



CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Département de la mobilité, du territoire et de l'environnement
Service du développement territorial

Departement für Mobilität, Raumentwicklung und Umwelt
Dienststelle für Raumentwicklung

Aide de travail à l'attention des communes

Options de développement

Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

Mai 2019



Avenue du Midi 18, 1951 Sion
Tél. 027 606 32 51-50 · Fax 027 606 32 54 · e-mail : SDT-DRE@admin.vs.ch

Sommaire

I. Contexte	5
1. La loi sur l'aménagement du territoire	5
2. Le plan directeur cantonal	5
3. Le redimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat	6
II. Redimensionnement des zones à bâtir	9
1. Détermination des options communales de développement territorial	9
2. Évaluation du besoin et du surplus	13
3. Délimitation du PU	14
4. Mise en œuvre des mesures d'aménagement du territoire	16
5. Autres zones à bâtir	18
6. Processus de délimitation du PU et contenu du rapport	18
III. Annexes	21
Annexe 1 – Méthode de calcul du Canton	23
Annexe 2 - Informations complémentaires relatives aux zones à bâtir	29
Annexe 3 - Situation des zones à bâtir dévolues à l'habitat à l'échelle des communes (état au 24.05.2017)	31
Annexe IV - Zones réservées : procédure, tableau explicatif et exemples de publication au BO	39

I. Contexte

1. La loi sur l'aménagement du territoire

La révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, a introduit de nouvelles dispositions concernant le dimensionnement des zones à bâtir :

- › Le développement de l'urbanisation doit être orienté vers l'intérieur du milieu bâti, qui doit présenter un caractère compact, tout en maintenant une qualité appropriée de l'habitat.
- › La surface totale et la répartition des zones, qui sont dimensionnées de manière à répondre aux besoins pour les quinze prochaines années, doivent être définies dans le plan directeur cantonal.
- › La disponibilité des terrains constructibles doit être garantie.
- › Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.
- › L'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales.

L'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) ainsi que le *Complément au guide de la planification directrice* et les *Directives techniques sur les zones à bâtir*, publiés par la Confédération en 2014, donnent le cadre pour le calcul du dimensionnement des zones à bâtir.

Le *Complément au guide de la planification directrice* précise les nouvelles exigences de la LAT concernant les plans directeurs cantonaux, principalement dans le domaine de l'urbanisation. Il introduit la notion de « territoire d'urbanisation », qui représente l'évolution attendue de l'urbanisation pour les 20 à 25 prochaines années et peut dès lors, en plus des zones à bâtir existantes, comprendre les extensions prévues pour le futur développement de l'urbanisation. Le territoire d'urbanisation doit être défini dans le plan directeur cantonal.

Les *Directives techniques sur les zones à bâtir*, élaborées conjointement par la Confédération et les cantons, définissent une méthode permettant de calculer la surface de zone à bâtir répondant aux besoins de croissance de la population et des emplois. Cette méthode fait foi pour la collaboration entre la Confédération et les cantons en ce qui concerne la superficie totale des zones à bâtir dans le canton. Il appartient toutefois au Canton de définir la méthode de répartition des zones à bâtir entre les communes.

2. Le plan directeur cantonal

Le plan directeur cantonal (PDc) doit définir la dimension totale des surfaces affectées à l'urbanisation afin de répondre aux besoins prévisibles pour les quinze prochaines années, leur répartition dans le canton et la manière de coordonner leur expansion à l'échelle régionale, et prévoir la réduction des zones à bâtir surdimensionnées.

En lieu et place du territoire d'urbanisation, la fiche C.1 « Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat » du PDc introduit la notion de « périmètre d'urbanisation » (PU) et fixe les critères permettant la délimitation de celui-ci. Le PU est lié à la stratégie d'urbanisation mise en œuvre par le Canton suite au surdimensionnement de ses zones à bâtir. Il reflète les perspectives de développement de l'urbanisation du canton pour le long terme (25-30 ans, soit deux périodes de planification) et englobe tous les types de zones à bâtir (voir annexe II, point 2). Toutefois, dans l'estimation quantitative des besoins, seules les zones à bâtir dévolues à l'habitat sont prises en considération, car il n'est pas possible de définir des paramètres acceptables pour l'évaluation de la taille des zones à bâtir autres que celles dévolues à l'habitat.

Le PDc doit en outre définir la manière de concentrer le développement d'une urbanisation de qualité à l'intérieur du milieu bâti et la manière de renforcer la requalification urbaine. Ces thèmes font l'objet de la fiche C.2 « Qualité des zones à bâtir », qui traite aussi de la conception urbanistique et architecturale, des relations fonctionnelles au sein du milieu bâti, des besoins sociaux, des exigences économiques et de l'aspect environnemental.

3. Le redimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

En se basant sur le scénario démographique haut de l'Office cantonal de statistique et de péréquation (OCSP), le canton du Valais dispose de réserves de zones à bâtir qui dépassent ses besoins à 15 ans.

Selon la fiche C.1, le Canton calcule la capacité des zones à bâtir dévolues à l'habitat inscrites dans les plans d'affectation des zones (PAZ), évalue les besoins à 15 ans sur la base des projections démographiques et identifie les communes surdimensionnées.

Les résultats des calculs établis par le Canton pour chaque commune se trouvent dans le tableau situé à la fin de cette aide de travail (annexe III).

Ces calculs ont été réalisés sur la base des PAZ homologués au 31.12.2016. Ils ne tiennent dès lors pas encore compte des révisions en cours élaborées par plusieurs communes et qui proposent déjà une adaptation des zones à bâtir. Ils utilisent par ailleurs les données disponibles les plus récentes relatives aux emplois, aux habitants et aux surfaces de zones à bâtir, respectivement au 01.01.2014, 2016 et 2017.

Cette aide de travail concerne plus particulièrement la fiche C.1 du PDc, même si le dimensionnement et la qualité des zones à bâtir sont des thèmes étroitement liés.

Elle a pour objectif d'informer les communes sur la démarche du dimensionnement des zones à bâtir et de délimitation du PU, ainsi que sur la méthode de calcul utilisée par le Canton.

La démarche du redimensionnement des zones à bâtir est tant qualitative, liée à l'analyse et à la connaissance du territoire, et donc à la détermination des options de développement (voir chapitre II.1), que quantitative, découlant des calculs pour le dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat (voir chapitre II.2). Ces calculs du besoin et du surplus sont une base dont il faut tenir compte, mais l'accent est clairement mis sur la démarche qualitative (voir figure 1).

Il est important de souligner que le surplus estimé en 2030, indiqué dans l'annexe III, ne correspond pas au dézonage. En effet, les communes doivent déterminer leurs options de développement territorial, en vue de délimiter leur PU. Ce périmètre comprend les zones à bâtir dévolues à l'habitat permettant de répondre aux besoins pour les 25 à 30 prochaines années pour l'ensemble du canton. Dans des cas particuliers, le PU peut toutefois être augmenté si des mesures adéquates sont prises par la commune. Seules les zones situées à l'extérieur de ce périmètre devront être dézonées.

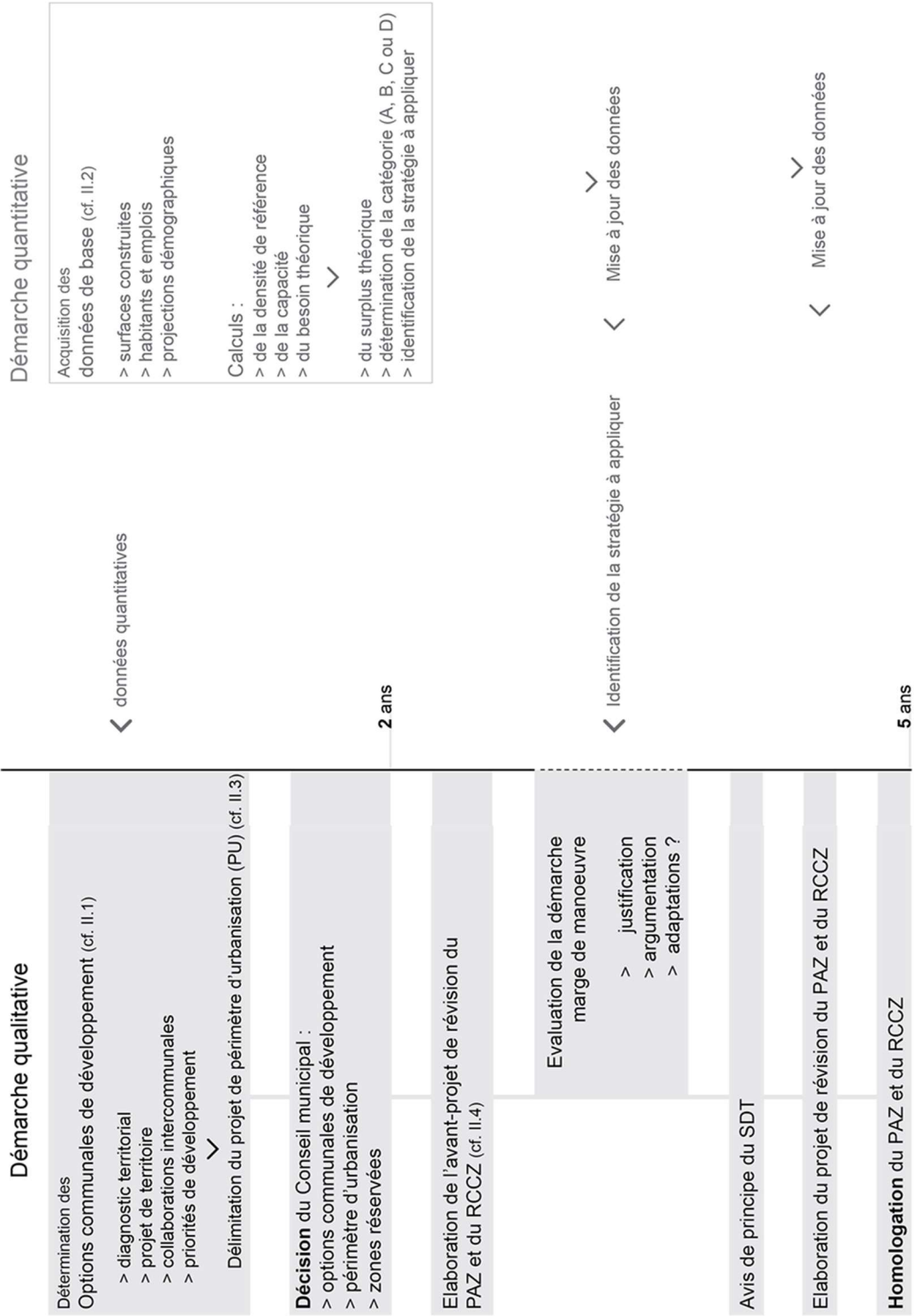


Figure 1 : Processus pour la délimitation du PU et le dimensionnement des zones à bâtir.

II. Redimensionnement des zones à bâtir

Le redimensionnement des zones à bâtir comprend quatre étapes :

- 1) la détermination des options communales de développement territorial ;
- 2) l'évaluation du besoin et du surplus de la commune ;
- 3) la délimitation du PU ;
- 4) la mise en œuvre des mesures d'aménagement du territoire.

Ce chapitre précise la marche à suivre par les communes indiquée dans la fiche C.1 « Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat » du PDC.

Il informe également sur les zones à bâtir autres que celles dévolues à l'habitat (point 5) ainsi que sur la procédure de délimitation du PU et le contenu du rapport à remettre au Canton (point 6).

1. Détermination des options communales de développement territorial

Conformément à l'art. 11 al. 5 LcAT, les communes justifient les options de développement prises dans leur PAZ dans le rapport selon l'article 47 OAT. Dans ce rapport, il s'agit notamment de démontrer la conformité du plan aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT), au PDC ainsi qu'aux exigences découlant de la législation sur la protection de l'environnement.

La commune doit donc notamment veiller à l'utilisation mesurée du sol, à créer un milieu bâti compact, de qualité et favorable à l'exercice des activités économiques, à cordonner l'urbanisation et les transports, ainsi qu'à préserver les terres agricoles et les sites naturels.

Suite à la modification de l'OAT, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, la commune doit en outre indiquer quelles réserves subsistent dans les zones à bâtir existantes. Cela concerne tant les réserves à l'intérieur du milieu construit (réserves internes) que celles situées à l'extérieur des zones non construites (réserves externes). Elle doit préciser quelles mesures doivent être mises en œuvre, et dans quel ordre, afin de mobiliser les réserves internes (création d'un milieu bâti compact) ou pour obtenir sur les surfaces non encore construites un bâti qui soit conforme à l'affectation de la zone et qui réponde à la densité recherchée.

La détermination par la commune de ses options communales de développement territorial (ou « projet de territoire ») lui donne l'occasion de réfléchir à l'avenir de son territoire et d'arrêter une stratégie à moyen et long terme en matière d'aménagement et de gestion de celui-ci. Elle est une étape préliminaire essentielle dans le cadre du dimensionnement de ses zones à bâtir.

Une démarche pour la détermination de ces options est présentée ci-après. L'analyse peut être plus ou moins détaillée, suivant la taille et l'importance du développement de la commune.

1) Élaboration d'un diagnostic territorial

Le diagnostic territorial est un état des lieux qui met en avant les caractéristiques du territoire (démographiques, économiques, environnementales, ...) et vise à **identifier les forces, les faiblesses, les contraintes et les enjeux** de développement du territoire communal.

Dans un rapport explicatif, la commune dresse tout d'abord son portrait, basé entre autres sur les données statistiques, actuelles et historiques :

- › positionnement de la commune dans le contexte cantonal et régional ;

- › importance et fonction des différentes localités (localité centrale, destination touristique, hameau agricole, ...);
- › évolution démographique, structure d'âge, structure des ménages ;
- › évolution des emplois, types d'emplois et d'entreprises ;
- › évolution du tissu bâti, type de logement ;
- › occupation du sol ;
- › type d'hébergement touristique.

Ensuite, la commune identifie et analyse les différentes composantes de son territoire (thématiques), qu'elle peut également illustrer sous une forme cartographique :

- › nature, paysage : surfaces agricoles, surfaces viticoles, aires forestières, liaisons écologiques, sites d'intérêt paysager, cours d'eau, ... ;
- › urbanisation : type d'habitat (collectif, individuel, mixte), protection du patrimoine (ISOS), activités économiques (commerces, artisanat, industries, ...), activités touristiques, équipements publics et de loisirs, espaces publics, ... ;
- › mobilité et transports : route, desserte par les transports publics, mobilité douce, places de stationnement, ... ;
- › environnement : dangers naturels, sites pollués, protection des eaux, ...

Le diagnostic territorial permet donc d'avoir une vision générale de la situation de la commune, d'identifier son évolution passée et d'appréhender son développement futur.

2) Conception d'un projet de territoire

Sur la base de ce diagnostic territorial, la commune définit des **stratégies** à mettre en œuvre, en fonction de ses attentes et de ses objectifs pour le développement futur de son territoire, et ce, **pour chaque thématique analysée**. Cette étape peut se faire en collaboration avec les différents acteurs du territoire à savoir les services communaux, les citoyens, les associations, les entreprises, ...

Concernant plus particulièrement l'urbanisation, **la commune détermine ses priorités de développement et pose les limites à son urbanisation**, en tenant compte des projets en cours et sur la base des éléments suivants :

- › l'analyse de ses réserves internes et externes de zones à bâtir (localisation, constructibilité, disponibilité, ...);
- › l'évaluation du potentiel effectif d'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (densification) et la planification des terrains à y maintenir non construits (p.ex. espaces verts, vignes, ...), avec, en parallèle, le maintien ou une amélioration de la qualité de l'habitat ;
- › la mise en place d'une politique foncière active et la mobilisation des terrains ou des bâtiments inoccupés situés à l'intérieur du milieu bâti existant ;
- › la localisation des différentes fonctions de manière à réduire les déplacements (coordination de l'urbanisation et des transports, proximité des lieux de vie et de travail) ;
- › le changement d'affectation des zones à bâtir dont l'emplacement est inadéquat avec, si nécessaire, la relocalisation de celles-ci à proximité des centres de ville ou de village (amélioration de l'accessibilité).

La commune définit ensuite des **mesures permettant de mettre en œuvre les options de développement** proposées pour chaque thématique.

Les options de développement et les mesures font l'objet d'une carte de synthèse accompagnée d'un rapport explicatif, pouvant être complétée par des cartes thématiques. Les cartes permettent d'avoir une vue d'ensemble de la localisation des différentes mesures et facilitent également la communication auprès de la population.

Deux exemples permettant d'illustrer les options communales de développement territorial sont présentés ci-après (fig. 2 et 3).

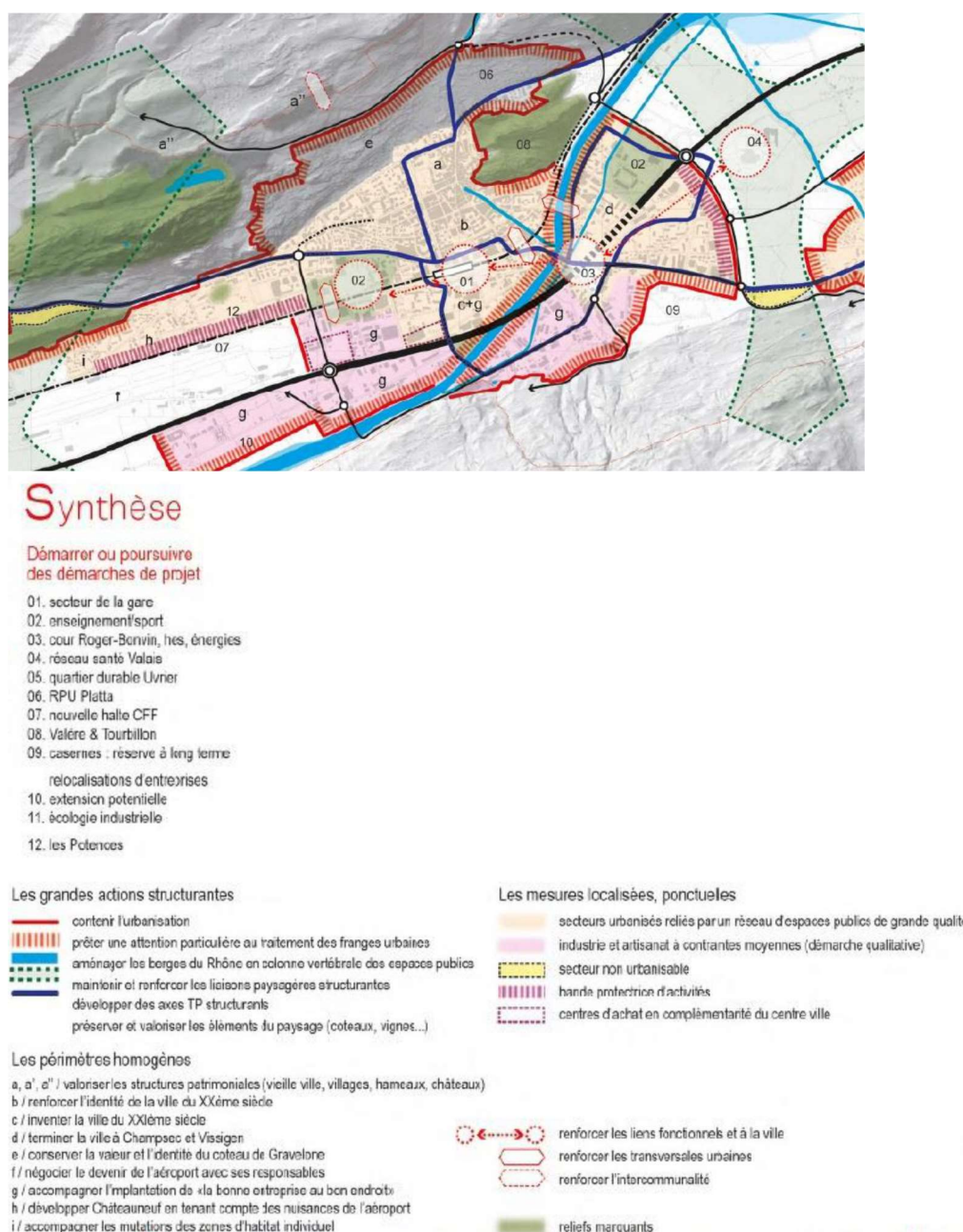


Figure 2 : Extrait du plan directeur de la Ville de Sion (approbation par le Conseil général, version mars 2012)

