

Ville de SION

REGLEMENT COMMUNAL DE CONSTRUCTION ET DE ZONES -RCCZ-

**Modification partielle
Version message CM-CG**

Conseil municipal, adopté en séance du 8 février 2024

Le Président :
Philippe Varone

Le Secrétaire :
Philippe Ducrey

.....

.....

Conseil général, adopté en séance du

Le Président :

Le Secrétaire :

.....

.....

Homologation par le Conseil d'Etat :

Tables des matières

Titre 1	Dispositions générales	9
Art. 1	But et contenu.....	9
Art. 2	Champ d'application	9
Titre 2	Aménagement du territoire	9
Chapitre 1	Généralités	9
Art. 3	Liste des plans	9
Chapitre 2	Contenu et élaboration des plans	10
Art. 4	Plan directeur communal.....	10
Art. 5	Plan d'affectation des zones.....	10
Art. 6	Plan des réseaux d'équipements.....	11
Art. 7	Planification énergétique territoriale	11
Art. 8	Alignements routiers.....	11
Art. 9	Alignements architecturaux.....	12
Art. 10	Plan d'aménagement détaillé.....	13
Art. 11	Plan de quartier	15
Art. 12	Plans de remembrement.....	17
Chapitre 3	Règlement des zones.....	17
A.	Type de zones et prescriptions générales.....	17
Art. 13	Type de zones	17
Art. 14	Zones de construction d'équipement prioritaire.....	18
Art. 15	Zones de construction d'équipement différé.....	18
Art. 16	Changement de degré de priorité d'une zone.....	18
B.	Zones spéciales	18
Art. 17	Zones d'intérêt général A	18
Art. 18	Zones d'intérêt général B.....	19
Art. 19	Zone d'intérêt général C	19
Art. 20	Zone de construction et d'installations publiques D Campus.....	19
Art. 21	Secteur de chauffage à distance	21
Art. 22	Zones de protection de la nature	21
Art. 23	Zone de protection nature de Corbassières	22
Art. 24	Zone mixte de détente et de protection de la nature d'Aproz	22
Art. 25	Zones de protection des sites construits	23
Art. 26	Secteurs sensibles	23
Art. 27	Zones agricoles.....	24

Art. 28	Zones agricoles protégées	24
C.	Zones indicatives	24
Art. 29	Zones de forêts (Aire forestière)	24
Art. 30	Zones de dangers naturels.....	25
Chapitre 4	Divers.....	25
Art. 31	Prélèvement de la plus-value.....	25
Titre 3	Règles sur les constructions.....	26
Chapitre 1	Généralités	26
Art. 32	Application du droit cantonal et règles communales.....	26
Chapitre 2	Prescriptions matérielles	26
A.	Généralités	27
Art. 33	Définitions et droit applicable	27
Art. 34	Droits acquis.....	27
Art. 35	Déroptions	27
B.	Ordre des constructions	27
Art. 36	Généralités	27
Art. 37	Ordre contigu.....	28
C.	Distances à la limite et aux bâtiments	28
Art. 38	Distances – Définition.....	28
Art. 39	Distances - Détermination	29
Art. 40	Distance arrière.....	29
Art. 41	Limites obliques.....	29
Art. 42	Autres règles sur les distances	30
D.	Hauteurs	30
Art. 43	Hauteur totale et hauteur d’excavation	30
Art. 44	Autres hauteurs	31
Art. 45	Hauteurs - Détermination	31
E.	Niveaux	31
Art. 46	Etages - Définitions	31
Art. 47	Prescriptions applicables aux étages et attiques	32
F.	Indices.....	32
Art. 48	Surface de terrain déterminante.....	32
Art. 49	Indices - Définitions	32
Art. 50	Indices - Détermination.....	33
Art. 51	Indices – Majorations et report.....	33
Art. 52	Transfert d’indices	34
A.	Hygiène et sécurité	34

Art. 53	Locaux d'habitation	34
Art. 54	Vide d'étage	35
Art. 55	Buanderies.....	35
Art. 56	Installations sanitaires	35
Art. 57	Installations techniques.....	35
Art. 58	Antennes et autres installations analogues	35
Art. 59	Accès au toit.....	37
B.	Stationnement voitures et deux roues.....	37
Art. 60	Principe général et exceptions	37
Art. 61	Définition des secteurs	38
Art. 62	Ratios et facteurs d'ajustement	38
Art. 63	Mesures d'aménagement.....	40
Art. 64	Mutualisation du stationnement	40
Art. 65	Dérogations et impossibilités constructives	40
Art. 66	Stationnement deux roues.....	41
C.	Aires de détente et places de jeux	43
Art. 67	Aires de détente et places de jeux pour enfants	43
D.	Architecture et protection des sites	43
Art. 68	Qualités architecturales et urbanistiques des constructions.....	43
Art. 69	Modification du terrain naturel, remblai, déblai et mur de soutènement .	44
Art. 70	Entretien	44
Art. 71	Zones des eaux et des rives.....	44
Art. 72	Espace réservé aux eaux superficielles	45
Art. 73	Zones, périmètres de protection des eaux souterraines, secteurs de protection des eaux	45
Art. 74	Protection archéologique	46
Art. 75	Façades	47
Art. 76	Toitures	47
Art. 77	Lucarnes.....	47
Art. 78	Aménagements extérieurs.....	48
Art. 79	Arborisation et indice de surface verte (Iver)	49
Art. 80	Aménagements sur dalles-toitures	50
Art. 81	Cabanes de jardin, réduits et autres constructions analogues	50
Art. 82	Procédés de réclame et d'affichage	50
Art. 83	Matériaux à ciel ouvert	50
Art. 84	Entrée Ouest de la Ville	50
E.	Prescriptions particulières aux zones de construction	51

Art. 85	Zones de construction	51
Art. 86	Zone de protection vieille ville	52
Art. 87	Autres bâtiments à protéger.....	54
Art. 88	Zones de villages et hameaux	56
Art. 89	Zone centres d'achat	56
Art. 90	Zone mixte Cour de Gare.....	57
Chapitre 3	Autorisation de construire	58
Art. 91	Règles applicables	58
Art. 92	Demande de renseignement ou de décision préalable.....	58
Art. 93	Forme de la demande	59
Art. 94	Gabarits.....	59
Art. 95	Installations solaires.....	59
Art. 96	Réunion de parcelles	60
Chapitre 4	Police des constructions	60
Art. 97	Règles applicables	60
Chapitre 5	Dispositions pénales	60
Art. 98	Règles applicables	60
Chapitre 6	Frais, dépens, sûretés et inscription au registre foncier	61
Art. 99	Frais et dépens dans la procédure d'autorisation de construire	61
Art. 100	Frais et dépens dans la procédure de police des constructions	61
Art. 101	Fourniture de sûretés	61
Art. 102	Inscriptions au registre foncier	61
Titre 4	Dispositions transitoires et finales	61
Art. 103	Demandes en cours.....	61
Art. 104	Entrée en vigueur.....	62
A.	ZONE CENTRE D'ACHAT	68
B.	ZONE MIXTE DE COUR DE GARE	72
C.	CHAMPSEC : ANCIENNE VOIRIE	74
D.	CHAMPSEC : RUE DES PAQUERETTES.....	78
E.	ZONE PROTECTION NATURE DE CORBASSIERES	82
F.	BRAMOIS : SECTEUR VERGERS	85

Annexes : 1. Tableau des prescriptions / 2. Plan de la zone de sécurité de l'aéroport / 3. Cahiers des charges / 4. Prescriptions relatives aux dangers naturels / 5. Secteurs de stationnement / 6. Points de vue entrée ouest / 7. Zones archéologiques/ 8. Carte des degrés de sensibilité au bruit (OPB) / 9. Plan d'affectation des zones

Titre 1	Dispositions générales
---------	-------------------------------

Art. 1 But et contenu

¹ Le présent règlement vise à fixer les règles d'exécution et les dispositions complémentaires conformément au droit cantonal et fédéral de l'aménagement du territoire et des constructions. Cet objectif doit être réalisé conformément aux principes suivants:

- a. préserver le bien-être des habitants par une conception et une exécution des bâtiments conformes aux règles de la sécurité, de l'hygiène, de l'architecture et respectant l'environnement;
- b. garantir une implantation ordonnée des bâtiments et une utilisation appropriée du sol;
- c. assurer des investissements publics rationnels;
- d. protéger les valeurs historiques et culturelles, les paysages, les sites et les éléments naturels dignes d'intérêt.

² Les annexes au présent règlement (en particulier le tableau des prescriptions matérielles applicables aux zones, le plan de la zone de sécurité de l'aéroport, les cahiers des charges et les prescriptions relatives aux dangers naturels) font partie intégrante du présent règlement.

Art. 2 Champ d'application

Les dispositions du présent règlement sont valables pour l'ensemble du territoire de la commune, à l'exception des territoires spécialement désignés par d'autres réglementations déjà en vigueur. Les dispositions du présent règlement concernant les installations solaires (Art. 95), les antennes de téléphonie mobile et autres technologies analogues (Art. 58) et les bâtiments figurant à l'inventaire communal du patrimoine bâti (Art. 87) sont applicables sans exception sur l'ensemble du territoire de la commune.

Titre 2	Aménagement du territoire
---------	----------------------------------

Chapitre 1	Généralités
------------	--------------------

Art. 3 Liste des plans

¹ Le conseil municipal élabore :

- le plan directeur communal (PDCom)
- le plan d'affectation des zones et le règlement de construction et de zones (PAZ/RCCZ)
- le plan des réseaux d'équipement.

² Suivant les besoins, il fait établir ou adopte :

- les plans d'alignement
- les plans d'aménagement détaillé (PAD)
- les plans de quartier (PQ)
- les plans de remembrement.

Chapitre 2 **Contenu et élaboration des plans**

Art. 4 Plan directeur communal

¹ Le plan directeur communal, projet de territoire, élabore une vision stratégique de développement de la Ville.

² Il est notamment composé:

- a. d'une stratégie globale;
- b. de stratégies thématiques;
- c. des sites de développement: les chantiers.

³ Dans les stratégies thématiques, figurent notamment les intentions territoriales communales en matière:

- de nature et paysage
- d'énergie
- de tourisme
- de mobilité
- d'économie
- de développement urbain.

⁴ Le plan directeur communal est un outil de pilotage souple et évolutif qui peut être révisé et complété selon les besoins. Il est adopté par le Conseil général. Le plan directeur communal lie les autorités communales.

Art. 5 Plan d'affectation des zones

¹ Le plan d'affectation des zones règle le mode d'utilisation du sol. Il délimite, pour l'ensemble du territoire communal, les zones dont la destination et l'utilisation sont définies par le présent règlement, notamment:

- a. Les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (art. 14, al.2 LAT et art. 11, al.1 LcAT) ;
- b. Les autres zones définies par la législation cantonale (art. 18 al. 1 LAT et art. 11 al. 2 LcAT) ;
- c. Les périmètres soumis à plans d'affectation spéciaux, les périmètres à aménager, les périmètres de développement ;
- d. Les degrés de sensibilité au bruit selon l'article 43 de l'OPB.

² Les zones et périmètres régis par la législation spéciale, notamment l'aire forestière, les zones de danger, les zones de protection des sources et l'espace réservé aux eaux, sont reportés sur le plan d'affectation des zones, à titre indicatif.

³ Le plan d'affectation des zones a force obligatoire pour chacun. Il est soumis à la procédure dictée par les articles 33 ss. LcAT.

Art. 6 Plan des réseaux d'équipements

¹ Les plans des réseaux d'équipements sont les plans techniques des réseaux communaux, notamment eaux, égouts, routes, énergie, etc.

² Ces plans sont établis selon les directives cantonales et fédérales.

³ Tout raccordement aux réseaux publics doit faire l'objet d'une demande préalable.

⁴ Pour le reste sont applicables les prescriptions cantonales et fédérales en la matière, ainsi que les règlements communaux fixant les modalités des raccordements.

Art. 7 Planification énergétique territoriale

¹ L'approvisionnement du territoire communal en énergie fait l'objet d'une planification visant à favoriser un approvisionnement compatible avec les objectifs climatiques et énergétiques.

² Cette planification doit favoriser le recours aux énergies indigènes et renouvelables, la valorisation des rejets de chaleur, ainsi que l'utilisation judicieuse des énergies non renouvelables tout en assurant un approvisionnement suffisant, sûr et économique et le maintien de l'équilibre thermique de la nappe phréatique.

³ Pour ce faire, la commune détermine les modes d'approvisionnement énergétiques privilégiés pour les divers secteurs de son territoire.

Art. 8 Alignements routiers

¹ Les alignements déterminent les limites dans lesquelles les terrains sont ouverts de part et d'autre de la voie publique à la construction de bâtiments et autres ouvrages analogues. Les alignements priment les dispositions générales relatives aux distances, y compris dans les cas où la distance générale est plus contraignante.

² Pour les voies publiques communales, la commune peut définir des alignements spécifiques. Le plan des alignements doit être mis à l'enquête publique et homologué par le Conseil d'Etat.

³ A défaut d'alignements routiers le long des voies communales formellement approuvés, la distance à respecter est de 2 mètres du bord de la chaussée ou du trottoir, pour les routes ouvertes à la circulation des véhicules à moteur, et 1.50 mètres pour les chemins et les pistes cyclables (art. 203 al. 2 de la loi sur les routes).

⁴ L'implantation des bâtiments sur l'alignement peut être rendue obligatoire dans le cadre d'un plan d'aménagement détaillé ou d'un plan de quartier. Cela n'est pas

nécessaire pour les alignements facultatifs, qui fixent simplement jusqu'à quelle limite on peut bâtir, sans imposer la construction sur l'alignement.

⁵ Toute construction, y compris en sous-sol, est interdite au-delà de l'alignement. Les exceptions sont réglées par la loi sur les routes (art. 207 à 209 et 212) et la loi sur les constructions (art. 32), en ce qui concerne l'ajout d'une isolation thermique ou la pose d'une installation solaire.

⁶ Les prescriptions suivantes sont applicables aux voies publiques communales :

- a. Tout empiètement et toute saillie des constructions sur le domaine public ou sur l'alignement des constructions sont interdits. Toutefois, sont autorisés à moins que des raisons particulières ne s'y opposent :
 - i. des empattements en sous-sol jusqu'à 30 cm,
 - ii. des soupiraux de caves et autres installations analogues,
 - iii. des soubassements et des socles jusqu'à 10 cm,
 - iv. des tablettes de fenêtres, cordons, couronnements, corniches, à la condition que les saillies se trouvent au moins à 2.60 m au-dessus du trottoir de la voie publique et ne dépassent pas l'alignement de plus de 20 cm,
 - v. des balcons, vérandas, oriels et autres dispositifs similaires, corniches de toitures, enseignes dont la saillie extrême est limitée à 1.50 m et 1/10 au plus de la largeur de la rue,
 - vi. des marquises ayant une saillie maximale de 3 m et en retrait de 50 cm de la bordure du trottoir et ne dépassant pas le 1/5 de la largeur de la rue.

Pour les chiffres v et vi, la hauteur minimale sera de 3 m sur le trottoir et de 4.5 m sur la chaussée. L'écoulement des eaux doit se faire contre façade. Reste réservée la législation cantonale en la matière.

- b. Aucune partie mobile (portes, volets, tentes de magasins, stores, etc.), ne doit faire saillie sur la voie publique à moins de 2.20 m (partie flottante 2.00 m) au-dessus du trottoir et 4.50 m au-dessus de la chaussée.

⁷ Les parties de bâtiments existants empiétant sur l'alignement et bénéficiant d'un droit acquis selon l'art. 5 LC, peuvent être entretenues, transformés, reconstruites ou changées d'affectation, si cela est compatible avec les intérêts publics de la voie de communication et les autres prescriptions de la législation sur les constructions et l'aménagement du territoire.

⁸ La zone d'interdiction de construire à l'intérieur de l'alignement reste propriété des riverains et peut être pris en compte dans le calcul des indices.

Art. 9 **Alignements architecturaux**

¹ Les alignements architecturaux fixent les distances du bâti par rapport à la voie publique, aux limites ou encore entre les bâtiments.

² Les alignements architecturaux peuvent être déterminés dans le cadre d'un plan d'affectation spécial. Ils peuvent être imposés par la commune lorsque cela est

commandé par les circonstances, notamment pour assurer un développement cohérent de l'ensemble bâti.

³ Le plan d'affectation spécial précise le caractère obligatoire de l'alignement et les éventuels retraits.

⁴ En principe, l'alignement architectural ne concerne pas les constructions et installations souterraines (parkings, conduites, etc.), sauf si le contraire résulte du plan.

⁵ Les empiètements sur l'alignement sont exclus à l'exception des saillies jusqu'à 1.50m. Sont réservées les règles spécifiques sur les saillies prévues par la législation sur les routes.

⁶ Les alignements architecturaux priment les dispositions générales relatives aux distances.

Art. 10 **Plan d'aménagement détaillé**

¹ Le plan d'aménagement détaillé précise, pour certaines parties de la zone à bâtir du territoire communal, des mesures particulières d'aménagement et règle, dans le détail, l'affectation du sol, en déterminant le but de l'aménagement, la nature et le degré de l'affectation, ainsi que les étapes de réalisation (secteurs bâtis, non bâtis, publics, privés, accès, stationnement, nature, paysage, type d'exploitation, etc.). Il se définit comme un complément détaillé du plan d'affectation des zones, mais est plus général et global que le plan de quartier.

Il organise principalement les espaces bâtis et non bâtis, définit les aires publiques et privées, ainsi que les dessertes et les aménagements extérieurs. Selon les particularités de la topographie, il confirme dans la 3^{ème} dimension la pertinence des intentions énoncées dans l'organisation du plan. Il doit apporter des solutions judicieuses aux problèmes spécifiques d'un secteur hors de la zone à bâtir; il peut également s'appliquer quand il est nécessaire de préciser l'affectation possible du secteur, de définir la protection de biotopes, l'aire d'une zone sportive ou touristique, ou d'arrêter la localisation de constructions rurales à l'intérieur d'une zone agricole.

² En règle générale, le plan d'affectation des zones et le présent règlement déterminent les cas pour lesquels un plan d'aménagement détaillé doit être établi (zones à aménager), ainsi que les conditions et dispositions indiquant avec précision les règles pour son élaboration.

³ Le conseil municipal peut préciser les modalités d'élaboration des plans d'aménagement détaillé sous forme de directives.

⁴ Si les circonstances l'exigent, notamment lorsqu'une mesure de coordination s'impose aux fins d'assurer une densification cohérente du milieu bâti, le conseil municipal peut établir un plan d'aménagement détaillé ou, dans les périmètres spécifiés sur le plan de zones, exiger l'établissement d'un tel plan par les propriétaires concernés, préalablement à la procédure d'autorisation de construire.

⁵ Le plan d'aménagement détaillé peut également être sollicité par des particuliers dans les cas prévus par le présent règlement, notamment lorsque l'application stricte

des règles de la zone compromet la réalisation des buts de celle-ci ou que la surface du terrain satisfait aux prescriptions du tableau des prescriptions de zones. Le cas échéant, le conseil municipal arrêtera les conditions à remplir pour le plan d'aménagement détaillé.

⁶ Dans le cadre du plan d'aménagement détaillé, la commune peut autoriser une majoration de l'indice dans les limites fixées à l'Art. 51, la réduction de la distance entre bâtiments selon l'Art. 39 et le choix d'une autre forme de toiture que celle fixée à l'Annexe 1. D'autres dérogations peuvent être octroyées aux conditions fixées à l'Art. 35, en suivant la procédure d'homologation décrite à l'alinéa 12.

⁷ Le plan d'aménagement détaillé doit notamment indiquer :

- a. le périmètre du secteur et son contexte élargi sur un plan cadastral avec les numéros des parcelles et les noms des propriétaires concernés par le plan d'aménagement détaillé et les propriétaires voisins;
- b. les coordonnées géographiques;
- c. la ou les affectations du périmètre;
- d. les différents secteurs qui déterminent les vides et les pleins, les secteurs de circulation, de stationnement et les espaces ouverts;
- e. Si les circonstances l'exigent, les niveaux naturels et aménagés nécessaires à la compréhension topographique du lieu;
- f. Les secteurs ou éléments protégés.

⁸ Le plan est accompagné d'un règlement et rapport explicatif précisant:

- a. les relations du plan d'aménagement détaillé avec le plan d'affectation des zones;
- b. les caractéristiques urbanistiques et techniques (bruit, énergie, etc.) du secteur concerné;
- c. les différentes typologies d'espaces composant le plan d'aménagement détaillé (constructions, voies d'accès, aménagements extérieurs, etc.);
- d. les étapes de réalisation;
- e. les infrastructures actuelles (eau, égout, électricité, etc.);
- f. les divers indices (occupation, utilisation du sol, etc.);
- g. les éventuelles dérogations prévues au présent règlement;
- h. si les circonstances l'imposent, les caractéristiques et les modalités de financement des équipements et des infrastructures;
- i. la répartition des droits à bâtir au sein du périmètre;
- j. les principales servitudes (y compris les servitudes publiques).

Les éventuelles annexes peuvent prendre la forme d'aides à la conception, de directives concernant l'architecture ou les espaces verts, en plus des études et rapports nécessaires (bruit, trafic, rapport ou notice d'impact sur l'environnement, etc.).

⁹ Une coordination préalable avec les services communaux, voire cantonaux, doit être effectuée. À cet effet, un avant-projet doit être établi, qui précisera notamment le périmètre d'étude, les objectifs visés et les programmes d'aménagement. L'avant-projet démontrera la pertinence du concept retenu notamment par la présentation de plusieurs variantes d'études.

¹⁰ Dans la mesure où le secteur concerné fait l'objet d'un remembrement, d'une rectification de limites, d'un plan d'alignement, d'une étude d'impact sur l'environnement ou d'un défrichement, les procédures y relatives doivent être intégrées ou coordonnées au plan d'aménagement détaillé.

¹¹ Le plan d'aménagement détaillé est établi et financé par les propriétaires concernés. Ils doivent coordonner leur action avec la commune et s'assurer que la définition des objectifs d'aménagement du périmètre du plan d'aménagement détaillé soit compatible avec la planification communale et cantonale. Le conseil municipal peut participer à son élaboration et à son financement.

¹² La procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable si le plan d'aménagement détaillé est conforme au RCCZ et au PAZ. Les modalités de dépôt des demandes sont précisées aux art. 24ss OC. Dans les autres cas, lorsque le plan d'aménagement détaillé déroge au PAZ et/ou au RCCZ, il fait l'objet d'une procédure d'homologation relevant de la compétence du Conseil d'Etat (art. 33ss LcAT).

Art. 11 **Plan de quartier**

¹ Le plan de quartier règle l'ensemble des constructions existantes ou projetées dans un territoire limité et formant une entité suffisante et homogène.

² En plus de préciser des mesures particulières d'aménagement et l'affectation du sol comme le ferait un plan d'aménagement détaillé, il a pour but de déterminer et organiser les espaces construits voire leur unité architecturale et les vides de manière rationnelle, de préserver les espaces nécessaires aux aménagements publics et privés (accès, cheminement piétonnier, etc.) notamment dans les secteurs où les constructions doivent être particulièrement bien intégrées au paysage et à l'environnement bâti existant et dans ceux qui ont une grande importance pour le développement de la Commune.

En plus des indications en plan, il précise l'intégration des volumes bâtis et des aménagements extérieurs dans la topographie existante, avec la mention des terrains naturels et aménagés, ainsi qu'en rapport au voisinage immédiat.

³ En règle générale, le plan d'affectation des zones et le présent règlement déterminent les cas pour lesquels un plan de quartier doit être établi, voire les conditions et dispositions indiquant avec précision les règles pour son élaboration. Les zones à aménager et le cahier des charges y relatif sont décrites dans l'Annexe 2 au présent règlement.

⁴ Le conseil municipal peut préciser les modalités d'élaboration des plans de quartier sous forme de directives.

⁵ Si les circonstances l'exigent, notamment lorsqu'une mesure de coordination s'impose aux fins d'assurer une densification cohérente du milieu bâti, le conseil municipal peut établir un plan de quartier ou dans les périmètres spécifiés sur le plan de zones, exiger l'établissement d'un tel plan par les propriétaires concernés, préalablement à la procédure d'autorisation de construire.

⁶ Le plan de quartier peut également être sollicité par des particuliers dans les cas prévus par le présent règlement, notamment lorsque l'application stricte des règles

de la zone compromet la réalisation des buts de celle-ci ou que la surface du terrain satisfait aux prescriptions de l'annexe 1. Le cas échéant, le conseil municipal arrêtera les conditions à remplir pour le plan de quartier.

⁷ Dans le cadre du plan de quartier, la commune peut autoriser une majoration de l'indice dans les limites fixées à l'Art. 51, la réduction de la distance entre bâtiments selon l'Art. 39 et le choix d'une autre forme de toiture que celle fixée à l'Annexe 1. D'autres dérogations peuvent être octroyées aux conditions fixées à l'Art. 35, en suivant la procédure d'homologation décrite à l'alinéa 13.

⁸ Le plan de quartier doit notamment indiquer :

- a. le périmètre du secteur et son contexte élargi sur un plan cadastral avec les numéros des parcelles et les noms des propriétaires concernés par le plan de quartier et, si possible, les propriétaires voisins, ainsi que les coordonnées géographiques;
- b. l'implantation des bâtiments avec les cotes des distances aux limites et entre bâtiments;
- c. les modifications de la topographie en coupe et élévation, avec la mention du terrain naturel et aménagé.
- d. les gabarits des bâtiments avec indication de l'affectation des surfaces (coupes nécessaires à la compréhension du plan);
- e. les différents réseaux de circulation ainsi que les places de stationnement;
- f. Les secteurs ou éléments protégés ;
- g. l'affectation et l'aménagement des espaces ouverts;
- h. les infrastructures actuelles (eau, égout, électricité, etc.).

