Article-type

Tableau synoptique

**Fiches thématiques concernées**

[Zones à bâtir dévolue à l’habitat (dimensionnement et mobilisation)](https://www.vs.ch/documents/23442489/37197485/C10_FICHE_ZABH_Dim_Mobilisation_FR.pdf)

[Qualité des zones à bâtir](https://www.vs.ch/documents/23442489/37197485/C20_FICHE_Qualite_FR.pdf)

**Proposition d’articles-type à intégrer au RCCZ**

*(surlignage = à adapter par la commune)*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | | | | ***Aide à la rédaction*** | |
| **Annexe 1 Tableau synoptique** | |  |  |  | Conformément à l’art. 13 LcAT, la Commune définit les possibilités des différentes zones d’affectations dans son RCCZ. Dans ce but, il est fortement recommandé d’introduire un tableau synoptique (ou tableau des prescriptions matérielles) **dans chaque RCCZ**. Ce tableau peut être un article à part entière ou être annexé au RCCZ (annexe qui fait partie intégrante du RCCZ).  L’organisation des prescriptions du tableau synoptique (regroupement de notions en sous-chapitre, etc.) est libre.  **Toutefois, l’ensemble des zones d’habitation, d’activités économiques, mixtes, centrales, affectées à des besoins publics, de tourisme et de loisirs, et à constructibilité restreinte doivent figurer dans le tableau synoptique.** | | |
| En cas de contradiction, les règles décrites dans le *(préciser le numéro du chapitre/titre correspondant à la définition des zones)* sont déterminantes. | | | | | | | |
|  |  | **Zone A** | **Etc.** |  | **Commentaires** | | **Bases légales** |
| **Généralités** | **Dénomination**  *(Couleur / Numéro de la zone / Abréviation)* |  |  |  | La dénomination doit correspondre exactement à celle figurant sur les plans et en titre de l’article de zone correspondant  En option, la Commune peut également indiquer la couleur, le numéro de la zone, une abréviation ou autres informations qu’elle jugerait nécessaire. | |  |
| **Art. RCCZ** |  |  |  | Le numéro de l’article du RCCZ correspondant à la zone en question doit être indiqué. | |  |
| **~~Destination de la zone~~** | ~~Affectations (Habitation / Commerces / Bureaux / Hôtels / Restaurants / Artisanat / Ruraux / Autres)~~ |  |  |  | Cette ligne existe dans de nombreux RCCZ. Afin d’éviter les nombreuses remarques en bas du tableau synoptique, cette ligne ne devra plus y figurer. Par contre, toutes les affectations (admises ou/et exclues) doivent être définies précisément et clairement dans l’article de la zone correspondant. | |  |
| **Utilisation du sol** | **Indices** |  |  |  | Les communes peuvent introduire un ou plusieurs indices et fixer le type et la valeur de l'indice maximal pour chacune de leurs zones à bâtir. Elles peuvent fixer un indice minimal pour chacune de leurs zones à bâtir pour les nouvelles constructions, ceci en considération des objectifs à atteindre en matière de densification. En cas de renonciation partielle ou totale à fixer un ou plusieurs indices, elles doivent définir d'autres prescriptions afin d'assurer un aménagement local cohérent. | | [art. 19 LC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.1) |
|  | * **Indice brut d’utilisation du sol (IBUS)** Max. / Min. * **Indice d’occupation du sol (IOS)** Max. / Min. * **Indice de masse (IM)** Max. / Min. |  |  |  | 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).  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).  L'indice de masse (IM) correspond au rapport entre le volume bâti au-dessus du terrain de référence (VBr) et la surface de terrain déterminante (STd). | | [art. 18 al. 1 LC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.1)  [art. A1-8.2 AIHC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.101)  [art. 18 al. 2 LC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.1)  [art. A1-8.4 AIHC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.101)  [art. 18 al. 3 LC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.1)  [art. A1-8.3 AIHC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.101) |
