

# C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

Décision du Conseil d'Etat : **14.06.2017**

Interaction avec fiches : **A.2, A.8, A.9, A.16, B.2, C.2, C.4, C.5**

Adoption par le Grand Conseil : **08.03.2018**

Approbation par la Confédération : **01.05.2019**

## Stratégie de développement territorial

1.2 : Conserver des surfaces non urbanisées dans la plaine du Rhône

1.4 : Préserver les paysages naturels et culturels

3.1 : Maintenir les fonctions et les populations résidentes dans les villages et les communes

3.2 : Renforcer les pôles de développement économique et d'innovation dans les espaces urbains

3.4 : Agir contre l'étalement urbain, veiller à une utilisation mesurée du sol et développer l'urbanisation vers l'intérieur

3.5 : Viser des densités élevées de construction dans les lieux appropriés et valoriser en même temps les espaces publics

3.6 : Délimiter l'urbanisation afin de préserver des espaces pour l'agriculture et la nature

3.7 : Coordonner l'urbanisation et les transports

## Instances

**Responsable:** SDT

**Concernées:**

- Confédération
- Canton: SAJMTE, SBMA, SCA, SDM, SEN, SFCEP, SPT
- Commune(s): Toutes
- Autres

## Contexte

### Situation cantonale des zones à bâtir

Sont considérées comme zones à bâtir les zones d'habitation, zones d'activités économiques, zones mixtes, zones centrales, zones affectées à des besoins publics, zones à bâtir à constructibilité restreinte, zones de tourisme et de loisirs, zones de transport à l'intérieur des zones à bâtir et autres zones à bâtir (affectations principales 11 à 19 selon le modèle de géodonnées minimal « Plans d'affectation » de l'ARE).

Les zones à bâtir doivent se conformer aux dispositions de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Elles prennent en compte les objectifs du développement spatial souhaité relatifs à l'habitat, aux installations d'intérêt public, au transport et à l'approvisionnement, ainsi que l'aptitude agricole des sols, les intérêts de la nature et du paysage, la protection des sites et les dangers naturels.

Conformément à l'art. 15 LAT, elles comprennent les terrains propres à la construction et sont définies de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes, avec pour objectif de favoriser une utilisation mesurée du sol ainsi que le développement compact du milieu bâti, afin d'éviter le mitage du territoire et garder des espaces libres de construction. Les zones à bâtir surdimensionnées doivent en outre être réduites.

Avec la croissance économique et démographique, les besoins en espace augmentent, tant pour l'habitat, le travail, les loisirs et les déplacements que pour le développement du tourisme. Cette croissance exerce une pression sur le paysage et les terres agricoles par le développement des zones urbanisées et l'étalement urbain, dont les conséquences sont les suivantes : impacts négatifs sur l'agriculture, le paysage et la nature, dévitalisation des centres, forte consommation et imperméabilisation plus grande du sol, coûts

## C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

d'infrastructures et d'équipements élevés, croissance de la mobilité individuelle, pollution sonore et de l'air, accroissement de la consommation énergétique.

Le Valais dispose globalement de réserves importantes de zones à bâtir. Ces réserves sont toutefois réparties de manière variée au sein du canton et reflètent également les différentes dynamiques de développement de chacune de ses trois régions.

L'analyse statistique des zones à bâtir du Valais fait ressortir les données suivantes (au 31.12.2016) :

	<b>Bas-Valais</b>	<b>Valais Central</b>	<b>Haut-Valais</b>	<b>Valais</b>
<b>Total surface de la région</b>	135'494.2 ha	124'934.7 ha	262'062.1 ha	522'491.1 ha
<b>Part en zones à bâtir</b>	4.1 %	5.7 %	1.7 %	3.3 %
<b>Zones à bâtir</b>				
Surface totale des zones à bâtir	5'540.3 ha	7'135.4 ha	4'518.9 ha	17'194.6 ha
Surfaces des zones à bâtir construites <sup>1</sup>	4'343.4 ha	5'472.2 ha	3'262.5 ha	13'078.1 ha
Surface des zones à bâtir non construites <sup>2</sup>	1'249.7 ha	1'710.9 ha	1'295.0 ha	4'255.6 ha
Part des surfaces non-construites	22.6 %	24.0 %	28.7 %	24.7 %
<b>Zones à bâtir dévolues à l'habitat</b>				
Surface totale des zones d'habitat	4'000.0 ha	5'650.0 ha	3'479.3 ha	13'129.3 ha
Surface des zones d'habitat construites <sup>1</sup>	3'268.8 ha	4'298.4 ha	2'532.8 ha	10'100.0 ha
Surface des zones d'habitat non construites <sup>2</sup>	731.2 ha	1'351.6 ha	946.4 ha	3'092.2 ha
Part des surfaces non-construites	18.3 %	23.9 %	27.2 %	23.1 %

