



Fiche thématique

Qualité des zones à bâtir

Contexte et généralités

Conformément aux buts et principes de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), retranscrit dans le Plan directeur cantonal (PDC), il convient d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée et d'encourager la cohésion sociale. Une utilisation judicieuse du sol est devenue un impératif qui doit s'accompagner d'une amélioration de la qualité du cadre de vie. Le bien-être de la population est fortement lié à la qualité des zones à bâtir.

La qualité des zones à bâtir se fonde sur la diversité et la qualité des constructions, l'équilibre entre bâti et espaces ouverts, l'équilibre entre bonne desserte et protection contre les nuisances ainsi que sur la qualité des cheminements et des lieux d'interaction sociale et de ressourcement.

Ainsi, afin d'être vécu comme une opportunité, le développement vers l'intérieur nécessite une réflexion accrue sur la « qualité » au sens large. Pour ce faire, les autorités chargées de l'aménagement du territoire veilleront notamment à :

- Intégrer les constructions et les installations dans le paysage ;
- Desservir les lieux d'habitation et de travail de manière appropriée par les transports publics ;
- Maintenir ou créer des voies cyclables et des cheminements piétons ;
- Ménager de nombreuses aires de verdure et d'espaces plantés d'arbres dans le milieu bâti ;
- Favoriser une mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle.

Cadre légal

Plan directeur cantonal (PDC)		Marche à suivre communale
Fiche C.2	Qualité des zones à bâtir	Lettres b), e) et f)
Fiche A.8	Protection, gestion et valorisation du paysage	Lettre c)

Principales bases légales fédérales et cantonales	
LAT	Art. 1 al. 2 let. a bis, let. f / Art. 3 al. 2 let. b, al. 3 let. a, let. c, let. e
LcAT	Art. 2 al. 1 let. a, let. f / Art. 12 / Art. 12a
LC	Art. 1 al. 1 / Art. 3 / Art. 9 / Art. 25 à 27 / Art. 29 al. 2
OC	Art. 14 / Art. 15 / Art. 29
LcAgr	Art. 50a

Exigences pour la planification communale

1. Démarche générale

Lors de tout processus de planification, le rapport 47 OAT explicite les objectifs stratégiques de la Commune en vue d'un développement de l'urbanisation vers l'intérieur de qualité et les mesures qu'elle compte entreprendre pour la garantir. À noter qu'il peut s'agir également de mesures non directement liées au plan d'affectation des zones (PAZ) et au règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) (p. ex. règlements spécifiques, réaménagement d'espaces publics, etc.).

Il est attendu que le rapport 47 OAT réponde aux trois questions suivantes :

1. Quelles sont les qualités existantes et les éventuels déficits de qualité du site et de son contexte ?
2. Le projet permet-il de préserver ou de valoriser les qualités existantes et de remédier à certains déficits ?
3. Le projet apporte-t-il des plus-values en termes de qualité pour le site et son contexte ?

Afin de répondre à ces questions, la Commune analysera au minimum les critères ci-après, découlant des buts et principes de la LAT, et les prendra en compte dans la pesée des intérêts. La Commune est également libre d'ajouter d'autres critères qu'elle jugerait pertinents pour son territoire (p. ex. patrimoine bâti cf. fiche thématique « [Patrimoine culturel](#) »).

- Intégration dans le paysage (naturel et bâti)

Instaurer une véritable culture du bâti nécessite au préalable de reconnaître la valeur du paysage, tant bâti que naturel, qui nous entoure. La majorité des activités humaines se concentrant dans le paysage bâti (habitat, travail, loisir, etc.), le bien-être de la population y est ainsi fortement lié. De plus, la qualité des espaces publics dépend également de celle des bâtiments qui y participent, pas uniquement en milieu urbain, mais dans tous les lieux de vie et de travail. Un bâti de qualité renforce l'identité et l'attractivité des centres urbains ou villageois.

À ce sujet, nous vous invitons à consulter la Conception Paysage cantonale qui identifie les qualités paysagères des différents types de paysage du canton, la Déclaration de Davos 2018 qui propose des pistes sur la manière d'établir une culture du bâti de qualité ainsi que le site internet densipedia.ch de l'association suisse pour l'aménagement du territoire EspaceSuisse et le Guide « Les enjeux du développement vers l'intérieur » afin de découvrir des exemples probants de développement vers l'intérieur.

- Desserte en transports publics, voies cyclables et cheminements piétons

Pour que la densification du milieu bâti soit durable, il est nécessaire qu'elle soit planifiée aux bons endroits, notamment en tenant compte des qualités de desserte en transports publics. Le développement de l'offre en transports publics, l'optimisation du réseau routier et la maîtrise du stationnement permettent d'offrir des alternatives aux transports individuels motorisés et de favoriser ainsi un report modal vers les transports publics.

Une accessibilité attractive et sécurisée en voies cyclables et cheminements piétons permet d'offrir des alternatives aux transports individuels motorisés et de favoriser ainsi un report modal vers les mobilités douces. Une planification de réseaux continus repose sur l'identification des coupures des itinéraires actuels, la recherche d'une plus grande perméabilité du tissu bâti ainsi que la création de nouveaux franchissements.

Avec des dessertes aménagées de manière qualitative, le confort et la sécurité des usagers sont améliorés. Ces éléments contribuent également à réduire, à terme, les gaz à effet de serre, la pollution de l'air ainsi que le nombre de personnes exposées à des niveaux sonores dépassant les valeurs limites.

À ce sujet, nous vous invitons à consulter notamment la fiche thématique « [Mobilité et infrastructures de transport](#) » ainsi que les guides de recommandations concernant le trafic cycliste et la mobilité piétonne de l'Office fédéral des routes (OFROU).

- Aires de verdure

La nature en milieu bâti participe fortement à la qualité de la densification. Il s'agit dès lors de la préserver et de la valoriser. La densification ne doit ainsi pas se faire au détriment des poumons verts intégrés dans le tissu bâti, qui jouent un rôle important de corridors écologiques. La Commune est encouragée à préserver et à renforcer les continuités écologiques définies au niveau régional (réseau écologique cantonal, infrastructure écologique, voies vertes d'agglomération, etc.).

Une attention particulière doit être portée sur les espaces publics et les aménagements extérieurs en favorisant la végétalisation, la présence de l'eau et la perméabilité du sol afin de renforcer la biodiversité en milieu bâti, lutter contre les îlots de chaleur et limiter les risques d'inondations.

La valeur des aires de verdure est à reconnaître et à valoriser comme respiration pour le bâti environnant, en tant que facteur de convivialité, de qualité climatique et de biodiversité. Il s'agit d'encourager l'aménagement qualitatif des espaces ouverts publics et privés, en synergie avec les couloirs biologiques (réseau écologique cantonal, infrastructure écologique, projets de qualité écologique).

À ce sujet, nous vous invitons à consulter la publication de l'OFEV « Biodiversité et qualité paysagère en zone bâtie » qui comprend des recommandations de mise en œuvre de la compensation écologique, ainsi que le guide pratique « Nature en ville et village », édité par le Service du développement territorial et le Service des forêts, de la nature et du paysage du Canton du Valais, qui donne des pistes pour renforcer la biodiversité en milieu construit.

- Mixité

Le développement ayant prévalu jusqu'à maintenant favorisait souvent une séparation des fonctions et de la population. Aujourd'hui, les principes de l'aménagement du territoire invitent les collectivités publiques à réfléchir en terme de mixité fonctionnelle, en mélangeant habitat, activités et espaces publics, ainsi qu'en terme de mixité sociale et générationnelle, en offrant des logements et des services diversifiés.

À ce sujet, nous vous invitons à consulter le rapport de la Confédération « Mixité sociale et développement de quartier : entre désir et réalité » qui propose des éléments de réponse en lien avec la mixité sociale.

Lors de l'élaboration d'un projet, il s'agira de pondérer ces critères afin d'y répondre au mieux en fonction des contraintes et données d'un site. En effet, chaque site possède des qualités et des caractéristiques qui lui sont propres, relatives à son affectation, son identité et son échelle, et les questions et enjeux en présence varient de l'un à l'autre.

Afin d'atteindre les objectifs stratégiques qu'elle s'est fixée, la Commune définit ensuite des prescriptions urbanistiques et architecturales adéquates, notamment dans ses instruments de planification. La présente fiche thématique contient une liste non exhaustive d'outils d'aménagement du territoire à disposition des Communes afin de garantir un développement de l'urbanisation de qualité ainsi qu'une liste d'espaces où ils doivent être appliqués en priorité.

2. Espaces à enjeux

Bien que les critères de qualité doivent être appliqués à l'ensemble du territoire, certains espaces à enjeux nécessitant une attention particulière ont été identifiés¹.

2.1 Centralités

Les centres sont les cœurs des localités, ils en sont souvent également les poumons économiques. Un centre se caractérise par sa densité bâtie, par sa mixité fonctionnelle et par l'expérience qu'il offre au piéton qui peut se déplacer et séjourner avec sécurité et confort. Dans le contexte du développement vers l'intérieur, une attention particulière doit leur être portée pour trouver le juste équilibre entre pleins et vides, entre bâti et espaces de respiration, entre minéral et végétal. Le développement vers l'intérieur peut également révéler d'autres centralités capables d'accueillir des commerces et services de proximité ainsi que des équipements publics. Il est nécessaire d'offrir de nouveaux espaces de convivialité pour accueillir la croissance de la population.

Les difficultés de vitalité rencontrées dans les centres urbains ou villageois sont dues au développement de l'habitat pavillonnaire et des zones commerciales périphériques dépendant de l'utilisation de la voiture. En l'absence d'une vision capable de vitaliser les centres et de réduire les besoins d'utilisation du transport individuel motorisé, les collectivités publiques sont souvent soumises à une logique d'opportunité et la subissent.

Par ailleurs, le dérèglement climatique a déjà commencé à affecter ces espaces bâtis denses. L'effet d'îlot de chaleur urbain est supérieur au sein d'espaces bâtis denses du fait de la faible perméabilité des sols, du manque de végétation et de la circulation de l'air. Une relecture des centres et de leur évolution ainsi qu'un développement de nouvelles centralités permettra de mener les arbitrages nécessaires à la définition de la place dévolue à chacun des usagers, mais aussi de la végétation, de l'eau, de l'air et de la pleine terre pour permettre d'apporter le confort nécessaire au vivant.

Le choix de la bonne programmation des affectations dans les centralités en privilégiant notamment les activités ouvertes au public en rez-de-chaussée contribue au maintien de centralités animées et dynamiques. Il est souvent fait référence à la « revitalisation » des centres de village. Cette notion ne doit pas être comprise comme un retour des fonctions présentes historiquement. De nouvelles fonctions à même d'apporter l'intensité nécessaire à la dynamique d'un centre peuvent être imaginées en passant, par exemple, par l'installation de nouveaux usages faisant vivre les rez-de-chaussée et donc les centres (association, para-commerces, show-room, production, artisanat à l'arrière et vitrine à l'avant... combinaison entre lieu de travail et surface de vente). Selon la structure du bâti et la configuration de l'espace public, la réaffectation en logement peut également être une possibilité.

La mise à disposition de surfaces plus petites ou combinées avec du logement ou des activités, autres que commerciales, les rend plus accessibles financièrement, augmentant ainsi la diversité et le taux de leur occupation. Une plus grande mixité des usages élargit l'offre et participe à l'animation et à l'attractivité des centralités. Une plus grande mixité fonctionnelle, mais aussi générationnelle des centralités est une des clés permettant de maintenir les centres vivants, ou créer de nouvelles centralités, pas uniquement le week-end ou aux heures d'ouverture des commerces, mais toute la journée et tous les jours de l'année.

2.2 Espace-rue

L'espace-rue correspond à l'espace situé entre les façades bâties de part et d'autre de la rue. Il peut concerner des fonds privés, mais son aménagement a un impact fort sur l'identité de la rue. Il est ainsi possible de l'aménager pour renforcer l'identité existante d'une rue ou pour donner une identité propre à une rue. Un traitement de l'espace public de façade à façade participe à la qualité urbaine.

La qualité de vie des espaces bâtis, que ceux-ci soient dévolus à l'habitat, aux activités ou mixtes, repose sur celle des espaces publics et leur capacité à qualifier la densité du bâti. L'aménagement de l'espace-rue influence fortement l'ambiance de la rue tant pour celles et ceux qui l'habitent que pour les visiteurs et visiteuses. La rue est souvent le seul espace public disponible, à la fois lieu de rencontre et de déplacement. Aujourd'hui, il est cependant massivement utilisé par le transport motorisé sous la forme de places de stationnement, d'accès et de voiries.

¹ Les chapitres 2.1 et 2.2 sont repris des réflexions menées par le bureau Urbaplan dans le cadre du mandat RCCZ Type, 2022.

Les transitions entre les différents quartiers ou entre les zones d'affectation sont généralement assurées par l'espace-rue qui correspond alors à un seuil, c'est-à-dire, à la bordure entre des espaces bâtis possédant des caractères distincts. L'espace-rue joue un rôle important dans la gestion de la transition (public-privé, bâti-non bâti, entre quartiers, ...).

Hors des centralités, la relation qu'entretient le bâti avec l'espace public, et leur aménagement, influent sur la perception de ce dernier et donc sur sa capacité à ramener les habitants de la périphérie vers les centralités. Un accès facilité et agréable aux centralités est primordial pour drainer vers ces derniers l'animation nécessaire à restaurer leur vitalité.

Les relations qu'entretiennent les constructions à la rue sont à différencier en fonction du caractère que l'on souhaite préserver ou donner à la rue. Il convient dans un premier temps de déterminer ces caractères. À titre d'exemple, nous proposons les typologies suivantes :

- Espace-rue des centralités

Dans les centres urbains ou villageois, il convient d'aménager l'espace-rue pour favoriser une mobilité piétonne confortable et sécurisée. La relation au bâti améliore l'expérience des piétons, notamment, le programme des rez-de-chaussée.

Privilégier des activités ouvertes au public en rez-de-chaussée contribue au maintien de centralités animées et dynamiques. La possibilité de subdivision des surfaces rend possible l'implantation d'activités autres que les grands acteurs habituels du commerce ou du tertiaire en diminuant les coûts de location et ainsi de limiter l'apparition de locaux vides.

La diversification des activités pouvant participer à l'animation des centralités passe également par les typologies proposées en interaction avec la rue. La mise en relation des surfaces du rez avec l'étage du dessus ouvre un peu plus les champs du possible en liant activités et logement (ateliers d'artiste) ou encore artisanat, association et administratif.

- Espace-rue des quartiers d'habitation de haute/moyenne densité

Dans les quartiers d'habitation denses, la relation à la rue est moins immédiate que dans des espaces centraux. L'occupation des rez-de-chaussée par des activités ouvertes au public n'est pas toujours souhaitable ou aisée. En revanche, une protection contre les nuisances sonores et les dangers de la circulation routière peuvent être des prétextes à l'offre d'espaces de rencontre, de jeux et/ou destinés à la biodiversité entre l'espace de circulation et le pied des immeubles.

Ainsi, bien qu'il convient de permettre à des commerces, services et équipements publics de s'installer dans ces quartiers, ceux-ci ne sont pas nécessairement en lien direct avec l'espace-rue et répondent à des besoins de proximité (p. ex. épicerie, pharmacie, école ou centre médical).

- Espace-rue des quartiers d'habitation de faible densité

Les quartiers de faible densité sont le plus souvent caractérisés par une mobilité axée sur l'utilisation de la voiture individuelle et par un investissement de l'espace privé sous la forme de jardin dont les limites avec l'espace public ou collectif sont marquées par des clôtures opaques. Une approche par l'aménagement de l'espace-rue permet d'améliorer la mobilité piétonne et de renforcer la biodiversité. Elle permet de renforcer ou créer des perméabilités de mobilité douce ainsi que des continuités paysagères et naturelles. La qualité de l'espace public dépend grandement du traitement de la frange entre les domaines public et privé (regroupement des accès, stationnement, haies, etc.) et même au-delà (aménagements extérieurs des constructions).

La qualité des espaces publics et leur capacité à offrir un cheminement sûr et agréable, de la zone d'habitat individuel vers le centre-ville ou le centre du village, participe sans aucun doute au renforcement, au maintien ou au retour de la vitalité de ces derniers.

À ce sujet, nous vous renvoyons au site internet « MétamorphHouse : des compétences pour la densification vertueuse des quartiers de maisons individuelles ».

- Espace-rue des zones industrielles

Les zones industrielles sont le plus souvent caractérisées par de grandes implantations de bâtiments à faible hauteur et par des surfaces de circulation et de stationnement importantes. Il convient d'aménager l'espace-rue aux abords des bâtiments industriels de manière à limiter les surfaces imperméables, à renforcer la végétation et à sécuriser les trajets des piétons et cyclistes.

Offrir des espaces de circulation confortables et sécurisés pour les piétons, cyclistes et les transports publics ainsi que des espaces de stationnement vélos et des arrêts de transports publics à proximité des bâtiments industriels permet d'offrir des alternatives au transport individuel motorisé pour les trajets domicile-travail.

Prescrire des espaces tampons destinés à des haies vives, des prairies extensives ou encore des alignements d'arbres permet de renforcer la biodiversité et de limiter l'effet des îlots de chaleur urbain souvent présents dans les zones industrielles traditionnelles. En outre, ces aménagements améliorent l'expérience des employés comme des visiteurs.

2.3 Franges ²

La notion de frange a été introduite dans la Conception Paysage cantonale (CPC). Les franges sont des lieux de transition entre le paysage bâti et les paysages ouverts (agricoles ou naturels). Elles permettent de bien délimiter les différentes utilisations du sol (p.ex. urbanisation-agriculture) tout en créant des transitions douces favorables aux différents usagers du territoire. En effet, leur caractère multifonctionnel leur permet de fournir des prestations paysagères multiples : liaisons biologiques et/ou de mobilité douce, protection contre les phytosanitaires, mais aussi îlots de fraîcheur et éléments constitutifs d'un paysage de qualité.

Actuellement, ces espaces de transition ne sont pas ou peu délimités dans les plans d'affectation des zones ou les règlements. L'objectif est d'introduire les notions adéquates dans les outils d'aménagement du territoire permettant de planifier ces espaces. En qualité d'espace de transition, la frange concerne aussi bien les zones à bâtir que les zones agricoles ou de protection. Il s'agit de matérialiser un espace de part et d'autre des limites de zones, parfois nettes, parfois diffuses, et parfois séparées par des voies d'accès. Dans cet espace, les aménagements nécessaires aux buts visés (protection, biodiversité, mobilité, production, etc.) doivent être garantis.

Afin de préciser les possibilités et modalités de mise en œuvre des franges, un projet-modèle paysage a été élaboré. Son but est de fournir aux Communes une boîte à outils pour les aider à introduire les franges dans leurs outils d'aménagement du territoire.

Une coordination avec le Service de l'agriculture a été réalisée dans le contexte de révision de la loi cantonale sur l'agriculture (LcAgr). Le nouvel article 50a propose de gérer l'interface entre la zone à bâtir et la zone agricole à l'aide d'un alignement sur chacune des zones, dont les modalités seront à définir dans un règlement du Conseil d'Etat. Le but de cet alignement est de mettre à distance les activités agricoles des zones constructibles afin de limiter les conflits d'usage. L'espace inconstructible entre alignement représente une opportunité pour l'aménagement des franges.

Les Communes ont la liberté d'introduire la notion de frange dans leurs outils d'aménagement du territoire, dans l'attente du règlement d'application.

Quatre variantes sont proposées pour introduire la notion de franges dans le PAZ et RCCZ :

- Variante 1 : introduire un alignement réservant un espace pour l'aménagement des franges sur le PAZ ;
- Variante 2 : introduire une zone de protection du paysage d'importance locale superposée délimitant l'espace de protection et renforcement des franges sur le PAZ ;
- Variante 3 : insérer des dispositions dans les cahiers des charges des périmètres à aménager afin d'encourager l'aménagement des franges à court terme ;
- Variante 4 (non recommandée) : introduire une zone libre de construction en zone à bâtir et un alignement en zone agricole/viticole pour y réaliser un espace pour l'aménagement des franges.