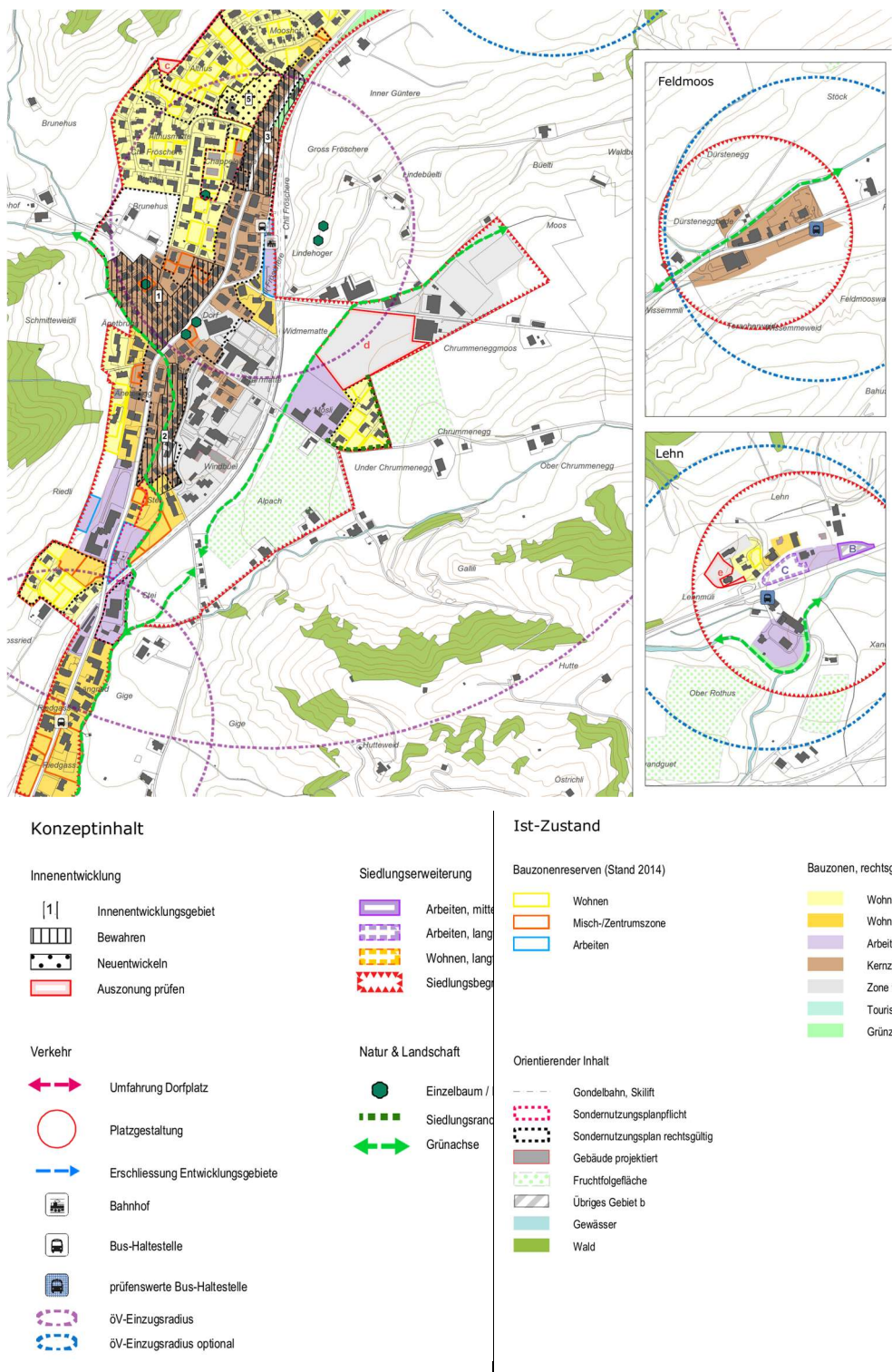


Figure 3 : Extrait « Siedlungsleitbild Gemeinde Escholz matt-Marbach » (canton de Lucerne), décision du Conseil communal du 23 décembre 2015

2. Évaluation du besoin et du surplus

Les calculs, étape nécessaire exigée par la Confédération (cf. Directives techniques sur les zones à bâtir, ARE, 2014), permettent d'évaluer le besoin en zones à bâtir dévolues à l'habitat de la commune (voir annexe I - Méthode de calcul du canton).

Pour les types de zones à bâtir autres que celles dévolues à l'habitat, il n'existe pas de méthode de calcul au vu de la complexité et de l'hétérogénéité des situations concrètes qui rendent impossible la définition de paramètres acceptables pour l'évaluation de leur taille (cf. Directives techniques, p.10). La question des besoins pour ces types de zones doit être examinée au cas par cas et doit s'accompagner de mesures et prescriptions visant une utilisation optimale de celles-ci, ces zones étant par ailleurs également soumises aux objectifs et aux principes de la LAT (art. 1 et 3). Concernant plus particulièrement les zones d'activités économiques, le Canton définit les modalités de gestion active de l'ensemble de ces zones en vue de justifier les besoins et de garantir leur utilisation rationnelle.

Les résultats des calculs pour les zones à bâtir dévolues à l'habitat ne doivent toutefois pas être strictement appliqués. **Cette démarche quantitative vient en effet compléter les options de développement territorial, et est dès lors pondérée par la démarche qualitative liée à la vision territoriale et politique de la commune**, ainsi qu'à l'analyse de ses spécificités (p. ex. commune de plaine, touristique ou mixte).

Selon l'art. 21 al. 4 LcAT, le PDc précise le mode de calcul relatif au dimensionnement des zones à bâtir, en vue d'assurer leur conformité aux dispositions de l'article 15 LAT.

Un outil de calcul a été élaboré par le Canton, en collaboration avec le bureau SITTEL. Les communes peuvent transmettre leurs données au Canton afin qu'il réalise les calculs de dimensionnement des zones à bâtir de leur territoire.

L'aide de travail reprend, en annexe I, les explications concernant le mode de calcul utilisé.

Le besoin et le surplus en zones à bâtir dévolues à l'habitat de la commune sont calculés de manière théorique pour les 15 prochaines années, en fonction des données disponibles les plus récentes relatives à la population, aux emplois et aux zones construites.

Le tableau en annexe III présente le besoin et le surplus en zones à bâtir dévolues à l'habitat de chaque commune, calculés pour la période 2015-2030.

Pour les communes dont les besoins supposés pour 2030 ne sont pas couverts par leurs réserves de surfaces de zones d'habitat, la valeur de surplus est négative. Dans le tableau en annexe III, cette valeur a toutefois été ramenée à 0. Selon le Complément au guide de la planification directrice (ARE, 2014), la surface totale des zones à bâtir légalisées du canton ne pourra en effet augmenter tant qu'elle sera supérieure aux besoins prévisibles du canton pour les quinze prochaines années.

Pour les communes en décroissance démographique, le besoin en zones à bâtir dévolues à l'habitat présente une valeur négative, c'est-à-dire que la surface d'habitat nécessaire pour répondre aux besoins en 2030 est plus petite que celle considérée comme construite. Dans le tableau en annexe III, le besoin est toutefois considéré comme étant égal à 0, étant donné qu'il n'est pas pertinent de dézoner des zones déjà construites. Pour les communes en recul ou en stagnation démographique (croissance ≤ 105 % pour les 15 prochaines années), les réserves internes ne sont en outre pas prises en considération dans le calcul de la capacité des zones à bâtir. La volonté du Canton est de laisser à ces communes la possibilité de conserver un certain potentiel de développement.

Enfin, certaines communes présentent un surplus de zones à bâtir dévolues à l'habitat dont la valeur est supérieure à celle des zones à bâtir non construites. C'est le cas de certaines communes présentant un fort potentiel théorique de développement vers l'intérieur ou de communes en décroissance démographique.

Pour estimer quantitativement le PU de la commune, il est postulé que les besoins en zones à bâtir dévolues à l'habitat pour les 30 prochaines années correspondent au double des besoins estimés pour les 15 prochaines années.

3. Délimitation du PU

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.

Alors que le calcul du besoin et du surplus ne concerne que les zones à bâtir dévolues à l'habitat, le PU englobe quant à lui tous les types de zones à bâtir, car il a pour objectif de poser les limites de l'extension à long terme de l'urbanisation.

Sur la base de ses options de développement territorial, ainsi que des valeurs estimées de besoin et de surplus en zones à bâtir dévolues à l'habitat, la commune délimite son PU en tenant compte des éléments suivants :

- › les caractéristiques et spécificités de son territoire (p.ex. vocation touristique, potentiel effectif de développement vers l'intérieur) ;
- › la présence de terrains impropres à la construction (p.ex. zones de danger naturel, fortes pentes) ou entrant en conflit avec des inventaires fédéraux (p.ex. PPS, ISOS) ;
- › l'état de l'équipement, la desserte en transports publics ;
- › la situation géographique des terrains ;
- › la situation régionale des réserves de zones à bâtir (si nécessaire au travers d'une coordination intercommunale) ;
- › la protection des surfaces d'assolement (SDA) et des espaces naturels et paysagers de valeur ;
- › les zones dédiées aux résidences secondaires dans les communes qui en comptent une proportion supérieure à 20%.

Par exemple, les communes touristiques disposant de grandes réserves internes théoriques en raison d'un nombre élevé de lits touristiques prendront en compte les possibilités réelles de densification et analyseront la possibilité de créer des zones spécifiques pour des projets d'hébergement touristique.

Les figures 4.1 à 4.3 représentent de manière schématique la délimitation du PU par une commune suivant la catégorie, définie dans le PDc, à laquelle elle appartient, compte tenu de la taille de ses zones à bâtir dévolues à l'habitat homologuées et de ses projections démographiques :

- › **Catégorie A** (fig. 4.1) : les zones d'habitat homologuées correspondent ou sont inférieures aux zones à bâtir permettant de répondre aux besoins estimés pour les 15 prochaines années ;
- › **Catégorie B** (fig. 4.2) : les zones d'habitat homologuées dépassent les besoins estimés pour les 15 prochaines années, mais sont inférieures aux besoins pour les 25 à 30 prochaines années (taille du PU) ;
- › **Catégorie C** (fig. 4.3) : les zones d'habitat homologuées dépassent les besoins estimés pour les 25 à 30 prochaines années ;

- › **Catégorie D** (fig. 4.3) : les zones d'habitat homologuées dépassent les besoins estimés pour les 25 à 30 prochaines années, et la commune est en recul démographique.

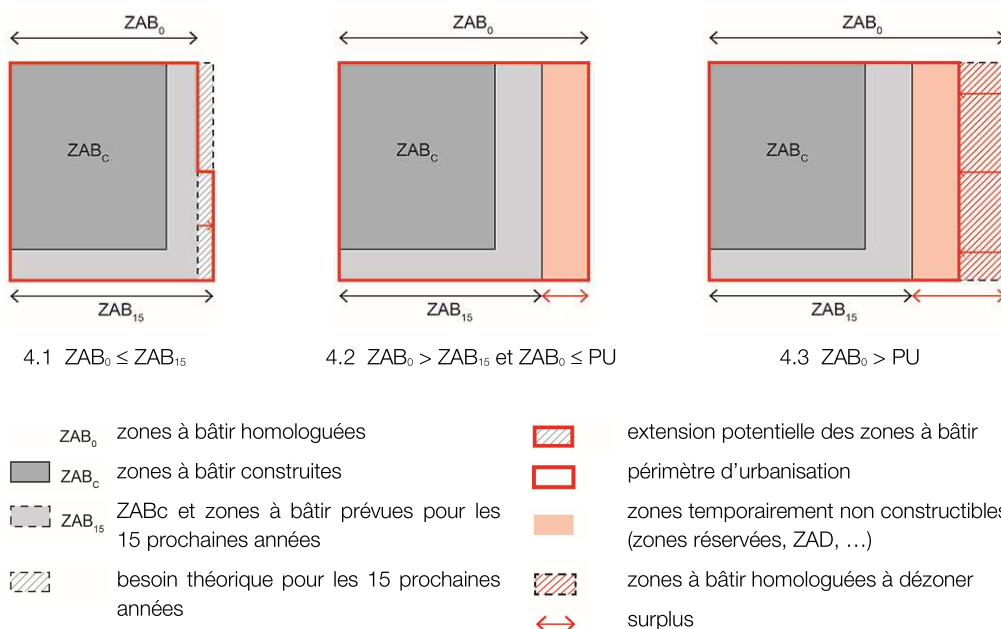


Figure 4 : Délimitation du PU

Dans la fiche C.1 du PDC, il est plus spécifiquement demandé aux communes en catégorie B, C et D de délimiter leur projet de PU. Ce sont en effet ces communes, dont les surfaces en zones à bâtir dévolues à l'habitat dépassent les besoins pour les 15 prochaines années, qui doivent mettre en œuvre des mesures d'aménagement du territoire (voir chapitre II. 4) en vue de bloquer ou de réduire leurs zones à bâtir.