<sup>1</sup> Les surfaces construites comprennent également les réserves « internes », à savoir les surfaces non-construites et potentiellement constructibles situées à l'intérieur du milieu bâti

<sup>2</sup> Les surfaces non construites correspondent aux réserves « externes », à savoir les surfaces non-construites situées à l'extérieur du milieu bâti et les grandes surfaces disponibles à l'intérieur du milieu bâti

Le Valais connaît une des croissances démographiques les plus fortes en Suisse. Selon le scénario haut des projections démographiques de l'Office cantonal de statistique et de péréquation (OCSP), le canton devrait, d'ici 2030, accueillir une population de 391'925 habitant(e)s, soit une augmentation d'environ 56'230 habitant(e)s par rapport à la population recensée au 31 décembre 2015 (335'696 hab.).

**La présente fiche de coordination vise à assurer le dimensionnement adéquat des zones à bâtir, et plus particulièrement des zones à bâtir dévolues à l'habitat (à savoir les zones d'habitation, les zones mixtes et les zones centrales), ainsi qu'à déterminer le périmètre d'urbanisation (cf. annexe).**

En effet, selon les « Directives techniques sur les zones à bâtir », il est impossible, vu la complexité et l'hétérogénéité des situations concrètes, de définir des paramètres acceptables pour l'évaluation de la taille des zones à bâtir autres que celles dévolues à l'habitat. Ces zones restent toutefois soumises aux buts et principes de la LAT et sont traitées dans les fiches de coordination y relatives du plan directeur cantonal.

Les zones d'activités économiques font l'objet de la fiche C.4 « Zones d'activités économiques ». L'enjeu est d'optimiser l'utilisation des surfaces existantes par la mise en œuvre d'une gestion active de ces zones, en tenant compte notamment des réserves d'entreprise.

Les zones de tourisme et de loisirs sont traitées dans les fiches B.2 « Hébergement touristique » et B.3 « Camping ».

Les zones affectées à des besoins publics font quant à elles l'objet de la fiche C.8 « Installations d'intérêt public ». Selon la « Statistique suisse des zones à bâtir 2012 », elles sont considérées comme entièrement construites ou affectées.

Enfin, la qualité de l'urbanisation ainsi que le développement de l'urbanisation vers l'intérieur et la requalification urbaine sont traités dans la fiche C.2 « Qualité des zones à bâtir ».

## C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

### Zones à bâtir dévolues à l'habitat

Les zones à bâtir dévolues à l'habitat (zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales) doivent être dimensionnées pour accueillir à l'horizon 2030 l'augmentation de population susmentionnée, ainsi que l'augmentation des emplois (équivalents plein-temps) localisés dans ces zones, calculée selon le même scénario de croissance que celui de la population. Au 31 décembre 2016, le canton possède environ 3'029 ha de zones à bâtir dévolues à l'habitat non construites. Cette réserve dépasse les besoins pour les 15 prochaines années, d'autant qu'il existe également un potentiel de développement à l'intérieur des zones considérées comme construites (voir annexe).

De manière plus précise, la croissance démographique est significative dans le Bas-Valais et, dans une moindre mesure, dans le Valais central, alors que le Haut-Valais voit globalement sa population rester stable, même si la population de plus de la moitié des communes augmente.

Durant les dernières années, le développement démographique et économique s'est concentré dans la vallée du Rhône avec, dans le Valais romand, une croissance plus forte dans les communes périurbaines que dans les centres des agglomérations. Une croissance forte de la population a également été observée dans les centres touristiques, tandis que les communes de l'espace des coteaux et vallées latérales présentent globalement une évolution économique et démographique plus faible, parfois négative.

En revanche, les réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat se situent plutôt dans les communes rurales de montagne, alors qu'elles sont réduites dans les centres urbains de la plaine du Rhône.

