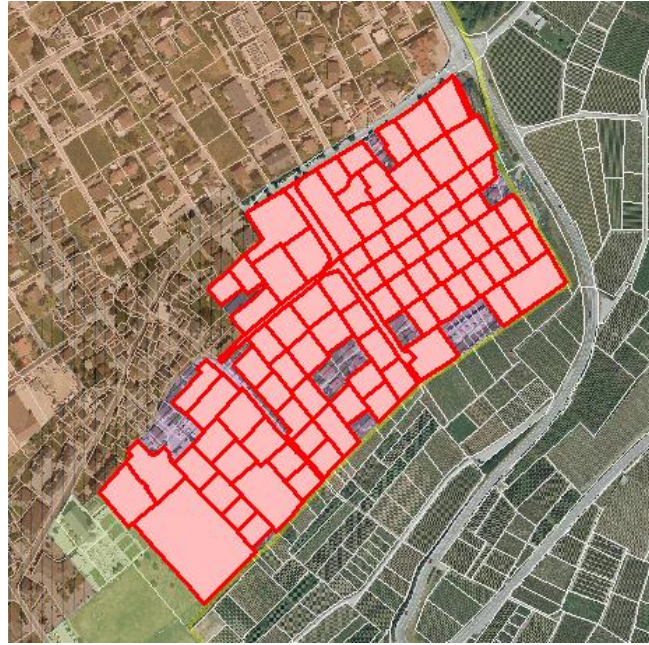
- Mixte 2 > **500** m²



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Mixte 3 > **500 m²**

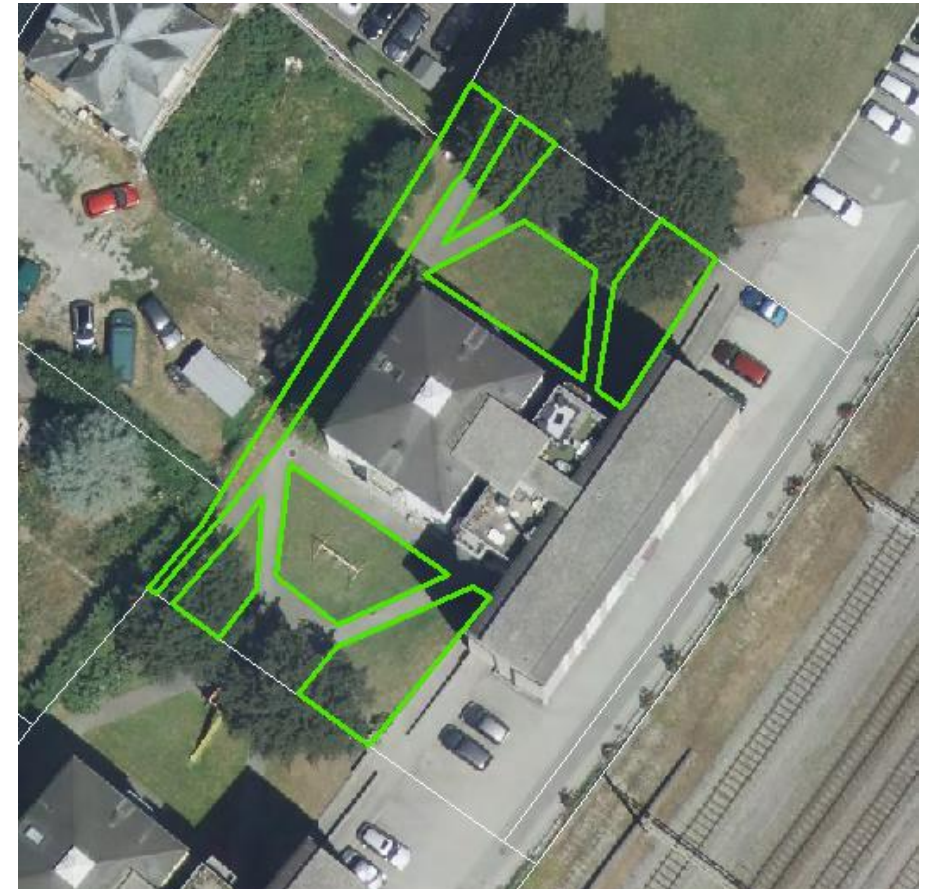


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Mixte 1**

Parcelle n° 14495	Ste- Marguerite
Surface terrain déterminant (RF)	1568m2
Surface verte (naturelle)	444 m2
IVER	28 %
Remarque	<i>Servitude TIM (est)</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Mixte 1**

Parcelle n° 14516	Ste-Marguerite
Surface terrain déterminant (RF)	584 m2
Surface verte (naturelle)	0 m2
IVER	0 %
Remarque	



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Mixte 1**

Parcelle n° 14931	Ste-Marguerite
Surface terrain déterminant (RF)	886 m2
Surface verte (naturelle)	68 m2
IVER	8 %
Remarque	



