



Fiche thématique

Zone de maintien du bâti existant (ZMBE)

Contexte et généralités

Dans la deuxième partie du 20^{ème} siècle, de nombreuses résidences secondaires et maisons de vacances ont été construites dans les régions de montagne dans des lieux qui ne sont pas toujours aptes pour une utilisation résidentielle à l'année. Ils sont par exemple mal desservis par les transports publics (TP) ou se trouvent en périphérie des périmètres d'urbanisation. Avec l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) en 2012, ces zones sont remises en question, la construction de nouvelles résidences secondaires n'étant plus possible. De plus, laisser la possibilité de construire de nouvelles résidences principales pourrait entraîner des contraintes supplémentaires, voire des problèmes pour une Commune (p.ex. équipement, transport d'élèves, etc.).

Cette fiche thématique a pour but d'exposer cette problématique et de proposer une solution pour traiter ces zones à bâtir utilisées à des fins de résidence secondaires et dont la plupart des parcelles sont déjà construites.

Cadre légal

Plan directeur cantonal (PDC)	Marche à suivre communale
Fiche C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat	Lettre(s) b) et c)

Principales bases légales fédérales et cantonales	
LAT	Art. 15
LcAT	Art. 11 / Art. 21
LRS	Art. 9 / Art. 11 al. 2

Problématique

Comme mentionné ci-dessus, des zones à bâtir construites et occupées principalement par des résidences secondaires peuvent être mal situées d'un point de vue de l'aménagement du territoire. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) demande une densification vers l'intérieur (art. 1 al. 2 let a^{bis} et b LAT). Or, vu la localisation défavorable de ces zones à bâtir pour une utilisation résidentielle à l'année, une densification vers l'intérieur par la transformation des résidences secondaires en résidences principales ou encore par la construction de nouvelles résidences principales dans des dents creuses n'est pas souhaitable. Un développement de ces secteurs pour de la résidence principale est également difficilement compatible avec les principes de la LAT. En effet, ces zones à bâtir se situent, en général, en périphérie du périmètre d'urbanisation, éloignées des centres économiques et/ou sont souvent mal desservies par les transports publics (art. 3 al. 3 let. a LAT).

Toutefois, ces zones peuvent être attractives pour les vacances et les loisirs. Bien que présents temporairement, les habitants des nombreux bâtiments existants soutiennent l'économie locale (restauration, commerces, etc.) et sont donc importants pour les Communes de montagne. Les travaux d'entretien nécessaires aux habitations existantes ne doivent pas non plus être sous-estimés pour les entreprises artisanales locales. En ce sens, le maintien de ces zones construites permet de favoriser la vie économique et de promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation (art. 1 al. 2 let. c LAT).

En terme d'affectation, il s'agit de zones à bâtir dévolues à l'habitat en vigueur, dans lesquelles la plupart des parcelles sont déjà construites. Les constructions existantes et autorisées bénéficient d'un droit acquis et continueront d'exister à long terme. Une possibilité serait d'affecter l'ensemble des surfaces concernées en zone agricole. De cette manière, le calcul du dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat ne serait plus impacté négativement. Toutefois, s'agissant de secteurs construits, aucune utilisation agricole n'y est possible. Les autorisations de construire ne pourraient, dès lors, être accordées qu'à titre de dérogation conformément aux articles 24 ss de la LAT. Dans ce cas, il ne serait également plus possible de réaliser des aménagements extérieurs tels que des terrasses, des clôtures, etc. L'affectation à une zone d'activités touristiques n'est pas non plus une option. En effet, l'utilisation prédominante en tant que résidence secondaire ne correspond pas à l'objectif d'utilisation d'une zone d'activités touristiques, à savoir l'hébergement touristique (art. 24a LcAT / cf. fiche thématique « [Tourisme](#) »).

En ce qui concerne le dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat, la méthode cantonale calcule un potentiel de développement vers l'intérieur dans les zones considérées comme construites pour les Communes dont la densité réelle est plus faible que la densité médiane des Communes du même type d'espace CCDT¹. Le maintien de ces secteurs construits en zone à bâtir dévolue à l'habitat, bien qu'ils ne soient en grande majorité du temps pas occupés toute l'année, a un impact sur le calcul qui met en évidence de grands voire de très grands potentiels théoriques de développement vers l'intérieur non réalisables, voire non souhaitables du point de vue de l'aménagement du territoire. En maintenant ces secteurs construits en zone à bâtir dévolues à l'habitat, les Communes concernées devraient probablement procéder à des dézonages de secteurs destinés au développement de résidences principales. Par conséquent, les objectifs de densification vers l'intérieur et de réduction du mitage du territoire ne seraient pas atteints.

En définitive, l'enjeu est de définir l'affectation adéquate pour ces secteurs, afin d'éviter de dézoner du construit, d'assurer une qualité de vie dans ces lieux et pour que les bâtiments et leurs alentours puissent être aménagés.