Dans les communes pourvues de grandes réserves, on peut distinguer les situations suivantes :

- les terrains ne sont pas équipés, et de fortes contraintes liées à l'équipement et la faible demande rendent de futures réalisations peu probables ;
- les terrains sont équipés mais situés en périphérie et, du fait de la faible demande, peu de nouvelles constructions verront le jour ;
- les terrains sont localisés dans des zones de résidences secondaires, et une interdiction de construire est indirectement introduite avec les nouvelles dispositions légales limitant la réalisation de résidences secondaires.

Afin de garantir une occupation adéquate du sol, il convient d'agir prioritairement sur deux axes :

- a. Dans les communes avec une forte demande en terrains à bâtir, en particulier dans la plaine du Rhône, l'emprise au sol pourra être minimisée au travers d'une urbanisation compacte et développée vers l'intérieur ;
- b. Dans les communes possédant des zones à bâtir dévolues à l'habitat surdimensionnées, en particulier dans les communes de montagne avec une faible demande et/ou dans celles comportant de grandes zones de résidences secondaires, il conviendra de définir des mesures appropriées, afin de réduire les zones à bâtir et ne pas engendrer de problèmes de mitage du territoire.

La répartition des zones à bâtir dévolues à l'habitat dans le canton devra également prendre en compte le principe de décentralisation, c'est-à-dire la volonté du canton d'assurer et de développer un approvisionnement en biens et services de base dans les centres ruraux, afin de maintenir la population résidante dans l'espace rural.

Par ailleurs, comme le prévoit l'art. 15 al. 3 LAT, la situation et le dimensionnement des zones à bâtir devront être coordonnés à l'échelle supracommunale. Cette coordination intercommunale est à géométrie variable et dépendra d'une analyse au cas par cas, en collaboration avec le canton. Elle s'appuiera notamment sur les structures déjà existantes, telles que les projets d'agglomération, et pourra être traitée au travers d'un plan directeur intercommunal.

## C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

### Périmètre d'urbanisation

Conformément à l'art. 8a al. 1 let. a LAT, le plan directeur doit fixer la taille totale des surfaces affectées à l'urbanisation, leur répartition sur le territoire cantonal et la manière de les coordonner à l'échelle régionale. Le « Complément au guide de la planification directrice » précise cet article et parle de « territoire d'urbanisation ». Celui-ci représente l'évolution attendue de l'urbanisation pour les 25 à 30 prochaines années et peut dès lors, en plus des zones à bâtir existantes, comprendre les extensions prévues pour le futur développement de l'urbanisation. Dans le cas du canton du Valais, qui dispose de réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat dépassant ses besoins pour les 25 prochaines années, ce territoire d'urbanisation est toutefois plus petit que les zones à bâtir homologuées.

Pour le canton du Valais, le territoire d'urbanisation, dénommé « périmètre d'urbanisation » (PU), comprend les zones à bâtir existantes et reflète l'évolution souhaitée en fonction des besoins pour les 25 à 30 prochaines années, soit deux périodes de planification. Le PU englobe tous les types de zones à bâtir (affectations principales 11 à 19 selon le modèle de géodonnées minimal « Plans d'affectation » de l'ARE), car il a pour objectif de poser les limites de l'extension à long terme de l'urbanisation. Toutefois, dans la présente fiche de coordination, **seules les zones à bâtir dévolues à l'habitat sont prises en compte pour le calcul du PU cantonal figurant dans l'annexe**. Le PU cantonal correspond donc à une estimation quantitative, pour l'ensemble du canton, des surfaces de zones à bâtir dévolues à l'habitat permettant de répondre aux besoins liés à l'évolution, dans ces zones, de la population et des emplois pour les 25 à 30 prochaines années.

La question des besoins pour les autres zones à bâtir sera examinée au cas par cas et devra s'accompagner de mesures visant une utilisation optimale de celles-ci (voir fiches B.2, B.3, C.4 et C.8). Toute nouvelle mise en zone ou extension d'une zone existante devra par ailleurs être conforme aux dispositions de l'art. 15 LAT.

Le PU délimité par chaque commune doit, quant à lui, correspondre à une vision cohérente de son développement territorial, en s'appuyant sur ses options communales de développement et sur les stratégies d'urbanisation définies dans le Concept cantonal de développement territorial (CCDT).

Suivant la taille de leurs réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat et de leur projection démographique, les communes présentent l'une des trois situations schématiques suivantes (figure 1) :

- 1) la taille des zones à bâtir dévolues à l'habitat homologuées est inférieure aux besoins pour les 15 prochaines années ;
- 2) la taille des zones à bâtir dévolues à l'habitat homologuées est supérieure aux besoins pour les 15 prochaines années, mais correspond plus ou moins aux besoins pour les 25-30 prochaines années ;
- 3) la taille des zones à bâtir dévolues à l'habitat homologuées est supérieure aux besoins pour les 25-30 prochaines années.



## C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

5. Inscrire de nouvelles zones à bâtir dévolues à l'habitat uniquement pour des cas exceptionnels sur la base d'un besoin identifié au niveau intercommunal, avec des conditions et exigences claires en matière de desserte en transports publics et d'accès, de densification et de disponibilité des terrains, et en garantir la compensation à l'échelle cantonale.

### Marche à suivre

#### Le canton:

- calcule la capacité des zones à bâtir dévolues à l'habitat ( $ZAB_0$ ) inscrites dans les plans d'affectation des zones (PAZ), évalue les besoins à 15 ans sur la base des projections démographiques ( $ZAB_{15}$ ) et identifie les communes surdimensionnées. La capacité des zones à bâtir dévolues à l'habitat est calculée sur la base de la densité cible ( $m^2/habitants$  et emplois, en équivalents plein-temps) attribuée à la commune selon le type d'espace CCDT auquel elle appartient. Le besoin est calculé selon le scénario de croissance « haut » de l'OCSP. Les données servent de valeur indicative théorique et sont régulièrement mises à jour. Pour les communes en recul respectivement en stagnation démographique, les réserves internes ne sont pas prises en considération dans le calcul de la capacité des zones à bâtir ;
- fixe le PU cantonal des zones à bâtir dévolues à l'habitat ;
- accompagne les communes dans la délimitation de leur projet de PU, le compare à la situation des zones à bâtir existantes et approuve leur PU dans le cadre de la modification du PAZ ;
- définit la **stratégie principale** à appliquer par les communes en fonction des catégories suivantes, déterminées sur la base des réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat et des projections démographiques :

Commune avec...	Recul ou stagnation démographique	Croissance démographique modérée à forte
$ZAB_0 = PU$ Grandes réserves	Cat. D Stratégie : régulation	Cat. C Stratégie : régulation
$ZAB_0 = ZAB_{15}$ Moyennes réserves		Cat. B Stratégie : planification
Petites réserves		Cat. A Stratégie : développement vers l'intérieur

Le besoin d'agir diffère d'une commune à l'autre et consiste, pour toutes, à assurer de manière satisfaisante une utilisation appropriée, mesurée et qualitative des réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat ;

- Catégorie A - stratégie principale de développement vers l'intérieur (cf. fig. 1.1) :** identifier et mobiliser les réserves internes afin de densifier le milieu bâti, en maintenant une qualité appropriée de l'habitat ;
  - Catégorie B - stratégie principale de planification (cf. fig. 1.2) :** mettre en œuvre des mesures permettant de planifier l'utilisation des zones à bâtir dévolues à l'habitat existantes (terrains constructibles dans les 15 ans et terrains temporairement inconstructibles) ;
  - Catégories C et D - stratégie principale de régulation (cf. fig. 1.3) :** mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les zones à bâtir dévolues à l'habitat et d'éviter le mitage du territoire.
- conseille et accompagne les communes, sur la base de leurs options de développement territorial et de la stratégie principale qui leur est associée, dans la détermination des mesures d'aménagement du territoire à mettre en œuvre **dans un délai de cinq ans** à dater de l'entrée en vigueur du plan directeur cantonal ;
  - vérifie qu'une nouvelle mise en zone à bâtir dévolue à l'habitat soit exceptionnelle et se fasse aux conditions découlant du principe 5 ;

## C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

- g) contrôle le degré d'avancement des communes relatif au dimensionnement de leurs zones à bâtir dans le respect des directives et de la législation cantonales et prend, si les délais prévus aux lettres b) et c) ci-après ne sont pas respectés, les mesures provisionnelles utiles (zones réservées, exécution par substitution) dans un délai d'une année pour les communes n'ayant pas mis en œuvre les mesures d'aménagement prévues aux lettres b) et c) ci-après (art. 5a al. 3 let. d OAT et art. 40 LcAT).