⁹ Le plan est accompagné d'un règlement et rapport explicatif précisant :

- a. les relations du plan de quartier avec le plan d'affectation des zones;
- b. la réponse donnée aux objectifs et mesures du cahier des charges ;
- c. les caractéristiques urbanistiques, architecturales et techniques (bruit, énergie, etc.) du quartier concerné;
- d. les différentes typologies d'espaces composant le plan de quartier (constructions, voies d'accès, aménagements extérieurs, etc.);
- e. l'impact porté et les relations créées vis-à-vis de la topographie existante et du paysage environnant.
- f. les étapes de réalisation;
- g. les divers indices (occupation, utilisation du sol, etc.) ;
- h. les éventuelles dérogations prévues au présent règlement ;
- i. si les circonstances l'imposent, les caractéristiques et les modalités de financement des équipements et des infrastructures ;
- j. la répartition des droits à bâtir au sein du périmètre ;
- k. les principales servitudes (y compris les servitudes publiques).

Les éventuelles annexes peuvent prendre la forme d'aides à la conception, de directives concernant l'architecture ou les espaces verts, en plus des études et rapports nécessaires (bruit, trafic, rapport ou notice d'impact sur l'environnement, etc.).

¹⁰ Une coordination préalable avec les services communaux, voire cantonaux, doit être effectuée. À cet effet, un avant-projet doit être établi, qui précisera notamment le périmètre d'étude, les objectifs visés et les programmes d'aménagement. L'avant-projet démontrera la pertinence du concept retenu notamment par la présentation de plusieurs variantes d'études. Des supports permettant la bonne compréhension du projet dans son environnement construit devront être transmis (maquette, plans et coupes larges notamment).

¹¹ Dans la mesure où le secteur concerné fait l'objet d'un remembrement, d'une rectification de limites, d'un plan d'alignement, d'une étude d'impact sur l'environnement ou d'un défrichement, les procédures y relatives doivent être intégrées ou coordonnées au plan de quartier.

¹² Le plan de quartier est établi et financé par les propriétaires concernés. Ils doivent coordonner leur action avec la commune et s'assurer que la définition des objectifs d'aménagement du plan de quartier soit compatible avec la planification communale et cantonale. Le conseil municipal peut participer à son élaboration et à son financement.

¹³ La procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable si le plan de quartier est conforme au RCCZ et au PAZ. Les modalités de dépôt des demandes sont précisées aux art. 24ss OC. Dans les autres cas, lorsque le plan de quartier déroge au PAZ et/ou au RCCZ, il fait l'objet d'une procédure d'homologation relevant de la compétence du Conseil d'Etat (art. 33ss LcAT).

Art. 12 **Plans de remembrement**

Les plans de remembrement sont établis conformément à la législation cantonale applicable.

Chapitre 3 **Règlement des zones**

A. **Type de zones et prescriptions générales**

Art. 13 **Type de zones**

Le territoire communal comprend les types de zones suivants :

- a. Les zones de construction:
 - les zones de construction d'équipement prioritaire
 - les zones de construction d'équipement différé.
- b. Les zones spéciales:
 - les zones d'intérêt général A
 - les zones d'intérêt général B
 - la zone d'intérêt général C
 - la zone de construction et d'installations publiques D Campus
 - les zones de protection

- les zones agricoles
- les zones agricoles protégées.
- c. Les zones indicatives (zones de forêts et de dangers naturels).

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

¹ Sont classés en zones de construction d'équipement prioritaire les terrains qui sont équipés, ceux dont l'équipement de base est à compléter et ceux qui sont prêts à être équipés, au sens du droit cantonal et fédéral.

² Les zones de construction d'équipement prioritaire sont représentées en couleur unie sur le plan d'affectation des zones. Dans ces zones, l'équipement est planifié et réalisé par la commune dans les limites de ses possibilités financières.

³ La réalisation des réseaux d'équipement est prise en charge par la commune, sous réserve des taxes communales et appels en plus-value.

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

¹ Sont classés en zone de construction d'équipement différé les terrains pour lesquels la réalisation de l'équipement de base est réservée à une étape ultérieure.

² Les zones de construction d'équipement différé sont bordées d'un liseré de couleur sur le plan d'affectation des zones; les prescriptions de construction sont les mêmes que celles relatives aux zones prioritaires de même affectation. Dans ces zones, l'équipement est planifié par la commune.

³ Les constructions n'y sont tolérées que pour autant que les réseaux d'équipement soient réalisés conformément aux instructions de la commune. Celle-ci peut faire exécuter les travaux d'équipement aux frais des privés.

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

¹ Le conseil municipal peut décider la mise en zone d'équipement prioritaire d'une zone d'équipement différé, lorsque l'équipement des zones d'équipement prioritaire est réalisé, lorsque les finances communales le permettent et lorsque les zones prioritaires ne répondent plus à la demande.

² Le conseil municipal peut déclasser une zone d'équipement prioritaire lorsque la quantité de demandes à construire dans cette zone ne justifie pas la priorité de réalisation des équipements et lorsque les finances communales sont trop sollicitées.

³ La procédure est réglée selon la législation cantonale en la matière.

B. Zones spéciales

Art. 17 **Zones d'intérêt général A**

¹ Ces zones délimitent des terrains que la collectivité publique possède ou se propose d'acquérir pour des aménagements et installations d'intérêt général.

² Les zones d'intérêt général sont réservées aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique, tels que: églises, écoles, hôpitaux, bâtiments administratifs, installations publiques, terrains et installations de sport, promenades et places, ainsi que les voies de communication nécessaires à leur exploitation.

³ Les bâtiments ou installations privés présentant un intérêt important pour la collectivité (tels que: centres culturels, hôteliers et sportifs, cliniques, instituts, etc.) ou faisant intégralement partie d'un ensemble projeté par la collectivité peuvent également être prévus dans ce type de zone.

Art. 18 **Zones d'intérêt général B**

Ces zones délimitent des terrains destinés principalement à des aménagements et installations d'intérêt général spécifique (terrains d'exercice et d'aviation, ainsi que les constructions qui leur sont liées).

Art. 19 **Zone d'intérêt général C**

¹ Cette zone est destinée à la création et à l'aménagement d'un golf de plaine. Toutefois en cas de non-réalisation du golf, ou de cessation de son activité, de besoins majeurs pour l'agriculture ou en cas de crise, ces terrains doivent revenir à l'affectation première agricole.

² Le permis de construire sera assorti de diverses conditions permettant effectivement en tout temps une utilisation agricole. Les travaux d'aménagement seront limités à un strict minimum sur le plan des terrassements, des drainages, de l'irrigation, de l'arborisation et autres équipements.

³ Dans la mesure du possible, les constructions déjà existantes seront utilisées pour les besoins nécessaires à la pratique du golf.

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

(*) Dans les mesures énoncées ci-après, les mesures précédées d'un astérisque (*) et écrites en italique (*italique*) concernent uniquement la ZCIP D Campus sous gare (rue de l'Industrie 17 à 35).

¹ Définition et destination :

Cette zone, d'intérêt général, est destinée au développement d'un campus avec notamment les structures nécessaires à la recherche, à l'enseignement, à sa valorisation, ainsi qu'aux services liés (café, médiathèque, librairie scientifique, kiosque,...).

² * Activité cargo :

** L'objectif est la suppression des activités de transbordement à moyen terme. De manière transitoire, cette activité peut être maintenue, notamment en permettant la continuation de l'utilisation de la voie n° 11 pour l'exploitation ferroviaire.*

³ Dispositions constructives :

- hauteur maximale selon Plan des zones de Sécurité avec Cadastre d'obstacles (reporté à titre indicatif sur le PAZ)
- distance entre les constructions selon les bases légales cantonales.

⁴ Options urbanistiques et architecturales :

Les espaces extérieurs sont ouverts sur le quartier environnant (sans barrières physiques) et publics. Ils assurent une perméabilité adéquate nord-sud.

** Les constructions (accès, traitement des façades,...) n'ont pas d'orientation privilégiée entre la rue de l'industrie et la gare ferroviaire.*

** Les rez-de-chaussée sont ouverts sur les espaces extérieurs, ils sont partiellement publics (café, laboratoire, médiathèque, librairie scientifique, kiosque...).*

⁵ Emprise inconstructible :

** Dans cette emprise, aucune construction hors sol n'est admise à l'exception des dispositifs de liaison.*

⁶ Passerelle:

** Le conseil municipal exigera les mesures utiles à la réserve des terrains nécessaires à la construction de la passerelle.*

⁷ Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés est souterrain. Le stationnement en surface est autorisé ponctuellement, notamment pour les livraisons, les personnes à mobilité réduite ainsi que pour la pose et dépose de personne.

** Sur l'ensemble du site, le stationnement est limité à 250 places.*

** 150 places de stationnement pour les vélos seront prévues, dont 50 % seront situées à l'intérieur des constructions.*

⁸ Equipement et énergie :

** Le passage de la voie industrielle sera réaménagé à long terme pour la mobilité douce. De manière transitoire et tant que la demande existe, le transport des marchandises par rail est maintenu pour la desserte des entreprises locales. En fonction des aménagements et conditions techniquement compatibles avec le transport par rail, une mixité d'usage avec les mobilités douces peut être mise en œuvre.*

Les infrastructures techniques (à l'exception des équipements expérimentaux, tels que démonstrateurs,...) sont intégrées dans la volumétrie de la construction.

L'ensemble des bâtiments construits ainsi que les installations techniques qui les équipent respecteront les axes stratégiques du plan directeur communal, notamment en matière de consommation et de ressources renouvelables.

Dans la mesure du possible, les toitures sont végétalisées selon la norme SIA 312 avec intégration de panneaux photovoltaïques.

⁹ Aspects environnementaux :

A la demande d'autorisation de construire seront jointes toutes les investigations environnementales nécessaires couvrant l'ensemble de la ZCIP D Campus, à savoir en particulier :

- une notice d'impact sur l'environnement apportant la preuve du respect des exigences environnementales et précisant les mesures nécessaires;
- ** un rapport hydrogéologique et les demandes d'autorisations spéciales au sens de la LEaux, notamment pour les travaux de fondation et l'exploitation éventuelle de la chaleur/froid de la nappe phréatique, et*
- ** les investigations nécessaires selon l'OSites.*
- les mesures nécessaires pour sécuriser la population et infrastructures face aux dangers naturels.

¹⁰ Le conseil municipal peut subordonner l'octroi de l'autorisation de construire à l'inscription des servitudes nécessaires au RF afin de garantir l'accès public des espaces extérieurs et la réserve des terrains nécessaires à la construction de la passerelle.

¹¹ Le degré de sensibilité au bruit (DS) est fixé selon article 43 de l'OPB à DS III.

Art. 21 **Secteur de chauffage à distance**

¹ Le secteur de chauffage à distance détermine les terrains sur lesquels une obligation de raccordement au chauffage à distance est applicable.

² L'obligation de raccordement entre en vigueur pour un terrain dès que l'équipement et les infrastructures nécessaires pour l'approvisionnement en chaleur à distance sont à même de desservir celui-ci.

³ Tous les projets situés à l'intérieur du secteur de chauffage à distance sont soumis à l'application du règlement communal sur le chauffage à distance.

⁴ Il en est de même pour tout projet de modification importante d'installation existante de chauffage situé à l'intérieur de ce secteur, ceci dans le but de rationaliser les consommations d'énergie sous l'angle de critères de développement durable.

⁵ Le secteur de chauffage à distance est régi par une réglementation spéciale, qui peut prévoir des exceptions à l'obligation de raccordement.

Art. 22 **Zones de protection de la nature** ¹

¹ Les zones de protection de la nature ont pour but de protéger les sites naturels (cours d'eau, lacs, paysages, monuments naturels et biotopes).

² Dans les zones de protection de la nature, ne sont autorisées que des constructions dont l'emplacement est imposé par leur destination à la condition qu'elles ne portent pas préjudice au site.

³ L'entretien et l'agrandissement des exploitations agricoles ou autres existantes peuvent être autorisés pour autant que ces modifications n'aillent pas à l'encontre du but de protection recherché.

¹ Procédure d'adoption séparée en cours. Disposition sujette à modification.

⁴ Le conseil municipal peut encourager, par des subventions, les travaux indispensables à la sauvegarde des éléments caractéristiques du paysage naturel à protéger.

⁵ Le conseil municipal est chargé de l'exécution des présentes dispositions. Pour les zones de protection situées hors de la zone à bâtir, la Commission Cantonale des Constructions (CCC) est compétente selon les dispositions du droit cantonal.

Art. 23 **Zone de protection nature de Corbassières**

¹ Définition – destination : La zone de protection de la nature de Corbassières comprend les terrains qui présentent un grand intérêt pour les valeurs naturelles conformément à l'article 10 LcPN. Ils se caractérisent par :

- leur valeur historique, scientifique et pédagogique,
- la diversité et la rareté des espèces et des milieux,
- leur situation stratégique au cœur d'un réseau biologique plus large et dont certains objets ont une valeur nationale,
- leurs qualités et particularités topographiques.

Le but de la zone consiste à préserver le biotope existant, à le développer en vue de restituer ses valeurs originelles, naturelles et patrimoniales ainsi qu'à permettre le délassement des habitants en milieu naturel.

² Mesures d'aménagement : Un plan d'aménagement détaillé est obligatoire pour ce site selon cahier des charges annexé : « zone de protection nature de Corbassières ». Il peut être initié par les autorités communales.

Dans le cadre du PAD, les mesures d'aménagement seront prises afin de préserver, renforcer et restituer les milieux humides et les cultures extensives. Au minimum, les mesures suivantes seront prises :

Les milieux humides :

- redéfinition de la topographie du site,
- extension des milieux humides.

Les cultures extensives :

- reconstituer les cultures comme espace tampon avec la zone à bâtir.

³ Le degré de sensibilité au bruit : Le degré de sensibilité au bruit est de III (DS:III) selon l'article 43 de l'OPB.

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

¹ Définition – destination : Cette zone mixte comprend les rives d'un ancien torrent maréal. Elles sont utilisées simultanément pour la détente et comme lieu de rencontre d'une part, et d'autre part comme lieu pour la faune et la flore.

Le but de la zone consiste à accueillir des activités de détente tout en favorisant et préservant les valeurs naturelles.

² Mesures d'aménagement et de gestion :

- Rétablissement du torrent maréal sous forme d'un petit ruisseau,
- Redéfinition d'une lisière à la forêt,
- Plantation d'essences indigènes,
- Aménagement de dépôt et épandage d'engrais naturels ou artificiels interdits.

³ Le degré de sensibilité au bruit : Le degré de sensibilité au bruit, selon l'article 43 OPB, est celui de la zone de base.

Art. 25 **Zones de protection des sites construits** ²

¹ Les zones de protection des sites construits ont pour but de protéger les localités typiques, les lieux et voies historiques et les monuments culturels.

² Dans les zones de protection des sites construits, les nouvelles constructions sont exceptionnelles. Elles répondent à des critères exigeants de qualité architecturale et d'intégration au site. Ces critères peuvent faire l'objet de directives ad hoc ou sont définis, le cas échéant, au travers d'un cahier des charges spécifique et/ ou d'un plan d'affectation spécial. Le plan d'affectation spécial est établi par la commune selon la procédure prévue par le droit cantonal applicable. Le conseil municipal établit le cahier des charges et les directives et définit les mesures nécessaires à la préservation du site (procédure vieille ville, mandat d'étude parallèle, plan de quartier...).

³ La zone de protection des sites construits peut se superposer à d'autres zones à bâtir. Pour des motifs de protection du site et afin d'assurer un aménagement local cohérent, il peut être dérogé aux distances à la limite et entre bâtiments de la zone à bâtir grevée de la présente zone de protection, par le biais d'un plan d'affectation spécial.

⁴ Le cimetière St-François est soumis au cahier des charges annexé au présent règlement.

⁵ Le conseil municipal peut encourager, par des subventions, les travaux indispensables à la sauvegarde des éléments caractéristiques du paysage bâti à protéger.

⁶ Le conseil municipal est chargé de l'exécution des présentes dispositions. Pour les zones de protection situées hors de la zone à bâtir, la Commission Cantonale des Constructions (CCC) est compétente selon les dispositions du droit cantonal.

Art. 26 **Secteurs sensibles**

² Procédure d'adoption séparée en cours. Disposition sujette à modification.

¹ Définition – destination : Ces secteurs se superposent à la zone de base. Les règles de la zone de base sont applicables avec les restrictions définies pour les secteurs sensibles.

Le Conseil communal peut édicter des mesures particulières afin d'assurer une intégration adéquate au site et au patrimoine environnemental du site large, notamment en lien avec la réalisation des aménagements extérieurs et la matérialisation des toitures.

² Dispositions spécifiques :

a. Demande préalable :

Le requérant devra soumettre obligatoirement une demande préalable au Conseil communal avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager. Elle contient notamment un plan des aménagements extérieurs et les mesures prises pour l'intégration au site.

b. Options architecturales :

Les options architecturales sont de la compétence du conseil municipal.

³ Degré de sensibilité au bruit (DS) : Le degré de sensibilité au bruit, selon l'article 43 de l'OPB, est celui de la zone de base.

Art. 27 **Zones agricoles**

¹ Les zones agricoles comprennent les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole et/ou viticole; et en outre les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être utilisés par l'agriculture et/ou la viticulture.

² Est pour le surplus applicable aux zones agricoles la législation cantonale et fédérale.

Art. 28 **Zones agricoles protégées**

¹ Dans le cadre des zones agricoles, le plan mentionne des zones agricoles protégées.

² Elles comprennent les terrains remarquables par leur valeur de paysage naturel et/ou construit.

³ Dans ces zones, le maintien des caractéristiques essentielles du paysage doit être préservé.

⁴ Les dispositions des articles 68 et 69 sont applicables, spécialement en ce qui concerne les modifications du site par remaniements parcellaires, terrassements, déboisements, constructions d'ouvrages, etc.

⁵ Le conseil municipal peut encourager, par des subventions, les travaux indispensables à la sauvegarde des éléments caractéristiques du paysage à protéger.

C. Zones indicatives

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

¹ Définition: Les zones de forêts (aire forestière) sont les surfaces considérées comme forêts selon la législation fédérale et cantonale en la matière.

Dans et à proximité des zones à bâtir, seuls les plans officiels de constatation de la nature forestière (cadastre forestier) font foi.

Hors des zones à bâtir, la délimitation de la forêt est constatée au cas par cas par le Service cantonal en charge des forêts. L'inscription au registre foncier, de même que les limites forestières mentionnées sur les plans d'affectation des zones à titre indicatif, ne sont pas pertinents.

² Construction: Les possibilités de construire en zone de forêts sont régies par les législations cantonale et fédérale.

³ Défrichements : les défrichements, c'est-à-dire les changements durables ou temporaires de l'affectation du sol forestier, sont interdits.

⁴ Distances : la distance à respecter entre une nouvelle construction et la forêt est de 10 m. Les éventuelles demandes de dérogation devront être transmises au Service cantonal en charge des forêts qui les traitera au cas par cas et en application des directives cantonales en la matière.

⁵ Coupe de bois : Toute coupe d'arbre ou d'arbuste en forêt doit faire l'objet d'un permis de coupe. La demande doit être adressée au garde forestier.

⁶ Le Service cantonal en charge des forêts doit être contacté avant le début de toute procédure forestière.

⁷ Demeure en tous les cas réservée l'application de la législation fédérale et cantonale forestière.

Art. 30 **Zones de dangers naturels**

¹ La délimitation des zones de danger naturel (plans et prescriptions) relève des législations et procédures spécifiques.

² Les plans des zones de danger indiquent notamment les types de danger, les degrés de danger ainsi que les principaux objets à protéger. Les prescriptions accompagnant les plans fixent les exigences nécessaires (restrictions du droit de propriété et mesures en matière de construction) pour assurer la sécurité des personnes, animaux et biens importants. Elles figurent en annexe.

Chapitre 4 Divers

Art. 31 **Prélèvement de la plus-value**

¹ Compensation d'avantages dus à une mesure d'aménagement du territoire :

En cas de plus-value réalisée lors de l'affectation durable d'un bien-fonds à la zone à bâtir ou d'un changement d'affectation au sein de la zone à bâtir, le Canton procède à la taxation et à l'encaissement de la taxe sur la plus-value auprès des propriétaires fonciers, conformément aux dispositions de la LcAT ainsi que du Règlement sur les mesures d'encouragement et sur le régime de compensation en matière d'aménagement du territoire.

² Fonds communal de compensation :

La Commune constitue un fonds communal de compensation via un compte de financement spécial au sens des dispositions de l'Ordonnance sur la gestion financière des communes (OGFCo).

Les principes généraux de fonctionnement, d'alimentation et d'affectation du fonds communal sont fixés par le Règlement cantonal sur les mesures d'encouragement et sur le régime de compensation en matière d'aménagement du territoire.

La Commune peut également utiliser les moyens disponibles du fonds pour financer des mesures conformes aux principes régissant l'aménagement (art. 3 LAT), tels que l'acquisition de terrains, l'aménagement d'espaces publics, la plantation d'arbres, la création de voies cyclables ou de chemins pour piétons, la création d'un espace public etc...

³ Prélèvement d'une taxe sur la plus-value en cas de densification :

La Commune prélève une taxe en cas de plus-value réalisée lors d'une augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir.

Le taux de prélèvement est de 20 % de la plus-value.

La procédure de taxation et d'encaissement est effectuée par la Commune, par analogie à celle prévue dans la LcAT et le Règlement cantonal sur les mesures d'encouragement et sur le régime de compensation en matière d'aménagement du territoire.

Titre 3	Règles sur les constructions
---------	-------------------------------------

Chapitre 1	Généralités
------------	--------------------

Art. 32 Application du droit cantonal et règles communales

¹ Les dispositions cantonales sur les prescriptions formelles et matérielles s'appliquent directement. L'accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) est déterminant lorsque des règles portent sur des définitions figurant dans cet accord.

² Le présent chapitre édicte des dispositions d'exécution de la législation cantonale sur les constructions, laquelle prime en tout temps. Il ne peut comporter des règles dérogeant à la législation cantonale que si celle-ci le prévoit expressément.

Chapitre 2	Prescriptions matérielles
------------	----------------------------------

Section 1	Règles sur les mesures d'utilisation du sol
-----------	--

A. Généralités

Art. 33 Définitions et droit applicable

¹ Les définitions des prescriptions matérielles sont fixées par la législation cantonale sur les constructions et sont directement applicables.

² Le présent règlement fixe des limites, en valeurs absolues, aux prescriptions matérielles applicables pour chaque zone ; l'Annexe 1 au présent règlement présente, sous forme de tableau, les différentes limitations pour chaque zone.

³ Sont réservées les possibilités prévues par le droit cantonal de renoncer à l'application d'une prescription matérielle pour une zone donnée ainsi que de déroger à certaines conditions.

⁴ Les prescriptions cantonale en matière d'énergie s'applique, en particulier l'admission sous certaines conditions d'un dépassement de 20 cm lors du calcul de la hauteur totale et des distances.

Art. 34 Droits acquis

¹ Les constructions et installations existantes réalisées conformément au droit antérieur mais devenues contraires aux plans ou aux prescriptions en vigueur peuvent être entretenues, transformées, agrandies, reconstruites ou changées d'affectation.

² La protection du patrimoine bâti et les autres intérêts privés et publics doivent être dûment pris en compte dans le cadre d'une pesée des intérêts.

³ La garantie de la situation acquise hors de la zone à bâtir est régie par le droit fédéral.

⁵ Est réservée l'autorisation à obtenir selon la législation sur les routes pour les projets situés à proximité des routes cantonales.

Art. 35 Dérogations

¹ Des dérogations peuvent être accordées lorsque des circonstances exceptionnelles ou des motifs importants le justifient et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant d'un voisin ne s'en trouve lésé.

² L'autorisation dérogatoire peut être assortie de charges et conditions particulières susceptibles d'être mentionnées au Registre foncier comme restrictions de droit public à la propriété foncière.

B. Ordre des constructions

Art. 36 Généralités

¹ L'ordre des constructions est déterminé pour chaque zone à bâtir.

² L'ordre dispersé est caractérisé par des constructions implantées en fonction des distances aux limites et entre bâtiments.

³ L'ordre contigu est caractérisé par des constructions attenantes et implantées le long d'une voie publique ou privée, et qui ont dans la règle une limite commune.

Art. 37 **Ordre contigu**

¹ Le tableau des prescriptions de zones (annexe 1) indique, pour chacune des zones à bâtir, si l'ordre contigu s'applique. L'ordre contigu peut être appliqué dans les autres cas prévus par le droit cantonal.

² Dans le cas où l'ordre contigu est appliqué, la profondeur des bâtiments ne doit pas dépasser 16 m comptés perpendiculairement à l'alignement.

³ Des exceptions peuvent être admises pour des constructions au rez-de-chaussée, pour autant que les droits en matière de distance aux limites soient respectés.

⁴ Dans le cas où aucun alignement n'est en vigueur, le conseil municipal peut fixer la profondeur des bâtiments.

⁵ Sont pris en considération pour le calcul de la profondeur:

- les balcons, vérandas, oriels et autres dispositifs similaires dont le surplomb excède 1.50 m
- les avant-toits dont le surplomb excède 1.50 m.

⁶ Si un propriétaire entend déroger à l'ordre contigu obligatoire, il doit supporter sur sa seule parcelle le retrait nécessaire au respect des distances minimales réglementaires (police du feu).

⁷ L'ordre contigu n'est pas applicable aux bâtiments figurant à l'inventaire communal du patrimoine bâti qui ne sont pas eux-mêmes construits en contiguïté. Ceux-ci demeurent soumis aux distances à la limite fixées pour la zone concernée, ainsi qu'aux distances minimales en matière de police du feu.

C. **Distances à la limite et aux bâtiments**

Art. 38 **Distances – Définition**

¹ La distance à la limite est la distance la plus courte, en tous points, entre la projection du pied de façade et la limite de parcelle. La distance entre bâtiments est la distance entre les projections des pieds de façade de deux bâtiments.

² Les constructions accolées (annexes) ou non à un bâtiment (petites constructions) qui ne comprennent que des surfaces utiles secondaires, occupent au maximum 10 m² au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises aux règles sur les distances. Elles peuvent être construites en limite de propriété, sous réserve du respect des prescriptions de protection et prévention contre l'incendie (normes AIEI). Nonobstant ce qui précède, les piscines et ouvrages similaires doivent dans tous les cas respecter une distance à la limite de 2 mètres.

³ Les saillies ne sont pas considérées dans le calcul des distances. Elles correspondent aux parties saillantes du plan de façade qui dépassent d’au maximum 1,5 m et qui, à l’exception des avant-toits, n’occupent pas plus d’un tiers de la façade ; l’exigence d’occupation maximale d’un tiers de la façade ne s’applique toutefois pas pour les balcons. Sont réservées les règles spécifiques sur les saillies ressortant de la législation sur les routes.

⁴ Les constructions souterraines ne sont pas soumises aux règles sur les distances et peuvent être réalisées en limite de propriété. Elles correspondent à des constructions qui, à l’exception de l’accès et des garde-corps, se trouvent entièrement au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé.

⁵ La distance minimale est fixée conformément à l’annexe 1 du présent règlement (tableau de prescriptions).

Art. 39 **Distances - Détermination**

¹ Les distances aux limites sont fixées à l’annexe 1 du présent règlement.

² La distance minimale entre deux bâtiments érigés sur un même fond est égale au double de la distance aux limites.

³ Par le biais d’un plan d’affectation spécial, il peut être dérogé aux distances fixées dans l’Annexe 1 à des conditions particulières et sous respect des minimas fixés par la police du feu. Cela étant, une renonciation ou une dérogation ne s’applique pas par rapport aux parcelles voisines à ces périmètres.

⁴ La distance à la limite peut être modifiée par la constitution d’une servitude sur le fonds voisin, pour autant que la distance entre bâtiments soit respectée. Cette servitude doit être inscrite au registre foncier également en faveur de la commune.

Art. 40 **Distance arrière**

La distance arrière d’un bâtiment à la limite peut être réduite :

- de un quart sur les pentes de plus de 25 %;
- de un tiers sur celles de plus de 50 %;
- de la moitié sur celles dépassant 100 %.

Art. 41 **Limites obliques**

¹ Si le bâtiment n’est pas parallèle à la limite, ou que les limites sont constituées de lignes brisées ou courbes, le conseil municipal peut autoriser une réduction des distances à la limite prévue par l’annexe 1 si, en raison des particularités du terrain ou de la parcelle, l’application stricte des distances aux limites réduit de manière excessive les facultés de bâtir.

² Les distances prescrites entre bâtiments doivent dans tous les cas être respectées. Sauf circonstances particulières, l’angle le plus rapproché de la limite ne doit en aucun cas être à une distance inférieure au 1/3 de la hauteur du bâtiment ni à moins

de 3 m de celle-ci.

Art. 42 **Autres règles sur les distances**

¹ Les alignements correspondent à des limites d'implantation des constructions, dictée notamment par des motifs d'urbanisme ou réservant l'espace à des installations existantes ou projetées ; elles priment sur les dispositions générales relatives aux distances.

² Les distances par rapport aux routes sont fixées par la législation sur les routes et la réglementation communale. A défaut d'alignements routiers le long des voies communales, 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.

³ Les distances particulières et autres espaces libres définis dans d'autres législation, en particulier en matière de protection incendie, de forêts ou de protection des eaux, sont réservés.

D. Hauteurs

Art. 43 **Hauteur totale et hauteur d'excavation**

¹ 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.

² Le terrain de référence équivaut au terrain naturel. S'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant. 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.

³ Si le bâtiment est échelonné dans sa hauteur ou par sa situation, la hauteur totale est définie individuellement pour chaque partie du bâtiment.

⁴ Les superstructures techniques telles que les cheminées ou les ventilations ne comptent pas dans le calcul de la hauteur totale pour autant qu'elles ne dépassent pas 1,5 m du toit. Un dépassement de 1,5 m peut exceptionnellement être admis pour autant qu'il soit démontré que la superstructure technique ne peut en aucun cas s'intégrer dans ce gabarit pour des motifs objectifs et techniques.

⁵ Pour un nouveau bâtiment, un dépassement d'au maximum 20 cm de la hauteur totale du bâtiment fixée à l'annexe 1 est admis 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.

⁶ La hauteur d'excavation correspond à la différence de hauteur entre le terrain naturel et le point le plus bas du terrain aménagé, en prolongation de la hauteur totale. Si le point le plus bas du terrain aménagé ne se situe pas en prolongation de

la hauteur totale, la hauteur d'excavation se calcule à l'endroit du point le plus bas du terrain aménagé.

Art. 44 **Autres hauteurs**

¹ La hauteur totale avec excavation correspond à la somme de la hauteur totale et de la hauteur d'excavation.

² 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.

³ Hauteur de façade (HF) applicable dans les zones d'habitat collectif et les zones mixtes correspond à la 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.

⁴ Hauteur aval (Haval): Dans les zones de coteau et coteau sensible, la hauteur aval 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, depuis le terrain de référence, 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).

⁵ Hauteur sur rue (Hrue) : 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).

Art. 45 **Hauteurs - Détermination**

Les hauteurs totales, les hauteurs d'excavation, les hauteurs aval, les hauteurs sur rue, les hauteurs totales avec excavation ainsi que les hauteurs cumulées avec excavation sont fixées à l'annexe 1 du présent règlement.

E. Niveaux

Art. 46 **Etages - Définitions**

¹ 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.

² 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.

³ Le comble correspond au niveau dont la hauteur du mur de combles ne dépasse pas 1,5 m.

⁴ L'attique correspond au niveau dont une façade au moins est en retrait de 2,5 m par rapport au niveau inférieur.

Art. 47 **Prescriptions applicables aux étages et attiques**

¹ Un nombre maximal d'étages est prévu à l'annexe 1 du présent règlement pour les zones de centre, d'habitat collectif, d'habitat individuel, les zones centres d'achat et les zones mixtes.

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.

F. Indices

Art. 48 **Surface de terrain déterminante**

¹ La surface de terrain déterminante (STd) servant de base au calcul des indices correspond aux terrains ou parties de terrains compris dans la zone à bâtir correspondante.

² La surface des accès et routes privées sur le terrain déterminant est prise en compte. La surface des accès au bâtiment est prise en compte. Ne sont pas comptées les surfaces relatives au réseau routier (principal, collecteur et de desserte).

Art. 49 **Indices - Définitions**

¹ Les indices suivants sont applicables sur le territoire communal :

- l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS)
- l'indice d'occupation du sol (IOS)
- l'indice de surface verte (Sver)

² L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) correspond au rapport entre la somme des surfaces de plancher (SP) et la surface de terrain déterminante (STd). La somme des surfaces de plancher se compose des surfaces utiles principales et secondaires, de dégagement, de constructions et d'installations. Ne sont pas prises en compte les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à 1.80 mètre.

³ L'indice d'occupation du sol (IOS) correspond au rapport entre la surface déterminante d'une construction (SdC) et la surface de terrain déterminante (STd). Par surface déterminante d'une construction, on entend la surface située à l'intérieur de la projection du pied de façade.

⁴ L'indice de surface verte (Sver) correspond au rapport entre la surface verte déterminante (Sver) et la surface de terrain déterminante (STd). La surface verte comprend les surfaces naturelles et/ou végétalisées qui sont perméables et ne servent ni au dépôt ni au stationnement.

Art. 50 **Indices - Détermination**

¹ Ces indices sont fixés à l'annexe 1 du présent règlement pour les zones à bâtir concernées.

² En cas de renonciation partielle ou totale à fixer un ou plusieurs indices, d'autres prescriptions seront définies afin d'assurer un aménagement local cohérent.

³ Un indice minimal d'occupation du sol (IOS) peut être fixé à l'Annexe 1 pour certaines zones.

Art. 51 **Indices – Majorations et report**

¹ Les majorations sont exhaustivement prévues par le droit cantonal. Les cas suivants sont applicables sur le territoire communal :

- a. Pour les plans d'affectation spéciaux qui offrent des avantages par une solution d'ensemble, une majoration appropriée de l'indice applicable peut être accordée selon les prescriptions de l'annexe 1.
- b. Pour les projets de construction dont la consommation d'énergie est inférieure à la norme fixée par les instances cantonales, le requérant peut bénéficier d'une majoration conformément à la législation cantonale applicable.
- c. Pour les bâtiments soumis à la législation sur l'intégration des personnes handicapées, le requérant peut bénéficier d'une majoration de 2 pour cent sur l'IBUS.
- d. Pour les bâtiments avec locaux commerciaux en front de rue et contigus à l'espace public, l'annexe 1 fixe, pour certains types de zones du plan d'affectation, une majoration appropriée de l'indice applicable ; une mention fixant l'affectation de ces locaux est inscrite au registre foncier. La majoration n'est pas applicable aux locaux commerciaux fermés au public. Par locaux fermés au public, on entend des locaux inoccupés par des personnes ou occupés essentiellement par des travailleurs de l'entreprise ou accessibles à une clientèle reçue dans des conditions de confidentialité, notamment cabinets médicaux, bureaux d'avocats, notaires, fiduciaires, experts comptables, agents immobiliers, etc.
- e. Pour les bâtiments de l'hôtellerie : Le requérant peut bénéficier d'une majoration de 45 pour cent sur l'indice brut d'utilisation du sol. L'annexe 1 fixe

le cas échéant une majoration appropriée pour les autres indices applicables dans la zone concernée.

- f. Pour les bâtiments avec places de stationnement en souterrain pour préserver des surfaces vertes : le requérant peut bénéficier d'une majoration de 30 pour cent de l'IBUS. En cas d'intégration souterraine partielle des places de parc, la majoration est réduite proportionnellement en fonction du nombre total de places de parc exigées.

² En présence de plusieurs cas de majorations, l'indice majoré se calcule à chaque fois sur la base de l'indice figurant à l'annexe 1 ou, le cas échéant, sur la base de l'indice majoré pour des plans d'affectations spéciaux. Lorsque des majorations servent à une affectation spécifique, elles ne sauraient être utilisées pour d'autres affectations. La part de majoration de l'indice ne saurait faire l'objet d'un transfert d'indice.

³ Sur requête du propriétaire exproprié, les surfaces cédées pour des raisons d'utilité publique sont prises en compte dans la surface de terrain déterminante. La surface expropriée prise en considération ne peut représenter plus de 20 pour cent de la surface de terrain déterminante.

Art. 52 **Transfert d'indices**

¹ Les propriétaires fonciers concernés peuvent convenir, en constituant une servitude, de transférer sur une autre parcelle à bâtir l'indice non utilisé. Le transfert n'est possible que sur des fonds situés dans la même zone à bâtir et pour autant que le transfert n'entraîne pas une dénaturation ou un aménagement contraire à la zone en cause. Le transfert au-delà d'une route de desserte servant en principe d'équipement routier de détail est possible.

² La servitude doit être inscrite au registre foncier également en faveur de la commune avant le début des travaux. Un transfert d'indice n'est possible que si la commune confirme que les conditions légales sont remplies.

Section 2 **Autres règles**

A. **Hygiène et sécurité**

Art. 53 **Locaux d'habitation**

¹ Toute pièce devant servir à l'habitation doit avoir un volume d'air suffisant, être à l'abri de l'humidité, être aérée et éclairée directement de l'extérieur.

² Elle doit avoir au minimum:

- a. une surface de 9 m².
- b. un vide d'étage de 2.50 m de moyenne, sous réserve des exceptions prévues par le droit cantonal.
- c. une surface d'éclairage naturel égale au 1/10 de celle du plancher.

- d. en principe une vue directe de 6 m au moins mesurée perpendiculairement à la fenêtre en tout point de sa surface.

³ Le plancher doit être séparé du terrain par un vide d'air convenablement ventilé ou par un dispositif équivalent.

Art. 54 **Vide d'étage**

Tout local d'un nouveau bâtiment situé au rez-de-chaussée et affecté à un usage commercial doit disposer d'un vide d'étage moyen d'au moins 3 m, sous réserve des exceptions prévues par le droit cantonal.

Art. 55 **Buanderies**

Dans tous les bâtiments d'habitat collectif, il sera exigé des buanderies et séchoirs proportionnés à l'importance du bâtiment et au nombre d'appartements.

Art. 56 **Installations sanitaires**

¹ Les locaux destinés à l'habitation doivent bénéficier d'installations de w.-c. ventilées et de locaux de toilette en nombre suffisant.

² Les locaux de travail (bureaux, commerces, ateliers ou industries) doivent être pourvus d'un w.-c. au moins pour dix personnes et dans la règle d'un w.-c. pour chaque entreprise ou preneur de bail.

³ Demeurent réservées entre autres les dispositions cantonales et fédérales applicables en matière de travail, d'établissements publics et sur l'intégration des personnes handicapées.

Art. 57 **Installations techniques**

¹ Les installations techniques doivent respecter le caractère de la construction et de son environnement bâti.

² Elles doivent, dans la mesure du possible, être intégrées au bâtiment. Le conseil municipal peut prévoir des exceptions ainsi que d'autres dispositions d'exécution par voie de directive.

³ Toute modification ou ajout d'une installation technique extérieure au bâtiment ou visible depuis l'extérieur du bâtiment doit faire l'objet d'une autorisation de construire complémentaire.

Art. 58 **Antennes et autres installations analogues ³**

³ Procédure d'adoption séparée en cours. Disposition sujette à modification.

¹ Les antennes sont définies comme des installations techniques servant à la transmission ou à la réception sans fil des signaux pour la radio, la télévision, la téléphonie mobile et autres technologies analogues, actuelles ou futures.

² La construction et l'installation de nouvelles antennes ainsi que l'augmentation de la puissance ERP d'une antenne existante au-delà de la valeur maximale autorisée sont soumises à autorisation de construire.

³ Dans les secteurs situés en zone à bâtir, les antennes situées à l'extérieur des bâtiments sont soumises aux prescriptions spéciales suivantes :

- a. Les installations techniques et emplacements existants sont à favoriser pour les nouvelles implantations. Si l'analyse démontre qu'une synergie est possible avec les emplacements existants sur la base de la réglementation applicable, la nouvelle installation doit être construite sur le site existant.
- b. Les antennes doivent s'intégrer dans l'environnement bâti et respecter les prescriptions définies dans le présent règlement.
- c. Une attention particulière sera accordée au respect des exigences applicables aux zones et objets présentant un intérêt esthétique, en particulier celles applicables aux zones de protection des sites construits, aux secteurs sensibles, aux zones de coteau et coteau sensible, à la zone de protection vieille ville, aux zones de villages et hameaux et à la protection du patrimoine bâti ; dans de tels secteurs, les antennes peuvent être interdites pour des motifs esthétiques.
- d. Les antennes doivent être installées prioritairement dans les secteurs non destinés principalement à l'habitation. Les possibilités d'implantation sont définies par le degré de priorité applicable au secteur :
 - i. Secteur de priorité 1 : zone industrielles 1 et 2 et zones centres d'achat. Dans ces secteurs, l'implantation d'antennes est à favoriser.
 - ii. Secteur de priorité 2 : zones d'intérêt général et zones mixtes non destinées principalement à l'habitat ou non utilisées principalement pour le séjour prolongé des personnes. Dans ces secteurs, les antennes ne sont autorisées que si aucun emplacement n'est techniquement possible en secteur de priorité 1 pour assurer une couverture du réseau conforme aux exigences du droit fédéral et éviter une péjoration du réseau pour l'utilisateur final. L'autorisation nécessite une pesée des intérêts. Devront notamment être prises en compte les exigences de la législation fédérale sur la protection de l'environnement et sur les télécommunications.
 - iii. Secteur de priorité 3 : zones destinées principalement à l'habitat (zones de centre, zones d'habitat collectif, zones d'habitat individuel, zone de villages et hameaux, zone vieille ville, etc.), ainsi que zones d'intérêt général et zones mixtes destinées principalement à l'habitat ou utilisées principalement pour le séjour prolongé des personnes (ex : habitat, homes, crèches, écoles, hôpitaux, etc.).
 - iv. Dans ces secteurs, les antennes ne sont autorisées que si aucun emplacement n'est techniquement possible dans les autres secteurs pour assurer une couverture du réseau conforme aux exigences du droit fédéral et éviter une péjoration du réseau pour l'utilisateur final.

L'autorisation nécessite une pesée des intérêts. Devront notamment être prises en compte les exigences de la législation fédérale sur la protection de l'environnement et sur les télécommunications. Afin de permettre une pesée des intérêts par l'autorité compétente, le requérant doit indiquer, en plus du site principal, d'autres emplacements possibles, susceptibles d'assurer la desserte du périmètre en question.

³ Dans les secteurs situés hors zone à bâtir, les possibilités d'implantation d'antennes sont déterminées par la législation fédérale et cantonale applicable.

⁴ Le conseil municipal peut conclure des accords avec les opérateurs afin d'assurer le respect des principes susmentionnés et une planification appropriée du réseau de téléphonie mobile et d'autres technologies analogues.

Art. 59 **Accès au toit**

L'accès à chaque toiture doit être facile. Les châssis à tabatière prévus à cet effet auront au moins un vide de 40/60 cm.

B. **Stationnement voitures et deux roues**

Art. 60 **Principe général et exceptions**

¹ Pour toute nouvelle construction, chaque propriétaire est tenu de prévoir, sur son terrain privé, un nombre suffisant de places de stationnement ou garages pour assurer le parcage des voitures.

Lors d'une transformation et/ou d'un changement d'affectation, les places supplémentaires exigibles doivent être mises à disposition, en plus de la situation acquise.

En cas de reconstruction d'un immeuble après démolition, les places de parc sont exigées comme pour un immeuble neuf.

² Le nombre de places à construire sera déterminé conformément à l'Art. 62, sous réserve des prescriptions de l'alinéa 3.

³ Pour tout projet complexe (centre commercial, plan de quartier, etc.), le conseil municipal exigera une évaluation approfondie du dimensionnement du stationnement (application des normes VSS en vigueur, exemples analogues, analyse du périmètre élargi, stratégie de réduction des besoins de stationnement, etc.).

⁴ Pour toute activité économique dont le nombre d'employés est supérieur à 50 (quel que soit leur taux d'activité), un plan de mobilité est exigé en cas de nouvelle construction, transformation importante, tout changement d'affectation ou aménagement de stationnement supplémentaire. Ce plan de mobilité doit être validé par le conseil municipal lors du dépôt de mise à l'enquête définitive, notamment en ce qui concerne l'optimisation du dimensionnement du stationnement.

⁵ Pour tout projet de création ou d'extension de places de stationnement non lié à une nouvelle construction ou reconstruction, transformation ou changement d'affectation :

- son dimensionnement en stationnement devra être vérifié selon l'Art. 62 ;
- sa réalisation devra être compatible aux prescriptions relatives aux aménagements extérieurs (Art. 78 ss).

⁶ Les parkings d'utilité publique ne sont pas soumis à cet alinéa.

Art. 61 Définition des secteurs

¹ Les facteurs d'ajustement sont déterminés par secteurs.

² A cet effet, le conseil municipal établit une carte des secteurs de stationnement, qui prévoit un découpage du territoire en cinq secteurs :

- Le secteur 1 correspondant à la vieille ville.
- Le secteur 2 délimité par une distance de 500m autour de la gare (5-10min à pied).
- Le secteur 3 délimité par une distance de 1km autour de la gare (10-15min à pied).
- Le secteur 4 regroupant tous les autres secteurs de la commune (à l'exception des zones industrielles et artisanales).
- Le secteur 5 correspondant aux zones industrielles et artisanales.

La carte des secteurs figure en Annexe 5 au présent règlement.

³ La carte des secteurs de stationnement peut être révisée périodiquement par le conseil municipal.

⁴ La carte des secteurs en vigueur au moment du dépôt de la mise à l'enquête définitive fait foi.

Art. 62 Ratios et facteurs d'ajustement

¹ Les exigences de stationnement sont déterminées selon les tableaux 1 et 2 ci-dessous, sous réserve des prescriptions particulières de l'Art. 60 al. 3.

Ainsi, le nombre de places exigé est défini en multipliant le ratio de base du tableau 1 (en fonction des affectations) par le facteur d'ajustement du tableau 2 (en fonction de la carte de secteurs annexée) ; le nombre de places de stationnement à réaliser doit être compris entre les fourchettes minimale et maximale ainsi déterminées.

Tableau 1 : ratios de base pour les affectations les plus fréquentes

AFFECTATION		RATIO DE BASE			
	Unité de référence ⁽¹⁾	Habitant	Employé	Visiteur / client	Employé et visiteur / client
Logements	par 100m ² SBPU	1.0	-	0.1	-
ACTI Industrie / artisanat Bureaux / service	par EPT ⁽²⁾	-	1.0	0.2	-

Nombreuse clientèle ⁽³⁾	par 100m2	-	2.0	1.0	-
Autres services ⁽⁴⁾	SBPu	-	2.0	0.5	-
	par 100m2				
	SBPu				
Café / restaurant	par 100m2	-	2.0	1.0	
Hôtel	SBPu				
	par lit	-	-	-	0.5

Autres affectations

⁽⁵⁾*(1) SBPu : Surface Brute de Plancher utile.**(2) EPT : Équivalent Plein Temps.**(3) par exemple : banque, poste, administration publique avec guichets, agence de voyage, médecin, dentiste, pressing, coiffeur, etc.**(4) par exemple : administration publique sans guichet, bureau d'ingénieur ou d'architecte, étude d'avocat, assurance, caisse maladie, administration d'industries, fiduciaire, laboratoire, entreprise de transport, etc.**(5) pour les affectations non définies dans le tableau 1 (magasin, école, hôpital, stade de football, etc.), le ratio de base est défini par les normes VSS en vigueur, sous réserve des prescriptions particulières de l'Art. 60 al. 3.***Tableau 2 : pourcentages pour la définition du facteur d'ajustement**

AFFECTATION	FACTEUR D'AJUSTEMENT									
	Secteur 1		Secteur 2		Secteur 3		Secteur 4		Secteur 5	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Logements habitants	0%	0%	40%	90%	50%	120%	70%		N/A	N/A
Logements visiteurs	0%	0%	40%	90%	50%	120%	70%		N/A	N/A
Activités employés	0%	0%	30%	50%	50%	70%	70%		70%	90%
Activités visiteurs/clients	0%	0%	40%	60%	60%	80%	80%		50%	90%

² Pour l'habitat individuel, le minimum est d'une place par habitation (zone 1 exceptée), hors besoin des visiteurs.

³ Les valeurs obtenues en cas de stationnement par l'application du règlement doivent être arrondies à l'unité supérieure. L'arrondi se fait à la fin des calculs, au moment de l'application des facteurs d'ajustement du tableau 2.

⁴ Dans le cas où seul un ratio de base est défini pour les employés et les visiteurs/clients (notamment pour l'affectation « hôtel » du tableau 1), le facteur d'ajustement des visiteurs/clients s'applique.

⁵ En ce qui concerne les cas de stationnement pour handicapé :

- Pour un parking de 10 places ou plus, il sera aménagé au minimum une place handicapé (en supplément du nombre de places exigible).
- Pour un parking de 50 places ou plus, il sera aménagé au minimum 2% du total en place handicapé (en supplément du nombre de places exigibles) ; le nombre de places obtenu sera arrondi à l'unité supérieure.

⁶ Le conseil municipal peut exiger que les places de stationnement des commerces destinées à la clientèle fassent l'objet d'une mention au registre foncier en faveur de la Ville (Art. 102).

Art. 63 **Mesures d'aménagement**

¹ A partir de 10 places, une partie de l'offre stationnement doit être enterrée (secteur 5 ou projet d'utilité publique exceptés) :

- Entre 10 et 20 places, au moins 60% de l'offre sera enterrée.
- Dès 21 places et au-delà, au moins 80% de l'offre sera enterrée.

En cas d'impossibilité technique pour enterrer, l'offre stationnement doit être aménagée dans le socle du bâtiment, moyennant l'accord préalable du conseil municipal.

² Dans le cas d'un parking souterrain, l'usage des rampes existantes à proximité (liaisons souterraines entre parkings) seront favorisées. Lorsqu'une rampe commune n'est pas envisageable, un ascenseur sera privilégié.

Par contre, à chaque nouvelle rampe aménagée, l'obligation de la partager avec une future construction connexe sera inscrite au Registre foncier.

³ La perméabilité des surfaces de stationnement extérieure et l'arborisation des parkings est obligatoire (y compris la surface d'un parking souterrain lorsqu'elle n'est pas construite) et est à répartir uniformément sur la surface de stationnement ou ses abords immédiats. Les minimas suivants d'arborisation s'appliquent pour le stationnement en surface :

- Revêtement bitumineux poreux, dallage et pavé à faibles joints: un arbre pour trois places.
- Grille-gazon, dallage à joints larges végétalisés : un arbre pour quatre places.
- La fosse de plantation aura une dimension minimale de 9 m3.

⁴ Dans le cadre de projets répondant à un intérêt public prépondérant (notamment à des fins de mutualisation), de plans d'aménagement détaillé ou de plans de quartier, le conseil municipal peut autoriser la réalisation de parkings en silo.

Art. 64 **Mutualisation du stationnement**

¹ Une complémentarité d'usage avec une offre de stationnement existante ou à créer peut être proposée par le requérant, sur la base d'une évaluation circonstanciée du potentiel de mutualisation (c'est-à-dire l'utilisation successive dans le temps d'une même place pour diverses activités telles que les achats et les loisirs).

² Pour tout nouveau parking privé (entreprise) ou privé à usage public (activités économiques, commerciales, sportives ou de loisirs) de plus de 20 places, le conseil municipal peut exiger l'ouverture au public de tout ou partie de ces places en dehors des heures d'utilisation principales.

Le conseil municipal favorise l'ouverture au public des parkings existants (privés ou privés à usage public) par d'autres moyens, notamment par convention.

Art. 65 **Dérogations et impossibilités constructives**

¹ Le conseil municipal peut octroyer des dérogations aux minimums prévus par l'Art. 62 lorsqu'elles sont justifiées par le requérant, par exemple dans le cas d'«éco-quartiers» ou de «bâtiments sans voiture» (trafic particulier quantitativement faible). Le requérant établira un concept de gestion de la mobilité avec des mesures d'accompagnement clairement identifiées (auto-partage, coopérative d'habitation, plan de mobilité, etc.). Ce concept doit être fourni au moment du dépôt de mise à l'enquête définitive.

Le conseil municipal peut également octroyer des dérogations aux maximums prévus par l'Art. 62 dans certains cas particuliers dument justifiés (par exemple : flotte de véhicules de livraison/d'entreprise ou parcage de voitures de collection).

Le conseil municipal se réserve le droit, en tout temps, de vérifier l'application et le suivi des mesures d'accompagnement.

² Le conseil municipal peut également demander à réduire, voire supprimer, le nombre de places exigible lorsque :

- Leur accessibilité et le dimensionnement / l'exploitation des voiries d'accès ne peuvent être réalisées dans de bonnes conditions de sécurité.
- Le terrain disponible est insuffisant, notamment pour satisfaire le quota d'espaces verts exigible.
- La protection du patrimoine construit et non construit et les aménagements urbains sont en contradiction avec leur réalisation.

Dans ces trois cas, l'alinéa 3 de la présente disposition est applicable.

³ En cas d'impossibilité technique par le requérant d'aménager les places requises sur son propre fonds, le conseil municipal décide des conditions de remplacement suivantes :

- Aménager les places requises sur fonds d'autrui, moyennant l'inscription d'une servitude au registre foncier en faveur de la Ville de Sion.
- Verser une contribution unique (se référer à la carte des secteurs en annexe) de 20'000.- en secteur 1, 2 ou 3, de 15'000.- en secteur 4 et de 10'000.- en secteur 5.

Cette contribution n'est pas remboursée en cas de changement d'affectation ultérieure.

Pour garantir les obligations du maître de l'ouvrage découlant du présent article, la Commune est au bénéfice d'une hypothèque légale directe, valable sans inscription au Registre foncier. Le propriétaire pourra être libéré de cette hypothèque en fournissant une garantie bancaire du montant correspondant.

Art. 66 **Stationnement deux roues**

¹ La présente disposition est applicable pour le stationnement des deux-roues, à savoir :

- Les "deux-roues légers" (vélos et vélos électriques).
- Les "deux-roues motorisés" (cyclomoteurs, motos et scooters).

² Une offre en places de stationnement destinées aux deux-roues doit être aménagée. Elle fait l'objet du tableau 3 pour les affectations les plus fréquentes.

Ces valeurs indicatives sont à apprécier en fonction des conditions locales ; un seuil minimum est toutefois fixé à 75% de ces valeurs indicatives ; le nombre de places obtenu sera arrondi à l'unité supérieure.

Les facteurs d'ajustement (tableau 2 de l'Art. 62) et la carte des zones annexées ne sont pas applicables au stationnement des deux-roues.

Tableau 3 : valeurs indicatives pour le dimensionnement du stationnement deux-roues

AFFECTATION	VALEURS INDICATIVES			
	Unité de référence	Habitant	Employé	Visiteur / client
Logements	par chambre	0.8	-	0.2
Industrie / artisanat	par 10 emplois		2.0	0.5
Bureaux / service				
Nombreuse clientèle	par 10 emplois	-	2.0	2.0
Autres services	par 10 emplois	-	2.0	0.5
	par 10 emplois / par 10 places			
Café / restaurant	assises	-	2.0	2.0
Hôtel	par 10 emplois / par 10 lits	-	2.0	1.0

Pour les affectations non définies dans le tableau 3 (magasins et centres commerciaux, écoles, gares, etc.), le nombre de places de stationnement deux-roues sera défini en fonction des recommandations de l'OFROU (« stationnement des vélos ; recommandations pour la planification, la réalisation et l'exploitation »).

³ Le nombre de places de stationnement deux-roues obtenu par l'application du tableau 3 se répartit de la manière suivante :

- Un tiers du total est aménagé en places dites mixtes (places accessibles aussi bien aux deux-roues légers qu'aux deux-roues motorisés).
- Le deux tiers restant est réservé exclusivement au stationnement des deux-roues légers.

⁴ En règle générale, les places pour deux-roues légers doivent être facilement accessibles, aisées à surveiller et équipées d'un système d'attache.

Lorsqu'elles se trouvent à l'extérieur, elles doivent être abritées et situées à proximité immédiate des entrées des bâtiments.

Pour les places deux-roues légers réservées exclusivement aux habitants et employés, il sera créé un local (intérieur au bâtiment) destiné à leur entreposage. Ce local doit en principe être aménagé au rez-de-chaussée (les rampes ou escaliers seront évités). En termes de dimensionnement, il sera compté entre 1 et 2 m²/vélo sans surface de circulation et entre 2 et 4 m²/vélo avec surface de circulation.

⁵ En cas de parking souterrain, les places dites mixtes (servant au stationnement des deux-roues motorisés et légers), sont à aménager obligatoirement au sous-sol, dans un autre local dédié ou dans les garages.

Les places clients / visiteurs sont à aménager à l'extérieur.

⁶ L'arborisation des alentours des parkings deux-roues est obligatoire à raison d'un arbre pour 10 places deux-roues.

C. Aires de détente et places de jeux**Art. 67 Aires de détente et places de jeux pour enfants**

¹ Pour les habitations collectives (dès 4 appartements), des aires de détente accessibles à tous les occupants doivent être réservées.

En outre, une place de jeux pour enfants sera en principe exigée. Sa surface se calcule de la façon suivante : chaque tranche ou fraction de 100,00 mètres carrés de surface de plancher entraîne l'obligation d'aménager une surface de 1,50 mètres carrés pour les places de jeux. La surface minimale exigée sera de 30 m².

² Le conseil municipal peut exiger que l'affectation des terrains destinés aux aires de détente et place de jeux soit garantie par la constitution d'une servitude en faveur de la commune.

³ Une dispense totale ou partielle ne pourra être accordée par le conseil municipal que dans les cas où les caractéristiques de la zone, du quartier ou du site de construction rendent impossible l'implantation de l'espace de détente, respectivement de la place de jeux. Dans un tel cas, une contribution pour place de jeux manquante est perçue de la façon suivante: CHF 400.- le m² de place de jeux manquant selon le barème défini au point 1. Cette taxe compensatoire alimentera un fonds dédié spécifiquement à l'aménagement d'espaces de détente sur domaine public communal.

⁴ Les aménagements des places de jeux devront être réalisés dans des endroits appropriés, à l'écart de la circulation et d'autres dangers. Ils devront être accessibles directement depuis l'entrée de l'immeuble. Lorsque les places de jeux jouxtent des voies d'accès ou des places de stationnement, toutes les mesures nécessaires seront prises pour éviter que les enfants ne puissent y accéder directement.

⁵ Les places de jeux devront être pourvues d'infrastructures (bancs en nombre suffisant, balançoires, toboggans ou autres engins similaires) propres à garantir son affectation.

⁶ Les aménagements et infrastructures existantes doivent être entretenus. Les infrastructures vétustes ou présentant des dangers pour la sécurité des enfants doivent être remplacées aux frais du propriétaire.

D. Architecture et protection des sites**Art. 68 Qualités architecturales et urbanistiques des constructions**

¹ Toute construction doit être conçue selon les règles de l'art et présenter une expression architecturale cohérente et en rapport avec son environnement.

Le volume, l'emplacement, la forme, les matériaux et les couleurs de toute construction doivent être définis de manière à respecter les caractéristiques particulières d'un site naturel ou bâti, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ainsi que de l'aspect d'un édifice ou d'un ensemble de valeur intrinsèque.

² Les constructions qui, du point de vue de leur nature, de leur situation, de leurs dimensions, ont un effet important sur leur environnement, doivent répondre à des exigences de qualité architecturale accrues. Ces mêmes exigences s'appliquent pour les ensembles de bâtiments.

³ Les matériaux et les teintes des façades et toitures doivent assurer une unité et une harmonie dans l'aspect général et dans l'intégration au site. Le conseil municipal peut exiger, en tant que condition dans l'autorisation de construire, que des échantillons lui soient remis pour validation au plus tard lors de l'annonce du début des travaux.

⁴ Le conseil municipal interdira les constructions, enseignes, antennes et autres installations techniques (climatiseurs, etc.), ainsi que les terrassements et déboisements de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un bâtiment, d'un site ou d'un parc. Dans la mesure prévue par le droit fédéral et cantonal, il imposera également les mesures destinées à favoriser l'intégration des installations solaires à l'environnement naturel ou bâti. Il édicte par voie de directive les dispositions d'application nécessaires.

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

¹ Les modifications du terrain doivent être réduites au maximum. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.

² Un mur de soutènement ou tout autre ouvrage similaire prévu sur la limite parcellaire ou à l'intérieur d'une parcelle, ainsi que la pente du terrain aménagé doivent être réalisés en tenant compte des caractéristiques du terrain naturel, en particulier sa configuration et sa nature.

³ Les prescriptions de la législation sur les routes et du présent règlement relatives notamment aux murs et clôtures, haies et arbres sont réservées.

Art. 70 Entretien

¹ Les façades, les abords et les clôtures de tout bâtiment, quelle que soit sa destination, doivent être entretenus et avoir un aspect convenable. Le conseil municipal est en droit d'exiger les restaurations et réparations nécessaires.

² Le conseil municipal ordonnera la démolition ou la transformation des constructions ou ouvrages abandonnés qui nuisent à l'aspect d'un paysage ou d'un quartier, alors même qu'ils ne mettent pas en danger la sécurité publique.

Art. 71 Zones des eaux et des rives

¹ La zone des eaux et des rives a pour objectif de protéger les cours et étendues d'eau et leurs rives conformément à la législation fédérale sur la protection des eaux ainsi que sur la protection de la nature et du paysage.

² Lorsqu'une autre zone se superpose à la zone des eaux et des rives, les buts de protection des

eaux et des rives doivent être respectés prioritairement.

Par ailleurs, sont interdites à l'intérieur des zones des eaux et des rives toutes interventions qui ne servent pas au but de protection:

- toute construction ou installation au sens de la législation sur l'aménagement du territoire et sur les constructions ;
- les modifications de terrain, tels les terrassements et les remblayages.

³ Les conditions d'exploitation, respectivement les mesures de protection et de gestion, doivent être conformes aux exigences légales en la matière et aux conditions qui lient les autorités et les exploitants ou propriétaires entre eux. En dernier lieu et si nécessaire, l'Etat conclut des contrats avec la commune. Des indemnités peuvent être versées pour le renoncement à certaines formes d'utilisation.

Art. 72 **Espace réservé aux eaux superficielles**

¹ La délimitation de l'espace réservé aux eaux superficielles (plans et prescriptions) relève des législations et procédures spécifiques (art. 36a LEaux, 41a et ss OEaux et 13 LcACE).

² L'espace réservé aux eaux est reporté à titre indicatif sur le plan d'affectation des zones.

³ Les prescriptions accompagnant les plans fixent les restrictions au droit de propriété pour atteindre les objectifs de l'espace réservé aux eaux, à savoir le maintien des fonctions naturelles des eaux, la protection contre les crues et l'utilisation des eaux.

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

¹ Les zones, périmètres de protection des eaux souterraines et secteurs de protection des eaux comprennent les 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.

² Les zones de protection proprement dites se subdivisent en :

- **Zone S1 (zone de captage)**
Elle est clôturée et devrait appartenir au propriétaire du captage. Toute activité agricole et toute construction y sont interdites. Seules y sont tolérées les activités et installations nécessaires au captage.
- **Zone S2 (protection rapprochée)**
Toute construction et installation y sont interdites. Seules les activités agricoles ne présentant aucun risque pour les eaux souterraines y sont autorisées. L'emploi d'engrais de ferme liquide est interdit.
- **Zone S3 (protection éloignée)**
La construction de bâtiments d'habitation conformes à l'affectation de la zone y est possible moyennant la prise de mesures particulières. Les constructions

de type artisanal et industriel dangereuses pour la protection des eaux y sont interdites. La plupart des activités agricoles y sont autorisées.

- **Zone S_h (forte vulnérabilité) - aquifères karstiques et/ou fortement hétérogène**

Elle protège plus particulièrement les portions vulnérables de territoire qui, en raison de particularités géologiques ou morphologiques, sont susceptibles de concentrer les eaux de surface vers des pertes directes dans le sous-sol (points d'infiltration préférentiels), nécessitant que des mesures spécifiques de réduction des risques de pollution soient appliquées.

- **Zone S_m (moyenne vulnérabilité) - aquifères karstiques et/ou fortement hétérogène**

Elle couvre les portions vulnérables du territoire pour lesquelles les risques de pollution sont atténués par la nature 1) des couches protectrices (sol et couches de couverture), 2) du milieu karstique et 3) des conditions d'infiltration, ce qui permet une gestion sécuritaire des activités dès lors que des mesures adéquates de protection sont mises en œuvre.

- **Périmètres de protection des eaux souterraines**

Ils couvrent les portions de territoire nécessaires à protéger les eaux souterraines destinées à être exploitées (sites d'implantation des futurs captages d'eau potable). Les restrictions d'utilisation du sol qui s'y appliquent sont en général celles de la zone S2.

³ Les secteurs de protection se subdivisent en :

- **Secteur Ao (eaux de surface alimentant indirectement des captages d'eaux souterraines)**

Il est délimité dans certains cas en plus des zones S pour assurer une protection des eaux superficielles pouvant venir influencer directement la qualité des eaux souterraines qui alimentent un ou des captages d'eau potable.

- **Secteur Au (protection générale quantitative et qualitative des eaux souterraines)**

Dans un tel secteur, une autorisation cantonale est nécessaire selon l'article 19 LEaux (notamment constructions, transformations, fouilles) et selon l'article 34 LcEaux (installations et activités pouvant mettre en danger les eaux).

⁴ Coordination avec le PAZ : Les zones et périmètres de protection des eaux souterraines ainsi que le secteur Ao de protection des eaux sont reportés à titre indicatif sur les plans d'affectation de zones.

Art. 74 **Protection archéologique**

¹ Les secteurs archéologiques figurant sur le plan d'affectation des zones comprennent la portion du territoire sous laquelle se situent d'éventuels vestiges

archéologiques. Dans ce secteur, des restrictions à la propriété sont réservées au sens des articles 702 et 724 du Code civil suisse et des dispositions du droit fédéral en matière d'aménagement du territoire.

² Toute construction envisagée dans ce secteur doit faire l'objet d'une demande de préavis au département compétent de l'État.

³ Le propriétaire est tenu d'autoriser le service cantonal en charge de l'archéologie à effectuer, aux frais de celui-ci, les fouilles et sondages nécessaires, que ce soit avant ou pendant les travaux de restauration ou de construction.

Art. 75 **Façades**

¹ En principe, toutes les façades doivent être ajourées. Exception peut être faite pour de très petits bâtiments et les façades d'attente.

² Le conseil municipal encourage la création de fresques sur les façades d'attente.

Art. 76 **Toitures**

¹ En règle générale, les matériaux de couverture doivent s'adapter aux constructions voisines.

Sur la rive droite, le matériau de couverture des toits à pans est de couleur anthracite (ardoise naturelle ou artificielle), à l'exception des secteurs d'Uvrier et de Pont-de-la Morge, où il est de couleur brune (ardoise ou tuile).

Sur la rive gauche, le matériau de couverture des toits à pans est de couleur brune (ardoise ou tuile).

Dans les zones industrielles, le matériau de couverture et la couleur de celui-ci seront soumis à l'approbation du conseil municipal.

² Les toits à pans auront une pente comprise entre 35 et 60 %.

³ Afin d'adapter la toiture, soit au caractère du lieu, soit à l'expression du bâtiment, le conseil municipal peut imposer la forme, la végétalisation, l'intégration, la pente ou l'orientation d'une toiture, le genre et la couleur de la couverture, éventuellement l'aménagement d'un toit plat.

⁴ Les superstructures doivent former une unité homogène avec la toiture. Le conseil municipal peut, à ce titre, imposer la forme, l'intégration et l'emplacement des superstructures en toiture.

⁵ Les doubles attiques sont interdits.

Art. 77 **Lucarnes**

¹ Les lucarnes et les ouvertures dans la toiture sont autorisées. La longueur totale des ouvrages en saillie sur le toit (à l'exclusion des ouvrages dans le pan du toit, tel que Velux et les baignoires) est limitée au tiers de la longueur de la façade du dernier étage. Si le caractère du quartier l'exige, le conseil municipal peut ordonner le fractionnement d'ouvertures trop importantes en lucarnes plus petites.

² Les lucarnes auront en principe une forme adaptée à l'architecture du bâtiment, d'une part, au caractère du quartier, d'autre part.

³ Les toits et les flancs des lucarnes seront en principe recouverts du même matériau que la toiture.

Art. 78 **Aménagements extérieurs**

¹ Le requérant doit établir un plan accompagné d'un concept paysager. Le conseil municipal est habilité à adopter une directive précisant les documents à fournir par le requérant.

Le concept paysager et les autres documents requis doivent être déposés en même temps que la demande d'autorisation de construire et en fait partie intégrante.

Pour les arbres à haute et moyenne futaies, le requérant se conformera aux exigences particulières fixées à l'Art. 79 .

² Les aménagements extérieurs doivent être conçus et entretenus de manière à s'intégrer harmonieusement avec l'environnement construit, naturel et paysager afin d'assurer un aspect général de qualité. Les jardins de pierres (empierrement) qui ne prodiguent aucun avantage écologique ne sont pas permis.

³ Les aménagements extérieurs privés bordant les rues participent à l'identité de celles-ci. Leur aspect général et leur intégration au caractère de la rue sont soumis à des exigences accrues. Leur traitement fait l'objet d'une attention particulière de la part des services compétents et du conseil municipal.

⁴ Lorsqu'une construction, transformation ou démolition est susceptible de compromettre les aménagements existants bordant les rues ou des éléments de transition de qualité, tels que mur, muret, clôture ou différence de niveaux qui en font partie, le conseil municipal peut imposer une solution visant au maintien de tout ou partie desdits aménagements.

⁵ Les murs, clôtures, palissades et haies mortes, peuvent être implantés en limite de propriété.

En bordure des routes et chemins, ces ouvrages sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Ils doivent respecter les impératifs de visibilité nécessaires à la sécurité du trafic.
- Ils doivent être aménagés et maintenus de façon à ne gêner ni la circulation ni le déblaiement des neiges.
- Dans tous les cas, ils devront respecter une distance libre de 1,2 m du bord de la chaussée le long des voies publiques cantonales, et de 60 cm le long des autres voies publiques.
- En bordure des voies publiques, la hauteur de ces ouvrages ne devra pas dépasser 1m dans la zone d'interdiction de bâtir. Hors de la zone d'interdiction de bâtir, au-delà de 1m de haut, les éléments de séparation devront être ajourés et leur hauteur ne devra pas dépasser 1.5 m. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la chaussée.
- Les palissades en bordure du domaine public sont interdites.

- En cas de violation de ces prescriptions, le conseil municipal peut, après mise en demeure écrite, faire réparer, tailler ou enlever les ouvrages non conformes, aux frais du propriétaire.

Demeurent réservées les dispositions applicables sur les alignements.

⁶ Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

⁷ Au surplus sont applicables l'article 1 de la loi d'application du Code Civil Suisse du 24 mars 1998, ainsi que la législation fédérale et cantonale sur les routes.

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

¹ Le conseil municipal exigera la plantation d'arbres aux abords des bâtiments, notamment dans les zones industrielles. Une fosse de plantation d'au moins 9 m³ est exigée. Le conseil municipal exigera 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, le conseil municipal exigera un pourcentage de surface de sol, selon la zone, correspondant à l'indice de surface verte (Iver), comportant un caractère 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 ne 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'emprise du bâtiment, ceci afin de favoriser les surfaces de plantations végétales en pleine terre.

Art. 80 **Aménagements sur dalles-toitures**

¹ L'aménagement d'espaces verts, d'aires de détente et de place de jeux pour enfants, ainsi que la plantation d'arbres peuvent être réalisés sur les dalles-toitures. Les surfaces vertes, comptabilisées dans le calcul de l'indice des surfaces vertes (Iver) peuvent être réalisées sur une construction souterraine ou partiellement souterraine bénéficiant de 60cm de hauteur de substrat végétal avec connexion au terrain naturel.² Les surfaces plantées seront équipées d'un dispositif assurant une réserve d'eau constante de 0,10 mètre au minimum ou de tout autre système jugé équivalent.

³ Toutes dispositions constructives sont prises à cet effet, d'entente avec le conseil municipal.

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

Les cabanes de jardin, réduits et autres constructions analogues seront intégrés aux caractéristiques architecturales des bâtiments environnants.

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

¹ L'installation de procédés de réclame relatifs aux raisons sociales d'entreprises et l'aménagement des différents types d'affichage sur le domaine public et la propriété privée, ainsi que les modifications des installations existantes, doivent satisfaire aux dispositions de la Loi sur la circulation routière et à ses ordonnances d'exécution, au règlement concernant la signalisation routière et la publicité sur les routes, ainsi qu'aux règles architecturales et urbanistiques. Elles sont subordonnées aux autorisations du conseil municipal et des autorités cantonales.

² Pour le reste, les procédés de réclame et d'affichage font l'objet d'une réglementation spéciale et d'une directive du conseil municipal, qui fixent les prescriptions de détail.

Art. 83 **Matériaux à ciel ouvert**

¹ Tous les dépôts, même temporaires, de matériaux ou d'objets qui causent par leur aspect, leurs odeurs, leur manque d'hygiène, une gêne pour le voisinage ou la collectivité, ne sont pas admis. Le conseil municipal procédera à leur enlèvement aux frais de l'intéressé.

² Sur le domaine public, il est interdit de déposer des matériaux de construction ou autres sans autorisation préalable du conseil municipal qui fixe les emplacements, la durée d'entreposage et la taxe à percevoir.

Art. 84 **Entrée Ouest de la Ville**

Afin de s'assurer la vue sur les collines de Valère et Tourbillon dès l'entrée Ouest de la ville, les constructions ne dépasseront pas une hauteur limitée par une ligne formant un angle de 2°45' (fenêtres inférieures de l'église du Collège, à Valère) avec l'horizontale. Le point de vue étant situé sur la borne PP 654 du plan cadastral, le champ de visibilité s'étend de 5° (Illgraben) au Sud et de 13° (Christ-Roi) au Nord de la croix du clocher de la cathédrale de Valère.

E. Prescriptions particulières aux zones de construction

Art. 85 **Zones de construction**

¹ Les zones de construction d'équipement prioritaire et différé comprennent :

VV	Zone de protection vieille ville
VH	Zone de villages et hameaux
CI	Zone de centre I
CII	Zone de centre II
CIII	Zone de centre III
T	Zone d'habitat collectif «Tours»
A	Zone d'habitat collectif A
B	Zone d'habitat collectif B
C	Zone d'habitat collectif C
HP	Zone d'habitat de plaine
HC	Zone d'habitat de coteau
HS	Zone d'habitat de coteau sensible
MI	Zone mixte 1
M2	Zone mixte 2
M3	Zone mixte 3
I1	Zone industrielle 1
I2	Zone industrielle 2
CA	Zone centres d'achat
M CdG	Zone mixte Cour de Gare

² L'ordre des constructions, les destinations, les hauteurs, les densités, les taux d'occupation du sol, les distances, les gabarits, les toitures et les surfaces requises pour l'établissement des plans d'aménagement détaillé et de quartier sont réglés selon le tableau des prescriptions (annexe 1), qui fait partie intégrante du présent règlement (voir tableau des prescriptions, annexe 1).

³ Les maximas (hauteurs, densités, etc.) prévus par le règlement de zones ne confèrent aucun droit aux constructeurs. Les facultés de construire doivent être utilisées avec mesure, dans un souci d'intégration au quartier, au site et au bâti existant, de manière à satisfaire aux buts fixés à l'Art. 1 et aux dispositions de l'Art. 68.

Art. 86 **Zone de protection vieille ville**

¹ Cette zone est destinée à la conservation de l'image d'ensemble de la vieille ville, ainsi qu'à celle de ses proportions, de sa structure et de sa substance historique.

Elle mérite de ce fait la protection.

² Tous les bâtiments situés dans la zone vieille ville bénéficient de plein droit des mesures de protection prévues par le présent Art. 86 . A ces fins de protection, il sera tenu compte et des bâtiments en tant que tels ainsi que des ensembles constitués par les rues, les îlots et les quartiers.

³ Le conseil municipal encourage par des subventions, selon des directives à établir par le conseil municipal, les projets de restauration et de transformation des bâtiments.

⁴ Les façades, toitures, clôtures, cours et abords des bâtiments doivent être maintenus en bon état. Les constructions en mauvais état qui compromettent ou nuisent à l'image d'ensemble d'îlot, d'une rue ou d'un quartier doivent être réparées.

⁵ En cas de démolition d'un bâtiment ou partie de bâtiment, le conseil municipal peut exiger sa reconstruction selon les dispositions réglementaires de la zone.

⁶ En principe, tout projet de transformation, réfection ou modification visant le bâtiment existant (notamment intervention sur les façades, la toiture ou la structure, remplacement de fenêtres et/ou portes, amélioration de l'aspect énergétique, amélioration de l'accessibilité, agrandissement, rénovation, démolition, aménagement intérieur, pose d'enseigne, changement d'affectation ou d'activité commerciale, etc.) doit être soumis à la procédure d'autorisation de construire et faire l'objet d'une mise à l'enquête. Avant toute demande de construire, tout projet visé par la présente disposition doit faire l'objet d'une demande préalable d'expertise « annonce d'intention » qui sera soumise pour préavis à une commission consultative d'experts désignée par le conseil municipal. Le préavis de la -commission consultative d'experts ne lie pas le conseil municipal.