Il est demandé à ces communes de décider des **zones réservées** (voir procédure en annexe IV) sur les surfaces dépassant les besoins pour les 15 prochaines années ou de prendre d'autres **mesures d'aménagement** en vue de bloquer ces surfaces, en accord avec le Canton et dans les deux ans à dater de l'entrée en vigueur du PDC. L'objectif est d'éviter que se produise un développement non souhaité qui ne garantirait plus une utilisation mesurée du sol.

Les communes en catégorie A seront également amenées à délimiter leur PU si elles souhaitent créer de nouvelles zones à bâtir, étant donné que toute nouvelle mise en zone devra notamment être située au sein de ce périmètre, conformément à l'art. 21 al. 2 LcAT.

La délimitation du PU n'est pas soumise à une procédure spécifique définie dans la LcAT (voir chapitre II.6). Elle fait toutefois l'objet d'une décision du Conseil municipal, qui délimite en même temps les zones réservées. Elle est une étape du redimensionnement des zones à bâtir qui se concrétisera, si nécessaire, par la mise en œuvre de mesures d'aménagement du territoire, et ce, au travers de la révision du PAZ.

4. Mise en œuvre des mesures d'aménagement du territoire

Le PU est un outil important pour le redimensionnement des zones à bâtir. En effet, quand la commune l'a délimité, elle va pouvoir décider des zones réservées sur les surfaces dépassant les besoins pour les 15 prochaines années, avant de préciser celles qui feront l'objet d'une urbanisation ultérieure (blocage temporaire) ou d'un dézonage.

Le besoin d'agir diffère d'une commune à l'autre et consiste, pour chacune d'entre elles, à assurer de manière satisfaisante une utilisation appropriée, mesurée et qualitative des réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat. Suivant la catégorie à laquelle elle appartient (A, B, C ou D) et sur la base de ses options de développement territorial et de son PU, la commune est donc amenée à mettre en œuvre des mesures d'aménagement adéquates, et ce, dans un délai de 5 ans à dater de la délimitation de son PU, ou avant l'échéance des zones réservées dont la durée peut, si nécessaire, être prolongée.

1) Catégorie A : stratégie principale de développement vers l'intérieur

Tant que le canton présentera un surdimensionnement de ces zones à bâtir dévolues à l'habitat, il ne sera pas possible d'en délimiter de nouvelles, sauf si la compensation est garantie à l'échelle régionale.

La commune identifie le potentiel de développement vers l'intérieur du milieu bâti (parcelles non construites ou sous-utilisées, bâtiments inoccupés) et définit des mesures pour mobiliser les terrains, en veillant à maintenir une qualité appropriée de l'habitat. Elle peut, par exemple, délimiter un périmètre de développement (art. 12 bis LcAT), ou fixer, dans le règlement des constructions et des zones, un délai de construction aux propriétaires de terrains à bâtir non encore construits ou sous-utilisés.

Elle examine également si une coordination régionale pour de nouvelles zones à bâtir doit être envisagée dans le cadre d'un plan directeur intercommunal.

2) Catégorie B : stratégie principale de planification

La commune analyse son potentiel de développement vers l'intérieur et planifie l'utilisation des zones à bâtir dévolues à l'habitat existantes.

Elle met en œuvre des mesures d'aménagement du territoire adéquates permettant de bloquer temporairement la construction des surfaces dépassant les besoins pour les 15 prochaines années, par exemple la planification à long terme et par étapes de l'équipement, la mise en zone d'affectation différée, l'élaboration de plans d'affectation spéciaux avec un phasage de l'urbanisation ou l'examen d'un modèle d'urbanisation par étapes.

3) Catégories C et D : stratégie principale de régulation

La commune analyse également son potentiel de développement vers l'intérieur.

Elle détermine, sur la base d'une analyse approfondie, quelles sont les surfaces permettant de répondre à ses besoins pour les 30 prochaines années (PU). Au sein de ce PU, elle met en œuvre des mesures d'aménagement du territoire adéquates permettant de bloquer temporairement la construction des surfaces dépassant les besoins pour les 15 prochaines années (voir ci-dessus).

Les terrains qui ne sont pas propres à la construction sont affectés en une zone hors zone à bâtir (p. ex. zone agricole), dans le cadre d'une pesée d'intérêts globale. Les surfaces à dézoner sont prioritairement les territoires menacés par des dangers naturels, les terrains entrant en conflit avec des inventaires fédéraux (PPS, ISOS, etc.), les secteurs dont les qualités paysagères nécessitent d'être maintenues, les terrains à forte pente difficiles à équiper, les zones de résidences secondaires et, au besoin, les grandes surfaces non construites en périphérie des zones bâties.

Pour les communes en catégorie B, C ou D, le choix de la mesure d'aménagement permettant de bloquer les surfaces de zones à bâtir dépassant les besoins à 15 ans, mais situées au sein du PU, peut s'établir sur la base des critères suivants :

- › Le recours aux **zones à aménager** se justifie particulièrement dans les cas où la localisation et l'affectation proposées ne sont pas remises en cause mais où la réalisation d'un PAD ou d'un PQ (procédure dictée par les art. 34 ss LcAT) s'avère nécessaire car le développement de ces secteurs mérite une attention particulière (notamment, organisation du bâti et intégration permettant de garantir un développement cohérent et de qualité du secteur).
- › Le recours à la **2^e étape d'équipement** (art. 14 al. 1 bis LcAT-R) s'impose lorsque l'utilisation des outils du PAD ou du PQ ne s'avère pas utile (secteurs moins sensibles), mais qu'un développement par étapes reste néanmoins nécessaire compte tenu du dimensionnement des zones à bâtir.
- › Le classement en **zone d'affectation différée** (art 18 al.2 LAT) se prête plutôt pour les secteurs dont le bien-fondé de la localisation est admis (à l'intérieur du PU), mais pour lesquels l'affectation proposée est remise en cause et doit être revue.
- › L'examen d'un **modèle d'urbanisation par étapes** se justifie lorsque la commune dispose de grandes surfaces propres à la construction et nécessite d'impliquer tous les propriétaires situés dans le périmètre, notamment au moyen de remaniements parcellaires.

La mise en œuvre des mesures d'aménagement du territoire se fera donc, en général, au travers de l'**adaptation du PAZ**. Ces secteurs ne pourront par ailleurs être ouverts à la construction que lorsque le besoin aura été démontré.

L'art 47 OAT demande que la commune 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 seront prises. La justification du PU devra dès lors faire partie intégrante du rapport 47 OAT.

Même si ces diverses mesures ont pour premier objectif de répondre aux exigences de la LAT relatives au dimensionnement des zones à bâtir, elles visent principalement à mettre en œuvre un développement territorial durable et cohérent, au travers d'une urbanisation de qualité et d'une utilisation parcimonieuse du sol. En cela, elles répondent également aux stratégies relatives à la thématique de l'urbanisation, définies dans le Concept cantonal de développement territorial.

5. Autres zones à bâtir

Selon les *Directives techniques sur les zones à bâtir*, il est impossible, vu la complexité et l'hétérogénéité des situations concrètes, de définir des paramètres acceptables pour l'évaluation de la taille des zones à bâtir autres que celles dévolues à l'habitat (voir également chapitre II.2).

Pour ces autres zones, la stratégie première du Canton n'est pas de dézoner, mais de gérer au mieux les réserves existantes. Ces zones restent soumises aux buts et principes de la LAT, qui demandent notamment de veiller à une utilisation mesurée et appropriée du sol, de préserver le paysage, d'aménager les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques selon les besoins de la population et d'en limiter l'étendue.

Concernant plus particulièrement les **zones d'activités économiques**, la Confédération demande que les classements en zone à bâtir soient conditionnés à l'existence dans le canton d'une gestion des zones d'activités économiques qui puisse justifier les besoins définis.

Pour le Canton du Valais, l'enjeu est de proposer un mode de gestion adapté des surfaces existantes, qui tienne compte notamment des réserves stratégiques situées dans les zones d'activités d'intérêt cantonal, en vue de répondre aux attentes futures et d'optimiser l'utilisation de ces zones.

Il est demandé aux communes de définir, en collaboration avec le Canton et les Antennes régionales, la fonction, la localisation et la délimitation de leurs zones d'activités économiques sur la base d'une analyse des besoins et d'une stratégie régionale et, si nécessaire, d'élaborer un plan directeur intercommunal (voir fiche de coordination C.4 Zones d'activités économiques du PDc).

6. Processus de délimitation du PU et contenu du rapport

La notion de PU est reprise à l'art. 21 al. 2 LcAT qui indique que les zones à bâtir sont déterminées conformément aux art. 8a et 15 LAT ainsi qu'aux dispositions du plan directeur cantonal. Elles doivent en particulier être comprises dans le périmètre d'urbanisation défini par le plan directeur cantonal. L'art. 21 al. 4 mentionne quant à lui que le PDc précise également les critères de délimitation du périmètre d'urbanisation, lequel comprend les brèches dans le milieu bâti et tient compte notamment du degré d'équipement.

Bien que la LcAT ne définisse pas de procédure spécifique pour la délimitation du PU, un processus basé sur la fiche C.1 du PDc peut être proposé aux communes (voir fig. 5 ci-après).

Les documents à fournir au Canton, relatifs à la délimitation du PU, sont les suivants :

- › rapport explicatif :
 - détermination des options communales de développement territorial (diagnostic territorial et projet de territoire) ;
 - évaluation du besoin et du surplus en zones bâtir dévolues à l'habitat ;
 - justification de la délimitation du PU ;
 - justification de la localisation des zones réservées ;
- › état de l'équipement (plan et données numériques) et programme d'équipement ;
- › plan (parcelles et zones d'affectation) avec délimitation du PU et des zones réservées (données numériques) ;
- › décision du Conseil municipal.

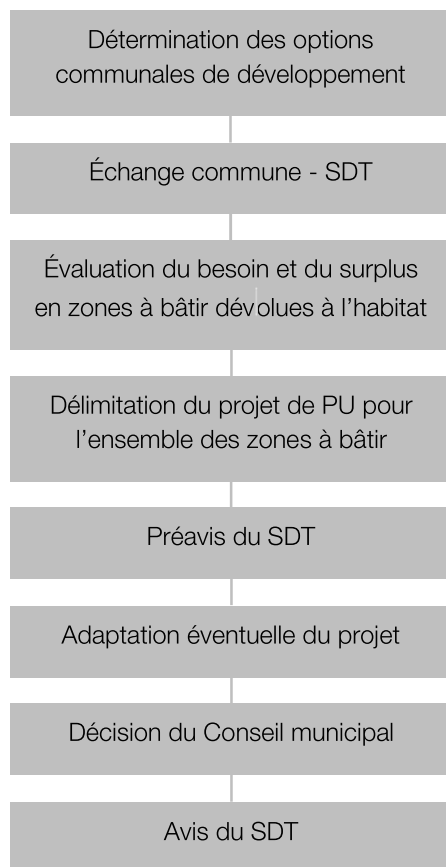


Figure 5 : Processus pour la délimitation du PU

III. Annexes

Annexe 1 – Méthode de calcul du Canton

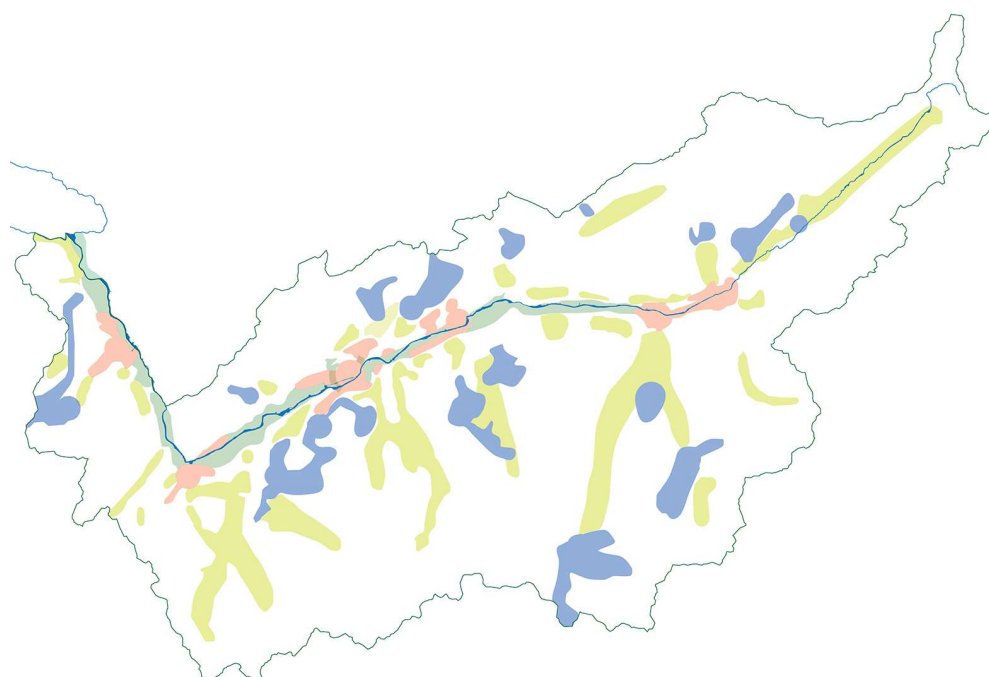
1. Classification des communes

1.1. Selon l'espace CCDT

Le Concept cantonal de développement territorial (CCDT) définit cinq types d'espaces, dont en principe quatre comprennent des zones à bâtir : l'espace urbain (subdivisé en communes centres et périphériques), l'espace multifonctionnel dans la plaine du Rhône, l'espace des coteaux et vallées latérales et l'espace touristique alpin avec centres.

Cette typologie a servi de base pour calculer les densités médianes des zones à bâtir construites. La densité correspond au nombre de m² utilisé par un habitant ou un emploi. La densité médiane signifie que la moitié des communes appartenant au même type d'espace ont une valeur de densité supérieure, et l'autre moitié, une valeur de densité inférieure.

Les densités médianes ont été calculées avec les données de 2014, année d'entrée en vigueur de la LAT qui sert de référence pour les discussions avec la Confédération.



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

Remarque

Le territoire de certaines communes étant clairement caractérisé par une double typologie, cette particularité peut être prise en compte pour la délimitation de leur PU.

1.2. Selon la sub-région MS2

L'Office cantonal de statistique et de péréquation (OCSP) a défini 24 sub-régions de mobilité spatiale 2 (MS2) dans le cadre de la statistique de population. Ces sub-régions correspondent à des ensembles contigus formant de petits bassins de population et paraissent cohérentes en regard de la géographie physique du canton formant des espaces relativement compartimentés (vallées latérales).

Le taux de croissance de la sub-région MS2 (période 2015-2030, scénario haut) à laquelle la commune appartient est utilisé pour estimer l'évolution de sa population et de ses emplois. En effet, selon l'OCSP, la base scientifique de ces projections est plus robuste que pour des projections communales. Ces taux correspondent à une croissance moyenne de la sub-région et peuvent donc couvrir différentes réalités locales.

Cette manière de procéder permet également de satisfaire aux exigences de l'art. 15 al. 3 LAT qui demande que l'emplacement et la dimension des zones à bâtir soient coordonnés par-delà les frontières communales.



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

2. Données de base

Situation démographique actuelle (a)

La situation démographique indique les habitants et les emplois (équivalents plein-temps) **localisés dans les zones à bâtir dévolues à l'habitat de la commune.**

Les données habitants datent du 31.12.2015.

Les données emplois datent du 31.12.2013. Elles sont estimées au 31.12.2015 sur la base de la croissance démographique réelle de la région MS2 entre 2013 et 2015.

Zones construites (b)

Les zones construites correspondent aux surfaces de zones à bâtir dévolues à l'habitat considérées comme construites suivant la méthode des périmètres-tampons de l'ARE (voir annexe II, point 3 : Méthode de détermination des zones construites).

Elles possèdent généralement un potentiel de développement vers l'intérieur, qui peut être élevé si la densité réelle de ces zones dans la commune est faible.

Les statistiques des zones à bâtir se basent sur les données relatives aux surfaces des zones à bâtir des PAZ homologués. Elles ne tiennent dès lors pas compte des révisions en cours qui proposent déjà une adaptation des zones à bâtir.

Zones non-construites (c)

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

3. Étapes du calcul

Projection démographique pour 2030 (d)

Les projections des habitants et des emplois prévues pour 2030 sont calculées sur la base de la situation démographique de chaque commune et du taux d'évolution démographique de la sub-région MS2 à laquelle appartient la commune.

Vu que l'évolution des emplois est difficilement prévisible et qu'il n'en existe pas de projection satisfaisante, le scénario de croissance des habitants est également appliqué aux emplois.

$$d = a * \frac{\text{taux sub région MS2}}{100}$$

Variation de population (e)

La variation de population indique la croissance (ou la décroissance) des habitants et des emplois dans les zones à bâtir dévolues à l'habitat de la commune durant la période 2015 - 2030.

$$e = d - a$$

Densité

La **densité réelle** (f') d'une commune est la surface construite moyenne utilisée actuellement par un habitant ou un emploi (en m²/he) dans les zones à bâtir dévolues à l'habitat considérées comme construites. Elle correspond donc au rapport entre la surface des zones d'habitat construites et le nombre d'habitants et d'emplois qui y sont localisés.

$$f' = \frac{b * 10000}{a}$$

La **densité médiane** (f'') se réfère à la densité médiane des zones à bâtir dévolues à l'habitat construites des communes appartenant au même espace CCDT (voie annexe I, point I : Classification des communes selon l'espace CCDT).

La **densité de référence** (f) d'une commune correspond à la surface maximale de zones à bâtir dévolue à l'habitat que devrait utiliser un habitant ou un emploi. Entre la densité réelle et la densité médiane, c'est la valeur la moins élevée (densité la plus forte) qui est considérée comme densité de référence. Cette densité de référence permet de calculer les besoins théoriques en surfaces de zones à bâtir dévolues à l'habitat de la commune pour les 15 prochaines années (2030).

Potentiel de développement vers l'intérieur (g)

Le potentiel de développement vers l'intérieur correspond au nombre d'habitants et d'emplois supplémentaires pouvant encore être accueillis dans les zones d'habitat considérées comme construites. La capacité de la zone construite calculée sur la base de la densité réelle actuelle est donc comparée avec la capacité évaluée en fonction de la densité médiane.

Seul un tiers de cette capacité supplémentaire est comptabilisé dans un premier temps. En effet, celle-ci étant située à l'intérieur du milieu bâti, et donc plus difficilement mobilisable, il est supposé que la totalité de cette capacité ne pourra être utilisée que dans un délai de 45 ans (soit 3 périodes de planification).

$$g = \left(\frac{b * 10000}{f''} - \frac{b * 10000}{f'} \right) * \frac{1}{3}$$

Remarque :

Lorsque la valeur de densité réelle de la commune est inférieure à la valeur de densité médiane, le résultat est inférieur à zéro. Cela ne signifie toutefois pas que le potentiel de développement vers l'intérieur est inexistant. En effet, la densité de référence représente une densité moyenne pour l'ensemble de la commune, toutes zones d'habitat confondues, à savoir zones centrales, mixtes et d'habitation. Or, au vu de divers critères, il peut s'avérer opportun d'augmenter la densification de certaines zones, tout en veillant à respecter la qualité de l'urbanisation. Les communes devraient dès lors analyser les possibilités de densification de certains quartiers.

Capacité des zones non construites (h)

La capacité présente dans les zones à bâtir dévolues à l'habitat non construites correspond au nombre d'habitants et d'emplois pouvant être accueillis dans ces zones, en tenant compte de la densité de référence.

$$h = \frac{c * 10000}{f}$$

Capacité théorique de la zone d'habitat homologuée (i)

La capacité théorique correspond au nombre d'habitants et d'emplois que l'ensemble de la zone d'habitat homologuée, à savoir les surfaces construites et non construites, pourrait potentiellement accueillir. Elle correspond à la somme des habitants et des emplois actuellement localisés dans la zone à bâtir dévolue à l'habitat, des habitants et emplois pouvant encore y être accueillis en fonction de la densité de référence, et des habitants et emplois qui pourront se localiser dans les zones d'habitat non construites, également en fonction de la densité de référence.

$$i = a + g + h$$

4. Estimation du besoin et du surplus

Besoin théorique pour 2030

Le besoin théorique d'une commune (en ha) correspond à la surface de zones à bâtir dévolues à l'habitat (en ha) permettant d'accueillir les habitants et emplois supplémentaires prévus en 2030, en fonction de la densité de référence.

$$\text{Besoin} = e * \frac{f}{10000}$$

Pour les communes en décroissance démographique, leur besoin présente une valeur négative, c'est-à-dire que la surface d'habitat nécessaire pour répondre aux besoins en 2030 est inférieure à celle considérée comme construite. Il est toutefois considéré comme étant égal à zéro (cf. explications sous le chapitre II.2).

Surplus théorique en 2030

Le surplus théorique d'une commune (en ha) est la surface de zones à bâtir dévolues à l'habitat qui dépasse ses besoins prévisibles en 2030. Il s'obtient en comparant les habitants et emplois potentiels que pourrait accueillir l'ensemble des zones à bâtir dévolues à l'habitat homologuées de la commune avec le nombre d'habitants et emplois estimés en 2030. Le calcul se fait sur la base de la densité de référence et ne prend en compte qu'un tiers du potentiel de développement vers l'intérieur.

$$\text{Surplus} = (i - d) * \frac{f}{10000}$$

Les communes dont les besoins supposés pour 2030 ne sont pas couverts par leurs réserves de surfaces de zones à bâtir dévolues à l'habitat présentent une valeur de surplus négative. Cette valeur est toutefois ramenée à 0 (voir explications sous le chapitre II.2).

Les communes en décroissance démographique ainsi que les communes caractérisées par de grandes réserves internes (potentiel important de développement vers l'intérieur) présentent un surplus supérieur aux zones non construites.

Catégorie provisoire

La catégorie provisoire d'une commune (A, B, C ou D) est déterminée sur la base de ses réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat et de sa projection démographique.

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

ZAB_0 = zones à bâtir homologuées

ZAB_{15} = zones à bâtir construites et zones à bâtir prévues pour les 15 prochaines années

PU = périmètre d'urbanisation

Annexe 2 - Informations complémentaires relatives aux zones à bâtir

1. Statistique cantonale des zones à bâtir

Les chiffres cantonaux et régionaux suivants permettent de tirer un portrait panoramique et de contextualiser les chiffres communaux. Ces statistiques correspondent à l'état au 31 décembre 2016

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

2. Types de zones à bâtir

Dans les calculs relatifs au dimensionnement des zones à bâtir du canton, seules les zones à bâtir dévolues à l'habitat (zones centrales, zones d'habitation et zones mixtes) sont prises en considération. Les autres zones restent toutefois soumises aux buts et principes de la LAT.

