



CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Aide de travail

Programme d'équipement pour les zones à bâtir

Avril 2025



En collaboration avec le bureau RWB SA

Table des matières

Table des matières	3
Versions	4
I. Introduction	5
1. Objet de l'aide de travail	5
2. Public-cible	5
3. Bases légales	5
4. Portée	5
5. Contenu	5
II. Données de base	6
1. Plan d'affectation des zones (PAZ)	6
2. Plan général d'évacuation des eaux (PGEE)	6
3. Plan directeur sur la distribution de l'eau potable (PDDE)	7
4. Accès	7
5. Planification énergétique communale (PET)	7
6. Cartes interactives du géoportail cantonal	7
7. Registre foncier	7
8. Planification financière communale	8
III. Aperçu de l'état d'équipement	8
IV. Programme d'équipement	9
2. Détermination des priorités d'équipement	9
2.1. Première étape d'équipement	9
2.2. Deuxième étape d'équipement	10
3. Détermination des coûts de l'équipement	10
4. Planification financière communale	11
5. Mise en forme	12
V. Mise en œuvre	13
1. Procédure	13
2. Réalisation des équipements	13
3. Indemnisation sur la plus-value d'équipement	14
4. Actualisation	15
VI. Programme d'aménagement	16
1. Contenu	16
2. Mesures d'aménagement	16
2.1. Objectifs du programme d'aménagement	17
2.2. Démarche	17
2.3. Mise en forme	17
3. Plan d'aptitude à la construction	17
3.1. Démarche	17
3.2. Mise en forme	18
VII. Annexes	19
1. Annexe 1 – Plan de l'aperçu de l'état de l'équipement	19
2. Annexe 2 – Programme d'équipement	20
3. Annexe 3 – Programme d'aménagement – Tableaux et plans	22

Versions

Versions	Modifications
Avril 2025	Version initiale

I. Introduction

1. Objet de l'aide de travail

Cette aide de travail introduit la notion d'équipement ainsi que la méthodologie et les démarches à entreprendre (procédure, contenu, forme) pour la réalisation du programme d'équipement selon l'art. 19 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et l'art. 14 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT).

Lors de tout processus de planification, l'équipement est central puisque d'une part, un terrain ne devrait pas être affecté en zone à bâtir s'il ne peut être équipé de manière appropriée dans les quinze ans à la suite de son classement (art. 15 LAT). D'autre part, l'équipement est une condition à l'octroi de toute autorisation de construire (art. 22 LAT) et par analogie à la faisabilité des projets de construction sur le territoire communal.

Le programme d'équipement est par conséquent indispensable pour assurer une planification communale cohérente en coordonnant les mesures d'urbanisation, les équipements et les finances publiques.

Pour rappel, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des **voies d'accès** et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en **eau** et en **énergie**, ainsi que pour l'**évacuation des eaux usées** (art. 19 LAT).

2. Public-cible

Cette aide de travail est destinée aux autorités communales ainsi qu'à leurs mandataires.

3. Bases légales

Bases légales fédérales et cantonales	
LAT	Art. 19
OAT	Art. 31
LcAT	Art. 14 / Art. 15
LCAP	Art. 5

4. Portée

Le programme d'équipement est un document public établi et adopté par le Conseil municipal ; il lie celui-ci sans toutefois conférer des droits ou imposer des obligations aux propriétaires (art. 14 LcAT). Il peut être consulté par toute personne intéressée (art. 31 al. 4 OAT). Pour ce faire, la Commune pourrait, par exemple, le mettre à disposition en ligne sur le site internet de l'administration communale.

5. Contenu

La présente aide de travail comprend deux volets principaux qui permettent de répondre aux exigences légales en matière de planification relative à l'équipement des zones à bâtir. Il s'agit :

- de l'aperçu de l'état de l'équipement (cf. chapitre III) ;
- du programme d'équipement (cf. chapitre IV).

Cette aide de travail comprend également des informations complémentaires permettant d'affiner la gestion financière et la faisabilité des mesures planifiées par le programme d'aménagement (cf. chapitre VI).

II. Données de base

Les données de base qui permettent l'élaboration de l'aperçu de l'état d'équipement et du programme d'équipement sont listées ci-après.

Elles sont disponibles :

- › en recueillant des informations relatives aux zones à bâtir : « [Zones à bâtir dévolues à l'habitat \(dimensionnement et mobilisation\)](#) », « [Installations d'intérêt public et militaires](#) », « [Tourisme](#) » en ce qui concerne la zone d'activités touristiques selon l'article 15 LAT) ;
- › en prenant contact avec les services cantonaux spécialisés ;
- › en prenant contact auprès des bureaux techniques spécialisés ;
- › en réalisant des études spécifiques de terrain.