Des dispositions réglementaires sont proposées pour chaque version. Elles peuvent être complétées avec des dispositions additionnelles en fonction des volontés communales (cf. Catalogue « Mesures de traitement des franges entre le paysage bâti et le paysage des coteaux viticoles, HEPIA – AZUR – Canton du Valais, 2024, page 37 et suivantes).

² Ce chapitre est tiré du catalogue « [Mesures de traitement des franges entre le paysage bâti et le paysage des coteaux viticoles](#) », HEPIA – AZUR – Canton du Valais, 2024

3. Outils d'aménagement du territoire

3.1 Instruments stratégiques communaux

En relation avec le développement de qualité du milieu bâti vers l'intérieur, les instruments stratégiques communaux (options communales de développement territorial, projet de territoire et plan directeur communal) gagnent toujours plus en importance. Ils permettent de mener assez tôt une discussion à large échelle sur le développement spatial d'une Commune et de regrouper ses intentions pour la gestion et le développement de son territoire. Ils servent de base à l'élaboration des instruments d'application (PAZ/RCCZ, PAS, etc.). En y intégrant des critères de qualité, ils orientent les prises de décisions en faveur de celle-ci.

Par exemple, l'élaboration d'un plan directeur communal englobant l'ensemble des espaces libres et des espaces verts, à l'extérieur et à l'intérieur des zones à bâtir, permet à la Commune de faire un état des lieux des surfaces existantes, d'identifier les éventuels déficits, de mettre en évidence les espaces présentant un fort potentiel et finalement de prendre des mesures.

Ces instruments sont approuvés par le Conseil municipal et ne sont pas contraignants pour les particuliers mais uniquement pour les autorités publiques concernées, en fonction des dispositions de la LcAT.

3.2 Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)

Pour assurer la qualité de l'urbanisation et garantir un cadre de vie agréable pour la population, les Communes peuvent inscrire des dispositions directement dans les articles du RCCZ des zones à bâtir ou dans le tableau synoptique du RCCZ (cf. articles-type correspondants).

- Utilisation du sol :

La Commune peut fixer dans le RCCZ, idéalement dans le tableau synoptique, 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).

- Qualité et intégration :

Selon l'art. 25 LC, 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. 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).

Dans ce sens, il appartient à la Commune de définir des prescriptions concernant notamment les matériaux, les couleurs, les façades, l'orientation, la forme, la pente et la couverture des toitures, les lucarnes, les ouvertures « baignoires », les tabatières et les châssis rampants, les antennes, les jardins d'hiver, etc. Ces options peuvent p. ex. restreindre la liberté de conception architecturale si les constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec les constructions existantes et traditionnelles.

Conformément à l'art. 3 al. 2 LC, les Communes ne peuvent édicter des dispositions dérogatoires que lorsque la législation sur les constructions le prévoit expressément.

- Aménagements extérieurs :

Selon l'art. 25 LC, les aménagements extérieurs doivent être conçus et entretenus de manière à s'intégrer harmonieusement avec l'environnement construit et paysager afin d'assurer un aspect général de qualité.

Dans ce sens, 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). Elle peut fixer, pour chaque type de zones de leur plan d'affectation, une hauteur maximale pour les murs de soutènement et une pente maximale en pourcent du terrain aménagé en tenant compte de la configuration des différents secteurs (art. 15 OC). Le cas échéant, ces règles figureront idéalement dans le tableau synoptique.

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).

Les dossiers de demande d'autorisation de construire doivent comprendre tous les documents nécessaires à la compréhension du projet, et donc également sous cet aspect des aménagements extérieurs (art. 29 al. 1 let. d OC).

- Stationnement :

Cf. fiche thématique « [Mobilité et infrastructures de transport](#) »

Les Communes peuvent également exiger que les places de parc soient souterraines afin de favoriser la préservation de surfaces vertes. Dans ce cas, une majoration jusqu'à un maximum de 30% de l'indice brut d'utilisation du sol peut être fixée dans le RCCZ (art. 14 al. 6 OC).

3.3 Périmètres à aménager

Les périmètres à aménager sont des périmètres préalablement soumis à des planifications spéciales ou des mesures d'aménagement afin d'être ouverts à la construction (PQ, PAD, RPU, gestion des équipements, études préliminaires, etc.). Ils permettent de garantir un développement de qualité et une utilisation optimale du sol pour des secteurs stratégiques (réserves de développement à l'intérieur de la zone à bâtir, secteurs ISOS, franges, etc.). Ils peuvent également être définis hors zone à bâtir (zones de décharges, d'extraction et de traitement des matériaux, des zones de protection, etc.) mais dans ce cas ils ne pourront pas être soumis à un PQ.

La délimitation de périmètres soumis à planification spéciale offre également l'opportunité de gérer l'espace public (alignements architecturaux, cession au domaine public, usages, perméabilités mobilité douce, etc.) en contrepartie d'avantages constructifs (augmentation de densité, de gabarits, etc.).

Les périmètres à aménager peuvent également être utilisés pour geler les zones à bâtir excédant les besoins à 15 ans mais sises dans le PU. À ce sujet, nous vous invitons à consulter le chapitre b.ii de la fiche thématique « [Zones à bâtir dévolues à l'habitat](#) ».

Le besoin et la localisation sont à justifier dans le rapport 47 OAT pour tous les périmètres à aménager délimités sur le PAZ.

Plan d'affectation des zones (PAZ)

Les périmètres à aménager sont délimités sur le PAZ. Il est attendu qu'ils soient numérotés s'ils sont accompagnés d'un cahier des charges.

Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)

Idéalement, les périmètres à aménager définis sur le PAZ sont accompagnés de cahier des charges annexés au RCCZ. Les cahiers des charges doivent être numérotés conformément à la numérotation définie sur le PAZ. Le cahier des charges précisera si les règles édictées sont impératives ou dispositives (règles qui doivent être respectées dans leur principe mais pas dans leur détail).

La structure du cahier des charges peut suivre la proposition suivante :

A. Description [dent creuse, friche, etc.]

A1 Périmètre [description du périmètre figurant sur le PAZ ainsi que le voisinage impacté, etc.]

A2 Statut légal selon le PAZ en vigueur [zone d'affectation homologuée]

A3 Caractéristiques du lieu

- › site [paysage, vues, topographie, végétation, environnement direct, contraintes, etc.]
- › bâti existant [bâtiments à conserver/démolir, infrastructures existantes/projetées, etc.]
- › accès [véhicules et piétons, perméabilité publique, etc.]
- › équipements

B. Mesures d'aménagement

B1 Objectif général d'aménagement [valorisation, densification, espaces publics, perméabilité piétonne etc.]