### Les communes:

- a) déterminent, en vue de l'élaboration de leur projet de PU, leurs options de développement territorial (projet de territoire) sur l'ensemble de la commune en tenant compte, entre autres, des éléments suivants :
- analyse de leurs zones à bâtir existantes (réserves internes et externes) ;
  - évaluation du potentiel effectif d'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et planification des terrains à y maintenir non construits (p.ex. espaces verts) ;
  - mise en place d'une politique foncière active et mobilisation des terrains situés à l'intérieur du milieu bâti existant (p.ex. remembrements parcellaires, droit d'emption de la commune, fixation de délais de construction) ;
  - localisation des différentes fonctions de manière à réduire les déplacements ;
  - changement d'affectation des zones dont l'emplacement est inadéquat et, si nécessaire, relocalisation à proximité de leur centre.
- b) délimitent, pour les communes en catégories B, C et D, leur projet de PU dans les deux ans à dater de l'entrée en vigueur du PDC, en utilisant les valeurs théoriques calculées dans l'« Aide de travail relative au dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat » comme une des bases pour leur réflexion et en tenant compte des aspects suivants :
- les options de développement territorial de la commune ;
  - les caractéristiques de la commune (p.ex. vocation touristique, potentiel effectif de développement vers l'intérieur) ;
  - la présence de terrains impropres à la construction (p.ex. zones de danger naturel, fortes pentes) ou entrant en conflit avec des inventaires fédéraux (p.ex. PPS, ISOS) ;
  - l'état de l'équipement, le degré de desserte en transports publics (cf. méthodologie de calcul ARE) ;
  - la situation géographique des terrains ;
  - la situation régionale des réserves de zones à bâtir (si nécessaire au travers d'une coordination intercommunale) ;
  - la protection des surfaces d'assolement (SDA) et des espaces naturels et paysagers de valeur ;
  - les zones dédiées aux résidences secondaires dans les communes qui en comptent une proportion supérieure à 20%.

Pour les **communes en catégorie B**, le PU correspond approximativement aux zones à bâtir existantes, tandis que pour les **communes en catégories C et D**, le PU sera plus petit que les zones à bâtir existantes. Ces communes décident des zones réservées sur les surfaces dépassant les besoins pour les 15 prochaines années ou prennent d'autres mesures en vue de bloquer ces surfaces, en accord avec le canton et **dans les deux ans** à dater de l'entrée en vigueur du plan directeur cantonal.

Pour les **communes en catégorie A**, le PU peut, sous certaines conditions, être plus grand que les zones à bâtir existantes. Lors d'une nouvelle mise en zone, il conviendra toutefois de veiller à ce que les conditions fixées sous la lettre d) de la marche à suivre pour les communes soient remplies ;

- c) mettent en œuvre, sur la base de leurs options de développement territorial et de leur projet de PU, les mesures d'aménagement du territoire au travers, si nécessaire, de l'adaptation de leur PAZ, **dans les cinq ans** à dater de la délimitation de leur projet de PU ou avant l'échéance des zones réservées dont la durée est, si nécessaire, prolongée :

## C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

### Communes en catégorie A ( $ZAB_0 \leq ZAB_{15}$ ) :

- identification des potentiels du développement vers l'intérieur des zones à bâtir dévolues à l'habitat et définition des mesures pour mobiliser les terrains, en prenant en considération une qualité appropriée de l'habitat ;
- examen du besoin éventuel d'une coordination régionale dans le cadre d'un plan directeur intercommunal.

### Communes en catégorie B ( $ZAB_0 > ZAB_{15}$ et $ZAB_0 \leq PU$ ) :

- idem mesures catégorie A ;
- mise en œuvre de mesures d'aménagement du territoire adéquates permettant de bloquer temporairement la construction des surfaces dépassant les besoins pour les 15 prochaines années, notamment :
  - planification à long terme et par étapes de l'équipement ;
  - mise en zone d'affectation différée ;
  - élaboration de plans d'affectation spéciaux avec un phasage de l'urbanisation ;
  - examen d'un modèle d'urbanisation par étapes pour de grandes surfaces propres à la construction en impliquant tous les propriétaires situés dans le périmètre, notamment au moyen de remaniements parcellaires.