| * **Indice de surface verte (Sver)** Max. / Min. |  |  |  | L'indice de surface verte (Iver) 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. 18 al. 4 LC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.1)  [art. A1-8.5 AIHC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.101) |
| **Majorations des indices et conditions particulières** |  |  |  |  | | [art. 21 LC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.1)  [art. 14 al. 1 OC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.100) |
| * **Plans d’affectation spéciaux (PAD/PQ)**   Indice Min. / Max. majoré |  |  |  | La Commune peut fixer dans le RCCZ une majoration appropriée de l’indice applicable pour des plans d’affectation spéciaux qui offrent des avantages par une solution d’ensemble (art. 14 al. 1 OC / voir également les articles-type sur le PQ et le PAD ainsi que l’aide de travail sur les plans d’affectation spéciaux (en cours d’élaboration)). D’une part, la Commune précisera si la majoration est applicable uniquement à un PQ, uniquement à un PAD ou pour ces deux outils. Dans le cas où une zone prévoit un indice minimal et maximal, sans précision particulière, la majoration d’indice s’applique sur l’indice minimal et maximal. | |
| * **Autre option pour les PAS**   Majoration d’indice de à préciser |  |  |  | Si la Commune souhaite indiquer uniquement la valeur de la majoration (par exemple : + 0.2), elle précisera si cette majoration s’applique uniquement à l’indice maximal et également à l’indice minimal si celui-ci a été fixé. | |
| * **Surface minimale du PAS (m2)** |  |  |  | La Commune peut décider que le PAS doit avoir une certaine surface (= surface minimum) pour pouvoir bénéficier de la majoration (il peut s’agir d’un critère de l’« avantage par une solution d’ensemble »). A la place (ou en complément) de l’exigence d’une surface minimale, la Commune peut mettre l’accent (par exemple dans les articles du RCCZ sur le PQ ou le PAD) sur la cohérence du périmètre du PAS. | |
| * **Rez commerciaux** |  |  |  | La Commune peut fixer dans le RCCZ, et pour certains types de zones du plan d’affectation, une majoration appropriée de l’indice applicable pour des bâtiments comprenant des locaux commerciaux destinés à créer un front de rue et situés en continuité de l’espace public. Une restriction d’affectation de ces locaux est inscrite au registre foncier. | | [art.14 al. 4 OC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.100) |
| * **Bâtiment de l’hôtellerie** *(hormis l’IBUS)* |  |  |  | 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. Pour les autres indices, la Commune peut fixer dans le RCCZ une majoration appro­priée. | | [art.14 al. 5 OC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.100) |
| * **Places de stationnement** *(entre 0-30% IBUS)* |  |  |  | La Commune peut fixer dans le RCCZ, et pour certains types de zones du plan d’affectation, une majoration jusqu’à un maximum de 30 pour cent de l’indice brut d’utilisation du sol si les places de stationnement nécessaires sont réalisées en souterrain afin de favoriser la préservation de surfaces vertes. | | [art.14 al. 6 OC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.100) |
| **Type d’habitat / Nombre de logement** |  |  |  | Selon les types définis dans l’article du RCCZ (Individuel, collectif, groupé, etc.)  cf. fiche thématique « [Zones à bâtir dévolue à l’habitat (dimensionnement et mobilisation)](https://www.vs.ch/documents/23442489/37197485/C10_FICHE_ZABH_Dim_Mobilisation_FR.pdf) » | |  |
| **Longueur et largeur maximale** |  |  |  | La longueur et la largeur ne sont pas des notions fixées par le droit cantonal, mais ces notions figurent dans l’AIHC. Une longueur maximale de bâtiment peut être préconisée notamment dans le cas d’habitat groupé ou pour garantir un aménagement local cohérent. | | [art. A1-4 AIHC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.101) |