B2 Prérequis à la planification [ex. *Planification spéciale, RPU*] et études préliminaires [*paysagère et environnementale, mobilité, énergétique, etc.*]

B3 Mesures transitoires [ex. *aucune construction n'est autorisée avant l'approbation du PAS par l'autorité compétente*]

B4 Mesures d'aménagement :

- › urbanisme et architecture [*concept de l'intervention, forme urbaine, intégration, spécificités architecturales, etc.*]
- › nature, paysage et végétation [*rapports à l'existant, aménagements extérieurs, proportion de pleine terre, franges, etc.*]
- › mobilité [*desserte transports publics, privés et mobilité douce, accès privés et publics, stationnement, étude de trafic etc.*]
- › impact sur l'environnement [*thématiques à traiter, bruit, air, eaux, etc.*]
- › parcellaire et propriétaires
- › équipements et infrastructures techniques [*état de l'équipement, participation aux frais d'équipement, traitement des eaux, etc.*]

B5 Schéma d'aménagement [*reprendra les éléments clés développés plus haut*]

B6 Suite à entreprendre [*collaborations, procédure(s), etc.*]

3.4 Plans d'affectation spéciaux (PAS)

Les PAS sont des outils qui permettent de compléter les prescriptions du PAZ et du RCCZ afin d'assurer un développement de qualité, une meilleure utilisation du territoire et la prise en compte d'un contexte élargi. L'élaboration d'un PAS est pour la Commune une possibilité d'accompagner et d'orienter le développement vers les objectifs qu'elle s'est fixés.

Ils encouragent à avoir une réflexion globale et cohérente sur les principes d'utilisation des surfaces, de répartition des fonctions ou encore d'équipement et de desserte, à l'échelle du secteur concerné. En détaillant l'affectation du sol, les PAS permettent, notamment, de promouvoir la mobilité douce, les surfaces vertes, la mixité fonctionnelle et d'organiser les interactions entre les différentes fonctions attendues dans le périmètre. La compensation des effets induits par le projet ou la revalorisation de secteurs jouxtant pourra être intégrée à la planification et liée au projet en question.

Le choix du type de planification spéciale est crucial. La planification de détail choisie doit permettre le développement projeté en cohérence avec le contexte spécifique du projet.

- Plan de quartier (PQ)

Conformément à l'art. 12 al. 3 LcAT, le PQ règle la construction, l'équipement et, le cas échéant, également l'aménagement et l'infrastructure de certaines parties de la zone à bâtir et de zones de constructions à caractéristiques spéciales. Il indique notamment le périmètre et définit des mesures particulières d'organisation et de protection ainsi que le genre, le nombre, la situation et la conception générale des bâtiments et groupes de bâtiments.

Il est l'outil le plus adapté en zone à bâtir. Son niveau élevé de détail permet de garantir la qualité du projet et l'intégration des nouvelles constructions.

- Plan d'aménagement détaillé (PAD)

Conformément à l'art. 12 al. 2 LcAT, le PAD précise pour certaines parties du territoire communal des mesures particulières d'aménagement et règle dans le détail l'affectation du sol.

Il est l'outil le plus adapté hors zone à bâtir ou en zone à bâtir lorsque la volonté est principalement de régler les équipements ou l'affectation du sol (p. ex. les surfaces vertes ou non constructibles).

Il est également l'outil adéquat pour une planification concernant plusieurs Communes (p. ex. domaines skiables cf. fiche thématique « [Domaines skiables](#) »).

Les PAS peuvent être exigés au travers de la délimitation d'un périmètre à aménager sur le PAZ et l'ajout d'un cahier des charges dans le RCCZ (cf. chapitre 3.3). Ils peuvent également être proposés directement par des particuliers pour le développement de leurs biens. Dans ce cas, une coordination avec la Commune est attendue de la part des requérants, en particulier pour la définition des objectifs d'aménagement.

Les PAS sont un des outils permettant d'assurer un aménagement local cohérent comme attendu par la loi cantonale sur les constructions en cas de renonciation à fixer un ou plusieurs indices (art. 19 al. 2 LC).

Une aide de travail sur les planifications spéciales est en cours d'élaboration par le SDT.

Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)

Un article général est à prévoir dans le RCCZ pour les PAD et les PQ.

De plus, les Communes peuvent prévoir dans leur RCCZ que l'agrandissement, la reconstruction et le changement d'affectation des constructions et installations existantes réalisées conformément au droit antérieur mais devenues contraires aux plans ou aux prescriptions en vigueur ne sont possibles que sur la base d'un PAS (art. 5 LC).

Elles peuvent également fixer dans leur RCCZ une majoration appropriée de l'indice applicable pour les PAS (art. 14 OC). Dans ce cas, les majorations d'indice doivent être indiqués pour chaque zone dans le tableau synoptique annexé au RCCZ. Celui-ci précisera également si ces éléments sont applicables uniquement à un PQ, uniquement à un PAD ou pour ces deux outils.

À noter également que les Communes peuvent, par le biais d'un PAS, permettre de déroger aux distances à la limite et entre bâtiments prévues dans leur RCCZ à des conditions particulières (art. 8 al. 3 LC) sans que cette dérogation ne soit expressément prévue par le RCCZ. Dans ce cas, le requérant devra démontrer qu'il assure un aménagement local cohérent du secteur par le biais d'autres mesures.

Procédures

Pour les cas où les PAS sont conformes à la réglementation communale, c'est la procédure ordinaire d'autorisation de construire (art. 12 al. 4 LcAT) qui s'applique et le PAS est de compétence du conseil municipal ou de la Commission cantonale des constructions si la Commune est impliquée (art. 2 al. 3 LC) ou s'il est situé hors zone à bâtir (PAD uniquement).

Si le PAS n'est pas conforme à la réglementation communale, c'est la procédure dictée par les articles 33 et suivants de la LcAT qui s'applique et le PAS est de la compétence du Conseil d'Etat.

La question de la conformité concerne également le respect du cahier des charges annexé au RCCZ pour les périmètres à aménager délimités sur le PAZ (cf. chapitre 3.3 périmètres à aménager).

Les différentes procédures et études nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement (étude d'impact sur l'environnement, défrichement, alignements, remaniement parcellaire, approbation des plans routiers, etc.) doivent être coordonnées.

3.5 Périmètres avec plan spécial en vigueur

Dans le cadre d'une révision globale du PAZ/RCCZ, les PAS en force sont listés dans le rapport 47 OAT. Le maintien ou l'abrogation de ces derniers doit être renseigné et justifié en se basant sur le schéma annexé.

Plan d'affectation des zones (PAZ)

Les périmètres des plans spéciaux en vigueur que la Commune souhaite maintenir sont reportés sur le PAZ, quelle que soit l'autorité de décision.

Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)

L'article du RCCZ sur les dispositions finales doit citer les PAS en force qui sont maintenus.

3.6 Zone libre de constructions

Les zones libres de constructions sont des surfaces situées à l'intérieur de la zone à bâtir qui doivent rester exemptes d'interventions constructives. Elles peuvent être publiques ou privées et contenir des espaces verts existants ou à aménager. Elles participent à la qualité du milieu bâti en remplissant des fonctions écologiques, paysagères, patrimoniales, sociales ou récréatives.

- Fonctions écologiques et paysagères : îlots de verdure pour le maintien, la protection et la régénération de milieux naturels ; prairies ; allées d'arbres ; franges ou espaces de transition végétale entre deux zones dont les destinations sont difficilement compatibles (talus routiers, alentours de zone industrielle, etc.) ou éventuellement les lisières de forêt.
- Fonctions patrimoniales, sociales et récréatives : espaces ouverts pour la préservation de points de vue et/ou l'aspect caractéristique des localités ou des biens culturels ; protection des abords de monuments ; espaces ouverts pour la détente ; petits parcs ; jardins potagers, familiaux ou partagés existants ; vergers ou vignes situées dans le milieu construit.

Les zones libres de constructions diffèrent des zones de protection dans le sens où elles ne regroupent pas obligatoirement des surfaces ou des objets inventoriés d'importance remarquable identifiés par des lois fédérales (LPN, LFo) ou cantonales.

Plan d'affectation des zones (PAZ)

Les zones libres de constructions sont considérées comme des zones à bâtir et sont délimitées sur le PAZ. Les Communes peuvent définir plusieurs types de zones libres de constructions selon le contexte.

Le classement d'une parcelle en zone libre de constructions doit poursuivre un intérêt public réel et un objectif particulier tout en respectant le principe de proportionnalité.

À noter que les espaces verts assimilés à des parcs publics seront affectés à la ZCIP (cf. fiche thématique « [Installations d'intérêt public et militaires](#) »).

Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)

Un article est à prévoir pour chaque type de zone libre de constructions délimitée sur le PAZ.

Les prescriptions du RCCZ seront adaptées en fonction du but poursuivi. L'art. 43 al. 1 OPB est directement applicable dans cette zone sans qu'il soit nécessaire de définir un degré de sensibilité au bruit (DS). La structure de l'article peut suivre la proposition suivante :

a. Destination de la zone :

Par exemple, les zones libres de construction peuvent concerner les jardins d'un cœur de village, une zone de franges ou de transition végétale, un réseau d'espaces verts, etc.

b. Autres prescriptions :

De manière générale, il convient d'y privilégier la pleine terre ou une forte perméabilité des sols, un entretien écologique et différencié, une gestion de l'eau différenciée, la plantation d'essences végétales indigènes, un éclairage différencié limitant la pollution lumineuse ou tout autre prescription allant dans le sens de la préservation et du renforcement de la biodiversité.

La végétation présente ou projetée sera composée d'essences végétales indigènes et entretenue de manière extensive. Les jardins existants doivent être conservés et cultivés dans leur forme actuelle afin de garantir le maintien du caractère typique du lieu. Ils sont entretenus et cultivés de manière extensive et respectueuse de l'environnement (intrants naturels, etc.).

Le renforcement ou la création d'écrans de verdure y est encouragé afin de remplir la fonction de transition. Ces derniers peuvent être matérialisés par le développement d'alignements d'arbustes ou d'arbres. Il convient d'y assurer une opacité suffisante en toute saison.

c. Constructions, installations ou interventions :

De manière générale, aucune construction n'est autorisée dans ce type de zone. Les remblais, les dépôts de matériaux ou le stationnement en surface y sont strictement interdits. Seuls les travaux, constructions ou installations compatibles avec l'entretien et la destination de la zone sont admissibles. Une attention particulière doit dans tous les cas être apportée à l'intégration des éventuelles constructions au site, notamment au niveau de la taille, de l'implantation, des formes et du choix des matériaux.

3.7 Alignements architecturaux

Aux différentes échelles de planification, les alignements architecturaux permettent de délimiter l'espace bâti et de garantir les vides, comme les espaces publics ou les espaces verts. Deux sortes d'alignements doivent être distingués :

- les alignements obligatoires, qui exigent de construire sur l'alignement ;
- les alignements facultatifs, qui fixent simplement la limite jusqu'à laquelle on peut construire, sans imposer la construction sur l'alignement.

Les alignements architecturaux participent de manière importante à la qualité de l'urbanisation, d'autant plus dans le contexte du développement vers l'intérieur. Ils proposent de planifier par le vide en fixant les espaces devant demeurer libres de construction. En complément des alignements routiers, ils permettent de définir les formes urbaines, de préserver des espaces vides ou verts (franges, espaces publics, rues, intérieurs d'îlots, pleine terre, etc.).

Contrairement aux alignements routiers, dictés par la loi sur les routes, les alignements architecturaux sont déterminés dans le cadre d'une procédure de planification (plan d'affectation des zones ou planifications de détail, art. 9 al. 3 LC).

Plan d'affectation des zones (PAZ)

Les alignements architecturaux figurent sur le PAZ ou, de manière plus adaptée, sur le plan d'un plan d'affectation spécial (PAS). La légende renseigne sur le caractère obligatoire ou facultatif de l'alignement.

Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)

Un article dans le RCCZ ou dans le règlement du PAS est à prévoir pour chaque type d'alignement architectural défini sur le plan (PAZ ou PAS) en précisant ses caractéristiques :

- les retraits autorisés pour les alignements facultatifs ;
- valable pour les constructions souterraines ou non ;
- valable pour les saillies ou non ;
- les éventuelles exceptions autorisées. Idéalement, les exceptions devraient être précisées dans un PAS, échelle la plus adaptée.

3.8 Commission d'architecture

Cette commission, au sens de la loi sur les Communes (LCo), doit être constituée d'au moins un membre du conseil municipal. Elle peut être constituée de professionnels : architectes, architectes-paysagistes, urbanistes, qui, dans l'idéal, n'exercent pas dans la Commune concernée, ainsi que de représentants des services techniques communaux. Elle permet de garantir la qualité et la complémentarité des projets appelés à prendre place sur le territoire communal. Le préavis de cette commission n'est pas liant pour le conseil communal. À noter qu'une Commune qui n'a pas de commission d'architecture peut faire appel au cas par cas à des experts sans que cela ne soit prévu dans le RCCZ.

La Commune peut recommander aux requérants de recourir à une demande de renseignement (art. 37 LC) ou une décision préalable (art. 38 LC) avant la demande d'autorisation de construire afin de vérifier que tous les enjeux d'un projet aient été identifiés et de s'assurer que la qualité du projet réponde aux attentes communales. Une telle démarche permet de créer le dialogue entre le requérant et la Commune. Cette dernière peut accompagner la démarche du projet afin d'éviter des modifications lorsque le processus est trop avancé.

Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)

La Commune peut inscrire un article à ce sujet. Dans ce cas, le règlement détermine les cas de figure dans lesquels la commission d'architecture est consultée.