1. Plan d'affectation des zones (PAZ)

Les PAZ en vigueur et les projets de PAZ constituent la base essentielle. Ces plans doivent être disponibles à une échelle appropriée comprenant le parcellaire et les constructions mis à jour.

2. Plan général d'évacuation des eaux (PGEE)

Les Communes sont tenues de disposer d'un PGEE qui doit être mis à jour régulièrement. Elles peuvent également le réaliser à l'échelle régionale (Plan régional d'évacuation des eaux, PREE). Le PGEE doit être élaboré sur la base des directives et du manuel d'explications édictés par l'Association suisse des professionnels des eaux (VSA)¹. En relation avec le PGEE, les Communes détiennent également un règlement communal sur les eaux à évacuer², renseignant sur les taxes des eaux à évacuer notamment.

Tout comme le PGEE, le règlement communal sur les eaux à évacuer doit être révisé régulièrement, afin de correspondre aux standards les plus actuels, de garantir la légalité et de permettre l'autofinancement de l'évacuation des eaux.

Pour rappel, les eaux polluées produites dans le périmètre des égouts publics (zones à bâtir, autres zones équipées et autres zones dans lesquelles le raccordement au réseau d'égouts est opportun et peut raisonnablement être envisagé) doivent être déversées dans les égouts (art. 11 LEaux).

Le programme d'équipement prend en compte les conclusions du PGEE afin de déterminer le niveau d'équipement de son territoire et assurer une planification territoriale cohérente.

En outre, lors de l'élaboration du programme d'équipement, les Communes doivent détenir suffisamment d'informations quant aux capacités d'accueil en habitants et emplois de leur Commune leur permettant d'assurer un dimensionnement suffisant de leur STEP. En prenant en compte l'augmentation de la charge polluante en habitants/emplois générée par le nouveau projet de PAZ, une réserve de capacité libre suffisante de 20% par rapport à la capacité nominale doit être garantie. Dans le cas contraire, une justification des mesures

¹ Pour plus d'information : <https://www.vs.ch/web/sen/evacuation-des-eaux>

² Pour plus d'information : <https://www.vs.ch/web/sen/evacuation-eaux-reglement>

prévues au niveau de la STEP doit être indiquée dans le programme d'équipement ou dans le rapport 47 OAT si ce dernier n'est pas réalisé.

3. Plan directeur sur la distribution de l'eau potable (PDDE)

Dans le but d'assurer un approvisionnement en eau potable de qualité et en suffisance, les Communes peuvent disposer d'un PDDE. De manière générale, ce plan permet aux Communes de définir les installations nécessaires pour répondre aux exigences actuelles et futures en fonction des ouvrages et équipements existants. Son objectif vise donc à analyser les réseaux et leurs problématiques, proposer des solutions adaptées pour leur construction, exploitation et entretien, et planifier leur mise en œuvre en tenant compte des coûts, des priorités et des contraintes budgétaires.

4. Accès

Nous vous renvoyons au chapitre 1 et 2 de la fiche thématique « [Mobilité et infrastructures de transport](#) ».

5. Planification énergétique communale (PET)

Afin d'assurer un approvisionnement en énergie suffisant, diversifié, sûr, économique et compatible avec les impératifs de la protection de l'environnement, les Communes déterminent de quelle manière elles conçoivent l'évolution de l'approvisionnement en énergie des différents secteurs de leur territoire. Pour ce faire, elles réalisent une PET grâce à l'appui du Service cantonal de l'énergie et des forces hydrauliques (SEFH) et d'un bureau expert, dans un délai de dix ans dès le 1^{er} janvier 2025 (date de l'entrée en vigueur de la modification de la loi sur l'énergie).

La planification énergétique communale intègre des aspects territoriaux relatifs à la mise en œuvre des objectifs communaux en matière d'énergie. Les Communes en tiennent notamment compte lors de l'élaboration de leur programme d'équipement.

À noter que selon le droit fédéral en matière d'aménagement du territoire, l'approvisionnement en gaz et le raccordement à un réseau de chauffage à distance ne font pas partie des exigences pour considérer un terrain comme équipé.

6. Cartes interactives du géoportail cantonal

Le Géoportail cantonal³ offre une multitude de cartes interactives sur différentes thématiques (urbanisation, nature, environnement, dangers naturels, etc.) qui sont autant d'informations utiles à l'élaboration du programme d'équipement.

7. Registre foncier

Le registre foncier permet de déterminer si les parcelles concernées sont en mains publiques ou en mains privées. Il permet également de déterminer si des servitudes sont existantes.

³<https://www.vs.ch/web/egeo/cartes-interactives>

8. Planification financière communale

La réalisation des équipements nécessaires est souvent onéreuse pour les Communes et absorbe une part importante de leurs moyens financiers. Il serait opportun que la planification financière des Communes montre la part réservée à la réalisation des équipements des zones à bâtir.

III. