

Fiche thématique

Zones à bâtir dévolues à l'habitat

(Dimensionnement et mobilisation)

Contexte et généralités

Conformément à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée du 1^{er} mai 2014, les autorités doivent veiller à une utilisation mesurée du sol compatible avec un développement orienté prioritairement vers l'intérieur. Selon l'article 15 LAT, *les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes*. Elles doivent également se conformer aux buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT) tout en intégrant les exigences d'autres bases légales, notamment celles relatives aux dangers naturels.

Le dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat, guidé par la fiche C.1 du plan directeur cantonal (PDC) et l'aide de travail « Options de développement et dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat », s'articule en quatre étapes :

- La détermination des options communales de développement territorial ;
- L'évaluation du besoin et de l'éventuel surplus de la Commune ;
- La délimitation du périmètre d'urbanisation (PU) ;
- La mise en œuvre des mesures d'aménagement du territoire.

Ce processus de dimensionnement implique de quantifier les réserves de surfaces en zone à bâtir et de prendre les mesures nécessaires pour que celles-ci soient utilisées conformément à leur affectation. En particulier, l'article 47 alinéa 2 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) demande que l'autorité qui établit les plans d'affectation *expose quelles réserves d'affectation subsistent dans les zones à bâtir existantes, quelles mesures sont nécessaires afin de mobiliser ces réserves ou d'obtenir sur ces surfaces un bâti conforme à l'affectation de la zone et dans quel ordre ces mesures seront prises*.

Cette fiche thématique traite principalement du dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat, des principes généraux quant aux dispositions réglementaires et de la mobilisation des terrains. A propos des autres zones à bâtir, les attentes en termes de dimensionnement et de mobilisation des terrains sont similaires. Nous vous renvoyons aux fiches thématiques y relatives (cf. fiches thématiques, « [Tourisme](#) », « [Installations générant un trafic important \(IGT\)](#) », « [Installations d'intérêt public et militaires](#) »).

Cadre légal

Plan directeur cantonal (PDC)		Marche à suivre communale
Fiche C.1	Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat	Lettres a) à d)
Fiche C.2	Qualité des zones à bâtir	Lettre c)

Principales bases légales fédérales et cantonales	
LAT	Art. 1 / Art. 2 / Art. 3 / Art. 4 / Art. 15 / Art. 15a / Art. 18 / Art. 19 / Art. 21
OAT	Art. 3 / Art. 30a / Art. 31 / Art. 47
LcAT	Art. 2 / Art. 3 / Art. 11 / Art. 12a / Art. 13 / Art. 14 / Art. 16a / Art. 16b / Art. 16c / Art. 17 / Art. 21

Exigences pour la planification communale

1. Dimensionnement

1.1. Prérequis à la planification / Données de base

Avant de débiter le processus de dimensionnement de la zone à bâtir dévolue à l'habitat, la Commune s'assure que :

- › Les géodonnées du plan d'affectation des zones (PAZ) en force sont de bonne qualité (conforme à la directive « Dénomination des zones d'affectation, saisie des géodonnées » et correspondent au plan « papier » en force) ;
- › L'aperçu de l'état de l'équipement est mis à jour¹ ;
- › Le plan cadastral tiré de la mensuration officielle est à jour.

Elle peut, par ailleurs, actualiser le calcul du dimensionnement ainsi que la carte des réserves (statut bâti) selon le PAZ en vigueur et d'après les données statistiques (habitants, emploi, bâtiments) les plus à jour à l'aide du calculateur en ligne : [CalculDim](#).

1.2. Processus de dimensionnement

Le processus de dimensionnement doit s'inscrire dans le cadre légal en matière d'aménagement du territoire.

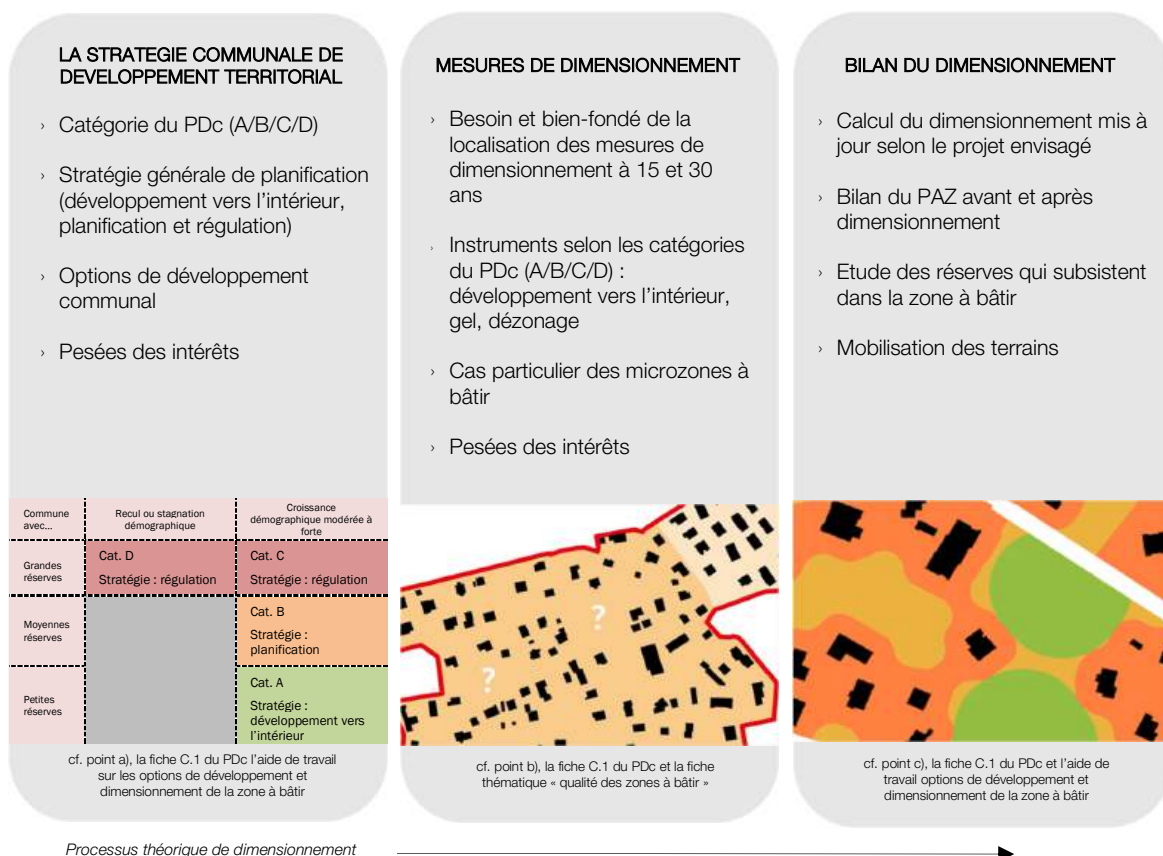
Les Communes sont tenues de se conformer aux buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1, 3 et 15 LAT) et au PDc qui lie les autorités cantonales et communales. Elles doivent, par ailleurs, considérer les exigences des autres dispositions du droit fédéral avec incidence territoriale notamment en matière de protection de l'environnement au sens large².

La fiche C.1 du PDc classe les Communes selon leur statut de dimensionnement et donne un cadre général à la stratégie de développement à appliquer (cf. fiche C.1 PDc). Il appartient donc à la Commune de démontrer que sa planification communale (options de développement) concorde avec la stratégie de développement du PDc en matière de zones à bâtir dévolue à l'habitat et des critères de dimensionnement de la zone à bâtir selon les buts et principes de la LAT (art. 1 et 3 LAT).

Dans le respect de ces bases légales, la Commune dispose d'une marge d'appréciation. Ces choix doivent être motivés sur la base d'une pesée des intérêts traduite dans le rapport 47 OAT (ATF 1C_280/2023).

¹ Aide de travail « [Programme d'équipement pour les zones à bâtir](#) »

² cf. fiches thématiques « [Dangers naturels](#) », « [Cours d'eau et lacs](#) », « [Forêt](#) », « [Nature et paysage](#) », « [Patrimoine culturel](#) », « [Prévention des accidents majeurs](#) », « [Eau](#) », et « [Environnement](#) ».



a. Stratégie communale de développement territorial

Il est attendu que la Commune fournisse dans le rapport 47 OAT une synthèse claire et structurée de sa stratégie de planification territoriale. Cette présentation inclut la méthodologie générale suivie pour définir et dimensionner la zone à bâtir et particulièrement la zone à bâtir dévolue à l'habitat. Il est essentiel qu'elle explicite ses intentions de développement (options de développement). Dans le cas où, la stratégie du dimensionnement a évolué depuis le dépôt du dossier du projet de PU³ au service du développement territorial (SDT), il s'agira de mettre en évidence les éléments qui ont été modifiés.

b. Mesures de dimensionnement

Cette étape vise à montrer la mise en œuvre des mesures de dimensionnement, du PAZ en force au projet de nouveau PAZ.

Ces mesures sont notamment prises d'après la catégorie fixée par le PDc et les enjeux communaux identifiés. En outre, à travers une pesée des intérêts, le rapport 47 OAT explique et justifie le bien-fondé de la localisation de chaque mesure importante prise par la Commune, en conformité avec la fiche C.1 du PDc, l'article 15 LAT, ainsi que les buts et principes de la LAT. Les mesures importantes sont les suivantes : dézonage, nouvelle mise en zone à bâtir, modification significative d'une zone existante (affectation/réglementation), lors de conflits territoriaux importants par exemple avec des inventaires fédéraux.

Ce point fait l'objet d'un chapitre dans le rapport 47 OAT. Il peut par exemple prendre la forme de fiches justificatives par mesure.

³ Le PU, défini dans la fiche C.1 du PDc, reflète l'évolution souhaitée de l'urbanisation en fonction des besoins estimés pour les 25 à 30 prochaines années, soit deux périodes de planification (aide de travail à l'attention des Communes – options de développement et dimensionnement des zones à bâtir). Le PU comprend l'ensemble des zones à bâtir.

i. Communes de catégorie A / B / C / D

› **Développement vers l'intérieur de la zone à bâtir dévolue à l'habitat**

- Le développement vers l'intérieur ne doit pas être compris comme une densification au sens d'un remplissage excessif, mais comme une intensification réfléchie et de qualité. La densification n'est pas uniforme, mais dépend des lieux (cf. fiche thématique « [Qualité des zones à bâtir](#) »).
- Les potentiels de développement vers l'intérieur doivent être localisés, de même que les mesures nécessaires à leur mobilisation, tout en assurant une qualité appropriée de l'habitat (cf. fiche thématique « [Qualité des zones à bâtir](#) »). A cette fin, il convient d'identifier les sites stratégiques pouvant accueillir une densité plus importante, en portant une attention particulière à la qualité et à la desserte en transport public notamment. Ces potentiels sont les principaux secteurs de développement des Communes.
- La densification se traduit par des règles (indice minimal, hauteur, réhabilitation de friches, meilleur usage des volumes existants, etc.). Ces réflexions prennent notamment en compte le tissu bâti, l'espace public, les espaces verts, le stationnement et la mobilité.

› **Augmentation de la surface de la zone à bâtir dévolue à l'habitat**

- Une augmentation de la zone à bâtir dévolue à l'habitat intervient lors d'une nouvelle mise en zone ou d'un changement d'affectation d'une autre zone à bâtir à une zone à bâtir dévolue à l'habitat (en particulier dans le cas d'une surface libre de construction).
- Les principes à respecter lors de toute augmentation de la surface de la zone à bâtir dévolue à l'habitat sont fixés dans la fiche de coordination C.1 du PDc.
- Une Commune ne peut augmenter sa zone à bâtir avant d'avoir démontré comment elle prend en compte ses réserves existantes et son potentiel de développement vers l'intérieur⁴ (ATF 145 II 18, ATF 1C_105/2018).
- La relocalisation d'une même zone à bâtir dévolue à l'habitat, sans modification de sa surface, n'est pas considérée comme une augmentation.

› **Zone de maintien du bâti existant**

Pour des secteurs construits, comptant principalement des résidences secondaires et dont la localisation ne se prête pas ou n'est pas souhaitée pour de la résidence principale, une zone de maintien du bâti existant peut être une solution. Comme ces zones ne sont pas comprises dans le calcul du dimensionnement de la zone à bâtir, elles ne devraient pas contenir de réserves. Pour plus de détails sur la mise en œuvre de cette zone de maintien du bâti existant, nous vous renvoyons à la fiche thématique y relative (cf. fiche thématique « [Zone de maintien du bâti existant](#) »).

› **Microzones**

Pour dimensionner son territoire, la Commune doit tenir compte des buts et principes de la LAT. Parmi ceux-ci figurent notamment : le principe de séparation des parties constructibles et non constructibles du territoire, le principe de concentration de la zone à bâtir (art. 1 al. 2 let b LAT) ainsi qu'une répartition judicieuse des lieux d'habitation en coordination avec les transports publics (art. 3 al. 3 let. a LAT). En conséquence, les petites zones à bâtir en dehors du territoire construit, favorisant le mitage du territoire, sont contraires à la loi.

Le principe de concentration ne s'applique toutefois pas de manière absolue. Il peut par exemple être autorisé de délimiter à l'intérieur de la zone à bâtir de petites zones non constructibles pour des motifs particuliers et importants (ATF 116 Ia 335 consid 4a). En outre, sur la base d'une pesée des intérêts circonstanciée, il est possible de tolérer le maintien d'une petite entité bâtie pour une quarantaine d'habitants permanents (ATF 1C_409 2022). Ces petites entités bâties ne devraient toutefois pas inclure de réserves en zones à bâtir.

Par ailleurs, des mesures telles que le gel, le dézonage peuvent conduire à la création de microzones. Dans ce cas, il est impératif de justifier leur maintien en zone à bâtir.

Il convient finalement de souligner que les Communes peuvent envisager d'affecter certaines petites entités bâties en zone de hameaux (art. 33 OAT), une fois la fiche y relative du PDc en force.

⁴ [Nouvelles mises en zone – Le Tribunal fédéral maintient le cap](#), EspaceSuisse, Mai 2019.

ii. Communes de catégorie B / C / D

› **Gel des surfaces dépassant les besoins pour les 15 prochaines années**

A l'aide des mesures d'aménagement listées ci-après, la Commune peut geler temporairement des surfaces dont le besoin à 15 ans n'est pas avéré.

La quantité de surfaces gelées est appréciée dans le rapport 47 OAT au regard des besoins à 15-30 ans (avec une marge de manœuvre). Il en est de même avec la pertinence de leur localisation par une pesée des intérêts.

Une fois le besoin avéré, c'est la procédure d'homologation suivant les articles 33 ss LcAT qui doit être suivie afin de rendre constructibles ces secteurs.

○ *Zones d'affectation différée :*

Les terrains dont l'usage est déterminé ultérieurement sont affectés en zone d'affectation différée (art. 18 al. 2 LAT). La zone d'affectation différée est une zone d'affectation primaire.

A noter que l'affectation future d'une zone d'affectation différée ne peut être définie dans le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ). En effet, il n'est pas possible de lier à l'avance le législateur communal, celui-ci pouvant le moment venu prévoir une autre affectation. Le rapport 47 OAT peut toutefois renseigner sur les intentions futures de la Commune.

○ *Périmètres de 2^{ème} étape d'équipement :*

Les périmètres de 2^{ème} étape d'équipement (art. 14 al. 1bis, ter et quater LcAT) sont délimités sur les secteurs non ou faiblement équipés, répondant aux besoins à 15-30 ans et dont le bien-fondé de la localisation peut être démontré à l'aide d'une pesée des intérêts circonstanciée et respecte les buts et principes de la LAT (art. 1 et 3 LAT).

Contrairement aux zones d'affectation différée, le périmètre de 2^{ème} étape d'équipement est délimité sur le PAZ par un périmètre qui se superpose à une zone à bâtir d'affectation primaire.

Si la Commune décide d'utiliser cet instrument, un article est prévu dans le RCCZ. Toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre. Les prescriptions des constructions hors-zone à bâtir selon les articles 24 LAT et suivants s'appliquent.

○ *Plans d'affectation spéciaux avec un phasage de l'urbanisation (périmètre à aménager 33 ss. LcAT) :*

Les périmètres à aménager (33 ss. LcAT) sont délimités sur des secteurs équipés ou non et où l'élaboration d'un plan d'affectation spécial (PAS) est pertinente. Ils peuvent permettre de répondre au besoin à 15-30 ans et le bien-fondé de leur localisation peut être démontré à l'aide d'une pesée des intérêts circonstanciés et respectent les buts et principes de la LAT.

Comme pour le périmètre de 2^{ème} étape d'équipement, le périmètre à aménager (art. 33 ss. LcAT) est, délimité sur le PAZ, par un périmètre qui se superpose à une zone à bâtir d'affectation primaire.

Si la Commune décide d'utiliser cet instrument, un article est prévu dans le RCCZ. Ce type de périmètres à aménager (art. 33 ss LcAT) n'est en principe pas accompagné de cahier des charges. Un cahier des charges pourrait faire partie de la procédure de « libération » des secteurs, une fois le besoin reconnu.

Dans l'article du RCCZ, la Commune peut préciser si elle souhaite appeler à une participation financière des propriétaires (alinéa type : « *La planification spéciale est élaborée par la Commune avec appel à participation des propriétaires.* »).

○ *La Commune examine 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.*

iii. Communes de catégorie C et D

- › **Détermination sur la base d'une analyse approfondie, des surfaces à dézoner, en tenant compte des situations spécifiques locales.**
 - Les surfaces prioritairement dézonées sont, en particulier, les surfaces de zone à bâtir dévolues à l'habitat hors PU (soit au-delà des besoins à 30 ans), les territoires menacés par des dangers naturels, les terrains à forte pente difficiles à équiper, les zones de résidences secondaires non construites et, au besoin, les grandes surfaces non construites en périphérie des zones bâties.
 - Le rapport 47 OAT expose, sur la base d'une pesée des intérêts, les décisions de la Commune en vue de dézoner des parties de la zone à bâtir dévolue à l'habitat.
 - Ces surfaces seront affectées, en principe, en zone agricole ou en zone inculte, selon les cas.

c. Bilan du dimensionnement et analyse des réserves

Aux termes du processus de dimensionnement des zones à bâtir, la Commune réalise le bilan du dimensionnement et l'analyse des réserves qui subsistent au minimum d'après les quatre points suivants :

1. Afin de s'assurer que le projet réponde aux exigences de dimensionnement fixées dans la fiche C.1, le calcul du dimensionnement du projet de PAZ doit être réalisé à l'aide du calculateur en ligne ([CalculDim](#)). Les résultats sont intégrés dans le rapport 47 OAT (tableau du dimensionnement) et commentés.
2. L'article 47 alinéa 2 OAT exige de l'autorité établissant les plans d'affectation qu'elle expose en particulier *quelles réserves d'affectation subsistent dans les zones à bâtir existantes, quelles mesures sont nécessaires afin de mobiliser ces réserves ou d'obtenir sur ces surfaces un bâti conforme à l'affectation de la zone et dans quel ordre ces mesures sont prises*. Cette exigence a été confirmée dans l'arrêt récent (11 juin 2024) du Tribunal fédéral pour la Commune de Fully (1C_409/2022) dans lequel il est précisé en substance qu'une analyse approfondie des réserves et de leur mobilisation doit être réalisée dans le cadre de la révision globale du PAZ et du RCCZ.

Cette analyse a principalement pour but de consolider le dossier en confirmant que la capacité d'accueil des réserves est proportionnée à la croissance démographique attendue.

Dans le cadre de son analyse, la Commune peut se baser sur la carte des réserves obtenue dans le cadre du calcul du dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat (surfaces construites, non construites, incertitudes). Elle a également la possibilité de s'appuyer sur les données résultantes de l'étude Raum+. Ces données sont accessibles et actualisables sur internet sur la plateforme Raum+ (www.raumplus.ethz.ch).

Dans ce sens, il est attendu que le rapport 47 OAT traite au minimum des points suivants :

a. Recenser les surfaces non-construites

Trois types de surfaces non-construites sont à considérer :

- › Les parcelles libres de constructions ;
- › Les parcelles très partiellement construites avec un potentiel constructible ;
- › Les groupes de parcelles libres et/ou très partiellement construites avec un potentiel constructible.

La Commune peut décider de travailler à partir du plan des réserves obtenu dans le cadre du calcul du dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat à l'échelle de la parcelle (surfaces construites, non construites (vertes), incertitudes (oranges)). Les surfaces construites du plan des réserves ne sont pas à prendre en compte.

Toutes les surfaces non-construites ne sont pas forcément constructibles. Par conséquent, la Commune peut effectuer un premier tri en fixant une surface minimale en dessous de laquelle une surface est jugée non constructible. La Commune peut considérer d'autres critères par ex. : les très petites surfaces isolées, les surfaces ne respectant pas les distances à la forêt, les surfaces destinées à d'autres usages, etc. L'ensemble des critères/seuils devront être explicités et justifiés dans le rapport 47 OAT.

b. Qualifier les réserves

Une fois le tri des surfaces non construites réalisé, la Commune dispose d'un inventaire des réserves qui subsistent dans sa zone à bâtir dévolue à l'habitat. Ces réserves doivent être spatialisées sur une carte, au minimum avec un fond de plan cadastral, et différenciées selon les types de zone à bâtir dévolue à l'habitat. Ce plan est introduit dans le rapport 47 OAT et commenté.

Sur la base de cet inventaire, la Commune distingue deux types de réserves selon leur surface, d'après un seuil (m²) qu'elle détermine :

- › Les réserves dont le potentiel constructible et la pleine mobilisation dans l'immédiat sont restreints (réserves à long terme). Ces surfaces (dents creuses) sont à comptabiliser à un tiers de leur capacité (1/3)⁵.
- › La capacité des autres réserves est comptabilisée entièrement (1/1).

Réserves à
comptabiliser
pour 1/3

<

Seuil (m²)
à définir par la Commune

<

Réserves à
comptabiliser
pour 1/1

Réserves en zone à bâtir dévolue à l'habitat

La détermination du seuil devra être explicitée et justifiée dans le rapport 47 OAT.

c. Evaluer la capacité (en habitants/emplois) des réserves

Une fois les réserves qualifiées, la Commune présente leur capacité d'accueil en habitants/emplois en appliquant une (par ex. la densité de référence du CalculDim) ou plusieurs densités (par ex. deux densités différentes pour une commune présentant deux typologies différentes). Les choix opérés doivent être explicités et justifiés dans le rapport 47 OAT.

De plus, la capacité d'accueil doit être présentée sous-forme de tableau faisant apparaître les surfaces des réserves, leur qualification (pondération 1/1 ou 1/3), ainsi que les densités appliquées.