### Communes en catégories C et D ( $ZAB_0 > PU$ ) :

- idem mesures catégories A et B ;
  - détermination, sur la base d'une analyse approfondie, des surfaces potentielles à dézoner, en tenant compte des situations spécifiques locales, notamment en lien avec le risque de mitage du territoire et les options de développement de la commune. Les surfaces à dézoner prioritairement sont en particulier : les territoires menacés par des dangers naturels, les terrains à forte pente difficiles à équiper, les zones de résidences secondaires et, au besoin, les grandes surfaces non construites en périphérie des zones bâties ;
  - dézoning des terrains situés hors du PU par réaffectation à une zone hors des zones à bâtir, notamment à la zone agricole.
- d) veillent à ce qu'une nouvelle mise en zone à bâtir dévolue à l'habitat soit exceptionnelle et se fasse aux conditions découlant du principe 5, notamment :
- être située au sein du PU et être attenante à une zone à bâtir existante ;
  - répondre à un besoin intercommunal avéré en zones à bâtir dévolues à l'habitat, si nécessaire au travers d'un plan directeur intercommunal ;
  - démontrer que les possibilités de densification ont été réalisées ;
  - démontrer qu'il n'existe pas de possibilité de reclassement d'autres zones à bâtir non utilisées ;
  - réaliser une pesée des intérêts pour les terrains classés en SDA ;
  - démontrer qu'elle ne se trouve pas en zone de danger élevé ;
  - ne pas porter atteinte aux continuités paysagères et agricoles régionales ainsi qu'aux espaces ouverts et de détente ;
  - garantir les accès ;
  - avoir au minimum une qualité de desserte de niveau D (cf. méthodologie de calcul ARE) ; en l'absence d'une desserte suffisante et si cela peut se justifier sur la base des options de développement communal, il peut être dérogé à cette condition dans les communes situées dans l'espace des coteaux et vallées latérales et dans l'espace touristique ;

## C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

- définir des prescriptions (p.ex. indice brut d'utilisation du sol ou indice d'occupation du sol minimal, gabarits) afin d'assurer un aménagement local cohérent et atteindre les objectifs de densification souhaités ;
- garantir la disponibilité de la nouvelle zone à bâtir conformément à la LAT ;
- vérifier que la compensation soit garantie à l'échelle cantonale, tant que le canton présente un surdimensionnement de ses zones à bâtir.

### Documentation

---

SDT, **Aide de travail pour le dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat**, 2019

DETEC, ARE, **Niveaux de qualité de desserte par les transports publics – Méthodologie de calcul ARE**, 2011 (actualisation 2019)

OCSP, **Statistique de population – Perspectives démographiques à l'horizon 2040 – Valais et ses régions**, 2014

VLP-ASPAN, **La maîtrise de l'urbanisation dans les plans directeurs cantonaux**, Territoire & Environnement n° 1/14, 2014

DETEC, ARE, **Complément au guide de la planification directrice**, 2014

DETEC, ARE, **Directives techniques pour les zones à bâtir**, 2014

AZUR, **Analyse des zones à bâtir – Indice de dispersion du bâti**, 2013

AZUR, SITTEL, **Analyse des zones à bâtir**, 2012

Conseil fédéral, CdC, UVS, ACS, **Projet de territoire suisse**, 2012

ARE, **Statistique suisse des zones à bâtir 2012 – Statistiques et analyses**, 2012

ARE, **Modèles de géodonnées minimaux – Domaine des plans d'affectation – Documentation sur les modèles**, 2011

## C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

### Annexe : Situation et dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat à l'échelle du canton (calcul au 24.05.2017)

Cette annexe fournit une vue générale de la situation des zones à bâtir dévolues à l'habitat pour l'ensemble du canton, sur la base d'un modèle de calcul précisé dans l'aide de travail aux communes pour le dimensionnement des zones à bâtir. Les communes déterminent les zones de réserve et les surfaces à dézoner dans le cadre d'une pesée d'intérêts globale. À cet effet, un examen complet de tous les aspects et intérêts essentiels du territoire doit être effectué. Outre les objectifs et les principes de l'aménagement du territoire, il s'agit également de prendre en compte les intérêts publics non liés à l'aménagement du territoire ainsi que les intérêts privés.