La commission consultative d'experts et le conseil municipal peuvent exiger la production de documents annexes (photos, photos-montages, maquettes, relevés de certains éléments, etc.).

Après avoir pris connaissance du préavis de la commission consultative d'experts, le conseil municipal peut, dans les cas où les modifications apportées au bâtiment sont mineures, dispenser le requérant de la procédure d'autorisation de construire ; les travaux peuvent alors être entrepris sans mise à l'enquête. Sont considérées comme modifications mineures les modifications ne touchant pas à la substance historique du bâtiment, à la structure porteuse, à l'équipement, à l'implantation, aux volumes, au nombre d'étages, à la répartition dans les étages, à l'affectation et à l'aspect extérieur, ou visant un changement d'affectation ou d'activité commerciale n'ayant aucun effet sur le respect des prescriptions applicables à la zone. Dans les autres cas, la procédure d'autorisation de construire est applicable.

Les organes cantonaux seront consultés pour les objets figurant dans un inventaire fédéral ou cantonal.

⁷ Le propriétaire est tenu d'autoriser les services compétents à effectuer, à leurs frais, les fouilles et sondages nécessaires pouvant avoir lieu avant ou pendant les travaux, sous réserve d'indemnité, conformément à l'art. 724 CCS.

⁸ En principe, les particularités du parcellement qui sont digne d'intérêt doivent être respectées. Les réunions de parcelles sont cependant possibles pour autant qu'apparaissent en façades et en volume les limites ainsi remaniées.

⁹ Le conseil municipal veillera à maintenir et à favoriser un équilibre entre les locaux destinés à l'habitation, à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, etc. A ce titre :

- Elle exigera qu'une part minimale de 50 % par bâtiment soit affectée au logement, exception faite pour les bâtiments publics.
- Elle exigera que les surfaces situées au rez-de-chaussée donnant sur des lieux de passage ouverts au public soient affectées ou restent affectées, pour une nette majorité de chaque surface, à des activités ouvertes au public en matière d'artisanat, de commerce, d'animation culturelle ou sociale. Lesdites surfaces ne pourront être affectées à des locaux fermés au public que si une telle affectation ne nuit pas au caractère ou à l'animation du quartier. Par locaux fermés au public, on entend des locaux inoccupés par des personnes ou occupés essentiellement par des travailleurs de l'entreprise ou accessibles à une clientèle reçue dans des conditions de confidentialité, notamment cabinets médicaux, bureaux d'avocats, notaires, fiduciaires, experts comptables, agents immobiliers, etc.
- Elle pourra refuser l'implantation de nouveaux établissements publics (en particulier bars et night clubs) si ceux-ci portent atteinte à la tranquillité des habitants ou nuisent à l'atmosphère du quartier.
- Elle interdira les dépôts de plus de 200 m² sans vente directe.

¹⁰ En principe, seuls les matériaux naturels peuvent être utilisés. Ils devront toujours être adaptés aux constructions anciennes. Les appareillages non destinés à être visibles doivent être enduits.

¹¹ Les surfaces vitrées des rez-de-chaussée seront limitées en proportion de la surface totale des façades.

¹² Le mode de publicité fera l'objet de prescriptions particulières selon la réglementation applicable.

¹³ En principe, la hauteur des bâtiments nouveaux, restaurés ou transformés, n'excédera pas le gabarit actuel.

Elle devra toujours être adaptée aux autres bâtiments voisins, en respectant d'une part les principes de l'hygiène, d'autre part ceux concernant les qualités de la structure et du relief de la vieille ville.

¹⁴ Sont interdits tout ouvrage et construction de nature à porter atteinte au caractère des bâtiments ou du site. Sont notamment prohibés à ce titre, sans limitation de ce qui suit, les terrasses-baignoires en toiture, les fenêtres en PVC et autres matériaux synthétiques similaires, ainsi que, sur les façades donnant sur la voie publique, les installations techniques (climatiseurs, etc.) et les antennes paraboliques.

Art. 87 **Autres bâtiments à protéger**

¹ Bénéficient d'une protection analogue à celle des bâtiments de la zone vieille ville :

- les bâtiments situés hors de la zone vieille ville figurant à l'inventaire communal du patrimoine bâti établi par le conseil municipal ;
- les bâtiments situés hors de la zone vieille ville dont la construction est antérieure à 1850.

² Buts de protection : la mise sous protection vise à préserver l'intégrité et l'authenticité du patrimoine bâti reconnu digne de protection au sens de l'alinéa 1^{er} du présent article

³ Subventions : le conseil municipal encourage par des subventions les projets de restauration et de transformation des bâtiments effectués en conformité avec les directives établies par le conseil municipal.

⁴ Clôtures, abords et aménagements extérieurs : les clôtures, abords et aménagements extérieurs des bâtiments font en principe partie de l'identité du bâtiment et de sa relation aux paysages ou au contexte urbain. Leur modification et/ou leur rénovation doivent être explicitement précisées et annoncées à la commune avant travaux. Les dispositions de l'alinéa 6 du présent article sont applicables.

⁵ Démolition : en cas de démolition sans autorisation d'un bâtiment ou partie de bâtiment, le conseil municipal peut exiger sa reconstruction conforme à son état initial.

⁶ Mise à l'enquête et demande préalable : conformément à l'art. 18 al. 2 let. c) OC, toute modification doit être soumise à la procédure d'autorisation de construire. Avant toute demande de construire, tout projet visé par la présente disposition doit faire l'objet d'une demande préalable « annonce d'intention » qui sera soumise pour préavis à une commission consultative d'experts désignée par le conseil municipal. Le préavis de la commission consultative d'experts ne lie pas le conseil municipal.

La commission consultative d'experts et le conseil municipal peuvent exiger la production de documents annexes (photos, photomontages, maquettes, relevés de certains éléments, etc.).

Après avoir pris connaissance du préavis de la commission consultative d'experts, le conseil municipal peut, dans les cas où les modifications apportées au bâtiment sont mineures, dispenser le requérant de la procédure d'autorisation de construire, dans les limites des dispositions du droit cantonal ; les travaux peuvent alors être entrepris sans mise à l'enquête.

Les organes cantonaux seront consultés pour les objets figurant dans un inventaire fédéral ou cantonal en vue de leur approbation formelle.

⁷ Matériaux : en principe, seuls les matériaux originellement mis en œuvre doivent être utilisés. Ils devront être adaptés en vue du maintien de l'identité et de l'authenticité du bâtiment. Les matériaux nouveaux et leur mise en œuvre devront être explicitement décrits dans leur impact sur la substance originelle du bâtiment rénové.

⁸ Ouvrages interdits : sont interdits tout ouvrage et construction de nature à porter atteinte au caractère des bâtiments ou du site.

⁹ Pour le surplus, les bâtiments protégés sont soumis aux prescriptions suivantes, en fonction de leur degré de classement:

- Degré 3 (Intéressant): Restauration voire transformation envisageable en conservant l'authenticité de l'objet, son identité et son caractère initial. Maintien du volume existant, de sa structure et de sa typologie, conservations voire restauration de l'enveloppe et de ses composants ainsi que de sa substance intérieure. Démolition non admise. En outre, les aménagements extérieurs peuvent être modifiés dans le respect des caractéristiques environnementales initiales. Les travaux seront soumis pour préavis au service cantonal en charge du patrimoine.
- Degré 4+ (bien intégré): Réaffectation voire transformation envisageable en sauvegardant l'identité et le caractère initial de l'objet. Maintien du volume existant et de sa structure principale ainsi que des composantes d'origine. Compatible pour aménagement et équipement de confort moderne. Démolition non admise. En outre, les aménagements extérieurs peuvent être modifiés dans le respect des caractéristiques environnementales initiales.
- Degré 4 (Bien intégré): Réhabilitation-transformation ou, démolition-reconstruction envisageables, aux conditions suivantes:
 - Réhabilitations-transformation compatible avec équipement de confort moderne. Intégration au site et à l'environnement bâti direct ;
 - Démolition-reconstruction dans les gabarits de l'existant. Intégration au site et au tissu bâti par sa volumétrie et son architecture. Pas de résidence secondaire en cas de démolition-reconstruction.

¹⁰ Lorsque cela est motivé par des intérêts publics importants en relation avec l'évolution d'un îlot, d'un quartier ou de la Ville, le conseil municipal peut, en dérogation aux prescriptions de l'alinéa 9, autoriser la démolition/nouvelle construction ou transformation substantielle d'un bâtiment protégé, aux conditions suivantes:

- Le bâtiment est expressément identifié dans l'inventaire comme "cas particulier", en raison de son implantation dans un tissu ou périmètre sensible pouvant connaître des évolutions ou remodelages futurs commandés par l'intérêt public.
- Le projet doit démontrer une qualité architecturale propre à intégrer les exigences urbaines, programmatiques, constructives et/ou techniques actuelles.
- Il doit faire l'objet d'une annonce d'intention/ demande préalable auprès du conseil municipal, conformément aux prescriptions de l'alinéa 6.
- La demande d'autorisation de construire doit s'accompagner d'un dossier complet de documentation comprenant : un aperçu historique documenté par des éléments d'archives (histoire du bâtiment et/ou du lieu, architecte, photos anciennes, plans d'origines, etc.), un relevé de l'objet en dessin, détaillé et professionnel des plans-coupes-élévations, ainsi qu'un dossier photographique substantiel du contexte, de l'extérieur et de l'intérieur de l'objet.

- En fonction de l'importance des intérêts publics, le conseil municipal peut exiger que la démolition/nouvelle construction ou transformation substantielle soient effectuée sur la base d'un plan d'affectation spécial.

¹¹ Le conseil municipal peut exiger que des restrictions de droit public sous forme de mentions soient inscrites au Registre foncier en faveur de la Commune, pour garantir le respect des présentes dispositions. La validité du permis de construire dépend de l'inscription de ces mentions.

¹² Dès le début de la procédure de classement à l'inventaire communal du patrimoine bâti, la protection est applicable de sorte que rien ne peut être entrepris de nature à porter atteinte aux caractéristiques à protéger du bâtiment.

Art. 88 **Zones de villages et hameaux**

¹ Cette zone est destinée à la conservation du caractère des villages et hameaux. Les différents secteurs concernés sont reportés dans le plan d'affectation des zones.

² Sont notamment admis dans de telle zones les bâtiments agricoles, ainsi que les entreprises artisanales sans nuisances.

³ L'ordre contigu doit être maintenu là où il existe.

⁴ Les autres cas de distances aux limites ou entre bâtiments sont régis par le droit cantonal (distances minimales en matière de police de feu).

⁵ Les dérogations peuvent être néanmoins accordées à des demandes de transformations de bâtiments, dont le maintien offre un intérêt évident de conservation de l'image d'ensemble.

⁶ Quant au reste, les dispositions réglementaires de l'Art. 86 (zone de protection vieille ville) sont applicables.

Art. 89 **Zone centres d'achat**

¹ Cette zone est destinée aux activités commerciales : centres d'achat, supermarchés, commerces de détail, cafés/restaurants.

² Les périmètres en hachuré noir sur le plan sont soumis à un cahier des charges. Dans ces périmètres, aucune construction n'est autorisée avant approbation du plan d'affectation spécial par le conseil municipal.

³ Le conseil municipal peut refuser les commerces jugés inadaptés à la destination et aux prescriptions de la zone, en se basant notamment sur la grille typologique annexée au RCCZ, ainsi que sur la complémentarité avec l'offre régionale.

⁴ Un concept architectural cohérent et harmonieux (formes – matériaux – couleurs – aménagements extérieurs – etc.) sera présenté pour chaque projet ou ensemble de projet.

⁵ Le conseil municipal se réserve le droit d'imposer aux requérants l'obligation de se raccorder à un réseau énergétique ou à une installation spécifique et notamment à une centrale thermique si un tel équipement devait être réalisé à proximité.

⁶ Les aménagements extérieurs (routes, places de stationnement, espaces libres) seront soumis aux directives communales applicables pour les zones industrielles. 50 % des surfaces de stationnement extérieur devront être perméables aux eaux météoriques.

⁷ Les toitures de plus de 500m² devront être végétalisées.

⁸ La pose d'enseignes commerciales lumineuses ne peut se faire que sur l'immeuble affecté au commerce et une seule enseigne est admise par entrée. Elles devront satisfaire aux règles de l'esthétique et être soumises à une autorisation de l'autorité compétente. Toute enseigne ou publicité en toiture est interdite.

⁹ Les installations techniques (climatisation, etc.) devront être intégrées à l'intérieur du bâtiment.

¹⁰ Si les installations prévues dans la zone de centres d'achat devaient être soumises à étude d'impact sur l'environnement (EIE) selon l'Ordonnance relative à l'étude d'impact sur l'environnement (OEIE), un rapport d'impact sur l'environnement selon l'article 7 OEIE devra être réalisé dans le cadre des procédures à suivre (plan de quartier, autorisation de construire). Le cas échéant, la preuve que les projets respectent les prescriptions en matière d'environnement selon l'article 3 OEIE devra être apportée, sous la forme d'une notice d'impact sur l'environnement. Le service cantonal de la protection de l'environnement sera consulté.

Art. 90 **Zone mixte Cour de Gare**

¹ Définition et destination : cette zone est destinée à la construction d'un nouveau quartier comprenant des surfaces commerciales (centres d'achat), de loisirs, d'intérêt public ainsi que des bureaux, un hôtel, des restaurants, des logements et un parking.

² Capacité du quartier : la capacité maximale du plan de quartier est de 65'000 m² de surface brute de plancher utile (SBPU) dont 2'000 m² destinés à l'intérêt public. Si les surfaces d'intérêt public ne devaient pas être réalisées, la capacité serait réduite à 63'500 m².

Le solde de SBPU se répartit de la manière suivante :

- Commerces et loisirs : SBPU maximale : 19'050 m², surface distributive non comprise, mais au maximum 4'500 m².
- Intérêt public SBPU d'environ 2'000 m², ordre de grandeur.
- Hôtel : SBPU d'environ 4'500 m², ordre de grandeur, adaptable en fonction des nécessités de fonctionnement de l'établissement
- Logement : SBPU minimale : 23'000 m².

Le solde de 16'450 m² de SBPU se répartit de manière libre entre le mall (selon limites définies plus haut), l'intérêt public, l'hôtel, le logement et les bureaux.

Le commerce est placé au rez inférieur (niveau des voies CFF) et au rez supérieur (niveau de l'avenue de Tourbillon).

Le stationnement est souterrain. Les places de parc sont limitées à un maximum de 900 unités.

³ Enveloppe constructible :

- selon plan mis en annexe (« Plan des hauteurs »)
- hauteur maximale sur l'avenue de Tourbillon : 17 m ou 20 m sur les alignements routiers nord
- hauteur maximale sur les voies CFF : plafond aérien
- afin d'assurer la transition entre les 17 m ou 20 m à l'amont et le plafond aérien à l'aval, une pente de 100 % sera respectée.

⁴ Options architecturales : les options architecturales sont de la compétence du conseil municipal.

⁵ Plan de quartier obligatoire : La Ville de Sion établit le plan de quartier.

⁶ Le degré de sensibilité au bruit (DS) est fixé selon l'article 43 de l'OPB à DS III.

Chapitre 3 Autorisation de construire

Art. 91 **Règles applicables**

¹ Sous réserve des dispositions des Art. 92 ss du présent règlement, les règles relatives à l'autorisation de construire sont fixées par l'article 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et la jurisprudence y relative, ainsi que par la législation cantonale sur les constructions, en particulier pour ce qui concerne :

- a. l'assujettissement à une autorisation de construire, respectivement les régimes particuliers pour les installations solaires et les installations de combustion ;
- b. les demandes de renseignements ou de décision préalable ;
- c. le contenu des demandes d'autorisation de construire ainsi que les conditions pour les auteurs de plan ;
- d. la procédure d'autorisation de construire ;
- e. la durée de validité des autorisations de construire ;
- f. les règles sur le début des travaux, leur achèvement ainsi que la modification de projet.

² Des directives ou des listes de documents peuvent être élaborées par la commune afin de faciliter le traitement des demandes d'autorisation de construire.

Art. 92 **Demande de renseignement ou de décision préalable**

¹ Avant présentation de la demande d'autorisation de construire, une demande de renseignement ou de décision préalable peut être soumise par le requérant.

² Elle est accompagnée d'un plan de situation, ainsi que d'un avant-projet à l'échelle 1:200 ou 1:100, représentant la silhouette de la construction.

³ La demande de décision préalable porte sur les questions importantes relatives à la construction et à l'affectation. Elle est soumise à une enquête publique. La décision préalable a force obligatoire pour les tiers et les autorités compétentes en matière de construction pour les aspects traités, pour autant qu'elle soit toujours en force et que

les circonstances n'aient pas changé. Elle ne déploie ses effets que dans le cadre d'une procédure postérieure d'autorisation de construire.

⁴ La demande de renseignements porte sur les possibilités de construire sur un fonds déterminé. Elle n'équivaut pas à une demande d'autorisation de construire. Les renseignements fournis ne lient pas l'autorité communale et ne peuvent faire l'objet d'un recours.

Art. 93 **Forme de la demande**

¹ La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité communale sous forme de dossier plié au format A4.

² Elle comprend les documents requis par le présent règlement, la législation cantonale en la matière et la directive établie par le conseil municipal.

Art. 94 **Gabarits**

¹ Le conseil municipal peut rendre obligatoire la pose des gabarits avant l'ouverture de l'enquête publique pour une nouvelle construction et un agrandissement.

² En l'absence d'opposition et sous réserve de décision contraire du conseil municipal, les gabarits doivent être enlevés à l'expiration du délai d'enquête publique.

³ En cas d'opposition, les gabarits seront en principe maintenus jusqu'à l'entrée en force de la décision relative au projet. Ils seront ôtés immédiatement après. Si les circonstances l'exigent, notamment pour des questions de sécurité, de nuisance visuelle ou de coûts exagérés, le conseil municipal peut ordonner l'enlèvement des gabarits avant l'entrée en force de la décision.

Art. 95 **Installations solaires**

¹ Conformément aux dispositions de la législation fédérale et cantonale et sous réserve des alinéas 3 et 4, sont dispensées d'autorisation de construire:

- a. les installations solaires suffisamment adaptées au toit à pan ou au toit plat des bâtiments situés dans les zones à bâtir;
- b. les installations solaires suffisamment adaptées aux façades des bâtiments situés dans les zones mixtes (M1, M2 et M3) et les zones centres d'achat et les zones industrielles (I1 et I2).

² Les installations dispensées d'autorisation de construire selon l'alinéa 1^{er} devront respecter les prescriptions fédérales et cantonales en la matière. Elles devront en outre être annoncées au service communal compétent en matière d'autorisation de construire au moins 30 jours avant le début des travaux, dans les formes prescrites par le droit applicable. Le service communal en charge des demandes d'autorisation de construire est compétent pour répondre aux annonces déposées en vertu du présent article.

³ Les installations solaires restent soumises à autorisation de construire dans les zones suivantes:

- a. Zone de protection vieille ville (VV);
- b. Zone de villages et hameaux (VH);
- c. Zone d'habitat de coteau sensible (HS);
- d. Zone d'approche de l'aéroport de Sion (selon plan de l'OFAC);
- e. Zones industrielles (I1 et I2), zones mixtes (M1, M2 et M3) et zones centres d'achat, lorsqu'elles ne répondent pas à la définition d'installations solaires suffisamment adaptées au toit ou aux façades;
- f. Autre zones à bâtir, lorsqu'elles ne répondent pas à la définition d'installations solaires suffisamment adaptées au toit;
- g. Zone agricole protégée;
- h. Zone agricole.
- i. Territoire de Salins
- j. Territoire des Agettes.

⁴ La procédure d'autorisation de construire reste également applicable aux installations solaires sur les bâtiments figurant à l'inventaire communal du patrimoine bâti (Art. 87), ainsi que sur les biens culturels ou dans les sites naturels ou bâtis d'importance cantonale ou nationale.

Art. 96 **Réunion de parcelles**

Si la construction s'étend sur plusieurs parcelles, celles-ci doivent être réunies avant le début des travaux.

Chapitre 4 Police des constructions
--

Art. 97 **Règles applicables**

Les règles relatives à la police des constructions sont fixées par la législation cantonale sur les constructions, en particulier pour ce qui concerne la compétence, la haute surveillance, les tâches, les mesures provisionnelles (arrêt des travaux, interdiction d'utiliser, etc.), la remise en état et l'exécution par substitution.

Chapitre 5 Dispositions pénales
--

Art. 98 **Règles applicables**

Les règles pénales en matière de construction sont fixées par la législation cantonale sur les constructions, en particulier pour ce qui concerne les actes punissables et les sanctions pénales, la prescription et les dispositions diverses.

Chapitre 6 **Frais, dépens, sûretés et inscription au registre foncier****Art. 99 Frais et dépens dans la procédure d'autorisation de construire**

¹ Les frais et dépens liés à la procédure d'autorisation de construire sont régis par la législation cantonale sur les constructions, en particulier pour ce qui concerne la perception, le sort et l'avance de frais.

² Les frais perçus par le conseil municipal pour les procédures d'autorisation de construire sont fixés dans une directive du conseil municipal. Les émoluments peuvent varier entre un minimum de 200 francs et un maximum de 50'000 francs par dossier traité et autorisation de construire délivrée. Ils sont fixés selon la nature de l'affaire et la complexité du dossier.

Art. 100 Frais et dépens dans la procédure de police des constructions

Les frais et dépens liés à la procédure de police des constructions sont régis par la loi cantonale sur la procédure et la juridiction administratives.

Art. 101 Fourniture de sûretés

Le conseil municipal peut exiger du requérant la fourniture de sûretés ou la constitution d'une garantie bancaire afin d'assurer la réalisation de certains travaux ou charges lors de l'autorisation de construire, notamment la réalisation des aménagements extérieurs (Art. 78 Art. 79 Art. 80), la remise en état ou la constitution de droits réels restreints à inscrire au registre foncier.

Art. 102 Inscriptions au registre foncier

Des restrictions de droit public sous forme de mentions seront inscrites au Registre foncier en faveur de la Commune, pour garantir le respect des dispositions réglementaires, notamment en matière de densité, de hauteur, de distance, d'aire de détente, de place de jeux, de surface verte, etc. La validité du permis de construire dépend de l'inscription de ces mentions.

Titre 4 **Dispositions transitoires et finales****Art. 103 Demandes en cours**

Les demandes d'autorisation de construire en suspens déposées avant l'entrée en force du présent règlement sont traitées conformément au droit en vigueur au moment où l'autorité statue.

Art. 104 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil général et après son homologation par le Conseil d'Etat.

Toutes les dispositions contraires au présent règlement, à l'exception des plans de quartier homologués, sont abrogées.

Mis à l'enquête publique le 06.03.2024.

Approuvé par le conseil municipal en séances du 08.02.2024.

Adopté par le Conseil général [XX XX XXX].

Homologué par le Conseil d'Etat [XX XX XXX].