Nouvelle affectation proposée

La solution proposée est de délimiter ces secteurs dans une nouvelle zone, soit une zone de maintien du bâti existant (ZMBE). Celle-ci est considérée comme une zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT mais dans laquelle, notamment :

- les nouvelles constructions ne sont pas autorisées ;
- le changement d'affectation de résidence secondaire en résidence principale n'est pas autorisé.

D'une certaine manière, ces zones à bâtir sont donc "gelées". Elles peuvent demeurer mais sans permettre la construction de nouvelles habitations. Par ailleurs, ces mesures permettent de garantir l'absence de croissance de résidents permanents et du potentiel de développement vers l'intérieur dans ces secteurs. En d'autres termes, la zone de maintien du bâti existant n'est plus prise en compte dans le calcul du dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat.

Finalement, s'agissant de secteurs déjà construits, le maintien de ceux-ci en zone à bâtir n'a pas d'impact supplémentaire sur le paysage (art. 3 al. 2 LAT).

¹ [Fiche C.1 du PDC](#) et Aide de travail « [Options de développement – Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat](#) » (SDT, mai 2019). Les surfaces « considérées comme construites » sont les surfaces construites et d'incertitude selon la méthode des périmètre-tampons (surfaces rouges et oranges de la carte des réserves). Les densités médianes des communes du même type d'espace CCDT sont décrites et définies dans l'aide de travail précitée.

Exigences pour la planification communale

Prérequis à la planification / Données de base

L'état de l'équipement est un des critères à prendre en compte pour la justification du besoin, la pesée des intérêts et le bien-fondé de la localisation lors de la délimitation de la zone de maintien du bâti existant. La Commune se base sur l'aperçu de l'état de l'équipement (art. 31 OAT)² qui permet l'identification des secteurs équipés, partiellement équipés ou non équipés en zone à bâtir.

Pour déterminer la proportion de résidences secondaires dans les secteurs potentiellement à affecter en zone de maintien du bâti existant, la Commune peut se baser sur les informations dont elle dispose en matière de résidences secondaires.

Justification du besoin, pesée des intérêts et bien-fondé de la localisation

Le rapport 47 OAT démontre, sur la base d'une pesée des intérêts au sens de l'article 3 OAT, les avantages et les inconvénients d'une affectation dans une zone à bâtir dévolue à l'habitat « classique » ou dans une zone de maintien du bâti existant. Pour une affectation en zone de maintien du bâti existant, les critères suivants seront pris en compte :

- Il s'agit d'une zone à bâtir dévolue l'habitat ;
- Il s'agit d'un secteur dont la plupart des parcelles sont déjà construites et qui comprend au minimum une douzaine de bâtiments d'habitation existants³ ;
- Les bâtiments d'habitation existants sont en grande majorité des résidences secondaires ;
- Le secteur est équipé (accès, eau potable, eaux usées, électricité) ;
- La zone ne se prête pas à une utilisation résidentielle à l'année (p. ex. en raison de sa localisation périphérique et/ou d'une desserte insuffisante par les transports publics) ou la Commune ne souhaite pas la destiner à la résidence permanente.

Plan d'affectation des zones (PAZ)

Lors de la délimitation d'une zone de maintien du bâti existant sur le PAZ, la Commune veillera à respecter les principes suivants :

- Seules les parcelles construites sont affectées en zone de maintien du bâti existant ;
- Les parcelles situées en périphérie et non construites sont affectées dans une zone non constructible, en général en zone agricole ;
- Un groupe de parcelles non construites, situées dans le tissu bâti, pourraient être affectées en zone libre de constructions ;
- Une parcelle non construite, située dans le tissu bâti (p. ex. entièrement entourée de parcelles construites, dent creuse), pourrait être affectée en zone de maintien du bâti existant.

Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)

Un article spécifique à la zone de maintien du bâti existant est à insérer dans le RCCZ qui fixe les prescriptions y relatives selon les commentaires et informations suivantes :

- Alinéa 1 « Destination de la zone » :
 - o La lettre a) précise l'objectif principal de la zone qui est de préserver les constructions et les utilisations existantes.
 - o Lettre b) : La location à court terme de logements existants en tant que logements de vacances n'influence pas la densification vers l'intérieur. En générant des lits « chauds », elle peut par ailleurs être souhaitable d'un point de vue de l'aménagement du territoire. Un changement d'affectation de résidences principales ou secondaires en logements affectés à l'hébergement touristique (sous réserve du respect de la LRS) peut donc être autorisé dans cette zone.

² Aide de travail « [Programme d'équipement pour les zones à bâtir](#) »

³ Si le secteur en question comporte moins d'une douzaine de bâtiments d'habitation, il ne peut être affecté en zone à bâtir (selon la jurisprudence du tribunal fédéral) car il y aurait un grand risque qu'il soit considéré comme une micro zone à bâtir.