Pour les communes en recul respectivement en stagnation démographique (catégorie D), dans la mesure où leurs réserves internes (surfaces construites (rouge) et incertitudes (orange)) ne sont pas prises en considération dans le calcul de la capacité des zones à bâtir (selon [CalculDim](#), point 1 ci-dessus), l'évaluation de la capacité des réserves déterminées au point b. ci-dessus n'est pas nécessaire.

d. Indiquer les mesures envisagées pour permettre la mobilisation de ces réserves (p. ex. périmètre de développement, conclusion de contrats avec les propriétaires, obligation de construire, etc.) et l'ordre dans lequel ces mesures seront prises (cf. chapitre 1.2 « Mobilisation »).

Afin de renseigner dans quel ordre les mesures seront prises, le programme d'équipement est un bon outil.

3. Pour les cas où demeure un surplus (selon [CalculDim](#), point 1 ci-dessus), la Commune doit démontrer qu'elle a objectivement tout mis en œuvre pour appliquer l'ensemble des principes de dimensionnement de la zone à bâtir dévolue à l'habitat selon l'article 15 LAT, l'ensemble des principes et la marche à suivre de la fiche C.1 du PDC ainsi que les buts et principes de la LAT (1 et 3 LAT).
4. Le rapport 47 OAT comprendra un bilan du dimensionnement des surfaces du périmètre d'urbanisation qui comprend l'ensemble des zones à bâtir et les surfaces bloquées, par types de zones d'affectation. Pour ce faire, il suffira d'introduire le tableau « Bilan des zones à bâtir et de la surface du périmètre d'urbanisation » généré par le calculateur en ligne et de le commenter.

⁵ ARE, [Directives techniques sur les zones à bâtir](#), 2014

Plan directeur cantonal – Annexe de la fiche C.1 « [Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat](#) »
Aide de travail « [Options de développement – Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat](#) »

1.3. Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)

a. Zones à bâtir dévolues à l'habitat

Les zones à bâtir dévolues à l'habitat sont des zones à bâtir au sens de l'article 15 LAT. Elles comprennent les constructions et les équipements destinés à la résidence des personnes et, en fonction de la diversité souhaitée, nécessaires à la mixité et aux centralités. Des activités non gênantes et répondant aux besoins quotidiens peuvent y être admises. Ces activités doivent nécessairement avoir un lien fonctionnel avec l'habitat et être compatibles avec le caractère de la zone à bâtir dévolue à l'habitat.

Dénominations

Les zones dévolues à l'habitat regroupent les trois types de zones accueillant des habitants, selon [le modèle minimal de la Confédération](#) : les zones centrales, les zones d'habitation et les zones mixtes. La nomenclature cantonale précise ce minima avec les zones vieux village, vieille ville, centre-village et centre-ville pour les zones centrales, et reprend les zones d'habitation et les zones mixtes en précisant la notion d'habitat pour ces dernières.

- › **Zone d'habitation** : les zones d'habitation se différencient notamment par la densité de population ou l'étendue des activités pouvant s'y installer. La différenciation des zones d'habitation se fait généralement par les termes « individuel » ou « collectif ». Pour chacune de ces zones, un nombre de logement (min et/ou max) peut être défini en fonction du type d'habitat soit du caractère et de la densité souhaitée (faible, moyenne, forte). La détermination d'un nombre de logements permet d'éviter les notions de groupé, contigu, mitoyen ou encore jumelé, dont la définition peut s'avérer complexe.

Par ailleurs, nous n'excluons pas la définition d'indice de faible densité. Dans ce cas, nous invitons les Communes à intégrer au minimum dans leur RCCZ, un indice minimal de densité.

Au vu des principes de développement vers l'intérieur et d'utilisation rationnelle et mesurée du sol, la Commune doit effectivement trouver un moyen d'accueillir l'augmentation de sa population. A cet égard, la densification d'une zone faible densité bâtie peut difficilement se réaliser à court terme. Toutefois, des réflexions devraient au minimum être initiées dans ce sens (voir par exemple la stratégie vaudoise basée sur le concept « [MétamorpHouse](#) »).

- › **Zone vieux-village, vieille ville, centre-village, centre-ville** : principales centralités du canton, les zones centre-ville/vieille ville et dans une moindre mesure les zones centre-village/vieux-village accueillent la plus forte densité et représentent la diversité des fonctions et des populations. Elles sont les cœurs vers lesquels tout converge. Elles sont d'ailleurs souvent les portions de territoire les mieux desservies par les transports publics. La gestion de la desserte en transports publics et en mobilité douce, ainsi que la politique de stationnement sont nécessaires à leur attractivité.

Les centres nécessitent une démarche d'aménagement spécifique et adaptée à chaque contexte qu'il s'agisse de préserver des centralités historiques à forte valeur patrimoniale, ou de valoriser de nouvelles centralités. Ces efforts sont indispensables pour maintenir une qualité de vie attractive et pérenne tout en assurant un développement vers l'intérieur.

- › **Zone mixte** : les zones mixtes sont réservées à l'habitat, aux activités tertiaires (p.ex. bureaux, services, commerces) et aux activités économiques qui ne produisent que peu de nuisances. Elles regroupent donc des activités diversifiées sur un espace compact et judicieusement localisé.

Prescriptions

Au minimum, les articles du RCCZ de la zone à bâtir dévolue à l'habitat devront intégrer dans leurs prescriptions les alinéas suivants, conformément à l'article 13 LcAT. Pour vous accompagner dans la définition des différentes dispositions réglementaires des zones à bâtir dévolue à l'habitat, nous vous invitons à consulter **en parallèle la fiche thématique « [Qualité des zones à bâtir](#) »** afin de répondre aux enjeux de la fiche C.2 du PDC.

¹ **Destination de la zone**

Les zones dévolues à l'habitat comprennent les constructions et les équipements destinés à la résidence des personnes et, en fonction de la diversité souhaitée, celles et ceux nécessaires à la mixité et aux centralités. Des activités non gênantes et répondant aux besoins quotidiens peuvent y être admises. Ces activités doivent nécessairement avoir un lien fonctionnel avec l'habitat et être compatibles avec le caractère de la zone à bâtir dévolue à l'habitat. Toutes les affectations permises doivent être citées dans l'article du RCCZ. L'article du RCCZ peut également exclure certaines affectations.

Pour les zones mixtes particulièrement, le degré de mixité attendu devrait, autant que possible, être précisé (en %, en réservant les rez-de-chaussée et/ou les autres étages à certaines activités, etc.). Le ratio peut être défini en fonction de la situation existante, si elle est satisfaisante, ou en fonction de leur localisation par rapport au centre, de la présence d'une école, etc.

² **Qualité et intégration**

cf. fiche thématique « [Qualité des zones à bâtir](#) ».

³ **Aménagements extérieurs**

cf. fiche thématique « [Qualité des zones à bâtir](#) ».

⁴ **Autres prescriptions**

Les pistes proposées dans le cadre de cet article ne sont pas exhaustives. La Commune peut faire d'autres propositions de prescriptions adaptées aux différents contextes locaux.

⁵ **Stationnement**

cf. fiches thématiques « [Mobilité et infrastructure de transport](#) » et « [Qualité des zones à bâtir](#) ».

b. Types d'habitat (individuel, collectif, groupé, etc.)

Les notions relatives aux types d'habitat ne sont pas définies par le droit cantonal. Il est toutefois vivement recommandé de définir les types d'habitat dans le RCCZ.

Si les Communes décident d'introduire des types d'habitat dans leurs outils d'aménagement du territoire, ceux-ci devront être clairement définie dans un article du RCCZ.

Cette typologie peut être définie dans le tableau synoptique.

c. Tableau synoptique

La création d'un tableau synoptique, comprenant les prescriptions constructives de l'ensemble des zones à bâtir est vivement recommandée. L'ensemble des zones d'habitation, d'activités économiques, mixtes, centrales, affectées à des besoins publics, de tourisme et de loisirs, et à constructibilité restreinte doivent figurer dans le tableau synoptique.

Ce tableau peut être un article à part entière ou être annexé au RCCZ (annexe qui fait partie intégrante du RCCZ). En cas de contradiction entre le tableau et les articles, les règles décrites dans les articles sont déterminantes.

