

**MESSAGE DU CONSEIL MUNICIPAL  
AU  
CONSEIL GÉNÉRAL**

**Concernant**

**Modification partielle du RCCZ  
Révision prioritaire du règlement communal de  
construction et de zones**

19 décembre 2024



## **CONTENU**

Contenu.....	3
Introduction .....	3
Contexte.....	4
Procédure.....	5
Clause du besoin.....	7
Dossier de modification partielle du Règlement communal des constructions et de zones (RCCZ) .....	9
Résultats de l'information publique .....	9
Conclusion .....	9
Recommandation du conseil municipal .....	11
Annexe a : Projet de révision prioritaire du RCCZ avec annexes.....	12
Annexe b : rapport 47 oat et annexes .....	13
Annexe c : Traitement des oppositions .....	14

## **INTRODUCTION**

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre examen et à votre approbation la modification partielle du Règlement communal des constructions et de zones (RCCZ) relative à la révision prioritaire du règlement communal de construction et de zones.

## CONTEXTE

Le règlement communal de constructions et des zones de la Ville de Sion (RCCZ) a été adopté par le conseil général le 21 juin 1988 et homologué par le Conseil d'État le 28 juin 1989.

Depuis son adoption, de nombreux changements législatifs sont intervenus sur le plan cantonal et fédéral (Loi sur les constructions, Ordonnance sur les constructions de 1996, LcAT, etc.) et la jurisprudence a également évolué. Plus récemment, le Canton a adopté en 2016-2017 un nouveau droit de la construction (nouvelles Loi sur les constructions et Ordonnance sur les constructions), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018, qui reprend largement les prescriptions de l'accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC).

Dès lors, le RCCZ actuellement en force est obsolète sur plusieurs points et contient de nombreuses dispositions qui sont incompatibles avec le droit en vigueur.

Dans un effort conjoint, le service de l'urbanisme et de la mobilité, le service des bâtiments et des constructions ainsi que le juriste de la Ville ont travaillé sur la refonte du règlement communal.

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.

Suite à l'information publique du 11 novembre 2022, à la prise en compte des remarques de la population, à la mise à l'enquête du dossier en date du 6 mars 2024 et suites aux décisions du conseil municipal du 19 décembre 2024, il vous est demandé votre approbation au sujet de la modification partielle du Règlement communal des constructions et de zones (RCCZ) relative à sa révision prioritaire.

## PROCÉDURE

Une modification prioritaire du RCCZ, soit une adaptation dans sa forme et dans le fond des articles du règlement communal actuels et de ses annexes, est donc nécessaire compte tenu des éléments de contexte précités.

Concrètement cette modification partielle du RCCZ est dictée par les art. 33 et suivant de la Loi sur l'aménagement du territoire (LcAT). Par conséquent, son homologation dépend du Conseil d'État. Cette procédure est résumée graphiquement ci-dessous :

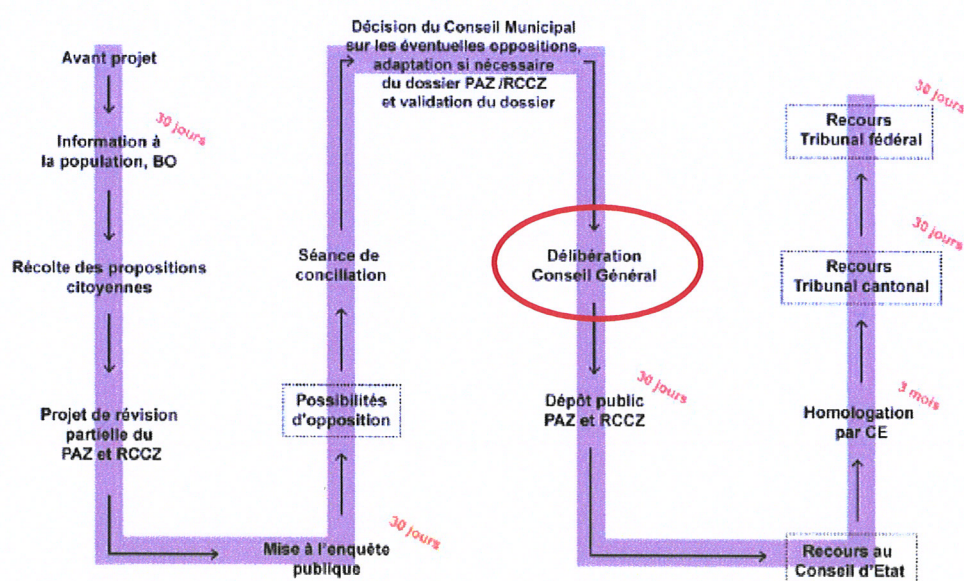


Schéma de la procédure de révision du PAZ et du RCCZ, selon la LcAT.

- 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 ;
- 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 2022 ;
- Le conseil municipal de Sion a décidé de publier le projet de révision partielle du RCCZ dans le bulletin officiel du Valais du 6 mars 2024 ;
- La mise à l'enquête du projet a généré 13 oppositions. Le traitement des oppositions, de compétence de l'exécutif communal, est annexé pour information au présent message (annexe c). Il ne fait cependant pas partie de la décision d'approbation du conseil général.

La prise de position du conseil municipal sur les oppositions sera versée au dossier du dépôt public pour prise de connaissance des opposants.

C'est aujourd'hui dans l'intention de soumettre le dossier à l'adoption du conseil général pour la transmission et l'homologation du dossier au Conseil d'État que ce message, sous forme de rapport explicatif, vous est soumis.