Les différentes zones à bâtir sont réparties sur la base du modèle de géodonnées minimal « Plans d'affectation » de la Confédération (décembre 2011).

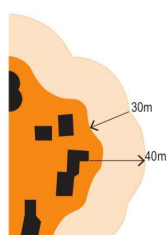
Zones à bâtir dévolues à l'habitat	Zones centrales	<i>Zones qui revêtent la fonction de centre d'une localité et qui peuvent comporter divers types d'affectations, notamment l'habitation, les activités économiques, les installations publiques, la consommation, ainsi que les zones désignant des sites construits qui se distinguent par une unité de style, comme des localités typiques à protéger.</i>
	Zones d'habitation	<i>Zones réservées en priorité à la construction de logements. La plupart du temps, les activités qui ne génèrent pas de nuisances sonores y sont aussi admises, si le(s) bâtiment(s) s'intègre(nt) dans la typologie du bâti de la zone.</i>
	Zones mixtes	<i>Zones mixtes pouvant généralement abriter des logements et des entreprises qui ne génèrent pas ou peu de nuisances ou de trafic.</i>
	Zones d'activités économiques	<i>Zones réservées aux entreprises tertiaires, artisanales, industrielles et commerciales.</i>

Zones touristiques	<i>Zones regroupant les constructions et autres installations et infrastructures des secteurs touristiques, ainsi que zones de camping réservées à l'installation de caravanes, de mobil homes et de tentes.</i>
Zones d'utilité publique	<i>Zones réservées à la construction d'installations servant à l'exécution d'une tâche publique ou d'intérêt public, ainsi que d'installations sportives telles que terrains de football, piscines, bains publics ou stades d'athlétisme, et de leurs bâtiments.</i>

3. Méthode de détermination des zones construites

Elle correspond à la méthode des périmètres-tampons de l'Office fédéral du développement territorial (ARE) qui a été utilisée afin de calculer les surfaces construites des zones à bâtir.

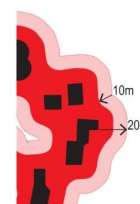
Cette méthode consiste à générer des zones-tampons autour des bâtiments, afin de différencier les zones construites des zones non construites qui constituent les réserves de zones à bâtir.



génération d'un périmètre-tampon de 40m



puis réduction de 30m

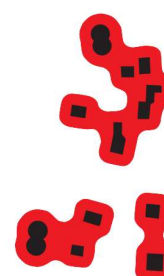


génération d'un périmètre-tampon de 20m



puis réduction de 10m

B40



B20

La différence entre le B40 et le B20 permet d'identifier les surfaces non construites (■ dans la figure centrale) à l'intérieur du milieu largement bâti. Vu que ces surfaces ne sont pas constructibles dans tous les cas, elles sont assimilées à une « incertitude » du milieu construit. Pour le calcul de la densité de la zone à bâtir dévolue à l'habitat, elles sont dès lors incluses dans les surfaces construites (■+■).

Conformément à la méthode de calcul de la Confédération, les zones d'intérêt public sont considérées comme entièrement bâties.

Annexe 3 - Situation des zones à bâtir dévolues à l'habitat à l'échelle des communes (état au 24.05.2017)

Commune	Type de commune	Situation démographique actuelle (he)	Projection démographique (%)	Densité ¹ (m²/hab-empl)		Zones construites (ha)	Zones non construites (ha)	Besoin théorique (ha)	Surplus théorique (ha)	Catégorie provisoire
				espace CCDT	réelle					
Agarn	Multifonctionnel	849	106	270	345	29.2	8.7	1.5	9.3	C
Albinen	Coteaux et vallées	253	106	441	447	11.3	4.5	0.7	3.8	C
Anniviers	Touristique	3393	111	395	718	243.5	83.4	15.4	104.5	C
Arbaz	Coteaux et vallées	1277	120	441	711	90.9	48.6	11.0	49.1	C
Ardon	Urbain_pér	3447	120	263	255	86.0	11.2	17.2	0	A
Ausserberg	Coteaux et vallées	633	108	441	321	21.0	6.9	1.6	5.3	C
Ayent	Touristique	4359	120	395	410	178.8	65.9	33.7	34.4	C
Bagnes	Touristique	10865	118	395	319	337.2	41.8	63.8	0	A
Baltschieder	Urbain_pér	1336	108	263	220	29.0	3.2	2.3	0.9	B
Bellwald	Coteaux et vallées	549	103	441	995	54.6	17.7	0.8	27.0	C
Bettmeralp	Touristique	656	100	395	474	31.1	6.9	0.0	8.6	D
Binn	Coteaux et vallées	162	100	441	376	6.1	2.5	0.0	2.5	D
Bister	Coteaux et vallées	36	110	441	841	3.1	1.1	0.2	1.4	C
Bitsch	Urbain_pér	1018	110	263	277	28.2	13.8	2.7	11.5	C
Blatten	Coteaux et vallées	303	106	441	469	14.2	4.7	0.8	4.2	C
Bourg-St-Pierre	Coteaux et vallées	175	113	441	434	7.6	15.1	1.0	14.1	C
Bovernier	Coteaux et vallées	845	113	441	386	32.5	15.3	4.1	11.1	C
Brig-Glis	Urbain	16391	110	123	123	202.2	61.3	20.6	40.9	C
Bürchen	Coteaux et vallées	794	108	441	912	72.4	25.0	2.7	34.8	C

¹ La densité de référence est indiquée en gras et correspond à la valeur la moins élevée, donc à la densité la plus forte.

Commune	Type de commune	Situation démographique actuelle (he)	Projection démographique (%)	Densité ¹ (m²/hab-empl)		Zones construites (ha)	Zones non construites (ha)	Besoin théorique (ha)	Surplus théorique (ha)	Catégorie provisoire
				espace CCDT	réelle					
Chalais	Urbain_pér	3651	114	263	426	155.6	36.7	13.8	42.8	C
Chamoson	Multifonctionnel	3872	120	270	428	165.8	51.1	20.5	51.1	C
Champéry	Touristique	1446	117	395	543	78.5	20.4	9.7	17.8	C
Charrat	Multifonctionnel	1772	134	270	304	54.0	6.4	16.2	0	A
Chippis	Urbain_pér	1806	114	263	117	21.2	1.4	3.0	0	A
Collombey-Muraz	Urbain_pér	9704	123	263	216	190.2	31.3	48.4	0	A
Collonges	Multifonctionnel	632	122	270	272	15.9	2.5	3.7	0	A
Conthey	Urbain_pér	8789	120	263	222	191.2	20.2	38.1	0	A
Crans-Montana	Touristique	13070	116	395	288	377	137	60.1	77.0	C
Dorénaz	Multifonctionnel	890	122	270	460	41.0	9.7	5.2	10.1	C
Eggerberg	Urbain_pér	378	108	263	484	18.3	11.5	0.8	13.5	C
Eischoll	Coteaux et vallées	502	105	441	327	16.4	4.3	0.9	3.4	C
Eisten	Coteaux et vallées	199	105	441	467	9.3	6.0	0.5	5.7	C
Embd	Coteaux et vallées	291	105	441	406	11.8	4.2	0.6	3.5	C
Ergisch	Coteaux et vallées	200	100	441	862	17.3	27.5	0.0	30.3	D
Ernen	Coteaux et vallées	580	100	441	594	34.4	16.2	0.0	19.2	D
Evionnaz	Multifonctionnel	1179	117	270	276	32.6	3.0	5.4	0	A
Evolène	Coteaux et vallées	1907	111	441	589	112.3	68.5	9.5	68.4	C
Ferden	Coteaux et vallées	240	106	441	308	7.4	5.2	0.4	4.8	C

¹ La densité de référence est indiquée en gras et correspond à la valeur la moins élevée, donc à la densité la plus forte.

Commune	Type de commune	Situation démographique actuelle (he)	Projection démographique (%)	Densité ¹ (m²/hab-empl)		Zones construites (ha)	Zones non construites (ha)	Besoin théorique (ha)	Surplus théorique (ha)	Catégorie provisoire
				espace CCDT	réelle					
Fiesch	Touristique	1302	100	395	354	46.2	9.3	0.0	9.3	D
Fieschertal	Touristique	351	103	395	408	14.3	10.6	0.5	10.3	C
Finhaut	Coteaux et vallées	365	122	441	523	19.1	4.5	3.5	2.0	B
Fully	Urbain_pér	9565	134	263	207	193.9	14.8	66.9	0	A
Gampel-Bratsch	Multifonctionnel	2147	106	270	229	49.3	38.3	3.1	35.2	C
Goms	Coteaux et vallées	1503	100	441	501	75	37	0.0	40.5	D
Grächen	Touristique	1512	105	395	576	87.1	34.4	3.2	40.3	C
Grengiols	Coteaux et vallées	488	100	441	380	18.5	9.8	0.0	9.8	D
Grimisuat	Urbain_pér	3459	120	263	338	116.8	26.6	17.8	17.4	B
Grône	Urbain_pér	2426	114	263	387	94.0	47.1	9.1	48.0	C
Guttet-Feschel	Coteaux et vallées	429	106	441	543	23.3	13.4	1.2	13.6	C
Hérémence	Coteaux et vallées	1405	111	441	536	75.3	39.8	7.0	37.3	C
Icogne	Touristique	599	116	395	606	36.3	9.5	3.8	9.9	C
Inden	Coteaux et vallées	122	106	441	544	6.6	2.8	0.3	2.9	C
Isérables	Coteaux et vallées	922	100	441	212	19.6	5.3	0.0	5.3	D
Kippel	Coteaux et vallées	390	106	441	275	10.7	8.7	0.6	8.1	C
Lalden	Urbain_pér	718	108	263	239	17.1	2.9	1.3	1.6	C
Lax	Coteaux et vallées	338	100	441	440	14.9	10.2	0.0	10.2	D
Lens	Touristique	4948	116	395	375	185.5	61.5	29.6	31.9	C

¹ La densité de référence est indiquée en gras et correspond à la valeur la moins élevée, donc à la densité la plus forte.