total des zones à bâtir	17'195 ha
total des zones à bâtir dévolues à l'habitat	13'129 ha
- zones « construites »	10'100 ha
- zones non construites	3'029 ha
situation actuelle des habitants et emplois	395'083 he
projection des habitants et emplois pour 2030	461'141 he
capacité des zones à bâtir dévolues à l'habitat homologuées, en 2030	531'723 he
taux cantonal d'utilisation pour 2030	87 %
réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat :	3'493 ha
- potentiel de développement vers l'intérieur mobilisable jusqu'en 2030 (1/3 du total)	464 ha
- zones non construites	3'029 ha
besoin théorique en zones à bâtir dévolues à l'habitat pour 2030	1'439 ha
surplus théorique en zones à bâtir dévolues à l'habitat en 2030	2'055 ha
périmètre d'urbanisation des zones à bâtir dévolues à l'habitat en 2045	12'050 ha
surface de zone à bâtir dévolue à l'habitat à réduire (hors PU)	1'080 ha
total des zones de tourisme et de loisirs	262 ha
- zones « construites »	203 ha
- zones non construites	59 ha
total des zones d'activités économiques	1'855 ha
- zones « construites »	970 ha
- zones non construites	885 ha
total des zones affectées à des besoins publics	1'949 ha
- zones « construites »	1'949 ha
- zones non construites	0 ha

Les zones de tourisme et de loisirs, les zones d'activités économiques et les zones affectées à des besoins publics sont traitées dans les fiches y relatives du plan directeur cantonal (B.2, B.3, C.4 et C.8). Toute nouvelle mise en zone ou extension d'une zone existante devra être conforme aux dispositions de l'art. 15 LAT.

## C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

type d'espace	répartition des surfaces de zone à bâtir dévolue à l'habitat
espace urbain	L'objectif du canton du Valais est d'assurer une occupation décentralisée du territoire en maintenant les fonctions et les populations résidentes dans tous les types d'espaces, tel que prévu par la stratégie de développement territorial 3.1 du CCDT.
espace périurbain	
espace multifonctionnel de la plaine du Rhône	
espace des coteaux et vallées latérales	
espace touristique alpin avec centres	

**Zones à bâtir** Les zones à bâtir se réfèrent aux affectations principales 11 à 19 selon le modèle de géodonnées minimal « Plans d'affectation » de l'ARE, à savoir zones d'habitation, zones d'activités économiques, zones mixtes, zones centrales, zones affectées à des besoins publics, zones à bâtir à constructibilité restreinte, zones de tourisme et de loisirs, zones de transport à l'intérieur des zones à bâtir et autres zones à bâtir. Les statistiques des zones à bâtir se basent sur les données relatives aux surfaces des zones à bâtir des PAZ homologués (au 31.12.2016). Elles ne tiennent dès lors pas compte des révisions en cours élaborées par plusieurs communes et qui proposent déjà une adaptation des zones à bâtir.

**Zones à bâtir dévolues à l'habitat** Les zones à bâtir dévolues à l'habitat comprennent les zones d'habitation, les zones mixtes et les zones centrales. Elles correspondent aux affectations principales 11, 13 et 14 selon le modèle de géodonnées minimal « Plans d'affectation » de l'ARE.

**Zones construites** Les zones construites correspondent aux surfaces de zones à bâtir dévolues à l'habitat considérées comme construites suivant la méthode des périmètres-tampons de l'ARE. Elles possèdent généralement un potentiel de développement vers l'intérieur.

**Zones non construites** Les zones non construites correspondent aux surfaces de zones à bâtir dévolues à l'habitat exemptes de construction situées à l'extérieur du milieu bâti, ainsi que les grandes surfaces disponibles à l'intérieur du milieu bâti.

**Situation actuelle** La situation actuelle indique les habitants (au 31.12.2015) et les emplois (équivalents plein-temps, estimés au 31.12.2015 à partir des données du 31.12.2013) localisés dans les zones à bâtir dévolues à l'habitat.

**Projection** La projection correspond au nombre estimé d'habitants et d'emplois pour 2030, dans les zones à bâtir dévolues à l'habitat. Elle est calculée en tenant compte du scénario haut des projections démographiques définies par l'OCSP pour les sub-régions de mobilité spatiale 2 (MS2) :

Anniviers	111%	Bellwald - Fieschertal	103%
Bagnes - Vollèges	118%	Blatten - Ferden	106%
Collombey - St-Gingolph	123%	Brig - Naters	110%
Evolène - Hérémence	111%	Fiesch - Obergoms	97%
Fully - Saxon	134%	Leuk	106%
Isérables	98%	Saas	106%
Haut-Plateau	116%	Simplon	108%
Martigny	123%	St. Niklaus - Stalden	105%
Monthey - St-Maurice	117%	Turtmann - Oberems	98%
Sierre	114%	Visp - Raron	108%
Sion	120%	Zermatt	110%
Val d'Entremont	113%		