- › Prescriptions d'utilisation du sol : De manière générale, les règles définissant les volumétries prennent en compte le développement souhaité, l'échelle du bâti existant, et le cadre environnant présent. Les prescriptions à fixer concerne, notamment les distances, les alignements architecturaux, types d'habitat, les hauteurs, les indices, le nombre d'étage, et l'ordre des constructions. L'article-type « tableau synoptique » permet d'obtenir une vue d'ensemble des mesures constructives pouvant et devant être définies par les Communes et les bases légales y relatives.
- › Degré de sensibilité au bruit (DS) : le tableau synoptique précisera le degré de sensibilité au bruit.

2. Mobilisation des terrains

2.1. Politique foncière active

Selon le droit fédéral, les zones à bâtir doivent être délimitées afin de répondre aux besoins pour les 15 prochaines années. Dans la pratique, il s'avère toutefois que de nombreux terrains ne sont pas construits durant de longues années, pour diverses raisons (thésaurisation, mauvaise localisation, structure parcellaire inadéquate, etc.). En 2014, la révision de la LAT a introduit l'obligation aux cantons et aux Communes de garantir la disponibilité des terrains constructibles. Cette exigence et les dispositions y relatives sont intégrées en 2019 dans la LcAT introduisant des délais de construction et des sanctions en cas de non-respect. Les Communes sont donc tenues de mener une politique foncière active au sens de l'article 16 LcAT pour agir sur le foncier, bâti ou non. Cette politique a notamment l'avantage pour la Commune de :

- › Concrétiser les options de développement communal (que la zone à bâtir soit bâtie) ;
- › Disposer des terrains nécessaires au bon endroit et au bon moment ;
- › Mieux maîtriser les coûts d'infrastructures et d'équipement ;
- › Jouer un rôle clé en utilisant des outils tels que l'échange ou la cession de terrains sous conditions.

Dans le cadre de la révision globale des PAZ et RCCZ, il est attendu que la Commune :

- › Fixe sa politique foncière active et les outils de mise en œuvre (cf. chapitre 2.2 ci-après) au sens de l'article 16 LcAT pour agir sur le foncier, bâti ou non et indiquer dans quel ordre ces mesures seront prises (art. 47 OAT al. 2, ATF 145 II 18 consid. 3.4.1, Develier JU, arrêt TF 1C_105/2018 du 18 décembre 2018, consid. 4.4, Glattfelden ZH) ;
- › Démontre comment elle garantit la disponibilité des nouvelles zones à bâtir (art. 15 al. 4 LAT). Selon l'article 15 alinéa 4, lettre b LAT, de nouveaux terrains peuvent être classés en zone à bâtir notamment s'ils sont probablement nécessaires à la construction dans les quinze prochaines années même si toutes les possibilités d'utilisation des zones à bâtir réservées ont été épuisées et ils seront équipés et construits à cette échéance.

Ces éléments doivent être intégrés dans le rapport explicatif selon l'article 47 OAT et constituent la base de l'élaboration du contenu des dispositions du RCCZ relatives à la politique foncière active (cf. article type « politique foncière active et disponibilité des terrains »).

La Commune peut, par ailleurs, faire usage de l'outil du programme d'aménagement qui a l'avantage d'évaluer l'aptitude à la construction des terrains et de manière subséquente sa disponibilité (cf. chapitre VI de l'aide de travail « [Programme d'équipement pour les zones à bâtir](#) »).

2.2. Outils de mise en œuvre

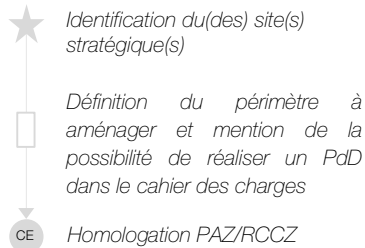
a. Périmètre de développement (PdD) – article 12a LcAT

Intervenir dans un milieu partiellement occupé par un bâti pas ou plus adapté (p. ex. centres des villages), n'est pas chose aisée. La délimitation d'un périmètre de développement (PdD) permet aux Communes de reprendre la main sur le développement de certains secteurs bâtis ou partiellement bâtis, dont la disponibilité n'est pas assurée (p. ex. multipropriété, thésaurisation) et ainsi de poursuivre les objectifs communs de l'aménagement du territoire.

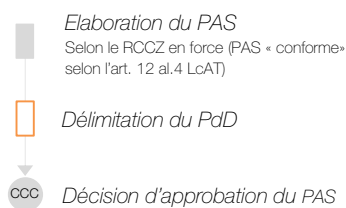
La Commune détient un droit d'expropriation sur les surfaces désignées. A noter toutefois que le but premier de cette disposition n'est pas d'aller forcément jusqu'à l'expropriation, mais d'utiliser cette possibilité donnée comme levier pour débloquer des potentiels de développement.

Deux processus généraux sont possibles afin d'introduire un PdD dans la planification communale :

Processus A

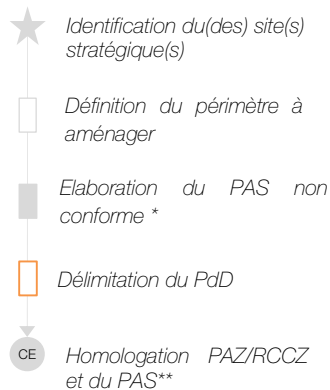


La Commune procède à la révision globale de son PAZ et de son RCCZ, identifie les périmètres stratégiques de développement vers l'intérieur et définit des périmètres à aménager. Elle inscrit dans le cahier des charges des périmètres à aménager concernés la possibilité de recourir au périmètre de développement pour atteindre les objectifs fixés dans le secteur.



Dans un second temps, une fois le PAZ et RCCZ homologués par le Conseil d'Etat, la Commune établit un plan d'affectation spécial (PAS, soit un PAD, soit un PQ) selon le cahier des charges approuvé par le législatif communal et délimite le périmètre de développement. A l'intérieur du PdD, elle désigne les surfaces qui sont indispensables pour les objectifs fixés et justifie leur nécessité pour la réalisation du potentiel identifié. Pour autant que le PAS soit conforme au PAZ et RCCZ selon l'art. 12 al. 4 LcAT, l'autorité compétente de décision pour la procédure du PAS est la Commission cantonale des constructions (CCC), la Commune étant impliquée dans le projet, puisque bénéficiaire du droit d'expropriation.

Processus B

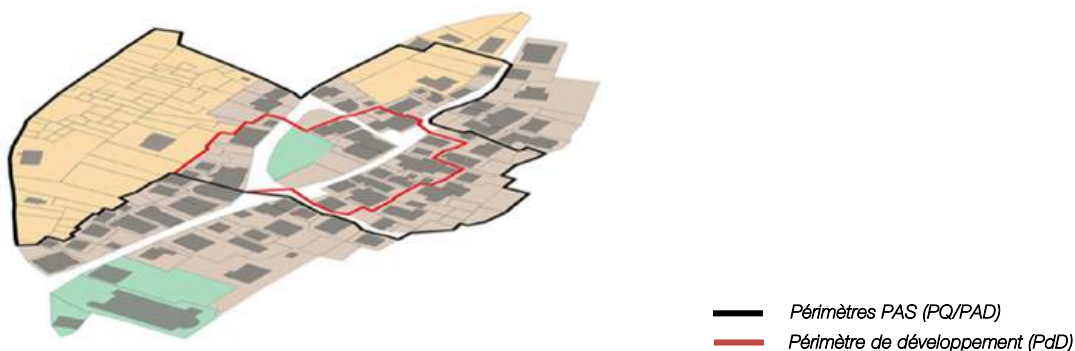


La Commune élabore en même temps que la révision globale de son PAZ et RCCZ ou la modification partielle du PAZ et RCCZ, un PAS contenant un périmètre de développement à l'intérieur duquel elle désigne les surfaces qui sont indispensables pour atteindre les objectifs fixés et justifie leur nécessité pour la réalisation du potentiel identifié. L'autorité de décision compétente est le Conseil d'Etat, la planification spéciale suivant la procédure dictée par les articles 33 et suivants de la LcAT.