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Mixte 1**

Parcelle n° 903 et 16088	Ste-Marguerite
Surface terrain déterminant (RF)	3613 m ²
Surface verte (naturelle)	1057 m ²
IVER	29 %
Remarque	<i>Surfaces vertes sur dalle à l'ouest de l'immeuble)</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Mixte 1**

Parcelle n° 910	Avenue de Tourbillon
Surface terrain déterminant (RF)	608 m ²
Surface verte (naturelle)	72 m ²
IVER	12 %
Remarque	<i>Grand espace de manœuvre / Immeuble</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Mixte 1**

Valeurs %	Moyenne
28	
0	
8	
29	
12	
	15%

Indice de surface verte (Iver)

- Définition des valeurs

Mixte 1 (Iver)
15 %

Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Mixte 2**

Parcelle n° 16387	Aproz
Surface terrain déterminant (RF)	1367 m2
Surface verte (naturelle)	410 m2
IVER	30 %
Remarque	<i>Immeuble</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Mixte 2**

Parcelle n° 13259	Châteauneuf
Surface terrain déterminant (RF)	674 m ²
Surface verte (naturelle)	403 m ²
IVER	60 %
Remarque	<i>Maison individuelle</i>

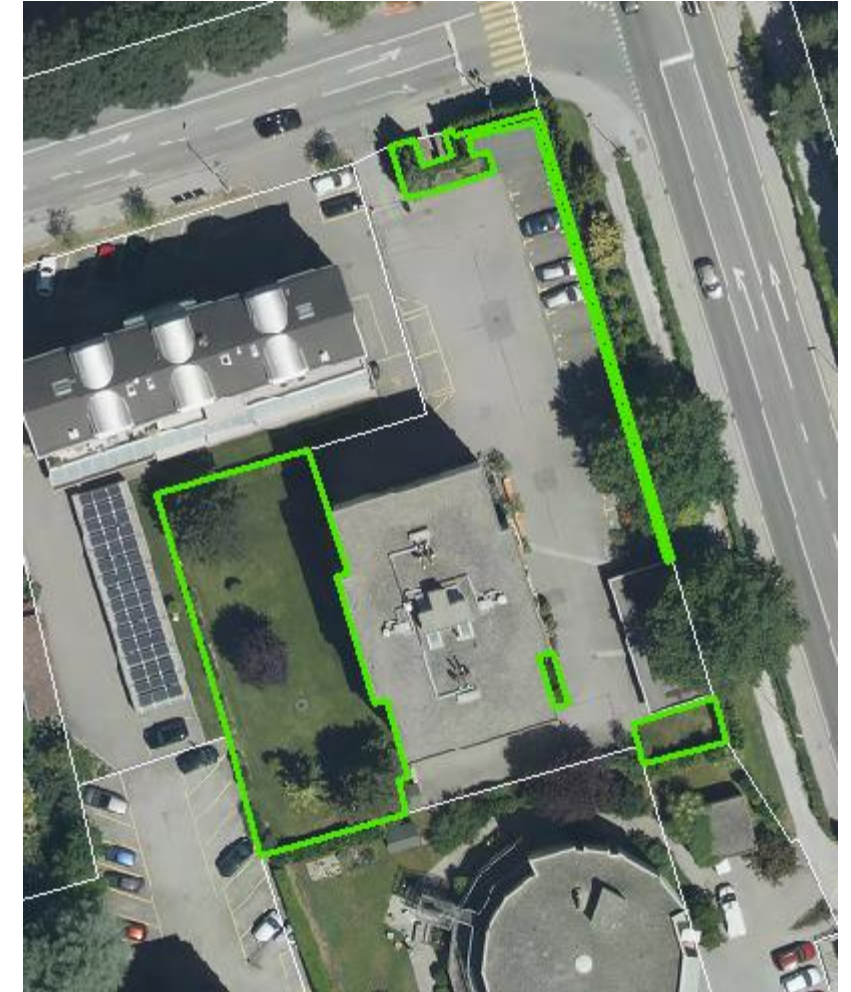


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Mixte 2**

Parcelle n° 9314	Potence
Surface terrain déterminant (RF)	2591 m2
Surface verte (naturelle)	798 m2
IVER	31 %
Remarque	<i>Grand espace de manoeuvre</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Mixte 2**

Parcelle n° 2105	Champsec-Vissigen
Surface terrain déterminant (RF)	12055 m2
Surface verte (naturelle)	2642 m2
IVER	22 %
Remarque	<i>Grand espace de manœuvre / Commerce</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Mixte 2**

Parcelle n°15706 et 15834	Champsec-Vissigen
Surface terrain déterminant (RF)	5547 m2
Surface verte (naturelle)	598 m2
IVER	11 %
Remarque	



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Mixte 2**

Valeurs %	Moyenne
30	
60	
31	
22	
11	31%

Indice de surface verte (Iver)