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

Annexe 1 : Règlement de constructions et de zones

		VV/ VH	C I	C II	C III	T	A	B	C	HP	HC	HS	M 1	M 2	M 3	I 1 ④	I 2 ④	CA	M CdG	
APPELLATION DES ZONES			Vieille ville Villages Hameaux	Centre I	Centre II	Centre III	Collectif Tours	Collectif A	Collectif B	Collectif C	Habitat plaine	Habitat coteau	Habitat coteau sensible	Mixte 1	Mixte 2	Mixte 3	Industrielle 1	Industrielle 2	Centres d'achat	Mixte Cour de Gare
ORDRE DES CONSTRUCTIONS			VOIR PRESCRIPTIONS PARTICULIERES (art. 86 - 88)	contigu	contigu	dispersé ①	dispersé ①	dispersé ①	dispersé ①	dispersé ①	dispersé ①	dispersé ①	contigu	dispersé ①	dispersé ①	dispersé	dispersé	dispersé	dispersé ①	
DESTINATION	Habitat	collectif		collectif	collectif	collectif	collectif	collectif	collectif	collectif	oui	oui	oui	oui ②	oui ② ⑱	oui ②	non ③	non ③	non ③	oui
	Bureaux/ Commerces	oui ④ ⑳		oui ④ ⑳	oui ④ ⑳	oui	oui	oui	oui	non ④	non ④	non ④	oui ⑳	oui ⑳ ㉑	oui ⑳ ㉑	non ④ ⑳	oui ④ ⑳	oui ⑳	oui	
	Industries	non		non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	oui ⑥	oui ⑦	non	non
	Ateliers/ Dépôts/Caves	oui ⑤		oui ⑤	oui ⑤	oui ⑤	oui ⑤	oui ⑤	oui ⑤	non	non	non	oui ⑤	oui ⑤ ㉒	oui ⑤ ㉒	oui	oui	non ⑤	non	
	Agricole	non		non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	
HAUTEUR	Hauteur de façade (HF)						24 m	14 m	11 m					17 m	14 m	9 m				
	Hauteur sur rue (Hrue)	19 m		19 m	16 m															
	Hauteur aval (Haval)										9 m	7.5 m								
	Hauteur totale (HT)	25 m		25 m	22 m	33 m	29 m	19 m	16 m	10 m	9 m	7.5 m	22 m	19 m	14 m	12 m ⑨	12 m ⑩	12 m ⑪	Av. Tourbillon: 17-20m Voies CFF: Plafond aérien	
	Hauteur d'excavation (HE)	2.5 m		2.5 m	2.5 m	0.5 m	0.5 m	0.5 m	0.5 m	0.5 m	3 m	3 m	0.5 m	0.5 m	0.5 m	0.5 m / 3m : zone à prescription spéciale	0.5 m	0.5 m	0.5 m	2.5 m
	Hauteur cumulée avec excavation (HC)										15 m	13.5 m								
	Hauteur totale avec excavation (HT+HE)					33.5 m	29.5 m	19.5 m	16.5 m	10.5 m			22.5 m	19.5 m	14.5 m	12.5 m	12.5 m	12.5 m	Av. Tourbillon: 17-20m Voies CFF: Plafond aérien + 3m	
	Etage maximal (y compris RdC)	6		6	5	11 ⑧	8	4	3	2	2	2	5	4	2			4		
DENSITE (IBUS)						1.46	1.2	0.93	0.67	0.5	0.5	0.5		0.93 ⑬	0.67 ⑬					
INDICE DE SURFACE VERTE (Sver) minimum pour toute surface cadastrale > 500 m2						35%	35%	35%	35%	30%	35%	40%	15%	15%	20%	15%	15%	15%		
INDICE D'OCCUPATION DU SOL (IOS)																	20-70% ⑫	20-70% ⑫	50-70% ⑬	
DISTANCES ⑭	Minimales	0 - 5 m		5 m	5 m	6 m	6 m	4 m	4 m	4 m	5 m	5 m	5 m	4 m	4 m	5 m	5 m	5 m	5 m	
	Latérales	1/3 Hrue		1/3 Hrue	1/3 Hrue	1/3 HT	1/3 HF	1/3 HF	1/3 HF	1/2 HT	2/3 HT	5 m	1/3 HF	1/3 HF	1/2 HF					
	Frontales	2/3 Hrue		2/3 Hrue	2/3 Hrue	2/3 HT	1/2 HF	2/3 HF	1/1 HF	1/1 HT	1/1 HT	7.5 m	2/3 HF	2/3 HF	1/1 HF					
GABARITS		Profondeur de contiguïté		16 m	16 m								16 m							
TOITURES	Forme	1 ou plusieurs pans		1 - x pans ou toit- terrasse	1 - x pans ou toit- terrasse	toit- terrasse	1 - x pans ou toit- terrasse	1 - x pans ou toit- terrasse	1 - x pans ou toit- terrasse	1 - x pans ou toit- terrasse	1 - x pans ou toit- terrasse	1 - x pans ou toit- terrasse	1 - x pans ou toit- terrasse	1 - x pans ou toit-terrasse	1 - x pans ou toit-terrasse	1 - x pans ou toit-terrasse	libre	libre	libre	libre
	Couverture/ Teinte/ Matérialité	⑰Cf. Article 76 du règlement																		
PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE (PAD) ou/et PLAN DE QUARTIER (PQ)		Surface minimale de terrain		10'000m² 10'000m² 10'000m² 10'000m² 5'000m² 5'000m² 3'000m² 10'000m² 5'000m²															Obligatoire	Obligatoire
		Densité (IBUS) Surface minimale de vente		1.86 1.6 1.33 0.93 0.67 0.67 0.67 1.2 0.93															dès 5'000m²	
PROTECTION DES EAUX																	⑮	⑮		
DEGRE DE SENSIBILITE OPB ⑰		2		2	2	2	2	2	2 ⑱	2	2	2	2	3	3	3	4	4	3	3

① à ⑳ Prescriptions concernant le règlement de zones

Prescriptions particulières (les chiffres se rapportent au tableau des prescriptions):

1. Les constructions en ordre contigu sont possibles par convention, plan d'aménagement détaillé ou plan de quartier.
2. Seules les activités artisanales compatibles avec l'habitat sont admises.
3. Le conseil municipal peut autoriser des logements s'ils sont nécessaires à la conduite de certaines activités. Sont à ce titre notamment admis les logements nécessaires à la surveillance des installations.
4.
 - a. Dans les zones de centre (CI, CII, CIII), les logements doivent occuper au moins le 50 % des surfaces utiles d'une construction. Ce taux peut être réduit en fonction de l'exposition de l'immeuble à de fortes nuisances ou lorsqu'une seule et même entreprise occupe plus de 50 % des surfaces utiles.
 - b. Dans les zones d'habitat, les magasins nécessaires aux besoins quotidiens, ainsi que les petites surfaces de bureaux ou de service peuvent être autorisés.
 - c. Le conseil municipal a compétence d'édicter un tableau spécifiant le détail des affectations autorisées dans les zones industrielles et les conditions d'application y relatives.
5. Le petit artisanat peu bruyant est admis. Les ateliers, dépôts et caves liés directement à un centre d'achat sont autorisés.
6. Sont ainsi admises les activités comportant de fortes nuisances et d'un impact qui est partout ailleurs trop fort pour le paysage urbain.
7. Sont ainsi admises les activités comportant de faibles nuisances et d'un impact tolérable pour le paysage urbain.
8. La zone des bâtiments-tours est destinée à créer des points forts en relation avec le paysage et les sites dans une zone très favorable à une densification de l'habitat. Elle a en principe une profondeur de 50 m dès le bord de la chaussée de la route de Vissigen.
9. Dans le secteur sud de la zone industrielle 1, indiqué dans le plan d'affectation des zones comme secteur à prescriptions spéciales, les constructions et installations devront tenir compte de la pente des terrains et être bien intégrées dans le paysage.
10. Dans la zone en prolongement Est de l'aérodrome (industrielle 2), les hauteurs satisferont aux prescriptions de la zone d'approche des avions. Des dérogations de hauteur pourront

être autorisées dans toutes les autres zones si les besoins de l'exploitation l'exigent.

11. Pour les locaux commerciaux en front de rue et contigus à l'espace public, une majoration de 50 % de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) est autorisée. Cette majoration est calculée uniquement sur la base des surfaces des plancher (SP) des locaux commerciaux considérés. Une mention fixant l'affectation des locaux commerciaux est inscrite au registre foncier.
12. Le taux d'occupation au sol doit être compris entre un minimum de 20 % et un maximum de 70 %.
13. Pour les zones centre d'achat, le taux d'occupation au sol doit être compris entre un minimum de 50 % et un maximum de 70 %. Des plantations et l'entretien d'arbres à raison d'un arbre pour 100 m² de surface construite sont exigés.
14. Des dérogations aux prescriptions en matière de distances aux limites et entre bâtiments sont possibles pour des transformations de bâtiments existants.
15. Dans les zones de protection des puits, les exigences de l'Office fédéral de la protection de l'environnement doivent être respectées. Elles restent par conséquent réservées.
16. Pour les zones ne figurant pas dans le tableau, le degré de sensibilité est défini par le plan OPB annexé au présent règlement, selon l'article 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).
17. Les toitures plates seront végétalisées selon la norme SIA 312. L'Art. 76 demeure réservé.
18. En zone mixte 2 du quartier de Champsec, la frange de bâtiments attenante à la rue des Casernes doit respecter impérativement le principe de mixité verticale :
 - a. le rez de ces bâtiments sera exclusivement dévolu aux activités économiques de type artisanal et/ou commercial sur une profondeur minimum de 9 mètres depuis la façade avec pignon sur la rue des Casernes;
 - b. les étages supérieurs pourront être affectés à l'habitation.
 Le principe de mixité en plan s'applique à la zone mixte 2 du quartier de Champsec comprise entre le croisement de la rue des Casernes et de la rue de Chippis:
 - a. la frange de bâtiments attenante à la route d'Hérens sera exclusivement dévolue aux activités économiques de type artisanal et/ou commercial ;
 - b. les bâtiments construits en retrait de cette frange seront destinés librement à l'habitat et /ou aux activités économiques de type artisanal et/ou commercial;
 - c. une contre-allée routière, le long de la route d'Hérens, devra être construite. Les activités économiques de type

artisanal et/ou commercial de cette zone seront desservies exclusivement par cette contre-allée.

19. La parcelle n°2103, au lieu-dit Champsec, est soumise à un degré de sensibilité OPB de III (DS III).
20. La prostitution de salon est autorisée dans les étages, dans les zones Mixtes (1, 2 et 3), Industrielles (1 et 2) et Centres d'achat pour autant que de telle affectations soient conformes à la législation cantonale sur la prostitution et ne créent pas d'immissions immatérielles excessives pour les voisins.
21. Pour les secteurs d'habitat de plaine en forte pente de : Maragnénaz, situé à l'amont de la route de Bramois (entre les parcelles n°8560 et n°8431) et pour le secteur du versant sud de la colline des Maladares (entre les parcelles n°11144 et n°11095, les règles de hauteurs (art. 40-44) de la zone d'habitat de coteau s'appliquent.

Annexe 2 Plan de la zone de sécurité de l'aéroport

Aérodrome Sion (LSGS)

Légende:

- bande de piste
- surface de limitation d'obstacles pour l'approche et surface de transition latérale
- surface de limitation d'obstacles déterminante pour l'approche et surface de transition latérale
- surface de limitation d'obstacles pour le décollage
- surface de limitation d'obstacles déterminante pour le décollage
- surface de limitation d'obstacles pour les hélicoptères

Liste des communes dans le périmètre de LSGS

—	frontières communales
---	-----------------------

-Alentard	-Riddes	-Salgin
-Conthey	-Saxon	-Chermignon
-Savièse	-Orsini	-Les Agettes
-Mont Noble	-Ardon	-Montana

Cadastr des surfaces de limitation d'obstacles

surface de limitation d'obstacles déterminante: surfaces horizontales (220,9 m d'altitude)

Legend: L'aytron, Adossables, Salins

conformément à l'art. 62 de l'ordonnance sur l'infrastructure aéronautique (OSIA) du 23 novembre 1994.

Les surfaces de limitation d'obstacles répondent aux normes et pratiques recommandées de l'Organisation de l'aviation civile internationale (OACI), directement applicables en Suisse.

Legende Hindemissarten (mit Kote in m ü.M.)

La construction ou la modification de constructions et d'installations qui font saillie au-dessus des surfaces de limitation d'obstacles, y compris les grues, les installations à câbles, les antennes, les mâts ou les plateformes, en soumise à une autorisation de l'Office fédéral de l'aviation civile (OFAc). Les projets de construction ou de modification de lignes à haute tension seront annoncés à l'OFAC par l'Inspection fédérale des communications aéroportuaires (IFA).

● Ligne à haute tension virtuelle
 ● Antenne
 ● Mât
 ● Tour/Pylône
 ● Câble
 ● Bâtiment
 ● Clôture

peut commencer avant l'entrée en vigueur de la décision de l'OFAC.

Plan de situation 1:5'000 / 50'000

Orthophotie prise le 28. August 2014

Remarque:

L'altitude donnée en la colonne de gauche correspond au point 45.024.4 qui se trouve immédiatement à l'ouest.

Opér. aa		Fraj. aa	22.8.2015	PrjGé. 2 10 x 30	Revisé(e)
BA21, gerch und walden				A 12.8.2015	aa / mod. logierte
				B 25.2.2016	aa / mod. conseil
en Koll. gerch und walden				C 24.8.2017	aa / corr. bestir
en Koll. gerch und walden				Adressé No.	
Gemeindestrasse 4		2003107			
3500 Mellingen					
Tel 033 672 30 30					
Fax 033 672 30 35					
www.flotron.ch					
Plan No.		8000_HBK			

Art. 63 Construction et modification d'obstacles

Le propriétaire doit solliciter l'autorisation de l'OFAC pour construire ou modifier des bâtiments, des installations et des plantations d'objet:

- a. atteint une hauteur ou se situe à une distance du sol de 60 m ou plus dans une zone construite;
- b. atteint une hauteur ou se situe à une distance du sol de 20 m ou plus dans une autre zone qu'une zone de construction;
- c. pose une surface déterminante du cadastre des surfaces de limitation d'obstacles.

Toute question relative au cadastre de limitation des obstacles se à adresser à:

info@ofac.admin.ch

Liste des communes dans le périmètre de LSGS

frontières communales

Nendaz	-Riddes	-Salion	
-Conthey	-Saxon	-Chermignon	
-Savèise	-Grône	-Les Agettes	
-Mont-Noble	-Aillon	-Moravia	
-Fully	-Sion	-Salion	
-Chamoson	-Randaigne	-Grimisuat	
-Leytron	-Isérables	-Salins	
-Sion	-Vex	-Saint-Leonard	
-Chalais	-Vétroz	-Veysonnaz	

Legende: Hirsdenarten (mit Kote in m.d.M.)

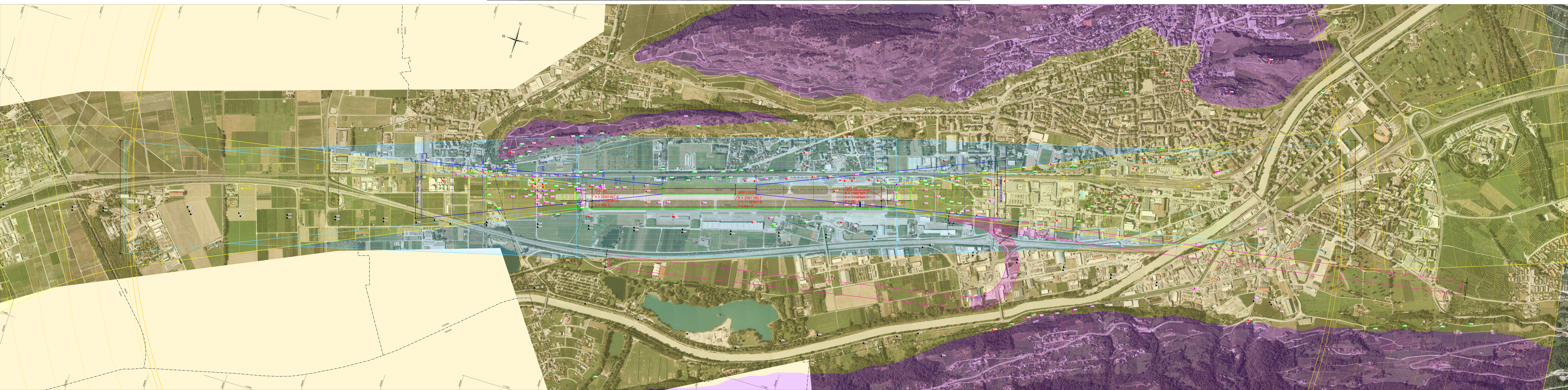
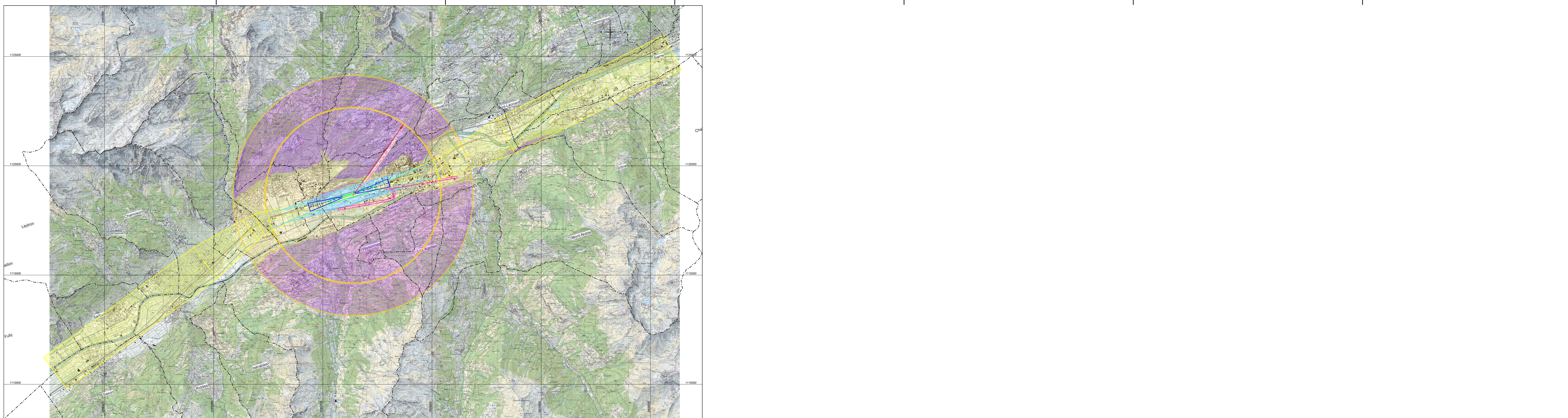
Remarque:

Art. 63 Construction et modification d'obstacles

Le propriétaire doit solliciter l'autorisation de l'OFAC pour construire ou modifier des bâtiments, des installations et des plantations si l'objet :

- a. atteint une hauteur ou se situe à une distance du sol de 80 m ou plus dans une zone construite;
- b. atteint une hauteur ou se situe à une distance du sol de 50 m ou plus dans une autre zone qu'une zone cadastrale; ou
- c. percute une surface déterminée du cadastre des surfaces de limitation d'obstacles.

Toute question relative au contenu de l'édition des ouvrages est à adresser : info@editions.com



Annexe 3 Cahier des charges pour les plans d'affectation spéciaux et zones à aménager
--

A. ZONE CENTRE D'ACHAT

Statut légal : Zone centres d'achat (art. 97bis)

Caractéristiques du lieu : Entrée de ville Ouest, jouxtant la sortie d'autoroute A9

Grande visibilité depuis l'autoroute et la voie de chemin de fer

Objectifs d'aménagement :

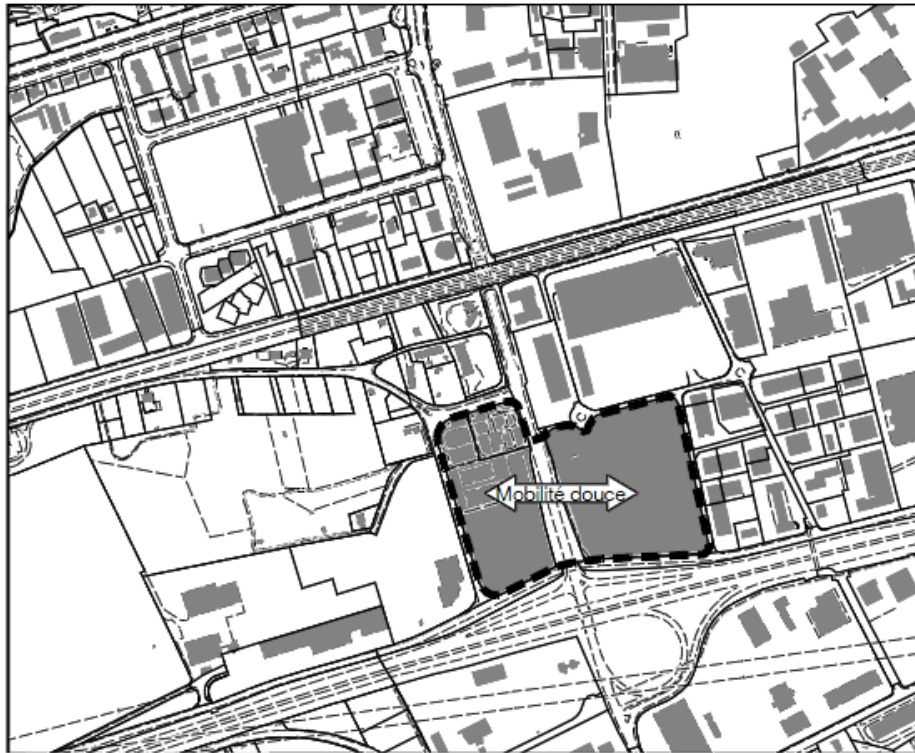
Assurer la mise en valeur de l'entrée de ville Ouest par la création d'un pôle commercial haut de gamme, attractif et cohérent, offrant une image de qualité de par la cohérence du bâti et des mesures d'aménagement préconisées.

Planifier et structurer ce quartier qui offre une réserve de développement très importante, dans un souci de complémentarité avec les zones commerciales urbaines et périurbaines existantes.

Organiser et structurer les possibilités de bâtir et les réseaux de circulation (véhicules, transports en commun, piétons et deux roues) en tenant compte de l'ensemble de la zone et de sa situation particulière à l'entrée de la ville.

Donner la priorité aux entreprises apportant une valeur ajoutée, favorisant la création d'emplois et respectant l'environnement

Schéma d'aménagement :



Mesures de planification et d'aménagement du territoire :

Mesures transitoires	Ne pas autoriser de constructions ou aménagements pouvant entraver les affectations futures
Aménagements	Etablir un plan de quartier (PQ) en y définissant l'implantation et la volumétrie des constructions, les alignements et les corniches, les accès et les parkings ainsi que les étapes de construction
Mesures	
Urbanisation	Assurer une coordination entre les futurs centres d'achat
	Utiliser les terrains pour des espaces commerciaux avec une surface de vente de plus de 2'000m ² par centre d'achat
	Garantir une certaine densité des constructions (taux d'occupation du sol de 50% au minimum)
Architecture	Proposer un concept architectural de qualité
	Porter une attention particulière au traitement des façades visibles depuis l'autoroute et la rue de la Traversière

Tenir compte des nuisances dues au bruit de l'autoroute et entrée de ville Ouest

Les hauteurs des bâtiments devront satisfaire aux prescriptions de la zone d'approche de l'aéroport

Accès

Etablir une planification d'ensemble pour les infrastructures routières (accès et dessertes), les parkings, les liaisons piétonnes et deux roues, ainsi que les connections au réseau des transports en commun

Réaliser une étude de trafic et une vérification du respect des exigences de l'article 9 OPB

Prévoir des liaisons intra quartier et coordonnées avec les quartiers voisins

Regrouper et optimiser les dessertes et parkings extérieurs et limiter le nombre de places de stationnement en voirie qui nuit à l'image d'ensemble

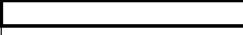
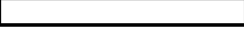
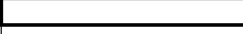
Favoriser la mobilité douce intraquartier, en particulier entre les terrains de part et d'autre de la route cantonale tel qu'indiqué sur le schéma d'aménagement

Espaces extérieurs

Aménager des espaces extérieurs de qualité, agrémentés de verdure

Les dépôts extérieurs doivent être couverts

Grille typologique :

	entrée de ville ouest	quartier sous-gare
Hypermarchés valeur d'usage / lourd, volumineux hebdomadaire / food, near food rayonnement régional	 implantation à rejeter	 implantation à rejeter
Grands discounters valeur d'usage / lourd, volumineux 1 à 2 fois par mois / food rayonnement régional	 implantation préférentielle	 implantation possible
Grands marchés spécialisés lourds valeur d'usage, lourd, volumineux occasionnel, événementiel / brico-jardin, équipement maison / technique rayonnement régional / suprarégional	 implantation préférentielle	 implantation à rejeter
Grands marchés spécialisés légers valeur d'usage et/ou d'image / léger à moyennement lourd occasionnel, événementiel, cyclique / loisirs-sports, cocooning, équipement tech. rayonnement régional / suprarégional	 implantation possible si surfaces > 2'000m ²	 implantation possible si surfaces > 2'000m ²
Distribution spécialisée valeur d'image, achats loisirs / léger, peu volumineux occasionnel, événementiel, cyclique / textile, culture, électronique de loisirs rayonnement régional / suprarégional	 implantation à rejeter	 implantation à rejeter
Commerces de quartier achats à valeur d'usage / léger > moyennement lourd quotidien / alimentation, boulangerie, pharmacie rayonnement local : quartier, village	 implantation à rejeter	 implantation à rejeter

B. ZONE MIXTE DE COUR DE GARE**A. DESCRIPTION**

- | | |
|------------------------|--|
| 1. Statut légal | Zone mixte de Cour de gare |
| 2. Site actuel | <p>Friche industrielle située au centre de Sion et occupée par des parkings à ciel ouvert.</p> <p>Proximité immédiate avec la gare CFF de Sion</p> |

B. MESURES D'AMENAGEMENT

- | | |
|---------------------|--|
| 1. Objectifs | <p>Valoriser ce site stratégique pour relier le centre-ville à la gare.</p> <p>Augmenter la densité d'habitants et d'emplois à proximité immédiate de la gare</p> <p>Améliorer la qualité des espaces publics et des cheminements piétons</p> <p>Etablir obligatoirement pour cette zone à aménager un plan de quartier (PQ) pour l'ensemble du site (article 12 alinéa 3 et 4 de la "LcAT").</p> |
|---------------------|--|

2. Mesures**Principes de base :**

Au niveau des voies CFF (rez inférieur), le socle peut être bâti sur l'ensemble du périmètre constructible.

Au niveau de l'avenue de Tourbillon (rez supérieur), les constructions sont posées sur le socle.

Des percées visuelles nord-sud sont assurées.

OPAM et OPB :

L'emplacement des bâtiments, l'architecture extérieure des bâtiments et la disposition des locaux doivent tenir compte des restrictions découlant de l'exposition actuelle du quartier au bruit et aux dangers OPAM.

Vue sur les châteaux :

Le conseil municipal peut demander le maintien de la vue sur les châteaux depuis la place de la gare.

Liaisons piétonnes et espaces publics :

La continuité spatiale et les cheminements publics sont assurés du nord au sud et d'est en ouest.

Les cheminements publics relient les espaces publics en bordure du site et assurent le franchissement des voies

CFF.

Au niveau des voies CFF et de l'avenue de Tourbillon, les surfaces non-bâties sont destinées aux espaces publics.

Le conseil municipal peut imposer une arborisation des espaces publics.

Stationnement :

Les parkings sont destinés à l'usage des activités du périmètre du PQ et à la gare.

Frais du plan de quartier :

La répartition des coûts du plan de quartier est proportionnelle aux droits à bâtir des différents propriétaires

Parcellaire et propriétés :

Le secteur peut nécessiter un remembrement parcellaire ou des rectifications de limites à établir selon bases cantonales en vigueur ou par accord à l'amiable entre les parties concernées.

3. Procédure

Si plan de quartier conforme au plan d'affectation des zones, au RCCZ et cahier des charges du RCCZ: compétence du conseil municipal ou Commission cantonale des constructions selon procédure ordinaire d'autorisation de construire (art. 12 al.4 LCAT).