* *PAS non-conforme* : La planification spéciale, contenant le PdD est, dans tous les cas, non conforme au PAZ et au RCCZ. Par conséquent, elle suivra la procédure dictée par les articles 33 et suivants de la LcAT et devra être homologuée par le Conseil d'Etat.

** Dans le cas où le PAS accompagne la révision globale, le PAS ne pourra pas être homologué avant la révision globale et il est probable que les procédures soient séparées administrativement.

A noter que le périmètre de développement ne doit pas forcément correspondre au périmètre de la planification spéciale. Il peut être plus restreint mais en aucun cas plus étendu.



b. Conclusion de contrats avec les propriétaires (art. 16 al. 2 LcAT)

Cette mesure peut être appliquée à des terrains libres de construction ou partiellement construits. Lors d'un classement en zone à bâtir ou de changements d'affectation, un contrat stipule que la Commune peut soit acheter le terrain en question, soit le racheter s'il n'est pas construit dans un certain délai (droit d'emption ou droit de préemption), soit prononcer d'autres mesures, par exemple un déclassement sans indemnisation. Le délai peut concerner la planification, l'équipement ou la construction⁶.

c. Mise en zone conditionnée à un projet particulier (art. 16a LcAT) avec un délai de 5 ans et un retour à l'affectation initiale en cas de non-réalisation

Dans ce cas, le propriétaire dispose d'un délai de 5 ans, dès l'entrée en force de la décision d'homologation du PAZ, pour déposer une demande de permis de construire et pour commencer les travaux de construction. S'il ne le fait pas, les parcelles concernées retournent automatiquement à l'affectation initiale, sans autre procédure. Cette mesure doit être prévue dans les dispositions réglementaires de l'article de la zone à bâtir correspondante. Le Conseil d'Etat peut prolonger le délai pour de justes motifs.

d. Obligation de construire sous forme de décision communale (art. 16b LcAT) avec un délai de minimum 10 ans si l'intérêt public le justifie et si le RCCZ le prévoit

Le recours à l'obligation de construire ne peut être envisagé que si l'offre de terrains à bâtir est insuffisante ou si la construction des terrains concernés répond à un intérêt public prépondérant. Pour utiliser la possibilité de fixer un délai d'au moins 10 ans de construction aux propriétaires selon l'article 16b LcAT, des dispositions réglementaires doivent être prévues dans le RCCZ. Ci-après trois manières d'opérer :

- › Un article spécifique au sujet de l'obligation de construire peut être inséré dans le RCCZ. Au minimum, le délai doit être fixé (au moins de 10 ans). Les parcelles concernées par l'obligation de construire sont également listées dans l'article.
La Commune peut prévoir d'autres détails, par exemple les conditions (non construites depuis x années, sous-utilisées, ...) et les objectifs de développement (construction, densification) ;
- › Un alinéa peut être prévu dans l'article de la zone à bâtir concernée par les parcelles avec une obligation de construire. Cet alinéa fixe au minimum le délai et liste les parcelles en question ;
- › L'obligation de construire sous forme de décision communale peut être intégré à l'article général à propos de la politique foncière active (cf. article-type politique foncière active).

En cas de non-réalisation, la Commune peut faire valoir un droit d'emption légal (art. 16c al. 1 LcAT) ou déclasser les terrains concernés s'ils sont situés en dehors du milieu bâti (art. 16c al. 3 LcAT).

⁶ VLP-ASPAN, [Territoire & Environnement : La disponibilité des terrains à bâtir dans les cantons et les Communes](#), Septembre 5/2013

e. Remaniement parcellaire ou remembrement (art. 17 LcAT)

Un remaniement parcellaire ou un remembrement peut être exigé par la Commune à travers son RCCZ par le biais d'un cahier des charges lié ou non à une planification spéciale.

f. Autres outils

Au surplus, afin de garantir la disponibilité des terrains, les Communes ont la possibilité d'intervenir directement sur le marché foncier par l'acquisition de terrains et leur mise à disposition des intéressés via des contrats d'échange, des contrats de vente ou encore l'octroi d'un droit de superficie. Les autres instruments de droit privé permettant d'affecter les zones à bâtir à leur destination sont les promesses de vente, les droits de préemption, les droits d'achat, les droits de réméré ou encore les charges foncières.

Articles-type

[Zones à bâtir dévolues à l'habitat](#)

[Zones d'affectation différée](#)

[Périmètres de 2^{ème} étape d'équipement](#)

[Périmètres à aménager \(33 ss. LcAT\)](#)

[Tableau synoptique](#)

[Politique foncière active et disponibilité des terrains](#)

[Zone inculte](#)

Références et liens

[Aide de travail « Options de développement – Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat »](#)

Aide de travail « Planifications spéciales » (en cours d'élaboration)

Plateforme « Raum+ » (<https://raumplus.ethz.ch/fr/page-d-accueil/>)

[Directive « Dénomination des zones d'affectation, saisie et représentation des géodonnées »](#)

[Aide de travail « Programme d'équipement pour les zones à bâtir »](#)

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

[EspaceSuisse, Territoire & Environnement 1/2021 : Le dossier du développement territorial : réduire les zones à bâtir surdimensionnées](#)

[EspaceSuisse, Inforum 2/2019 : Le Tribunal fédéral maintient le cap](#)

[EspaceSuisse, Territoire & Environnement 5/2023 : La disponibilité des terrains à bâtir dans les cantons et les communes](#)

[ATF 1C 280/2023 du 3 avril 2024](#)

[ATF 1C 575/2019 du 1^{er} mars 2022 \(consid. 9.1\)](#)

[ATF 1C 105/2018 du 18 décembre 2018](#)

[ATF 1C 409/2022 du 11 juin 2024 \(consid. 5\)](#)

[ATF 116 Ia 335 \(consid. 4a\)](#)

[BGE 116 Ia 335 \(E. 4a\)](#)

[BGE 15 II 18 \(E. 3.4.1\)](#)

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



Article-type

Zones à bâtir dévolues à l'habitat

Fiches thématiques concernées

[Zones à bâtir dévolue à l'habitat \(dimensionnement et mobilisation\)](#)

[Qualité des zones à bâtir](#)

Proposition d'articles-type à intégrer au RCCZ

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

Art. **xx** Zone **centrale**, d'habitation **X**, mixte **X**

1 Destination de la zone

...

2 Qualité et intégration

...

3 Aménagements extérieurs

...

4 Autres prescriptions

...

5 Stationnement

...

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 d'affectation différée

Fiche thématique concernée

[Zones à bâtir dévolue à l'habitat \(dimensionnement et mobilisation\)](#)

Proposition d'articles-type à intégrer au RCCZ

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

Art. **xx** Zone d'affectation différée

- 1 La zone d'affectation différée comprend les terrains qui ne sont pas affectés à une utilisation particulière.
- 2 Les constructions et installations sont autorisées conformément aux réserves prévues par le droit fédéral à l'extérieur de la zone à bâtir et pour autant que les constructions et installations prévues ne compromettent pas un développement ultérieur prévu par la commune.