3.9 Indice de surfaces vertes (Iver)

Conformément à l'art. 18 al. 4 LC et à l'AIHC, les Communes ont la possibilité de mettre en place un indice de surfaces vertes. Il peut être utilisé afin de préserver une surface au sol minimale comportant un caractère naturel et d'assurer qu'une partie du terrain reste perméable, notamment en vue d'une évacuation lente des eaux par exemple. Cette logique s'applique tant dans les milieux urbains denses qu'en périphérie, dans des zones d'habitation à caractère plus rural.

Cet indice est le rapport entre la surface verte déterminante (Sver) par la surface de terrain déterminante (STd). La Sver comprend les surfaces naturelles et/ou végétalisées qui sont perméables et ne servent ni au dépôt ni au stationnement. L'Iver doit s'en tenir strictement à la définition donnée par la LC.

À noter que, conformément à l'article 3 al. 1 LC, les Communes peuvent également créer de nouveaux indices, à condition qu'elles ne créent pas un indice déjà défini par le droit supérieur et que le nouvel indice n'ait pas pour but ou conséquence de contourner un indice déjà défini par le droit supérieur.

Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)

L'indice de surfaces vertes est à mentionner dans le tableau synoptique du RCCZ.

Articles-type

[Plan d'aménagement détaillé \(PAD\)](#)

[Plan de quartier \(PQ\)](#)

[Périmètre à aménager & cahier des charges](#)

[Périmètres avec plan d'affectation spécial en vigueur](#)

[Zone libre de constructions \(ZLC\)](#)

[Alignements architecturaux](#)

[Tableau synoptique](#)

Références et liens

[Conception Paysage cantonale, Canton du Valais, 2022](#)

[Déclaration de Davos 2018](#)

<https://www.densipedia.ch/fr>

[Les enjeux du développement vers l'intérieur, Fribourg – Neuchâtel – Valais, 2016](#)

[Guides de recommandations concernant le trafic cycliste, OFROU](#)

[Guides de recommandations concernant la mobilité piétonne, OFROU](#)

[Biodiversité et qualité paysagère en zone bâtie, OFEV, 2023](#)

[Guide « Nature en ville et village », SDT – SFNP, 2022](#)

[Rapport « Mixité sociale et développement de quartier : entre désir et réalité », ARE, 2011](#)

<https://www.metamorphouse.ch>

[Catalogue « Mesures de traitement des franges entre le paysage bâti et le paysage des coteaux viticoles, HEPIA – AZUR – Canton du Valais, 2024](#)

Aide de travail « Planifications spéciales », SDT, en cours

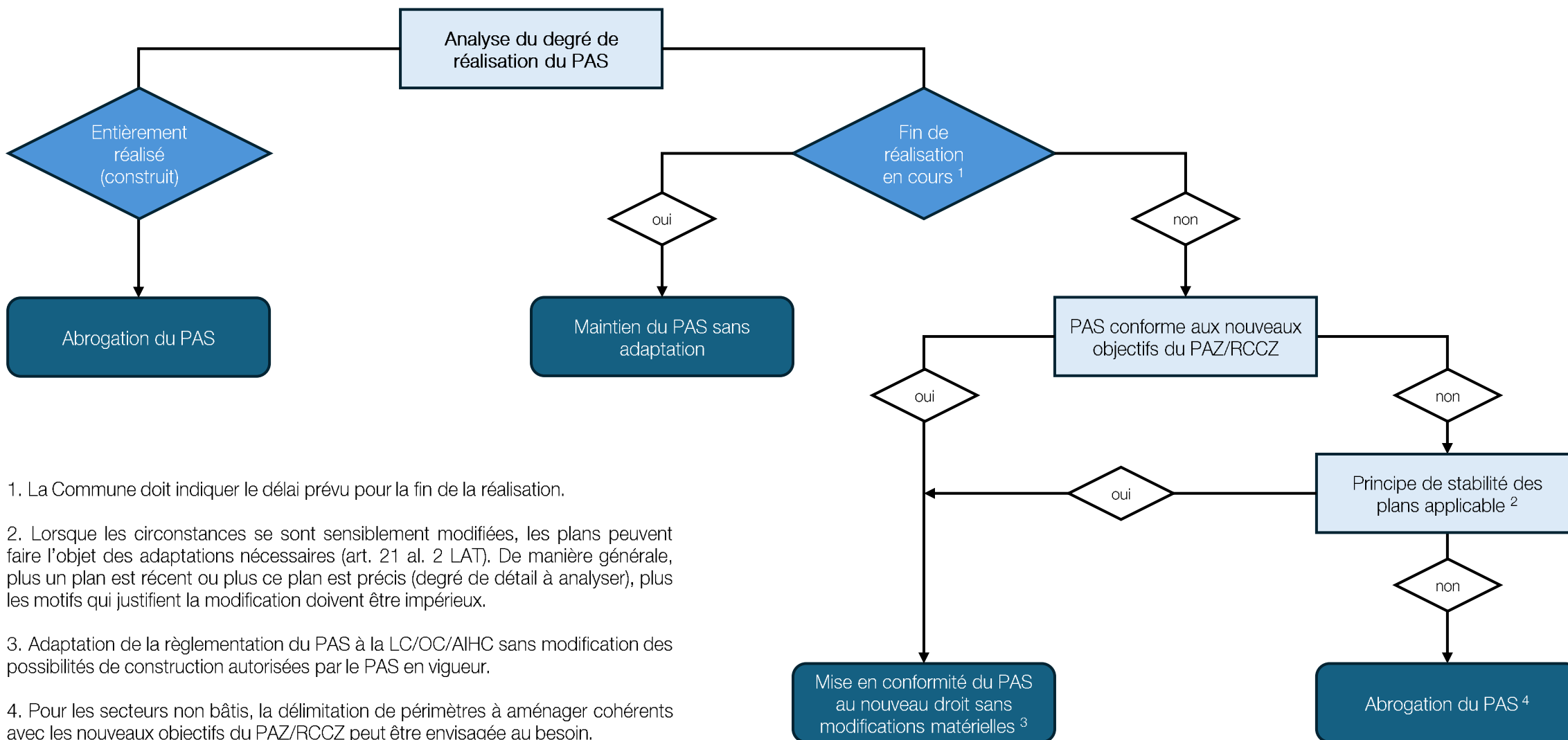
Service(s) responsable(s)

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 https://www.vs.ch/web/sdt

Validation et versions

Date	Version	Validation et modifications
18 mars 2025	1.0	Validation du/des service(s) responsable(s)
Avril 2025	1.0	Version initiale

Schéma PAS en vigueur





Article-type

Plan d'aménagement détaillé (PAD)

Fiche thématique concernée

[Qualité des zones à bâtir](#)

Proposition d'articles-type à intégrer au RCCZ

(**surlignage** = à adapter par la commune)