Commune	Type de commune	Situation démographique actuelle (he)	Projection démographique (%)	Densité ¹ (m²/hab-empl)		Zones construites (ha)	Zones non construites (ha)	Besoin théorique (ha)	Surplus théorique (ha)	Catégorie provisoire
				espace CCDT	réelle					
Leuk	Urbain_pér	4184	106	263	285	119.1	42.0	7.0	38.0	C
Leukerbad	Touristique	2070	106	395	252	50.1	14.5	3.3	11.1	C
Leytron	Multifonctionnel	3747	134	270	385	144.2	19.2	34.3	0	A
Liddes	Coteaux et vallées	747	113	441	421	31.4	18.6	4.0	14.7	C
Martigny	Urbain	22927	122	123	88	199.5	38.4	43.9	0	A
Martigny-Combe	Urbain_pér	2338	122	263	308	72.0	9.1	13.4	0	A
Massongex	Urbain_pér	1612	117	263	232	35.2	4.0	6.4	0	A
Miège	Urbain_pér	1450	116	263	271	39.3	10.5	6.1	4.8	B
Monthey	Urbain	20889	117	123	137	285.6	65.6	43.6	31.6	B
Mont-Noble	Coteaux et vallées	1052	120	441	892	93.8	46.5	9.1	53.2	C
Mörel-Filet	Coteaux et vallées	929	110	441	338	29.6	9.3	3.2	6.1	C
Naters	Urbain	10641	110	123	199	211.6	77.5	13.4	91.0	C
Nendaz	Touristique	7400	120	395	638	472.5	193.1	57.2	196.0	C
Niedergesteln	Multifonctionnel	720	108	270	303	21.8	3.9	1.5	3.2	C
Oberems	Coteaux et vallées	126	100	441	1050	13.3	5.4	0.0	8.0	D
Obergoms	Coteaux et vallées	857	100	441	432	35.8	21.0	0.0	21.0	D
Orsières	Coteaux et vallées	3628	113	441	376	136.7	38.3	17.2	21.1	C
Port-Valais	Multifonctionnel	3351	123	270	252	83.6	17.0	19.5	0	A
Randa	Coteaux et vallées	505	110	441	464	23.4	11.4	2.2	9.6	C

¹ La densité de référence est indiquée en gras et correspond à la valeur la moins élevée, donc à la densité la plus forte.

Commune	Type de commune	Situation démographique actuelle (he)	Projection démographique (%)	Densité ¹ (m²/hab-empl)		Zones construites (ha)	Zones non construites (ha)	Besoin théorique (ha)	Surplus théorique (ha)	Catégorie provisoire
				espace CCDT	réelle					
Raron	Multifonctionnel	2266	108	270	235	53.2	16.4	4.1	12.3	C
Riddes	Multifonctionnel	3334	134	270	540	180.0	90.0	30.5	89.5	C
Ried-Brig	Urbain_pér	2060	110	263	286	58.8	11.6	5.5	7.6	C
Riederalp	Touristique	728	110	395	758	55.2	30.9	2.9	36.7	C
Saas-Almagell	Coteaux et vallées	490	106	441	304	14.9	9.4	0.9	8.5	C
Saas-Balen	Coteaux et vallées	385	106	441	382	14.7	6.3	0.9	5.4	C
Saas-Fee	Touristique	2514	106	395	199	50.1	12.3	2.9	9.4	C
Saas-Grund	Touristique	1170	106	395	357	41.7	8.4	2.5	6.0	C
Saillon	Multifonctionnel	2742	134	270	272	73.9	7.8	25.1	0	A
Saint-Gingolph	Multifonctionnel	941	123	270	366	34.4	11.8	5.9	9.0	C
Saint-Léonard	Urbain_pér	2520	120	263	210	50.9	8.5	10.4	0	A
Saint-Martin	Coteaux et vallées	981	111	441	438	42.9	25.9	4.8	21.1	C
Saint-Maurice	Urbain_pér	4756	117	263	186	85.8	16.0	15.0	1.0	A
Salgesch	Multifonctionnel	1704	106	270	258	43.2	13.1	2.8	10.3	C
Salvan	Coteaux et vallées	1401	122	441	465	65.1	18.4	13.4	6.1	B
Savièse	Urbain_pér	8041	120	263	349	280.7	45.5	41.4	27.2	B
Saxon	Multifonctionnel	5839	134	270	301	175.5	42.4	53.4	0	A
Sembrancher	Coteaux et vallées	930	113	441	275	22.9	1.9	3.2	0	A
Sierre	Urbain	19507	114	123	131	256.0	59.7	34.4	30.7	B

¹ La densité de référence est indiquée en gras et correspond à la valeur la moins élevée, donc à la densité la plus forte.

Commune	Type de commune	Situation démographique actuelle (he)	Projection démographique (%)	Densité ¹ (m ² /hab-empl)		Zones construites (ha)	Zones non construites (ha)	Besoin théorique (ha)	Surplus théorique (ha)	Catégorie provisoire
				espace CCDT	réelle					
Simplon	Coteaux et vallées	370	108	441	338	12.2	6.9	1.0	5.9	C
Sion	Urbain	47913	120	123	107	508	141	100.6	40.9	B
St. Niklaus	Coteaux et vallées	2578	105	441	438	113.0	46.9	6.0	40.9	C
Stalden	Coteaux et vallées	1121	105	441	288	32.2	16.1	1.7	14.3	C
Staldenried	Coteaux et vallées	535	105	441	446	23.9	6.8	1.3	5.7	C
Steg-Hohetenn	Multifonctionnel	1816	106	270	237	41.4	16.3	2.6	13.7	C
Täsch	Coteaux et vallées	1404	110	441	211	27.0	14.7	2.9	11.7	C
Termen	Urbain_pér	959	110	263	458	43.9	7.3	2.6	11.0	C
Töbel	Coteaux et vallées	505	105	441	498	25.1	17.8	1.2	17.6	C
Trient	Coteaux et vallées	164	122	441	838	13.8	10.6	1.6	11.2	C
Troistorrents	Coteaux et vallées	4459	117	441	446	198.9	39.8	33.4	7.1	B
Turtmann-Unterems	Multifonctionnel	1308	100	270	276	36.0	12.9	0.0	13.1	D
Unterbäch	Coteaux et vallées	449	105	441	756	34.0	17.8	1.1	21.4	C
Val-d'Illiez	Touristique	1562	117	395	545	85.1	40.6	10.5	38.0	C
Varen	Coteaux et vallées	709	106	441	274	19.4	3.8	1.2	2.5	C
Venthône	Urbain_pér	1225	116	263	446	54.6	9.2	5.1	11.5	C
Vernayaz	Multifonctionnel	2047	122	270	206	42.0	3.0	9.2	0	A
Vérossaz	Coteaux et vallées	690	117	441	466	32.2	11.1	5.2	6.5	B
Vétroz	Urbain_pér	6316	120	263	260	154.7	10.4	32.2	0	A

¹ La densité de référence est indiquée en gras et correspond à la valeur la moins élevée, donc à la densité la plus forte.

Commune	Type de commune	Situation démographique actuelle (he)	Projection démographique (%)	Densité ¹ (m²/hab-empl)		Zones construites (ha)	Zones non construites (ha)	Besoin théorique (ha)	Surplus théorique (ha)	Catégorie provisoire
				espace CCDT	réelle					
Vex	Coteaux et vallées	2054	120	441	646	132.6	77.1	17.7	73.4	C
Veyras	Urban_pér	1908	116	263	258	49.3	5.1	7.9	0	A
Veysonnaz	Touristique	804	120	395	413	33.2	9.8	6.2	4.1	B
Vionnaz	Multifonctionnel	2872	123	270	281	80.6	21.5	17.9	4.7	B
Visp	Urban	9916	108	123	92	91.4	22.5	7.1	15.4	C
Visperterminen	Coteaux et vallées	1463	105	441	254	36.8	8.1	2.0	6.1	C
Vollèges	Coteaux et vallées	1884	118	441	413	74.9	9.7	14.3	0	A
Vouvry	Multifonctionnel	4388	123	270	217	93.6	26.5	21.9	4.6	B
Wiler	Coteaux et vallées	660	106	441	556	36.7	11.7	1.8	12.5	C
Zeneggen	Coteaux et vallées	289	108	441	914	26.4	15.3	1.0	18.8	C
Zermatt	Touristique	9684	110	395	118	114.6	19.0	11.4	7.6	B
Zwischbergen	Coteaux et vallées	114	108	441	157	1.7	0.0	0.1	0	A
Total		395'083				10'100	3'029	1'439	2'055	

¹ La densité de référence est indiquée en gras et correspond à la valeur la moins élevée, donc à la densité la plus forte.

Annexe IV - Zones réservées : procédure, tableau explicatif et exemples de publication au BO

1. Contenu minimum d'un dossier de délimitation de zones réservées

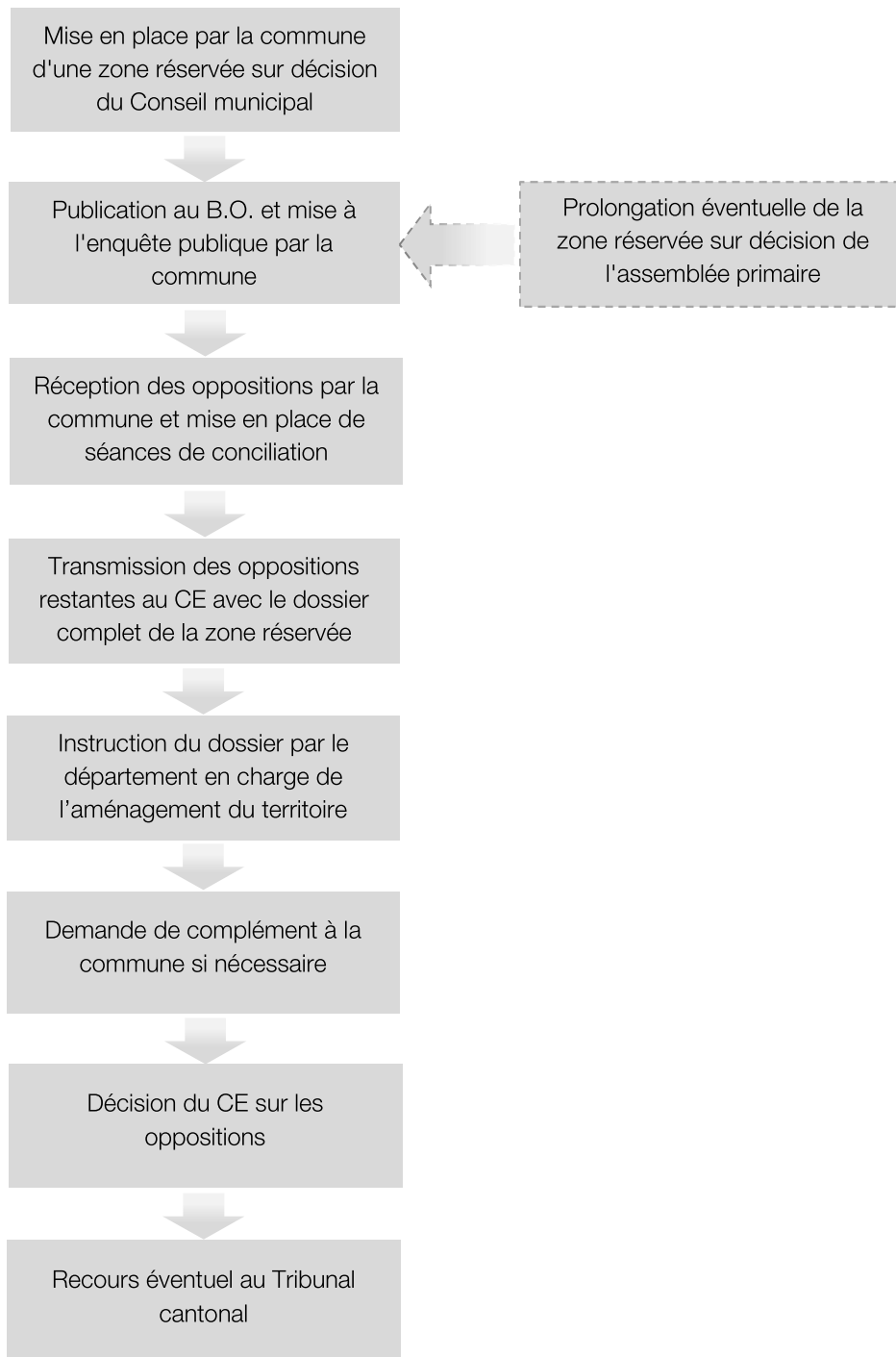
1.1. Documents

- › Plans avec périmètre(s) de la (des) zone(s) réservée(s) ;
- › Rapport justificatif ;
- › Textes de publication au BO ;
- › Oppositions non liquidées (cf. art. 19 LcAT).