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 de 2ème étape d'équipement

Fiche thématique concernée

[Zones à bâtir dévolue à l'habitat \(dimensionnement et mobilisation\)](#)

Proposition d'articles-type à intégrer au RCCZ

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

Art. **xx** Périmètre de 2ème étape d'équipement

- 1 Les périmètres de 2ème étape d'équipement définis sur le plan d'affectation des zones sont soumis à une interdiction de bâtir.
- 2 Les constructions et installations existantes peuvent être rénovées, modifiées, agrandies ou reconstruites dans le respect du droit fédéral (articles 24 ss LAT). L'autorité chargée de délivrer les autorisations est la commission cantonale des constructions.
- 3 Ils seront destinés à la construction :
 - a. Seulement si le besoin en zone à bâtir est démontré et
 - b. Suite au retour à la première étape d'équipement par la procédure d'homologation des articles 33 ss LcAT.

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 (33 ss. LcAT)

Fiche thématique concernée

[Zones à bâtir dévolue à l'habitat \(dimensionnement et mobilisation\)](#)

Proposition d'articles-type à intégrer au RCCZ

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

Art. **xx** Périmètre à aménager (33 ss. LcAT)

- 1 Les périmètres à aménager (33 ss. LcAT) définis sur le plan d'affectation des zones sont soumis à une interdiction de bâtir.
- 2 Les constructions et installations existantes peuvent être rénovées, modifiées, agrandies ou reconstruites dans le respect du droit fédéral (articles 24 ss LAT). L'autorité chargée de délivrer les autorisations est la commission cantonale des constructions.
- 3 Ils seront destinés à la construction :
 - a. Seulement si le besoin en zone à bâtir est démontré et
 - b. Sur la base d'un plan d'affectation spécial suivant la procédure des articles 33 ss LcAT.

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

Politique foncière active et disponibilité des terrains

Fiche thématique concernée

[Zones à bâtir dévolues à l'habitat \(dimensionnement et mobilisation\)](#)

Proposition d'articles-type à intégrer au RCCZ

(surlignage = à adapter par la commune)

Art. **xx** Politique foncière active

- 1 Afin que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation et de faciliter la réalisation de projets d'intérêt public, la Commune peut acquérir des terrains aux conditions du marché ou garantir la disponibilité du sol par le biais de contrats avec les propriétaires fonciers concernés, tout en respectant les prescriptions de la loi sur les communes.
- 2 Si l'intérêt public au sens du droit cantonal le justifie, la Commune peut, dans le cadre d'une décision sujette à recours, fixer un délai de construction au propriétaire d'un terrain non encore construit ou sous-utilisé. Le délai minimum est fixé à dix ans. L'obligation de construire est inscrite au registre foncier.
- 3 Au besoin, la Commune eut faire usage des autres mesures prévues dans la LcAT, telles que le périmètre de développement, la conclusion de contrats avec les propriétaires, l'obligation de construire, le remembrement.

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 inculte

Fiche thématique concernée

[Zones à bâtir dévolue à l'habitat \(dimensionnement et mobilisation\)](#)

Proposition d'articles-type à intégrer au RCCZ

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

Art. **xx** Zone inculte

- 1 Cette zone comprend les territoires incultes (pierriers, rochers, glaciers) impropres à la construction et à l'exploitation agricole.
- 2 La réglementation de la zone agricole est applicable.

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

Tableau synoptique

Fiches thématiques concernées

[Zones à bâtir dévolue à l'habitat \(dimensionnement et mobilisation\)](#)
[Qualité des zones à bâtir](#)

Proposition d'articles-type à intégrer au RCCZ

surlignage = à adapter par la commune)

Annexe 1 Tableau synoptique

Aide à la rédaction
Conformément à l'art. 13 LcAT, la Commune définit les possibilités des différentes zones d'affectations dans son RCCZ. Dans ce but, il est fortement recommandé d'introduire un tableau synoptique (ou tableau des prescriptions matérielles) dans chaque RCCZ . Ce tableau peut être un article à part entière ou être annexé au RCCZ (annexe qui fait partie intégrante du RCCZ). L'organisation des prescriptions du tableau synoptique (regroupement de notions en sous-chapitre, etc.) est libre. Toutefois, l'ensemble des zones d'habitation, d'activités économiques, mixtes, centrales, affectées à des besoins publics, de tourisme et de loisirs, et à constructibilité restreinte doivent figurer dans le tableau synoptique.

En cas de contradiction, les règles décrites dans le **préciser le numéro du chapitre/titre correspondant à la définition des zones** sont déterminantes.

		Zone A	Etc.
Généralités	Dénomination (Couleur / Numéro de la zone / Abréviation) Art. RCCZ		
Destination de la zone	Affectations (Habitation / Commerces / Bureaux / Hôtels / Restaurants / Artisanat / Ruraux / Autres)		
Utilisation du sol	Indices › Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) Max. / Min. › Indice d'occupation du sol (IOS) Max. / Min. › Indice de masse (IM) Max. / Min. › Indice de surface verte (Iver) Max. / Min.		

Commentaires	Bases légales
La dénomination doit correspondre exactement à celle figurant sur les plans et en titre de l'article de zone correspondant En option, la Commune peut également indiquer la couleur, le numéro de la zone, une abréviation ou autres informations qu'elle jugerait nécessaire. Le numéro de l'article du RCCZ correspondant à la zone en question doit être indiqué.	
Cette ligne existe dans de nombreux RCCZ. Afin d'éviter les nombreuses remarques en bas du tableau synoptique, cette ligne ne devra plus y figurer. Par contre, toutes les affectations (admissibles ou/et exclues) doivent être définies précisément et clairement dans l'article de la zone correspondant.	
Les communes peuvent introduire un ou plusieurs indices et fixer le type et la valeur de l'indice maximal pour chacune de leurs zones à bâtir. Elles peuvent fixer un indice minimal pour chacune de leurs zones à bâtir pour les nouvelles constructions, ceci en considération des objectifs à atteindre en matière de densification. En cas de renonciation partielle ou totale à fixer un ou plusieurs indices, elles doivent définir d'autres prescriptions afin d'assurer un aménagement local cohérent. L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) correspond au rapport entre la somme des surfaces de plancher (SP) et la surface de terrain déterminante (STd). L'indice d'occupation du sol (IOS) correspond au rapport entre la surface déterminante d'une construction (SdC) et la surface de terrain déterminante (STd). L'indice de masse (IM) correspond au rapport entre le volume bâti au-dessus du terrain de référence (VBr) et la surface de terrain déterminante (STd). L'indice de surface verte (Iver) correspond au rapport entre la surface verte déterminante (Sver) et la surface de terrain déterminante (STd). La surface verte comprend les surfaces naturelles et/ou végétalisées qui sont perméables et ne servent ni au dépôt ni au stationnement.	art. 19 LC art. 18 al. 1 LC art. A1-8.2 AIHC art. 18 al. 2 LC art. A1-8.4 AIHC art. 18 al. 3 LC art. A1-8.3 AIHC art. 18 al. 4 LC art. A1-8.5 AIHC