| **Hauteur**   * **Totale** * **D’excavation** * **Totale avec excavation** * **Cumulée avec excavation** |  |  |  | La Commune a l’obligation de fixer une hauteur totale et une hauteur d’excavation pour chaque type de zone à bâtir (à l’exception des zones libre de constructions et des zones de constructions et d’installations publiques (ZCIP)). Elle peut en outre fixer une hauteur totale avec excavation et une hauteur cumulée avec excavation. Par ailleurs, la mesure de la hauteur totale avec excavation peut être moindre que la somme mathématique de la mesure de la hauteur et de la mesure de la hauteur de l’excavation.  En complément des types de hauteur précités, il est également possible de fixer une hauteur de façade, une hauteur du mur de combles ou encore un vide d’étage. Toutefois, ces notions ne sont pas définies dans le droit cantonal mais dans l’AIHC. | | [art. 11 à 15 LC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.1)  [art. 8 à 11 OC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.100)  [art. A1-5 AIHC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.101)  Annexes AIHC ([annexe 1 notions](https://www.vs.ch/documents/20075911/20076327/3.4.+AIHC+Annexe+1+Notions.pdf/00e3f4fe-4ec8-44a4-8931-482898b62c87?t=1499252919931) / [annexe 2 croquis](https://www.vs.ch/documents/20075911/20076327/3.5.+AIHC+Annexe+2+Croquis.pdf/d91206e3-1aff-400d-8d78-b1f23cbc4bbf?t=1499252922326)) |
| **Distances**   * **A la limite de la parcelle** * **Entre bâtiments** |  |  |  | Les communes fixent en principe une distance à la limite et entre bâtiments pour chaque type de zones de leur plan d'affectation.  Elles peuvent renoncer à fixer une distance à la limite et entre bâtiments pour chaque type de zones de leur plan d’affectation, dans la mesure où d’autres prescriptions sont prévues afin d’assurer un aménagement local cohérent. | | [art. 7 et 8 LC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.1)  [art. A1-7.1 et A1-7.2 AIHC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.101) |
| * **Annexes et petites constructions** |  |  |  | La Commune détermine en principe une distance réduite pour les annexes et les petites constructions. | | [art. 8 LC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.1) / [art. 7 OC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.100)  [art. A1-2.2 et A1-2.3 AIHC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.101) |
| * **A la route** |  |  |  | Les distances par rapport aux routes sont fixées par la législation sur les routes et la réglementation communale. En principe, ces distances sont réglées par des alignements. A défaut d’alignement, une distance à la route peut être fixée de manière générale dans l’article du RCCZ correspondant. La Commune peut également fixer des distances à la route en fonction de quartier ou de zones. Dans ce cas, ce tableau synoptique sera complété par une ligne « Distances à la route ». | |  |
| * **Autres distances** |  |  |  | Si la Commune souhaite fixer d’autres types de distance (distance normale, frontale, autres, …), un article du RCCZ donnera une définition claire de ce type de distance. | |  |
| **Alignements** |  |  |  | Limiter les aires d’implantation des constructions par la définition d’alignements, notamment architecturaux, est un levier intéressant pour garantir une bonne intégration des constructions dans le milieu construit existant ou à développer (cf. fiche thématique « [Qualité des zones à bâtir](https://www.vs.ch/documents/23442489/37197485/C20_FICHE_Qualite_FR.pdf) »). | | [Article 9 LC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.1)  [Article A1-7.3 AIHC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.101) |
| **Nombre d’étages (niveaux)** Min. / Max. |  |  |  | La Commune peut fixer un nombre minimal ou maximal d'étages pour chaque type de zones. 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. | | [art. 16 LC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.1)  [art. 12 OC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.100)  [art. A1-6 AIHC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.101)  Annexe AIHC ([Fiche « étages »)](https://www.vs.ch/documents/20075911/20076327/Fiche+%C3%A9tages.pdf/c0f83578-1556-4128-bcd9-8cbdf4f135d4?t=1554199041276) |