- **Définition des valeurs COTECH**

Mixte 1	Mixte 2
15%	15%

Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Mixte 3**

Parcelle n°11033	Corbassière
Surface terrain déterminant (RF)	2102 m ²
Surface verte (naturelle)	585 m ²
IVER	28 %
Remarque	<i>Maisons mitoyennes</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Mixte 3**

Parcelle n°23751	Bramois
Surface terrain déterminant (RF)	656 m2
Surface verte (naturelle)	317 m2
IVER	48 %
Remarque	<i>Servitude TIM/ Villa individuelle</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Mixte 3**

Parcelle n°12694, 1549 et 14197	Platta
Surface terrain déterminant (RF)	7624 m2
Surface verte (naturelle)	1012 m2
IVER	13 %
Remarque	<i>Industrie</i>

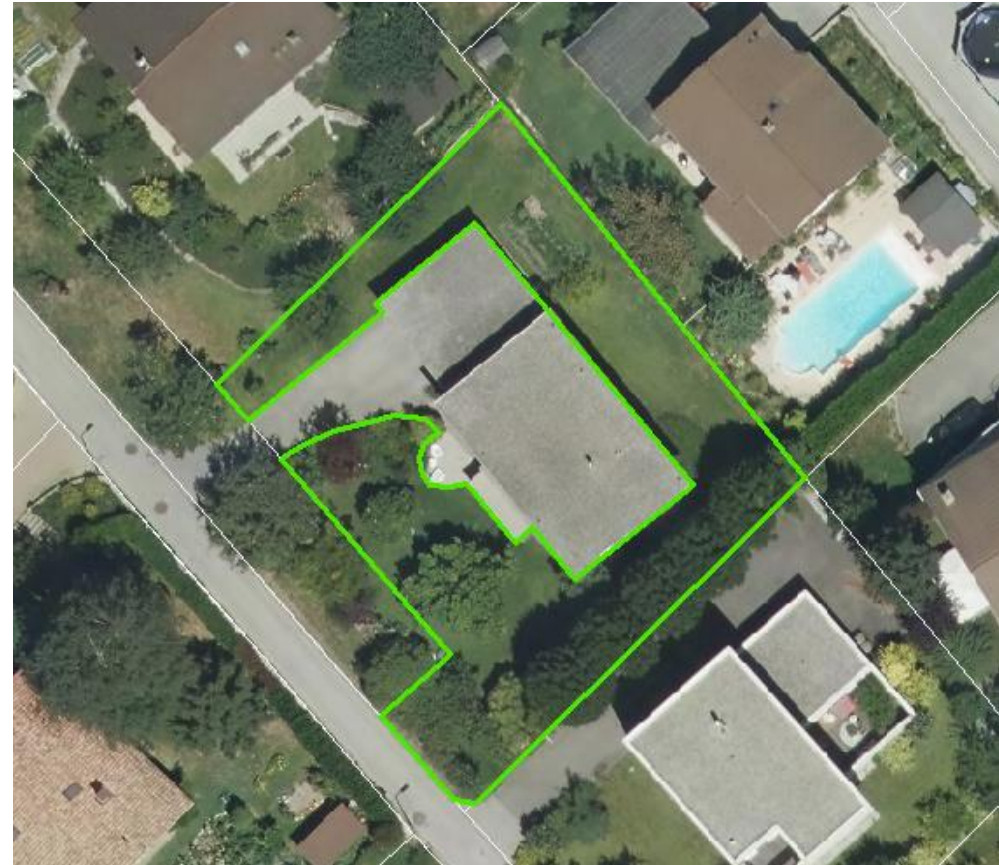


Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Mixte 3**

Parcelle n°16161	Bramois
Surface terrain déterminant (RF)	732 m2
Surface verte (naturelle)	487 m2
IVER	67 %
Remarque	<i>Villa individuelle</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Mixte 3**

Parcelle n°7665, 7691 et 16573	Uvrier
Surface terrain déterminant (RF)	7255 m ²
Surface verte (naturelle)	279 m ²
IVER	4 %
Remarque	<i>Industrie</i>



Indice de surface verte (IVER)

Diagnostic

- Analyse parcellaire Iver (Sver/ STd): **Mixte 3**

Valeurs %	Moyenne
28	
48	
13	
67	
4	32%

Indice de surface verte (Iver)

Définition des valeurs :

Mixte 1	Mixte 2	Mixte 3
15%	15%	20%

Valeurs IVER par zones

	Habitat plaine	Habitat coteau	Habitat coteau sensible	Centre I	Centre II	Centre III	Collectif Tours	Collectif A	Collectif B	Collectif C	Mixte 1	Mixte 2	Mixte 3
Iver	30%	35%	40%	-	-	-	35%	35%	35%	35%	15%	15%	20%

	Industrielle 1	Industrielle 2	Centre d'achat	Mixte Cour de Gare
Iver	15%	15%	15%	-