	Majorations des indices et conditions particulières <ul style="list-style-type: none">› Plans d’affectation spéciaux (PAD/PQ) Indice Min. / Max. majoré› Autre option pour les PAS Majoration d’indice de à préciser› Surface minimale du PAS (m²)› Rez commerciaux› Bâtiment de l’hôtellerie (<i>hormis l’IBUS</i>)› Places de stationnement (<i>entre 0-30% IBUS</i>)			<p>La Commune peut fixer dans le RCCZ une majoration appropriée de l’indice applicable pour des plans d’affectation spéciaux qui offrent des avantages par une solution d’ensemble (art. 14 al. 1 OC / voir également les articles-type sur le PQ et le PAD ainsi que l’aide de travail sur les plans d’affectation spéciaux (en cours d’élaboration)). D’une part, la Commune précisera si la majoration est applicable uniquement à un PQ, uniquement à un PAD ou pour ces deux outils. Dans le cas où une zone prévoit un indice minimal et maximal, sans précision particulière, la majoration d’indice s’applique sur l’indice minimal et maximal.</p> <p>Si la Commune souhaite indiquer uniquement la valeur de la majoration (par exemple : + 0.2), elle précisera si cette majoration s’applique uniquement à l’indice maximal et également à l’indice minimal si celui-ci a été fixé.</p> <p>La Commune peut décider que le PAS doit avoir une certaine surface (= surface minimum) pour pouvoir bénéficier de la majoration (il peut s’agir d’un critère de l’« avantage par une solution d’ensemble »). A la place (ou en complément) de l’exigence d’une surface minimale, la Commune peut mettre l’accent (par exemple dans les articles du RCCZ sur le PQ ou le PAD) sur la cohérence du périmètre du PAS.</p> <p>La Commune peut fixer dans le RCCZ, et pour certains types de zones du plan d’affectation, une majoration appropriée de l’indice applicable pour des bâtiments comprenant des locaux commerciaux destinés à créer un front de rue et situés en continuité de l’espace public. Une restriction d’affectation de ces locaux est inscrite au registre foncier.</p> <p>Pour les bâtiments de l’hôtellerie, le requérant peut bénéficier d’une majoration de 45 pour cent sur l’indice brut d’utilisation du sol. Pour les autres indices, la Commune peut fixer dans le RCCZ une majoration appropriée.</p> <p>La Commune peut fixer dans le RCCZ, et pour certains types de zones du plan d’affectation, une majoration jusqu’à un maximum de 30 pour cent de l’indice brut d’utilisation du sol si les places de stationnement nécessaires sont réalisées en souterrain afin de favoriser la préservation de surfaces vertes.</p>	art. 21 LC art. 14 al. 1 OC
	Type d’habitat / Nombre de logement			Selon les types définis dans l’article du RCCZ (Individuel, collectif, groupé, etc.) cf. fiche thématique « Zones à bâtir dévolue à l’habitat (dimensionnement et mobilisation) »	
	Longueur et largeur maximale			La longueur et la largeur ne sont pas des notions fixées par le droit cantonal, mais ces notions figurent dans l’AIHC. Une longueur maximale de bâtiment peut être préconisée notamment dans le cas d’habitat groupé ou pour garantir un aménagement local cohérent.	art. A1-4 AIHC
	Hauteur <ul style="list-style-type: none">› Totale› D’excavation› Totale avec excavation› Cumulée avec excavation			<p>La Commune a l’obligation de fixer une hauteur totale et une hauteur d’excavation pour chaque type de zone à bâtir (à l’exception des zones libre de constructions et des zones de constructions et d’installations publiques (ZCIP)). Elle peut en outre fixer une hauteur totale avec excavation et une hauteur cumulée avec excavation. Par ailleurs, la mesure de la hauteur totale avec excavation peut être moindre que la somme mathématique de la mesure de la hauteur et de la mesure de la hauteur de l’excavation.</p> <p>En complément des types de hauteur précités, il est également possible de fixer une hauteur de façade, une hauteur du mur de combles ou encore un vide d’étage. Toutefois, ces notions ne sont pas définies dans le droit cantonal mais dans l’AIHC.</p>	art. 11 à 15 LC art. 8 à 11 OC art. A1-5 AIHC Annexes AIHC (annexe 1 notions / annexe 2 croquis)
	Distances <ul style="list-style-type: none">› A la limite de la parcelle› Entre bâtiments› Annexes et petites constructions› A la route			<p>Les communes fixent en principe une distance à la limite et entre bâtiments pour chaque type de zones de leur plan d’affectation.</p> <p>Elles peuvent renoncer à fixer une distance à la limite et entre bâtiments pour chaque type de zones de leur plan d’affectation, dans la mesure où d’autres prescriptions sont prévues afin d’assurer un aménagement local cohérent.</p> <p>La Commune détermine en principe une distance réduite pour les annexes et les petites constructions.</p> <p>Les distances par rapport aux routes sont fixées par la législation sur les routes et la réglementation communale. En principe, ces distances sont réglées par des alignements. A défaut d’alignement, une distance à la route peut être fixée de manière générale dans l’article du RCCZ correspondant. La Commune peut également fixer des distances à la route en fonction de quartier ou de zones. Dans ce cas, ce tableau synoptique sera complété par une ligne « Distances à la route ».</p>	art. 7 et 8 LC art. A1-7.1 et A1-7.2 AIHC art. 8 LC / art. 7 OC art. A1-2.2 et A1-2.3 AIHC

	› Autres distances			Si la Commune souhaite fixer d’autres types de distance (distance normale, frontale, autres, …), un article du RCCZ donnera une définition claire de ce type de distance.	
	Alignements			Limiter les aires d’implantation des constructions par la définition d’alignements, notamment architecturaux, est un levier intéressant pour garantir une bonne intégration des constructions dans le milieu construit existant ou à développer (cf. fiche thématique « Qualité des zones à bâtir »).	Article 9 LC Article A1-7.3 AIHC
	Nombre d’étages (niveaux) Min. / Max.			La Commune peut fixer un nombre minimal ou maximal d’étages pour chaque type de zones. Les étages correspondent au nombre de niveaux d’un bâtiment à l’exception du sous-sol, des combles et de l’attique. Le nombre de niveaux est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment.	art. 16 LC art. 12 OC art. A1-6 AIHC Annexe AIHC (Fiche « étages »)
	Ordre des constructions			Le tableau synoptique peut préciser si l’ordre des constructions est contigu ou non contigu (dispersé). Dans le cas où les deux sont autorisés, cette prescription n’est pas nécessaire.	art. 22 LC
Qualité et intégration	› Gabarits › Toiture (type, pente, couverture) › Options architecturales			Les constructions et installations doivent respecter l’environnement naturel et bâti dans lequel elles s’inscrivent notamment du point de vue du volume, de l’emplacement, de la forme, des matériaux et de leur couleur. Elles doivent être conçues et entretenues de manière à s’intégrer harmonieusement avec l’environnement construit et paysager afin d’assurer un aspect général de qualité.	art. 25 LC
	› Matériaux et teintes			Les matériaux et les teintes des façades et toitures doivent assurer une unité et une harmonie dans l’aspect général et dans l’intégration du site.	art. 26 LC
Aménagements extérieurs	› Mur de soutènement			La Commune peut fixer, pour chaque type de zones de son plan d’affectation, une hauteur maximale pour les murs de soutènement.	art.15 al. 1 OC
	› Terrain			Elle peut également fixer, pour chaque type de zones de leur plan d’affectation, une pente maximale en pourcent du terrain aménagé en tenant compte de la configuration des différents secteurs.	art.15 al. 2 OC
	› Remblai (hauteur max.) › Déblai (hauteur max.)			La commune peut fixer, pour chaque type de zones à bâtir, des hauteurs maximales de remblai et déblai par rapport au terrain naturel afin de limiter les modifications du terrain naturel.	art. 27 LC
	› Terrain de jeux et espaces extérieurs			Le RCCZ peut également contraindre le maître d’ouvrage de créer des terrains de jeux suffisants et de qualité pour les enfants lors de la construction d’ensembles de logements.	art. 29 LC
	› Plantation, revêtement du sol			La Commune peut également définir d’autres prescriptions (par exemple : végétalisation et perméabilité etc.). Si nécessaire, il conviendra de s’assurer qu’un article du RCCZ explique précisément ces prescriptions.	art. 13 LcAT
Stationnement				La Commune peut prévoir dans son RCCZ l’obligation de réaliser des places de parc pour tout type de véhicules, notamment pour les motos et les vélos. Elle peut également exiger que les places de parc soient souterraines pour certains types de constructions ou installations. cf. fiche thématique « Mobilité et infrastructures de transport »	art. 30 LC
Degré de sensibilité au bruit (DS)				Pour chaque zone, un degré de sensibilité au bruit (DS) doit être attribué conformément à l’article 43 OPB. cf. fiche thématique « Environnement »	art. 43 OPB
Autres prescriptions					

Service(s) responsable(s)

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