*Procédures à venir :*

- Suite à la décision d'approbation qui vous est demandée, un dépôt public de 30 jours sera réalisé conformément à l'art. 33 et suivant de la LcAT, lors duquel la population aura la possibilité de faire recours contre le projet de modification partielle du RCCZ.
- À la suite de quoi le dossier sera soumis au Conseil d'Etat pour homologation

## CLAUSE DU BESOIN

Comme mentionné précédemment, suite aux changements législatifs intervenus sur le plan cantonal et fédéral, depuis son adoption le 21 juin 1988, le RCCZ de la Ville 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<sup>er</sup> janvier 2018 et de la nouvelle LcAT entrée en vigueur le 15 avril 2019. Ce nouveau droit de 2018 a introduit des modifications importantes relatives aux définitions, méthodes de calcul, mais aussi à la procédure. Ces définitions et méthodes de calculs se basent 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. Les communes doivent par conséquent adapter leur réglementation au droit supérieur.

Cette modification du RCCZ prend ainsi en considération les changements de pratique et la jurisprudence. Elle 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. En effet, 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 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.

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<sup>er</sup> janvier 2018 (art. 70 al. 2 LC).

Enfin, cette nouvelle version du RCCZ se base sur le canevas de RCCZ-type proposé par le Service administratif et juridique du DMTE. Ainsi, suite à l'entrée en vigueur du nouveau droit cantonal, l'État 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.

Dans son courrier de juin 2018, le Conseil d'État 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'État 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'État 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'État 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.

Depuis plusieurs années, des réflexions sur la révision globale du PAZ et du RCCZ de la Ville de Sion ont été menés, de même que la définition de son projet de périmètre d'urbanisation (PU), en se basant d'une part sur le plan directeur communal (PDCom), mais aussi sur le projet d'Agglo Valais Central (PA), ainsi que sur l'avant-projet de PAZ et RCCZ présenté au SDT pour avis technique. Parallèlement, la Ville participe activement aux démarches de planification intercommunale au travers du plan directeur intercommunal (PDI) du projet Agglo Valais Central, ce qui in fine aboutira à la révision globale du PAZ et RCCZ, conformément aux délais définis par la fiche C.1 du plan directeur cantonal (PDC).

Toutefois, même si ces processus sont en cours, ils prendront un certain temps avant une validation et une homologation définitive, c'est pourquoi dans l'intervalle, une révision prioritaire de son RCCZ est nécessaire afin de permettre le développement de l'urbanisation de Sion en s'appuyant sur un règlement communal conforme au droit supérieur pour gérer l'urbanisation de la Ville de manière appropriée.

## DOSSIER DE MODIFICATION PARTIELLE DU RÈGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DE ZONES (RCCZ)

Pour rappel, afin d'adapter son règlement communal des constructions et de zone, plusieurs documents sont requis pour son homologation auprès du Conseil d'État. La Commune doit ainsi établir un dossier, comprenant les éléments suivants :

- > La proposition de nouveaux articles du règlement communal de construction et des zones (avec ses annexes) ;
- > Un tableau comparatif entre les anciens articles et les nouveaux proposés ;
- > Le rapport à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans (avec ses annexes).

## RÉSULTATS DE L'INFORMATION PUBLIQUE

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. Le traitement de ces observations sont détaillés dans le rapport explicatif (47 OAT, cf. chapitre 7).

## CONCLUSION

Au vu des éléments qui précèdent, la modification partielle du Règlement communal des constructions et de zones (RCCZ) relative à la révision prioritaire du règlement communal de construction est une nécessité afin de le rendre conforme au droit supérieur, mais aussi selon l'évolution de la pratique administrative, diverses adaptations sont devenues nécessaires.

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, en attendant la révision globale du PAZ RCCZ, qui sera mis à l'enquête publique une fois le retour de l'avis de principe du Canton connu. Cette modification prioritaire du règlement permettra à la révision globale de capitaliser tout le travail réalisé dans la présente démarche en offrant une structure type au règlement de la révision globale (forme et fonds). Le nouveau règlement des constructions prioritaires aura comme objectif de gérer au mieux cet intervalle temporel avant l'entrée en force de la révision globale

Le Canton, via le retour de l'avis de principe du Service du développement territorial du (SDT) du 26.07.2021 a considéré que les conditions (intérêt publique/ portée limitée/ urgence et clause du besoin) étaient remplies pour entrer en matière sur la présente demande de modification partielle du règlement communal.

## RECOMMANDATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Sur la base des explications qui précèdent, le conseil municipal propose au conseil général d'adopter ce projet de modification partielle du Règlement communal des constructions et de zones (RCCZ révision prioritaire), ceci afin de le mettre en conformité par rapport au droit supérieur (droit cantonal) , mais aussi afin de le mettre à jour par rapport à la pratique administrative communale, de l'adapter sur des notions de nature procédurale et qualitative, de dispositions générales, de recommandations des services cantonaux et afin d' abroger certaines dispositions devenues obsolètes depuis son homologation en 1989.

En vous remerciant de réserver un accueil favorable à cette proposition, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du conseil général, à l'expression de nos sentiments distingués.

Ce message a été adopté en séance du conseil municipal du 19 décembre 2024.

### VILLE DE SION

Le Président



Philippe Varone

Le Secrétaire



Frédéric Delessert

Annexes :

- A. Projet de révision prioritaire du RCCZ avec annexes
- B. Rapport 47 OAT et annexes
  - o Rapport Citec
  - o Rapport Hauteur + Iver
  - o Tableau comparatif RCCZ : ancien droit – nouveau droit
- C. Traitement des oppositions

## **ANNEXE A : PROJET DE RÉVISION PRIORITAIRE DU RCCZ AVEC ANNEXES**

## **ANNEXE B : RAPPORT 47 OAT ET ANNEXES**

## **ANNEXE C : TRAITEMENT DES OPPOSITIONS**