C. CHAMPSEC : ANCIENNE VOIRIE

Statut légal : Zone mixte II et zone d'habitat collectif A

Caractéristiques du lieu :

jouxte la route cantonale d'Hérens (transversale Est) et à proximité de la sortie d'autoroute A9 Sion-Est

grande visibilité depuis la route d'Hérens et le coteau

présence du bâtiment de l'ancienne voirie sur la partie Ouest du périmètre et butte végétale le long de la route d'Hérens

liaison de mobilité douce Bramois - Centre-Ville au sud du périmètre

environnement urbain de type habitat collectif au sud et au nord-ouest

Objectifs d'aménagement :

coordonner la mixité d'usages en fonction de la vision à long terme du quartier de Champsec (centralité de l'habitat et frange protectrice périphérique constituée d'activités économiques sans interpénétration à l'intérieur du quartier de Champsec)

structurer les possibilités de bâtir

créer des aménagements extérieurs adaptés au changement climatique et favorisant le lien social

organiser et structurer les réseaux de circulation (véhicules, piétons et deux roues) en favorisant la mobilité douce

Schéma d'aménagement :

Aménagements : établir un plan de quartier (PQ)

établir un plan de quartier (PQ)

Mesures transitoires :

Modalités d'étude :

les frais d'étude incombent au promoteur du PQ. Si le PQ est réalisé par le conseil Municipal, les frais d'étude incombent aux propriétaires selon une répartition fondée au prorata des surfaces concernées

Mesures (*)

Urbanisation :	assurer un développement cohérent par étapes
	réaliser un front bâti protecteur destiné aux activités économiques et commerciales sur les terrains à proximité de la route d'Hérens, sur le principe de la mixité en plan
	régler l'interface entre la partie destinée à l'habitat et la partie destinée aux activités de manière à éviter les nuisances (bruit, etc.)
	<i>structurer la forme urbaine en tenant compte de l'aération naturelle</i>
Architecture : (intégration, etc.)	proposer un concept architectural de qualité
	tenir compte des nuisances dues au bruit généré par le trafic sur la route d'Hérens
	porter une attention au traitement des façades et particulièrement à celles visibles depuis la route d'Hérens
	minimiser le rayonnement thermique des bâtiments (toiture et façades)
	porter une attention particulière aux toitures (perception depuis le coteau)
	végétaliser les toitures plates et à un pan non-utilisées avec une végétation semi-intensive (norme SIA 312)
	intégrer un concept énergétique en conformité à la stratégie énergétique du plan directeur communal
Accès et stationnement :	réaliser un concept de circulation pour la mise en place d'accès séparatifs : activités accessibles par la contre-allée exclusivement, habitat accessible par les routes de quartier internes

aménager une contre-allée routière le long de la route d'Hérens

vérifier la pertinence (faisabilité/nécessité/coût) d'une continuité avec la contre-allée au sud du périmètre

proposer un concept de parkings collectifs exclusivement, en majorité en souterrain, y compris des places de stationnement extérieures pour vélos

assurer une liaison de mobilité douce sur un axe Nord-Sud dans la partie centrale du périmètre, et Est-Ouest entre le chemin de de Sion et la route du Manège

réaliser une étude de trafic et une vérification du respect des exigences de l'article 9 OPB

Espaces extérieurs :

dans la partie destinée à l'habitat, prévoir des équipements de quartier tels que places de jeux, espaces publics ou semi-publics, etc.

créer des aménagements extérieurs à partir de végétation climatiquement adaptée

favoriser la rétention et l'infiltration de l'eau dans les sols

favoriser les revêtements à albédo élevé

réinterpréter de façon contemporaine le système d'irrigation vernaculaire (meunières)

(*) Dans les mesures énoncées ci-dessus:

- les règles impératives doivent être respectées dans leur principe et dans leur détail.
- les règles dispositives (en *italique*) doivent être respectées dans leur principe. Avec l'accord du conseil Municipal, les constructions et aménagements projetés peuvent s'en écarter dans le détail.

D. CHAMPSEC : RUE DES PAQUERETTES
--

Statut légal : Zone d'habitat collectif B.

Caractéristiques du lieu :

tissu bâti composé de maisons d'habitation individuelles anciennes

dégagement visuel sur les Hauts de Cry et château de Montorge depuis le Chemin des Pâquerettes

présence d'un café emblématique (L'Ilot)

sous-utilisation des capacités de logement (IU potentiel 0.7, IU utilisé 0.15)

Objectifs d'aménagement :

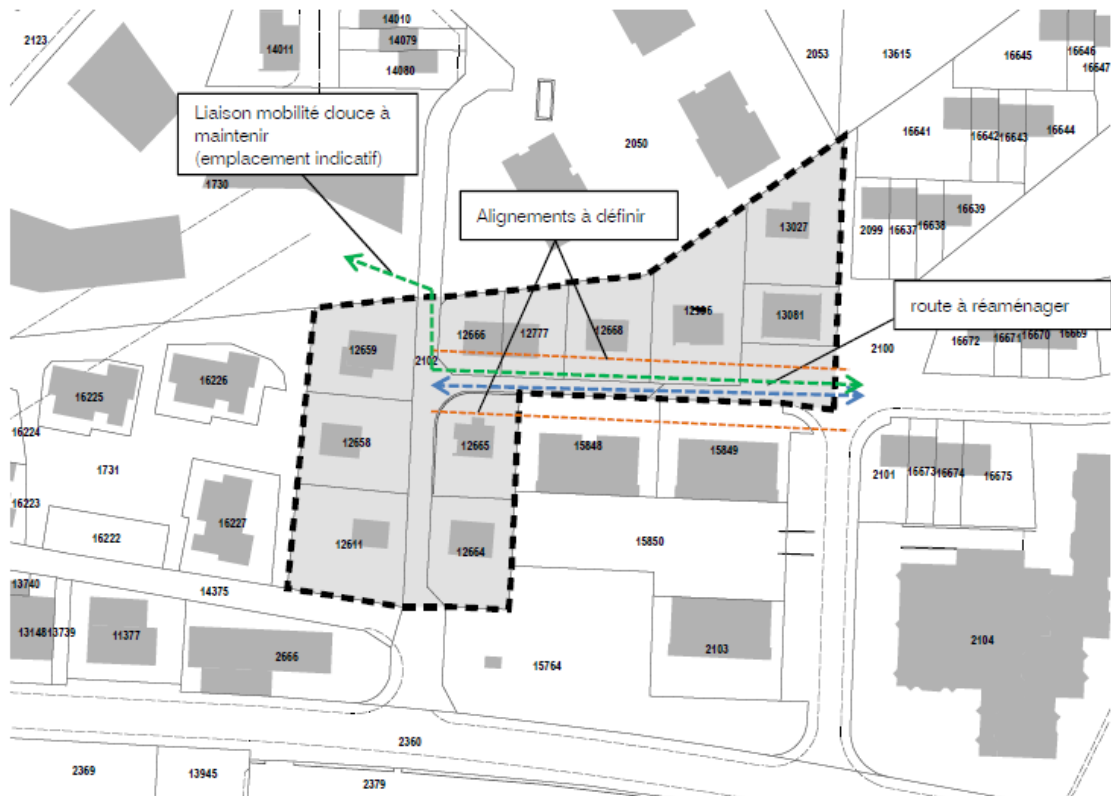
utiliser le potentiel de densification de la zone

remplacer à terme les constructions existantes par de l'habitat collectif : utilisation rationnelle du potentiel de logements (densification)

réaménager le chemin des Pâquerettes en augmentant la perception du vide (élargissement) pour favoriser le dégagement visuel, et requalification en espace public et aménagement paysager

harmoniser les nouvelles constructions avec le tissu bâti environnant

Schéma d'aménagement :



Mesures de planification et d'aménagement du territoire

Aménagements :

établir un plan d'affectation spécial (Plan d'aménagement détaillé ou Plan de quartier)

Mesures transitoires :

ne pas autoriser de constructions, transformations ou aménagements pouvant entraver les affectations futures

Modalités d'étude :

avant l'étude détaillée du plan d'affectation spécial et durant sa réalisation, le conseil municipal devra être consulté

les frais d'étude incombent au promoteur du PAS. Si le PAS est réalisé par le conseil municipal, les frais d'étude incombent aux propriétaires selon une répartition fondée au prorata des surfaces concernées

Mesures (*)

Urbanisation :

assurer un développement cohérent par étapes

prévoir des alignements sur le plan d'affectation spécial le long du chemin des Pâquerettes pour élargir le domaine public

réaménager le chemin des Pâquerettes comme zone de rencontre arborisée et végétalisée

si nécessaire, effectuer un remembrement parcellaire ou une rectification des limites

structurer la forme urbaine en tenant compte de l'aération naturelle

Architecture :

implanter des immeubles d'habitat collectif obligatoirement

proposer un concept architectural de qualité : intégration avec les bâtiments voisins, concept énergétique

minimiser le rayonnement thermique des bâtiments (toiture et façades)

végétaliser les toitures plates et à un pan non-utilisées avec une végétation semi-intensive (norme SIA 312)

Accès et stationnement

éviter les places de stationnement en voirie, privilégier les parkings souterrains regroupés

coordonner les accès avec les quartiers voisins

structurer le réseau de mobilité douce de manière à assurer la liaison avec les quartiers voisins

Espaces extérieurs

créer des aménagements extérieurs à partir de végétation climatiquement adaptée

favoriser la rétention et l'infiltration de l'eau dans les sols

favoriser les revêtements à albédo élevé

réinterpréter de façon contemporaine le système d'irrigation vernaculaire (meunières)

(*) Dans les mesures énoncées ci-dessus:

- les règles impératives doivent être respectées dans leur principe et dans leur détail.
- les règles dispositives (en *italique*) doivent être respectées dans leur principe. Avec l'accord du conseil municipal, les constructions et aménagements projetés peuvent s'en écarter dans le détail.

E. ZONE PROTECTION NATURE DE CORBASSIERES

A. DESCRIPTION

- | | |
|------------------------|---|
| 1. Statut légal | Zone de protection de la nature de Corbassières |
| 2. Site actuel | Grand terrain peu bâti situés le long de la route cantonale entre les collines de Montd'Orge et des Maladaires. |

B. MESURES D'AMENAGEMENT

- | | |
|---------------------|---|
| 1. Objectifs | Valoriser le potentiel naturel et paysager du site, améliorer sa fonction de zone nodale et sa mise en réseau avec les collines de Mont d'Orge et des Maladaires, ainsi qu'avec la Morge. |
|---------------------|---|

Valoriser ce site pour la détente des habitants du quartier de Pont de la Morge et de Châteauneuf.

Etablir obligatoirement pour cette zone à aménager un plan d'aménagement détaillé (PAD) pour l'ensemble du site (article 12 alinéa 1 et 2 de la "LcAT").

2. Mesures

Principes de base :

Renforcer le rôle biologique nodal du site de Corbassières par un réaménagement du site,

Intégrer des cheminements piétons et les aménagements liés (bancs, panneaux didactiques...) dans le biotope tout en préservant ses valeurs naturelles.

Définir les zones de transition avec la zone à bâtir.

Rôle biologique nodal :

Préserver, renforcer le biotope existant.

Reconstituer l'identité historique du site (topographie, milieu humide, cultures extensives...).

De manière coordonnée avec les itinéraires de mobilité de loisirs, aménager les liaisons biologiques fonctionnelles entre les deux collines et avec la Morge.

Environnement :

Les aménagements seront définis sur la base d'une expertise hydrogéologique de manière à respecter les prescriptions en matière de protection des eaux.

Cheminements piétons et aménagements liés :

Développer un sentier didactique de qualité en lien avec le biotope.

Assurer des liaisons piétonnes :

- entre le biotope et les collines de Mont d'Orge et des Maladaires,
- entre le biotope, l'école de Châteauneuf et la Morge,
- entre le biotope et les quartiers d'habitation.

Prévoir l'installation de petits aménagements pour favoriser la détente (panneaux didactiques, bancs...)

Mobilité

La mobilité douce est favorisée (arrêt de bus, vélo...).

Si un stationnement d'appoint est jugé nécessaire, il sera limité et se situera à proximité immédiate des infrastructures routières communales existantes (aucun nouvel accès depuis la route cantonale T9 St-Maurice-Brig ne sera créé pour l'accès au parking). Un soin particulier sera apporté pour assurer une bonne intégration paysagère.

Phasage

Le plan d'aménagement détaillé définit les différentes étapes de réalisation des aménagements.

Frais du plan d'aménagement détaillé

Le plan d'aménagement détaillé est réalisé par la Ville de Sion. Les frais d'études sont à la charge de la Ville de Sion.

Parcellaire et propriétés

Le secteur peut nécessiter un remembrement parcellaire ou des rectifications de limites à établir selon les bases légales en vigueur ou par accord à l'amiable entre les parties concernées.

3. Procédure

Si le plan d'aménagement détaillé est conforme au plan d'affectation des zones, au RCCZ et au cahier des charges du RCCZ: compétence de la

Commission cantonale des constructions selon procédure ordinaire
d'autorisation de construire (art. 12 al.4 LCAT).

F. BRAMOIS : SECTEUR VERGERS

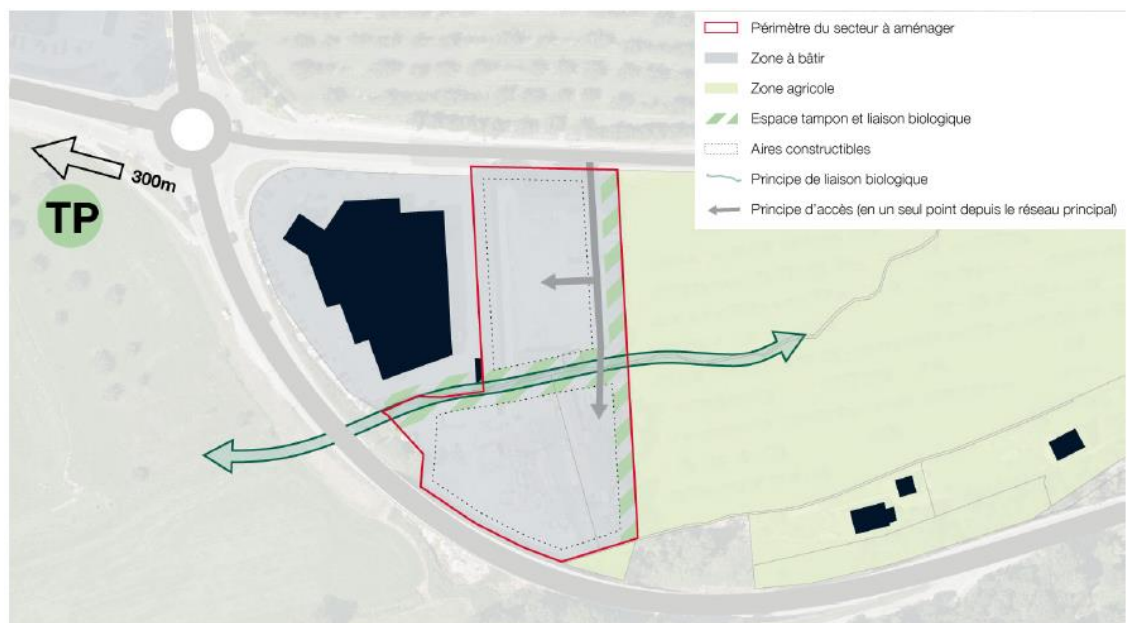
Statut légal : Zone mixte II

Caractéristique du site : Le périmètre du plan d'aménagement détaillé (PAD) occupe une surface de 7'555 m². Les parcelles concernées (2346, 2348 partiellement, 11401, 11402 et 12018) se situent en bordure de zone constructible, en contact avec la zone agricole. A l'Ouest du périmètre, une parcelle entièrement urbanisée accueille plusieurs entreprises. Elle est également affectée en zone mixte II. D'un point de vue naturel, une meunière traverse le secteur et matérialise une liaison biologique. A plus large échelle, l'ensemble du secteur des Vergers (les parties constructibles et agricoles) appartient à la coupure paysagère Est, apposant une limite claire et verte à la zone urbanisée de Sion.

Objectifs d'aménagement : Le PAD définira les aires d'implantation des bâtiments, les parties à maintenir libres de toute construction, les accès ainsi que les exigences en matière d'aménagements extérieurs pour assurer une bonne intégration de ces parcelles dans le contexte naturel et paysager sensible des Vergers :

- Assurer une transition entre la zone urbanisée et agricole.
- Maintenir la meunière et sa fonction de liaison biologique.
- S'assurer de la bonne intégration des bâtiments dans le contexte de la césure paysagère.

Schéma d'aménagement :



Procédure : Un plan d'aménagement détaillé devra être établi sur la base du schéma ci-dessus et des diverses prescriptions paysagères et naturelles, d'urbanisation et de mobilité. (IMP⁴)

Paysage et nature :

Espace tampon Une bande inconstructible sera maintenue le long de la limite Est du périmètre. D'une largeur minimale de 4 mètres, elle sera plantée d'herbes hautes, type prairie. Des buissons et des arbres, essentiellement des essences locales, peuvent être plantés. (IMP)

Liaison biologique La liaison, matérialisée par la meunière, devra être maintenue. Elle sera renforcée par l'aménagement d'une frange naturelle non constructible hormis pour les circulations, où le transit doit pouvoir être assuré entre le Nord et le Sud de la meunière. Le dispositif complet affichera une largeur de 4.5 mètres de part et d'autre de la meunière. (IMP)

Gestion des eaux Le secteur des Vergers, selon le PGEE de la Ville de Sion, est situé dans une zone d'infiltration caractérisée comme « bonne ». Chaque projet, en amont de la demande d'autorisation de construire, fera l'objet d'une analyse des sols afin de définir leur qualité et leur propriété en matière d'infiltration. Dans les cas opportuns, les projets veilleront à favoriser une infiltration des eaux météoriques dans le sol, en maintenant des surfaces perméables. Si les conditions locales ne permettent pas d'infiltration, des mesures de rétention devront être prises avant déversement aux eaux superficielles. (IMP)

Urbanisation

Aires constructibles Les distances aux limites ainsi que les aires de nature définissent deux aires constructibles, situées de part et d'autre de la meunière. (IMP)

Affectation Les logements d'habitations sont proscrits dans le périmètre du PAD (hors logement lié à une activité). (IMP)

Intégration du bâti Les bâtiments, par leur architecture, veilleront à s'intégrer tant dans le contexte naturel (en directe proximité) que paysager (césure verte). (DISP⁵)

⁴ Les règles impératives doivent être respectées dans leur principe et dans leur détail.

⁵ Les règles dispositives doivent être respectées dans leur principe. Avec l'accord du Conseil Municipal, les bâtiments et les aménagements projetés peuvent s'en écarter dans le détail.

Aménagements extérieurs Les aménagements extérieurs seront pensés pour minimiser l'impact du bâti sur l'environnement naturel et paysager. Ils feront partie intégrante du plan d'aménagement détaillé.
(IMP)

Mobilité

Accès Un seul accès, pour l'ensemble du secteur, sera autorisé sur la route de Bramois, en double sens avec trottoir (côté construit).
(IMP)

Surfaces de stationnement Les surfaces de stationnement auront un revêtement perméable et seront arborisées.
(IMP)
Un regroupement du stationnement doit être préconisé.
(IND⁶)

Cheminements piétons Aucun cheminement piéton spécifique n'est à prévoir autre que le long de l'accès véhicules et pour desservir les bâtiments.
(IND)

⁶ Les règles indicatives ont valeur de proposition.

Annexe 4 Prescriptions relatives aux zones de dangers (site web consulté le 13.03.2023)
--

Directive relative à l'établissement des zones de danger et aux autorisations de construire s'y rapportant du 7 juin 2010 », Annexe 3 :

- https://www.vs.ch/documents/408590/415579/3101_01+Directives+zones+danger+et+construction.pdf/fbcc53c-6085-42c5-8282-3168df325634?t=1521040385701&v=1.4

ANNEXE 3 : PRESCRIPTIONS TYPE

fixant les restrictions au droit de propriété et les exigences en matière de construction dans les zones de dangers naturels de la commune de ...

TABLE DES MATIERES

I	Introduction
II	Prescriptions générales
III	Danger hydrologique
IV	Danger nivo-glaciaire
V	Danger géologique
VI	Danger sismique

I Introduction

1. Objectif des prescriptions

Les prescriptions accompagnent les plans de zones de danger. Elles fixent les mesures de construction et les restrictions du droit de propriété nécessaires pour assurer la sécurité des personnes, des animaux et des biens importants. Ces documents sont élaborés conformément aux dispositions légales et aux directives et normes techniques en la matière. Elles font également l'objet de la mise à l'enquête publique.

2. Type et degré de danger

Les zones de danger naturel délimitent des surfaces qui sont exposées aux dangers géologique, hydrologique et nivo-glaciaire. On y distingue des *zones de danger élevé (rouge)*, *moyen (bleu)* ou *faible (jaune)* ainsi qu'une indication de danger *résiduel (hachures jaune-blanc)* dans le cas du danger hydrologique ou très exceptionnellement dans celui du danger géologique.

Le degré de danger est défini par la combinaison variable des deux paramètres de l'intensité de l'événement dommageable et de sa probabilité d'occurrence.

En matière de danger sismique, la zone est déterminée par la carte nationale de l'aléa sismique qui figure dans la norme SIA 261. Les mesures de protection sont réglées par la loi cantonale sur les constructions et son ordonnance d'application.

3. Fardeau de la preuve du contraire

Selon l'art. 31 al. 4 LcAT, le propriétaire peut apporter la preuve que le danger qui menace son bien-fonds, voire l'accès à celui-ci, a été pris en compte par des mesures de sécurité ou est devenu caduc suite à l'évolution favorable de l'état de danger.

4. Rôle des prescriptions par rapport à l'aménagement du territoire

Une fois entrées en force, les zones de danger sont reportées à titre indicatif (conformément à l'article 11 alinéa 4 LcAT) sur les plans d'affectation des zones (PAZ). Les prescriptions y relatives approuvées par le Conseil d'Etat doivent être annexées au règlement communal des constructions (RCC). Les zones de danger ont une portée prépondérante sur les zones d'affectation. En cas de conflit entre les zones à bâtir et les zones de danger *élevé* (rouge), les secteurs concernés seront mentionnés clairement sur les différents plans d'affectation des zones par un hachurage, avec une légende précisant que les zones de danger *élevé* (rouge) priment les zones à bâtir.

La commune analysera la nécessité éventuelle de procéder à l'adaptation de son PAZ et de son RCC.

II Prescriptions générales

Principales restrictions à la propriété et exigences en matière de construction

- Zones de danger *élevé* (rouge): en principe, interdiction de toute construction;
- Zones de danger *moyen* (bleu): construction possible sur la base d'une expertise technique que le requérant doit produire lors de la demande d'autorisation et précisant les mesures constructives prises pour diminuer le danger;
- Zones de danger *faible* (jaune) et *résiduel* (jaune-blanc): construction possible sur la base du préavis de l'autorité cantonale fixant les charges et conditions de protection.

Des dérogations peuvent être accordées seulement pour des constructions et installations dont l'implantation est liée à un endroit déterminé et pour des raisons sécuritaires permettant de réduire le danger.

L'annexe 6 présente les spécificités pour le danger Rhône.

Effets juridiques

Dès qu'elles ont été approuvées par le Conseil d'Etat, les zones de danger (plans et prescriptions) ont force obligatoire pour les autorités. Cependant, dès l'instant où elle a connaissance d'une carte de danger validée par le spécialiste cantonal ou qu'elle a connaissance d'un danger non connu, la commune (hors de la zone à bâtir : la CCC) a l'obligation d'en tenir compte.

Renseignements au requérant d'une autorisation de construire

La commune (hors de la zone à bâtir : la CCC) indique au requérant d'une autorisation de construire dans quelle zone de danger se trouve sa parcelle et quelles sont les dispositions à prendre en fonction de son degré d'exposition au danger.

Préavis cantonal

Conformément à l'ordonnance cantonale sur les constructions, toute autorisation de construire sise dans une zone de danger est assujettie au préavis du spécialiste cantonal. Dans le cas d'un projet sis à proximité d'un cours d'eau, en complément de la prise en compte du danger hydrologique, la commune (ou la CCC) a l'obligation de faire respecter l'espace cours d'eau au sens de l'art. 21 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement des cours d'eau.

Rapport de conformité et permis d'habiter/exploiter

Toute construction érigée dans une zone de danger doit faire l'objet d'un rapport de conformité de la part du bureau qui a déterminé ou suivi la mise en place des mesures de protection conditionnant l'autorisation de construire. Il incombe à la commune (ou à la CCC) de vérifier la bonne application de ces mesures. Conformément à l'art. 59 de l'ordonnance cantonale sur les constructions, l'autorité délivre le permis d'habiter/exploiter sur la base du rapport de conformité.

Frais

Tous les frais d'expertise, de réalisation des mesures de protection individuelles et de contrôle de conformité sont à la charge du requérant de l'autorisation de construire.

Plan d'alarme et amélioration de la sécurité

Le caractère évolutif des zones de danger peut exiger que les mesures de protection constructives soient complétées par un dispositif de surveillance et/ou alarme. Cette disposition sera prise d'entente avec le spécialiste cantonal. De son côté, la commune prend toute disposition utile pour améliorer à moyen et long terme la sécurité du secteur menacé (assainissement, évacuation des eaux de surface, ouvrages de protection, dézonage, mesures de protection prédéterminées, consignes à la population, etc.).

Renforcement des mesures décidées

En cas d'augmentation ou diminution du degré de danger, la commune entreprend toute démarche utile pour modifier les mesures de protection. Elle procédera de même au cas où une étude ultérieure devait proposer de modifier le plan de zone de danger approuvé.

Mesures extraordinaires

En cas d'aggravation du danger, la commune peut, éventuellement après avoir requis le préavis du spécialiste cantonal, ordonner des mesures extraordinaires telle que l'évacuation de la zone menacée. L'autorité compétente pourra également retirer sans indemnité les autorisations délivrées.

Sinistre

En cas de sinistre, la commune, le cas échéant le canton, ne prend pas en charge la réparation des dommages causés aux biens-fonds et autres équipements privés ni le rétablissement de leurs accès.

Mesures transitoires

Sur la base des seules cartes de danger, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut au cas par cas déroger aux prescriptions des règlements communaux des constructions. Pour ce faire, elle s'appuie sur le préavis du spécialiste cantonal. Une dérogation générale ne peut se faire que par le biais de l'édiction d'une zone réservée.