## C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

**Capacité** La capacité des zones à bâtir dévolues à l'habitat correspond au nombre d'habitants et d'emplois que l'ensemble des zones à bâtir dévolues à l'habitat homologuées pourraient accueillir, en ne prenant en compte qu'un tiers du potentiel de développement vers l'intérieur (capacité supplémentaire en habitants et emplois à l'intérieur des zones considérées comme construites). Elle est calculée sur la base de la densité médiane des zones à bâtir dévolues à l'habitat construites des communes appartenant au même espace selon le CCDT ou de la densité effective des communes si celle-ci est plus forte que la densité médiane :

espace urbain	123 m <sup>2</sup> /he
espace périurbain	263 m <sup>2</sup> /he
espace multifonctionnel de la plaine du Rhône	270 m <sup>2</sup> /he
espace des coteaux et vallées latérales	441 m <sup>2</sup> /he
espace touristique alpin avec centres	395 m <sup>2</sup> /he

**Taux cantonal d'utilisation** Le taux cantonal d'utilisation s'obtient en comparant le nombre d'habitants et d'emplois attendu en 2030 à la capacité des zones à bâtir dévolues à l'habitat.

**Réserves** Les réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat sont constituées par le tiers du potentiel de développement vers l'intérieur des zones considérées comme construites et par les zones non construites.

**Potentiel de développement vers l'intérieur** Le potentiel de développement vers l'intérieur est la transposition en hectares de la capacité supplémentaire que les zones à bâtir dévolues à l'habitat considérées comme construites pourraient encore accueillir. Ce potentiel équivaut à une surface totale de 1'392 ha. Selon les « Directives techniques sur les zones à bâtir » de l'ARE, la pleine mobilisation de ce potentiel ne pourra se faire que sur trois périodes de planification (45 ans). Dès lors, un tiers seulement de celui-ci (464 ha) est pris en compte en tant que réserve située à l'intérieur des zones considérées comme construites pour les 15 prochaines années (2030).

**Besoin théorique** Le besoin théorique pour 2030 correspond à la surface en zones à bâtir dévolues à l'habitat qu'utiliseraient les habitants et emplois supplémentaires estimés pour l'ensemble du canton.

Pour les communes en décroissance démographique, leur besoin, qui présente une valeur négative, est considéré comme étant égal à zéro.

**Surplus théorique** Le surplus théorique en 2030 est la surface de zones à bâtir dévolues à l'habitat qui dépasse les besoins prévisibles des 15 prochaines années pour l'ensemble du canton. Ce surplus correspond au surplus effectif des communes surdimensionnées, évalué à 2'255 ha, auquel est soustrait le « déficit » en zones à bâtir dévolues à l'habitat d'environ 200 ha des communes en catégorie A.

**Périmètre d'urbanisation des zones à bâtir dévolues à l'habitat** Le PU correspond à une estimation des surfaces de zones à bâtir dévolues à l'habitat permettant de répondre aux besoins de la population et des emplois attendus dans ces zones pour 2045, sur l'ensemble du territoire cantonal. Le PU couvrant deux périodes de planification, il doit prendre en considération les zones considérées comme construites, auxquelles sont soustraits 2/3 du potentiel de développement vers l'intérieur (10'100 ha - 928 ha) et auxquelles sont ajoutés les besoins pour 30 ans (2'878 ha).

Le PU des zones à bâtir dévolues à l'habitat est estimé à environ 12'050 ha.

## C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

<i>Surface à réduire</i>	La surface à réduire correspond au nombre d'hectares de zones à bâtir dévolues à l'habitat qui devra être dézonée à l'échelle du canton. Elle est évaluée à 1'080 ha (13'129 ha - 12'050 ha).
<i>Zones de tourisme et de loisirs</i>	Zones regroupant les constructions et autres installations des secteurs de l'hôtellerie et d'autres formes d'hébergement ainsi que de la restauration, mais également les zones de cure abritant des maisons de repos, ainsi que les zones de camping réservées à l'installation de caravanes, de mobilhomes et de tentes.
<i>Zones d'activités économiques</i>	Zones réservées aux entreprises tertiaires, artisanales et industrielles.
<i>Zones affectées à des besoins publics</i>	Zones réservées à la construction d'installations servant à l'exécution d'une tâche publique ou d'intérêt public, ainsi que d'installations sportives telles que terrains de football, piscines, bains publics ou stades d'athlétisme, et de leurs bâtiments.