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

- 1 Les périmètres nécessitant l'élaboration d'un PAD sont définis dans le PAZ et les objectifs explicités dans un cahier des charges annexé au RCCZ. Au besoin, le Conseil municipal peut exiger l'élaboration d'un PAD afin de vérifier la cohérence de l'aménagement d'un secteur spécifique.
- 2 Les particuliers peuvent élaborer un projet de PAD. Une coordination avec la commune est attendue de la part des requérants, en particulier pour la définition des objectifs d'aménagement du périmètre du PAD.
- 3 Un PAD se compose, d'un ou des plans nécessaires, d'un règlement, d'un rapport explicatif et d'éventuelles annexes.
 - a. Le plan indiquera notamment :
 1. le périmètre concerné et son contexte ;
 2. le parcellaire avec les numéros des parcelles et l'indication de leurs propriétaires ;
 3. les différents secteurs et leurs destinations (espaces bâtis, ouverts, publics, de circulation, de stationnement, étapes, aménagements extérieurs, etc.) ;
 4. les éléments nécessaires à la vérification de l'intégration de l'aménagement dans le site élargi (topographie, perméabilités, etc.).
 - b. Le règlement fixera notamment les éléments suivants:
 1. les prescriptions d'utilisation qui s'appliquent aux différents secteurs à l'intérieur du périmètre (espaces bâtis, ouverts, publics, circulation et stationnement, aménagements extérieurs, etc.) ;
 2. l'équipement ;
 3. les étapes de réalisation ;
 4. la répartition des droits à bâtir au sein du périmètre ;
 5. les servitudes à établir, y compris les servitudes publiques ;
 - c. Le rapport explicatif justifiera, pour un PAD de compétence communale, au minimum :
 1. la conformité du PAD avec le PAZ et le RCCZ ;
 2. les mesures envisagées ;
 3. la réponse donnée aux objectifs et mesures du cahier des charges.
- 4 La procédure est fixée par le droit cantonal.

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
	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



Article-type

Plan de quartier (PQ)

Fiche thématique concernée

[Qualité des zones à bâtir](#)

Proposition d'articles-type à intégrer au RCCZ

(**surlignage** = à adapter par la commune)

Art. **xx** Plan de quartier

- 1 Les périmètres nécessitant l'élaboration d'un PQ sont définis dans le PAZ et les objectifs explicités dans un cahier des charges annexé au RCCZ. Au besoin, le Conseil municipal peut exiger l'élaboration d'un PQ afin de vérifier la cohérence de l'aménagement d'un secteur spécifique.
- 2 Les particuliers peuvent élaborer un projet de PQ. Une coordination avec la commune est attendue de la part des requérants, en particulier pour la définition des objectifs d'aménagement du périmètre du PQ.
- 3 Un PQ se compose, d'un ou des plans nécessaires, d'un règlement, d'un rapport explicatif et d'éventuelles annexes.
 - a. Le plan indiquera notamment :
 1. le périmètre concerné et son contexte ;
 2. le parcellaire avec les numéros des parcelles et l'indication de leurs propriétaires ;
 3. les différents secteurs et leurs destinations (espaces bâtis, ouverts, publics, de circulation, de stationnement, étapes, aménagements extérieurs, etc.) ;
 4. les gabarits des volumes à bâtir ;
 5. les éléments nécessaires à la vérification de l'intégration de l'aménagement dans le site élargi (topographie, perméabilités, etc.).
 - b. Le règlement fixera notamment les éléments suivants:
 1. les prescriptions d'utilisation qui s'appliquent aux différents secteurs à l'intérieur du périmètre (espaces bâtis, ouverts, publics, circulation et stationnement, aménagements extérieurs, etc.) ;
 2. l'équipement ;
 3. les étapes de réalisation ;
 4. la répartition des droits à bâtir au sein du périmètre ;
 5. les servitudes à établir, y compris les servitudes publiques ;
 - c. Le rapport explicatif justifiera, pour un PQ de compétence communale, au minimum:
 1. la conformité du PQ avec le PAZ et le RCCZ ;
 2. les mesures envisagées ;
 3. la réponse donnée aux objectifs et mesures du cahier des charges.
- 4 La procédure est fixée par le droit cantonal.

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
	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



Article-type

Périmètre à aménager & cahier des charges

Fiche thématique concernée

[Qualité des zones à bâtir](#)

Proposition d'articles-type à intégrer au RCCZ

(**surlignage** = à adapter par la commune)

Art. **xx** Périmètre à aménager

- 1 Les périmètres à aménager définis dans le plan d'affectation des zones sont destinés à la construction mais nécessitent, au préalable, l'établissement d'une planification spéciale ou des mesures d'aménagement.
- 2 Les objectifs, principes et règles d'aménagement sont fixés dans les cahiers des charges annexés au présent règlement.
- 3 Aucune construction ou installation n'est autorisée avant l'entrée en vigueur du plan d'affectation spécial ou la réalisation des mesures d'aménagement. Dans l'intervalle, la transformation, la rénovation, l'agrandissement et la reconstruction de constructions et d'installations existantes peuvent être autorisés en appliquant par analogie les dispositions dérogatoires du droit fédéral relatives aux constructions et installations situées hors des zones à bâtir.

Cahier des charges

A. Description

A1 Périmètre

A2 Statut légal selon le PAZ en vigueur

A3 Caractéristiques du lieu

B. Mesures d'aménagement

B1 Objectif général d'aménagement

B2 Prérequis à la planification

B3 Mesures transitoires

B4 Mesures d'aménagement

B5 Schéma d'aménagement

B6 Suite à entreprendre

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
	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



Article-type

Périmètres avec plan d'affectation spécial en vigueur

Fiche thématique concernée

[Qualité des zones à bâtir](#)

Proposition d'articles-type à intégrer au RCCZ

(surlignage = à adapter par la commune)

Art. **xx** Périmètres avec plan d'affectation spécial en vigueur

- ¹ Dans ces périmètres, les projets de constructions ou d'installations doivent se conformer au plan d'affectation spécial, avec force obligatoire, ainsi qu'à son règlement.

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 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



Article-type

Zone libre de constructions (ZLC)

Fiche thématique concernée

[Qualité des zones à bâtir](#)

Proposition d'articles-type à intégrer au RCCZ

(**surlignage** = à adapter par la commune)

Art. **xx** Zone libre de constructions

- 1 Destination de la zone
...
- 2 Autres prescriptions
...
- 3 Constructions, installations ou interventions
...

Service(s) responsable(s)

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



Article-type

Alignements architecturaux

Fiche thématique concernée

[Qualité des zones à bâtir](#)

Proposition d'articles-type à intégrer au RCCZ

(surlignage = à adapter par la commune)

Art. **xx** Alignements architecturaux

- 1 Le caractère obligatoire de l'alignement est précisé dans le plan (plan d'affectation des zones ou plan d'affectation spécial).
- 2 Les retraits de **x** mètres aux alignements facultatifs sont autorisés.
- 3 **Les alignements architecturaux s'appliquent également aux constructions souterraines.**
- 4 Des saillies aux alignements sont admises pour autant que la longueur et la profondeur de chaque élément ne dépasse pas respectivement **x** et **x** mètres.

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
	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