1.2. Points à traiter dans le rapport justificatif

- › Donner le contexte de la délimitation de zones réservées : mise en œuvre de la LAT, révision globale du PAZ à venir, stratégie de la commune, vision globale, etc. → justification de la (des) zone(s) réservée(s) :
 - Démontrer que les buts poursuivis par la délimitation de la (des) zone(s) réservée(s) sont opportuns ;
 - Démontrer que la durée de 5 ans n'est pas excessive ;
 - Démontrer que la délimitation de la (des) zone(s) réservée(s) est claire et cohérente du point de vue de l'aménagement du territoire. Démontrer que la délimitation du (des) périmètre(s) permet d'atteindre les buts de la (des) zone(s) réservée(s)
- › Démontrer que la (les) zone(s) réservée(s) est (sont) conforme(s) aux bases légales en vigueur, soit aux articles 27 LAT et 19 LcAT :
 - Intérêt public
 - Principe de proportionnalité
- › Le cas échéant, donner des indications sur les règles qui s'y appliquent (autorisations de construire, dérogations, etc.)

2. Procédure et tableau explicatif



Processus	Descriptif	Bases légales
Mise en place par la commune d'une zone réservée sur décision du Conseil municipal	Dans cette décision, la commune doit également démontrer que la mise en place de la(des) zone(s) réservée(s) fait suite à une réelle intention de revoir la planification du territoire communal.	art. 27 LAT art. 19 al. 1 et 2 LcAT
Publication au B.O. et mise à l'enquête publique par la commune à l'égard de la zone réservée, du plan des zones réservées, de la motivation et du but poursuivi	La publication doit désigner le territoire concerné (plan à l'échelle du parcellaire du périmètre des zones réservées avec indication des bâtiments et de l'équipement, des zones de danger et des numéros des parcelles), la durée, l'entrée en force dès la publication officielle de la décision avec effet immédiat de son application et le but poursuivi par la création de la zone réservée. Elle doit préciser que les oppositions sont à adresser à l'administration communale dans les 30 jours dès la publication.	art. 33 al. 2 et 3 LAT art. 19 al. 1 et 3 LcAT
Réception des oppositions par la commune et mise en place de séances de conciliation	Les oppositions réceptionnées par la commune sont à conserver, y compris l'enveloppe avec le timbre postal. La commune doit procéder à des séances de conciliation à la suite desquelles l'(les) opposant(s) décide(nt) de maintenir ou non leur opposition ; un PV contenant la décision de l'(des) opposant(s) est à transmettre au Conseil d'Etat (CE). Il sera expliqué à l'(aux) opposant(s) que le traitement de l'opposition relève de la compétence du CE.	art. 19 al. 4 LcAT
Transmission des oppositions restantes au CE avec le dossier de la zone réservée (dans les 5 mois à compter de la date de publication au B.O.)	La commune doit transmettre au CE toutes les oppositions maintenues (y compris celles dont les opposants ne se sont pas présentés à la séance de conciliation), ainsi que l'enveloppe avec le timbre postal. Elle joint à celles-ci le dossier et le rapport explicatif des zones réservées, ainsi que la liste des opposants (nom, prénom, adresse, dans le cas d'une hoirie le certificat officiel d'hérédité et en cas de représentation une procuration, n° de parcelle, secteur dans laquelle elle se trouve). Elle procède à la vérification de la propriété et fournit au CE la liste des propriétaires des parcelles mises en zone réservée (extraits de cadastre) qui ont fait opposition. Enfin, elle transmet des étiquettes (nom, prénom, adresse) pour la réponse fournie aux opposants. Le CE atteste de la bonne réception du dossier ainsi que des oppositions.	art. 19 al. 4 LcAT

Instruction du dossier par le département en charge de l'aménagement du territoire	Le département en charge de l'instruction du dossier récolte le/les préavis des services compétents, traite les oppositions et prépare la décision à l'attention du CE.	
Demande de complément à la commune si nécessaire	En fonction du/des préavis des services compétents et des documents fournis par la commune. En cas de complément, les opposants sont à consulter pour une prise de position (droit d'être entendu).	
Décision sur les oppositions	Le CE rend une décision sur les oppositions.	art. 19 al. 4 LcAT
Recours éventuel au Tribunal cantonal (TC) puis au Tribunal fédéral (TF)	Un recours au TC dans les 30 jours est possible, puis au TF par la suite.	art. 33 al. 2 et 3 LAT art. 44 ss. LPJA
Prolongation éventuelle de la zone réservée sur décision de l'assemblée primaire	<i>Pour la prolongation de la zone réservée, qui doit intervenir avant la fin de la durée de cette zone, l'autorité de décision compétente est l'Assemblée primaire. La suite de la procédure est identique à la mise en place de la zone réservée (avec entrée en force dès la publication au B.O.). La prolongation est également sujette à oppositions, celles-ci devant être adressées à la commune qui fera parvenir les oppositions non réglées au CE pour traitement.</i>	art. 33 al. 2 et 3 LAT art. 19 al. 3 LcAT

3. Exemples de textes de publication au B.O.

EN-TÊTE COMMUNALE

COMMUNE DE _____

Création de zone(s) réservée(s)

Le Conseil municipal de _____ rend notoire qu'il a décidé, en séance du _____, de déclarer zone réservée, en vertu des dispositions des articles 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT) et 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987 (LcAT), les parcelles suivantes : _____ / le(s) secteur(s) de _____ / la (les) zone(s) à bâtir située(s) _____, selon le périmètre indiqué dans le(s) plan(s) déposé(s) et mis à l'enquête publique à la commune.

Le but poursuivi est de permettre, à l'intérieur de cette (ces) zone(s) réservée(s), une adaptation du plan d'affectation et de la réglementation y relative, afin de [motivation :] garantir une utilisation rationnelle et judicieuse du territoire / assurer la réalisation des objectifs communaux d'aménagement du territoire sur les parcelles concernées / favoriser un développement cohérent en relation avec l'application du Plan directeur cantonal révisé et des nouvelles bases légales fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire / etc.... À l'intérieur de cette (ces) zone(s) réservée(s), rien ne sera entrepris qui puisse entraver le but poursuivi par cette (ces) zone(s) réservée(s).

La (les) zone(s) réservée(s) est (sont) prévue(s) pour une durée de [max. 5] _____ ans. Elle(s) entre(nt) en force dès la publication dans le bulletin officiel de la décision du Conseil municipal l'(les) instituant.

Les personnes intéressées peuvent prendre connaissance du dossier au bureau communal durant les heures d'ouvertures officielles des bureaux [possibilité de préciser les horaires].

Les oppositions éventuelles, dûment motivées et signées, notamment quant à la nécessité de la zone réservée, sa durée ou l'opportunité du but poursuivi, seront adressées par écrit [sous pli recommandé] à l'administration communale, dans les trente jours dès la présente publication, conformément à l'art. 19 al. 3 LcAT. Le Conseil d'Etat statue sur les oppositions (art. 19 al. 4 LcAT).

[possibilité de donner les informations pour une éventuelle information publique]

L'Administration communale

Le : _____

PIED DE PAGE COMMUNAL

EN-TÊTE COMMUNALE

COMMUNE DE _____

Création de zone(s) réservée(s) – Nouvelle décision

Le Conseil municipal de _____ rend notoire qu'il a décidé, en séance du _____, de déclarer zone réservée, en vertu des dispositions des articles 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT) et 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987 (LcAT), **les parcelles suivantes : _____ / le(s) secteur(s) de _____ / la (les) zone(s) à bâtir située(s) _____**, selon le périmètre indiqué dans le(s) plan(s) déposé(s) et mis à l'enquête publique à la commune.

Le but poursuivi est de permettre l'adaptation du plan d'affectation et de la réglementation y relative afin de mettre en œuvre le Plan directeur cantonal révisé et approuvé par le Conseil fédéral le 1er mai 2019, ainsi que les nouvelles bases légales cantonales en matière d'aménagement du territoire. À l'intérieur de cette (ces) zone(s) réservée(s), rien ne sera entrepris qui puisse entraver le but poursuivi par cette (ces) zone(s) réservée(s).

La (les) zone(s) réservée(s) est (sont) prévue(s) pour une durée de **[max. 3] _____** ans. Elle(s) entre(nt) en force dès la publication dans le bulletin officiel de la décision du Conseil municipal l'(les) instituant.

Les personnes intéressées peuvent prendre connaissance du dossier au bureau communal durant les heures d'ouvertures officielles des bureaux **[possibilité de préciser les horaires]**.

Les oppositions éventuelles, dûment motivées et signées, notamment quant à la nécessité de la zone réservée, sa durée ou l'opportunité du but poursuivi, seront adressées par écrit **[sous pli recommandé]** à l'administration communale, dans les trente jours dès la présente publication, conformément à l'art. 19 al. 3 LcAT. Le Conseil d'Etat statue sur les oppositions (art. 19 al. 4 LcAT).

[possibilité de donner les informations pour une éventuelle information publique]

L'Administration communale

Le : _____

PIED DE PAGE COMMUNAL

EN-TÊTE COMMUNALE

COMMUNE DE _____

Prolongation de zone(s) réservée(s)

Le Conseil municipal de _____ rend notoire que, lors de sa séance du _____, l'assemblée primaire / le Conseil général, a décidé de prolonger pour une durée de [max. 3] _____ ans la(les) zone(s) réservée(s) instaurée(s) le _____, au sens des dispositions des articles 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT) et 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987 (LcAT), sur les parcelles suivantes : _____ / le(s) secteur(s) de _____ / la (les) zone(s) à bâtir située(s) _____, selon le périmètre indiqué dans le(s) plan(s) déposé(s) et mis à l'enquête publique à la commune le _____.

Le but poursuivi par cette prolongation est _____.
À l'intérieur de cette (ces) zone(s) réservée(s), rien ne sera entrepris qui puisse entraver le but poursuivi par cette (ces) zone(s) réservée(s).

La prolongation de [max. 3] _____ ans de cette(ces) zone(s) réservée(s) entre en force dès la présente publication au bulletin officiel.

Les personnes intéressées peuvent prendre connaissance du dossier au bureau communal durant les heures d'ouvertures officielles des bureaux [possibilité de préciser les horaires].

Les oppositions éventuelles, dûment motivées et signées, notamment quant à la nécessité de prolonger la zone réservée, sa durée ou l'opportunité du but poursuivi par cette prolongation seront adressées par écrit [sous pli recommandé] à l'administration communale, dans les trente jours dès la présente publication, conformément à l'art. 19 al. 3 LcAT. Le Conseil d'Etat statue sur les oppositions (art. 19 al. 4 LcAT).

L'Administration communale

Le : _____

PIED DE PAGE COMMUNAL