Dans les parties du territoire où les plans de zones de danger et les prescriptions y relatives sont en cours d'élaboration, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire, se détermine sur la compatibilité de tout projet de construction ou de transformation d'ouvrage existant sur la base du préavis du spécialiste cantonal. Elle décide de la suspension de la procédure d'autorisation pour tout projet pouvant être exposé à un danger au sens de la législation sur les constructions. Une dérogation générale (à l'intérieur des zones à bâtir) ne peut se faire que par le biais de l'édiction d'une zone réservée.

III danger hydrologique

Zone de danger élevé

Aucune construction n'est autorisée dans la zone qui est d'expérience exposée à un danger hydrologique élevé (inondation, érosion et lave torrentielle) ou qui est de manière prévisible menacé par de tels phénomènes. Seule une expertise de l'ensemble de la zone permettra à l'autorité cantonale de préavisier l'ouverture conditionnelle à la construction de tout ou partie de celui-ci. En ce qui concerne le Rhône, une distinction est possible par l'application d'un modèle adapté de classification du danger, pour autant que toutes les conditions soient réunies. Les mesures de protection prévues ne devront pas reporter le risque sur les parcelles voisines.

Sont exposés au danger élevé les secteurs reportés en rouge dans les plans annexés.

Zone de danger moyen

A l'intérieur de cette zone, une expertise établie par un bureau spécialisé doit être jointe à la demande d'autorisation de construire pour toute nouvelle construction, transformation de l'existant visant à agrandir la surface habitable ou changement d'affectation. Cette expertise, soumise au préavis du spécialiste cantonal, analyse la situation, affine la délimitation locale des dangers compte tenu des travaux de terrassement prévus et propose les mesures constructives à prendre en fonction des scénarii d'événement établis. Elle comprend la carte de danger détaillée du

secteur, y compris calcul des énergies et poussées à reprendre par les ouvrages de protection et autres renforcements des murs extérieurs ainsi que toute proposition apte à diminuer les dégâts dus à la pénétration de l'eau et des gravats et à éviter les risques pour les personnes à l'extérieur des bâtiments.

Les projets de construction et de transformation/rénovation d'ouvrage CO III selon la norme SIA 261 sont en principe interdits. Ceux d'ouvrage CO II qui impliquent un important rassemblement de personnes (écoles, salles de spectacle, colonies, homes, etc.) pourront faire l'objet de mesure de protection particulières sur avis du spécialiste cantonal.

A l'intérieur de cette zone, à défaut ou en complément de mesures de protection collectives et à moins que l'expertise permette d'y déroger, les mesures constructives minimales suivantes sont exigées :

- le projet est dimensionné et aménagé de façon à résister aux pressions dynamiques, statiques, à l'érosion ainsi qu'à la pénétration intempestive de l'eau et des gravats.
- Le cas échéant, des mesures de protection de la parcelle seront également proposées, s'agissant notamment des lieux fréquemment utilisés (accès, terrasse, place de jeux, ...).
- Les mesures de protection prévues ne devront pas reporter le risque sur les parcelles voisines.

La commune établit des consignes pour les habitants et met sur pied un système d'alerte lié à un plan d'évacuation.

Sont exposés au danger moyen les secteurs reportés en bleu dans les plans annexés.

Zone de danger faible

A l'intérieur d'une telle zone, pour toute nouvelle construction ou transformation de l'existant visant à agrandir la surface habitable, le requérant joint à la demande d'autorisation de construire une proposition de mesures de protection individuelles: écran, mur amont renforcé, diminution des ouvertures, aménagements intérieurs et extérieurs, etc. Ces mesures dépendent de la position et de l'orientation du bâtiment par rapport à la source du danger et doivent être approuvées par le spécialiste cantonal.

Le cas échéant, une expertise permettra d'affiner la délimitation locale des dangers compte tenu du niveau prévu des constructions.

Les projets de construction et de transformation/rénovation d'ouvrage CO III selon la norme SIA 261 sont en principe interdits. Ceux d'ouvrage CO II qui impliquent un important rassemblement de personnes (écoles, salles de spectacle, colonies, homes, etc.) pourront faire l'objet de mesure de protection particulières sur avis du spécialiste cantonal.

Sont exposés au danger faible les secteurs reportés en jaune dans les plans annexés.

Zone de danger résiduel

A l'intérieur d'une telle zone, toute nouvelle construction ou transformation de l'existant visant à agrandir la surface habitable nécessite le préavis du spécialiste cantonal.

Les projets de construction et de transformation/rénovation d'ouvrage CO III selon la norme SIA 261 sont en principe interdits. Ceux d'ouvrage CO II qui impliquent un important rassemblement de personnes (écoles, salles de spectacle, colonies, homes, etc.) pourront faire l'objet de mesure de protection particulières sur avis du spécialiste cantonal.

Sont exposés au danger résiduel les secteurs reportés en hachures jaune-blanc dans les plans annexés.

IV danger nivo-glaciaire

Zone de danger élevé

Aucune construction n'est autorisée dans la zone qui est d'expérience exposé à un danger élevé d'avalanche, coulée de neige et chute de séracs, ou qui est de manière prévisible menacé par de tels phénomènes, si son implantation est de nature à mettre en péril les personnes, les animaux et d'autres biens importants.

Les transformations et les changements d'affectation d'immeubles existants peuvent y être autorisés s'ils permettent d'augmenter la sécurité (par exemple avec des mesures de renforcement) ou de réduire le nombre de personnes et d'animaux exposés.

Pour toutes les habitations sises dans une telle zone, la commune met sur pied une organisation d'alerte et un plan d'évacuation.

Sont exposés au danger élevé les secteurs reportés en rouge dans les plans annexés.

Zone de danger moyen

Dans une telle zone les projets de construction et de transformation/rénovation de classe d'ouvrage (CO) III selon la norme SIA 261 ou ceux de CO II qui impliquent un important rassemblement de personnes (écoles, hôtels, restaurants, colonies, commerces, etc.) sont en principe interdits.

Les autres projets sont autorisés au cas par cas sur la base d'une expertise établie par un bureau spécialisé qui doit être jointe à la demande d'autorisation de construire. Celle-ci décrit les mesures constructives à prendre en fonction des scénarios d'événement proposés. Elle est soumise à l'approbation du spécialiste cantonal.

Les projets de transformation/rénovation et les changements d'affectation de bâtiments existants n'y sont pas autorisés s'ils entraînent une augmentation du nombre de personnes exposées.

Pour toutes les habitations sises dans une telle zone, la commune met sur pied une organisation d'alerte et un plan d'évacuation.

Sont exposés au danger moyen les secteurs reportés en bleu dans les plans annexés.

Zone de danger faible

Sont classés dans une telle zone des secteurs exposés aux trajectoires finales d'avalanches poudreuses exerçant de faibles pressions. Des mesures de protection peuvent être exigées au cas par cas (construction renforcée, restriction de circulation, etc.).

Sont exposés au danger faible les secteurs reportés en jaune dans les plans annexés.

Voie d'accès menacée

Les secteurs isolés, dont la seule voie d'accès comporte un tronçon exposé à un degré plus élevé de danger d'avalanche, seront traitées de la même façon que la zone comportant ce degré plus élevé de danger.

Chute de séracs

Dans le cas de danger lié aux chutes de séracs sont applicables, au cas par cas, les mêmes prescriptions que celles fixée pour les avalanches ou les chutes de pierres.

V danger géologique

En matière de danger géologique, le territoire cantonal est exposé aux éboulements, chute de pierres, effondrements du sol, glissements de terrain et coulées de boue. Le danger sismique est traité au chapitre suivant.

Zone de danger élevé

Aucune construction n'est autorisée dans une zone qui est exposée - d'expérience ou de manière prévisible - à un danger élevé, si son implantation est de nature à mettre en péril les personnes, les animaux et d'autres biens importants. Seule une expertise de l'ensemble du périmètre menacé permettra à l'autorité cantonale de préaviser l'ouverture à la construction de tout ou partie de celui-ci et d'en fixer les conditions et par conséquent de déclasser le type de danger.

Sont exposés au danger élevé les secteurs reportés en rouge dans les plans annexés.

Zone de danger moyen

A l'intérieur de cette zone, une expertise établie par un bureau spécialisé doit être jointe à la demande d'autorisation de construire pour toute nouvelle construction, transformation de l'existant visant à agrandir la surface habitable ou changement d'affectation. Cette expertise, soumise au préavis du spécialiste cantonal, analyse

la situation et propose les mesures constructives à prendre en fonction des scénarii d'événement établis. Elle comprend :

- *en matière de glissement de terrain ou autre phénomène assimilé* : un descriptif des terrains, une évaluation du danger généré par les eaux superficielles et souterraines ainsi que par la présence de roche altérée en profondeur. Les mesures de protection portent sur le type de fondation ou de consolidation du sous-sol, les structures adéquates pour le bâti et les canalisations, etc.;
- *en matière de chute de pierres ou phénomène assimilé* : le diagramme intensité/occurrence du phénomène rapporté à la parcelle, le type de protection collective ou individuelle ainsi que le calcul des énergies et poussées à reprendre par les ouvrages de protection proposés.

A l'intérieur de cette zone, à défaut ou en complément de mesures de protection collectives et à moins que l'expertise permette d'y déroger, les mesures constructives minimales suivantes sont exigées :

- *en matière de glissement de terrain ou phénomène assimilé* :
 - a) le projet est construit sur radier général en béton armé hydrofuge relié à la dalle supérieure par des murs en béton armé de façon à former une caisse rigide;
 - b) les eaux superficielles collectées par les surfaces imperméables (toit, route d'accès goudronnée, etc.) et celles souterraines collectées par drainage sont évacuées jusqu'au collecteur communal à l'aide de canalisations indéformables;
 - c) les travaux d'excavation sont effectués dans le respect des normes de sécurité en vigueur.
- *en matière de chute de pierres ou phénomène assimilé* :
le projet est dimensionné et aménagé de façon à résister aux pressions dynamiques calculées sur la base des scénarii pris en compte.
Sont exposés au danger moyen les secteurs reportés en bleu dans les plans annexés.

Zone de danger faible

A l'intérieur d'une telle zone, pour toute nouvelle construction ou transformation de l'existant visant à agrandir la surface habitable :

- *en matière de glissement de terrain ou phénomène assimilé*, les mesures constructives minimales exigées pour la prise en compte du danger moyen sont aussi applicables pour toute construction d'un volume égal ou supérieur à 700 m³ SIA. Toutefois, sur la base d'une expertise géologique, le requérant peut proposer d'y déroger;
- *en matière de chute de pierres ou phénomène assimilé*, le requérant joint à la demande d'autorisation de construire une proposition de mesures de protection individuelles : écran, mur amont renforcé, diminution des ouvertures, aménagements intérieurs et extérieurs, etc. Ces mesures dépendent de la position et de l'orientation du bâtiment par rapport à la source du danger et doivent être approuvées par le spécialiste cantonal.

Sont exposés au danger faible les secteurs reportés en jaune dans les plans annexés.

Zone de danger résiduel

A l'intérieur d'une telle zone, toute nouvelle construction ou transformation de l'existant visant à agrandir la surface habitable nécessite le préavis du spécialiste cantonal.

Les projets de construction et de transformation/rénovation d'ouvrage CO III selon la norme SIA 261 sont en principe interdits. Ceux d'ouvrage CO II qui impliquent un important rassemblement de personnes (écoles, salles de spectacle, colonies, homes, etc.,) pourront faire l'objet de mesure de protection particulières sur avis du spécialiste cantonal.

Sont exposés au danger résiduel les secteurs reportés en hachures jaune-blanc dans les plans annexés.

VI danger sismique

La carte d'aléa sismique de la Suisse et la carte cantonale des classes de sol de fondation 1 : 25'000 sont à la base du dimensionnement parasismique des ouvrages soumis à autorisation de construire. Pour les agglomérations et zones industrielles sensibles, la commune établit dans la mesure du possible une carte de microzonage spectral. Ce type de microzonage est exigé pour les bâtiments classés en CO III par la norme SIA 261 ainsi que pour les installations soumises à l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM). Conformément aux art. 24, 36 et 42 de l'Ordonnance cantonale sur les constructions, tout ouvrage doit être construit dans le respect de normes SIA 260 et suivantes. Pour toute autorisation de construire concernant un projet de construction ou de transformation/rénovation de halle industrio-commerciale ainsi que de bâtiment ≥ 2 étages sur rez, le requérant joint à sa demande une expertise sismique en utilisant les formulaires cantonaux établis à cet effet.

ANNEXE 4 : MODELE DE PLAN

Commune de ...

ZONES DE DANGER HYDROLOGIQUE

Secteur
ABC – XYZ

Echelle 1 : 2'000

Le Président	Timbre communal	Le Secrétaire
--------------	-----------------	---------------

Légende

Zone de danger élevé

Zone de danger moyen

Zone de danger faible

Zone de danger réduit

Cours d'eau non étudiés

Cours d'eau étudiés

Limite de la zone à bâtir

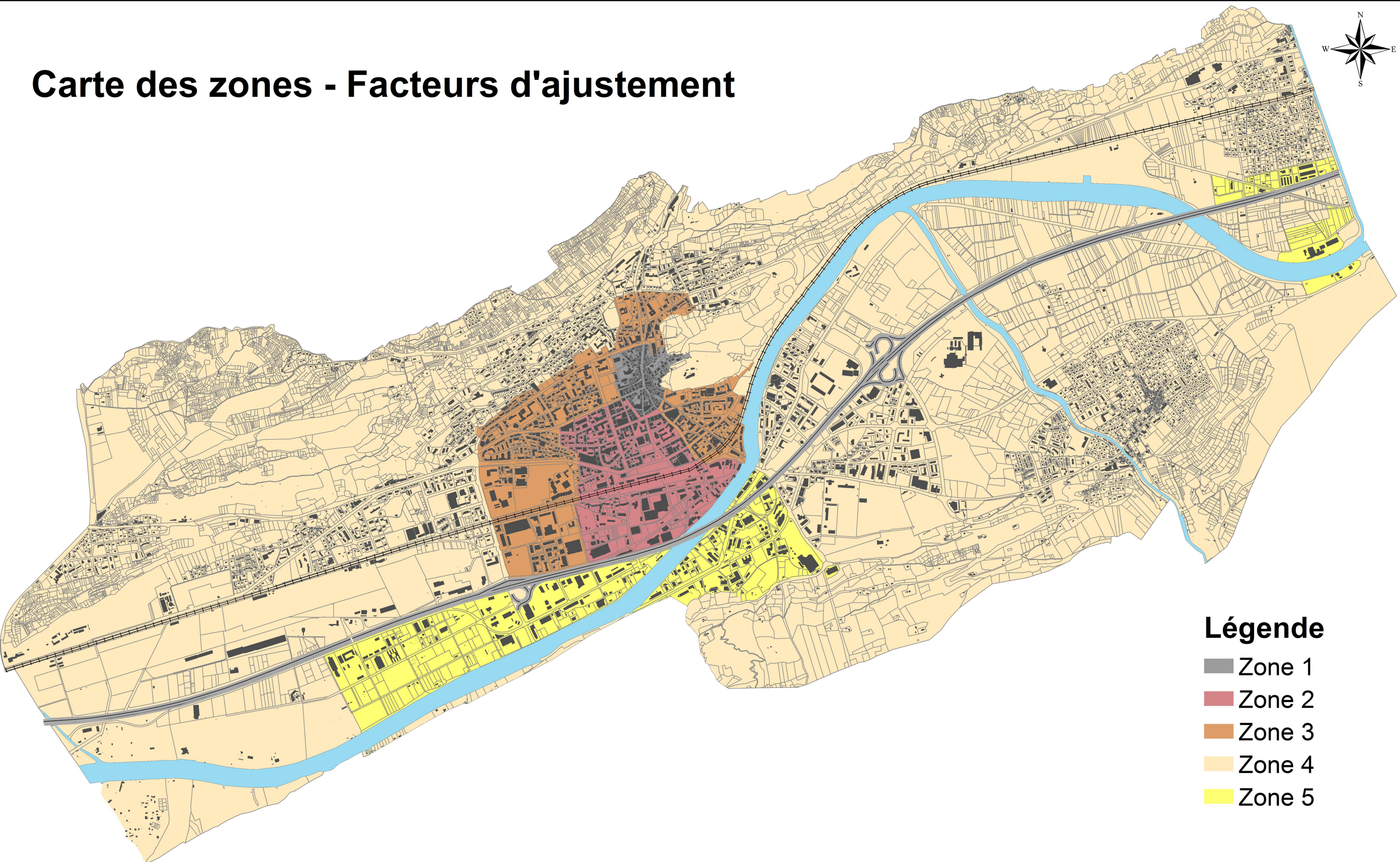
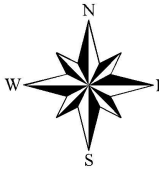
Parcelle

Bâtiment

(sceau, date et signature du chancelier d'Etat)

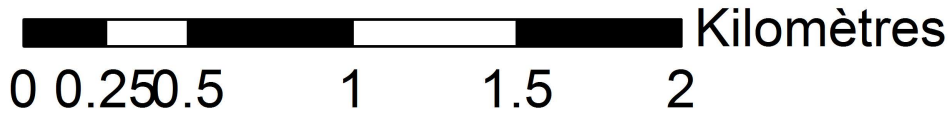
Annexe 5	Carte relative aux secteurs de stationnement
----------	---

Carte des zones - Facteurs d'ajustement



Légende

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4
- Zone 5



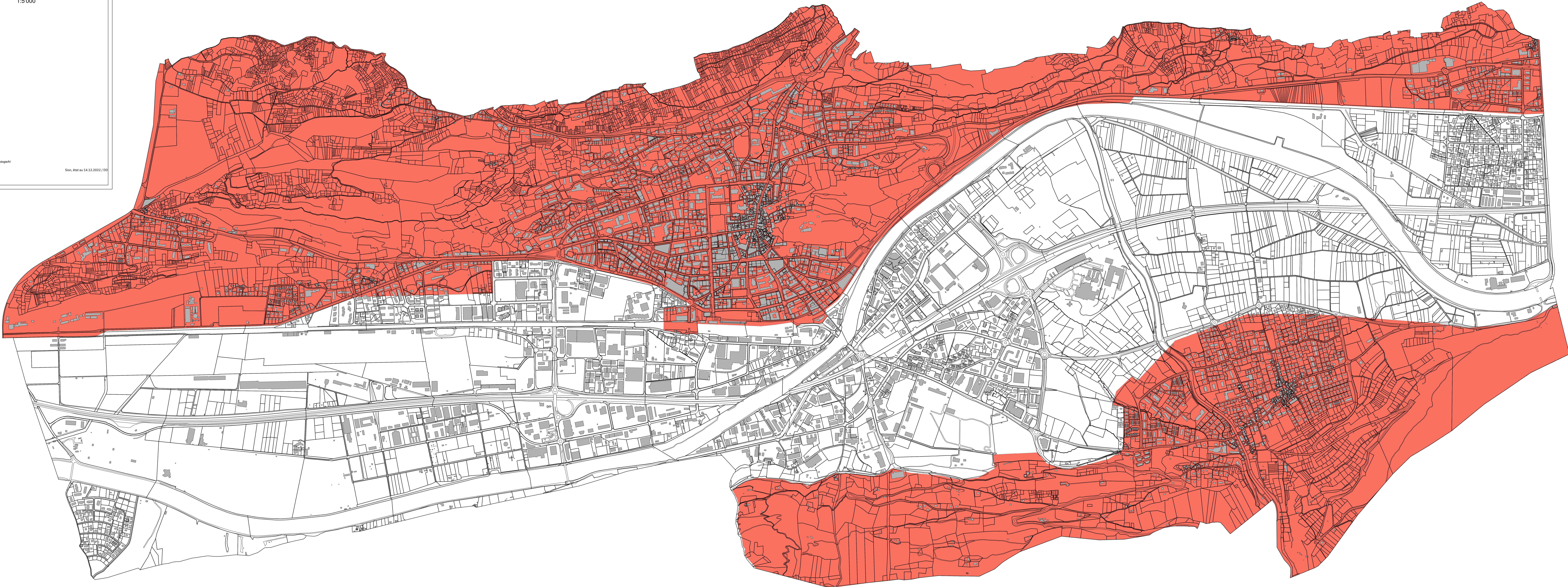
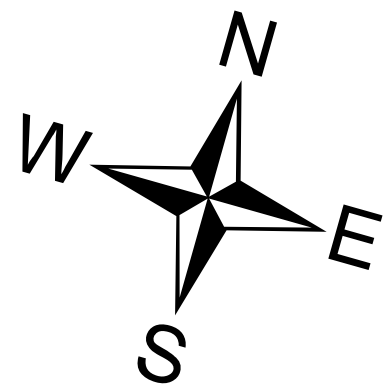
Annexe 6 Points de vue entrée ouest
--

Annexe 7 Zones archéologiques

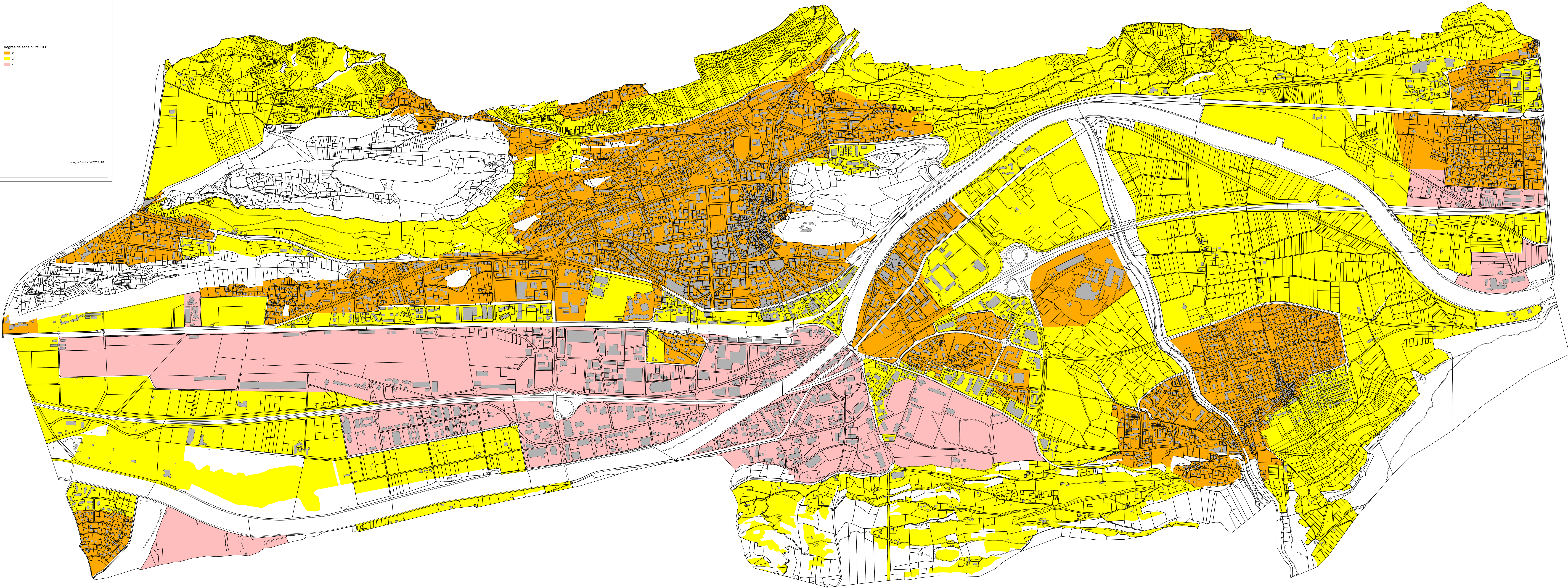
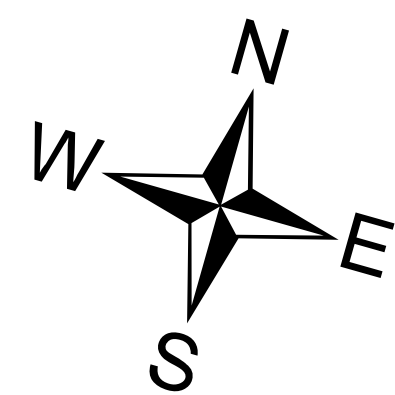
Carte au format informatique également consultable sous :

<https://www.vs.ch/web/sbma/patrimoine-archeologique>

<https://sitonline.vs.ch/urbanisation/archeologie/fr/>



Annexe 8	Carte des degrés de sensibilité au bruit (OPB)
----------	---



Annexe 9 Plan d’affectation des zones
--

Carte au format informatique également consultable sous :

<https://geo.ciges.ch/sion/f>

Plan d'affectation des zones

- Zones à aménager**
- Zones non urbanisables**
- Empire inconstructible
 - agricole
- Zones à bâtir**
- village villa
 - villages hameaux
 - centre I
 - centre II
 - centre III
 - secteur A
 - secteur B
 - secteur C
 - secteur born
 - individuel plaines
 - individuel plaines diff
 - individuel cotéau
 - individuel cotéau sensible
 - individuel cotéau sensible diff
 - mixte 1
 - mixte 2
 - mixte 3
 - mixte 3 différenciée
 - mixte de Cour de Gare avec cahier des charges
 - centre achré
 - centre achré avec cahier des charges
 - industriel 1
 - industriel 2
 - industriel 2 différenciée

Cadastre Géomatique
Rue de Lausanne 23
1950 Sion

Sion, le 14.12.2022 / DD

1:5'000

- Zones spéciales**
- intérêt général
 - intérêt général B
 - intérêt général C
 - zone de construction et d'installations Publiques D Campes
 - zone de camping mixte
 - mixte en plan
 - mixte verticale
 - secteur sensible
- Zones à protéger**
- agriculture protégée
 - protection
 - Zone de protection nature de Cortassières et secteur sensible
 - Zone de détente et de protection de la nature d'Aproz
- A titre indicatif**
- Porte