| **Ordre des constructions** |  |  |  | Le tableau synoptique peut préciser si l’ordre des constructions est contigu ou non contigu (dispersé).  Dans le cas où les deux sont autorisés, cette prescription n’est pas nécessaire. | | [art. 22 LC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.1) |
| **Qualité et intégration** | * **Gabarits** * **Toiture** (type, pente, couverture) * **Options architecturales** |  |  |  | Les constructions et installations doivent respecter l'environnement naturel et bâti dans lequel elles s'inscrivent notamment du point de vue du volume, de l'emplacement, de la forme, des matériaux et de leur couleur. Elles doivent être conçues et entretenues de manière à s'intégrer harmonieusement avec l'environnement construit et paysager afin d'assurer un aspect général de qualité. | | [art. 25 LC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.1) |
|  | * **Matériaux et teintes** |  |  |  | Les matériaux et les teintes des façades et toitures doivent assurer une unité et une harmonie dans l’aspect général et dans l’intégration du site. | | [art. 26 LC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.1) |
| **Aménagements extérieurs** | * **Mur de soutènement** |  |  |  | La Commune peut fixer, pour chaque type de zones de son plan d’affectation, une hauteur maximale pour les murs de soutènement. | | [art.15 al. 1 OC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.100) |
| * **Terrain** |  |  |  | Elle peut également fixer, pour chaque type de zones de leur plan d’affectation, une pente maximale en pourcent du terrain aménagé en te­nant compte de la configuration des différents secteurs. | | [art.15 al. 2 OC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.100) |
| * **Remblai** (hauteur max.) * **Déblai** (hauteur max.) |  |  |  | La commune peut fixer, pour chaque type de zones à bâtir, des hauteurs maximales de remblai et déblai par rapport au terrain naturel afin de limiter les modifications du terrain naturel. | | [art. 27 LC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.1) |
| * **Terrain de jeux et espaces extérieurs** |  |  |  | Le RCCZ peut également contraindre le maître d’ouvrage de créer des terrains de jeux suffisants et de qualité pour les enfants lors de la construction d’ensembles de logements. | | [art. 29 LC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.1) |
| * **Plantation, revêtement du sol** |  |  |  | La Commune peut également définir d’autres prescriptions (par exemple : végétalisation et perméabilité etc.). Si nécessaire, il conviendra de s’assurer qu’un article du RCCZ explique précisément ces prescriptions. | | [art. 13 LcAT](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/701.1) |
| **Stationnement** |  |  |  |  | La Commune peut prévoir dans son RCCZ l’obligation de réaliser des places de parc pour tout type de véhicules, notamment pour les motos et les vélos. Elle peut également exiger que les places de parc soient souterraines pour certains types de constructions ou installations.  cf. fiche thématique « [Mobilité et infrastructures de transport](https://www.vs.ch/documents/23442489/37197485/D10_FICHE_Mobilite_transport_FR.pdf) » | | [art. 30 LC](https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/705.1) |
| **Degré de sensibilité au bruit (DS)** |  |  |  |  | Pour chaque zone, un degré de sensibilité au bruit (DS) doit être attribué conformément à l’article 43 OPB.  cf. fiche thématique « [Environnement](https://www.vs.ch/documents/23442489/37197485/F10_FICHE_Environnement_FR.pdf) » | | [art. 43 OPB](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/fr) |
| **Autres prescriptions** |  |  |  |  |  | |  |

**Service(s) responsable(s)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Service(s)** | **Coordonnées** |
| Service du développement territorial (SDT) | Avenue du Midi 18  CP 670  1951 Sion  027 606 32 50  [sdt-dre@admin.vs.ch](mailto:sdt-dre@admin.vs.ch)  <https://www.vs.ch/web/sdt/> |

**Validation et versions**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Date** | **Version** | **Validation et modifications** |
| Août 2021 | 1.0 | Version initiale |
| 18 mars 2025 | 2.0 | Validation du/des service(s) responsable(s) |
| Avril 2025 | 2.0 | Mise à jour 2025 |