- Lettre c) : il est attendu que l'article du RCCZ mentionne que les nouvelles constructions ne sont pas autorisées.
- Lettre d) : Selon l'article 11 al. 2 LRS (chapitre 5, section 1 « Logements créés selon l'ancien droit »), « De tels logements peuvent être rénovés, transformés ainsi que démolis et reconstruits sans que des restrictions d'utilisation selon l'art. 7, al. 1, doivent être imposées. À l'intérieur des zones à bâtir, la surface utile principale peut être augmentée de 30 % au maximum de la surface utile principale existante au 11 mars 2012. Dans ce cadre, des logements et des bâtiments supplémentaires peuvent être créés ».
De manière générale, les dispositions de cet article 11 al. 2 LRS sont applicables dans la zone de maintien du bâti existant à l'exception de la création de bâtiments supplémentaires. En effet, vu les buts de la zone, soit le maintien du bâti existant et la volonté de ne pas densifier, permettre de nouveaux bâtiments irait à l'encontre de ces objectifs. La Commune intégrera donc cette restriction dans l'article « Zone de maintien du bâti existant » du RCCZ (cf. article-type) conformément aux compétences qui lui sont attribuées à l'article 11 al. 1 LRS. Toutefois, de nouveaux logements pourraient être admis selon l'article 2 LRS. Si elle le souhaite, la Commune peut interdire de nouveaux logements également (art. 11 al. 1 LRS). Dans ce cas, elle complètera l'article « Zone de maintien du bâti existant » dans ce sens.
- Lettre e) : il est attendu que l'article du RCCZ mentionne que le changement d'affectation des bâtiments existants en résidence principale n'est pas autorisé.
- Selon l'article 9 LRS, *« dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, de nouveaux logements sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1 (LRS), peuvent, à l'intérieur des zones à bâtir, être autorisés dans des bâtiments protégés ou caractéristiques du site sous certaines conditions. La Commune peut être plus restrictive et interdire de nouveaux logements répondant aux critères de l'art. 9 LRS. Le cas échéant, elle le précisera dans l'article du RCCZ y relatif. »*
- Alinéa 2 « Qualité et intégration » et alinéa 3 « Aménagements extérieurs » : Pour assurer une unité et une harmonie dans l'aspect général et une intégration au site (art. 26 LC), la Commune prévoit dans le RCCZ des prescriptions relatives aux matériaux (toit, façade, ...) et à l'aménagement des espaces extérieurs (cf. fiche thématique « [Qualité des zones à bâtir](#) »). Ces règles seront prioritairement mentionnées dans le tableau synoptique (voir article-type correspondant).
- Alinéa 5 « Stationnement » : Vu les buts de la zone (maintien du bâti existant et pas de densification), de nouvelles places de stationnement ne devraient pas être autorisées. Toutefois, le besoin en nouvelles places de stationnement pourrait être reconnu dans certains cas, par exemple lors d'un changement d'affectation de constructions en hébergement touristique ou encore avec la création de nouveaux logements au sens de l'article 11 al. 2 LRS. La Commune définit les règles liées au stationnement dans l'article « Zone de maintien du bâti existant » à insérer dans le RCCZ (cf. fiche thématique « [Mobilité et infrastructures de transport](#) »).

Article-type « Tableau synoptique » (voir article-type correspondant) :

- Les règles constructives seront mentionnées dans le tableau synoptique (voir article-type correspondant).
- Prescriptions d'utilisation du sol : En principe, il est recommandé de fixer un indice (p. ex. IBUS) dans le RCCZ (tableau synoptique). En cas de renonciation partielle ou totale à fixer un ou plusieurs indices, la Commune définira d'autres prescriptions pour assurer un aménagement local cohérent (art. 19 al. 2 LC).
- Conformément à l'article 15 de la loi sur les constructions (LC), la Commune fixe une hauteur totale et une hauteur d'excavation.
- Degré de sensibilité au bruit (DS) : le tableau synoptique précisera que le degré de sensibilité au bruit est de II.

Autorisations de construire

L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire et de police de construction est réglée par l'article 2 LC.

Articles-type

[Zone de maintien du bâti existant](#)

[Tableau synoptique](#)

Références et liens

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

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

Zone de maintien du bâti existant

Fiche thématique concernée

[Zone de maintien du bâti existant](#)

Proposition d'article-type à intégrer au RCCZ

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

Art. **xx** Zone de maintien du bâti existant

- 1 Destination de la zone
 - a. Cette zone est destinée au maintien du bâti existant, en particulier des résidences secondaires existantes et des logements affectés à l'hébergement touristique existants.
 - b. Les constructions existantes peuvent être affectées à l'hébergement touristique.
 - c. Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées.
 - d. Des bâtiments supplémentaires au sens de l'article 11 al. 2 de la loi sur les résidences secondaires ne peuvent pas être créés.
 - e. Le changement d'affectation des bâtiments existants en résidence principale n'est pas autorisé.
- 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
18 mars 2025	1.0	Validation du/des service(s) responsable(s)
Avril 2025	1.0	Version initiale
Mai 2025	1.1	Correction d'une erreur dans l'alinéa 1, let. d (constructions supplémentaires au lieu de logements)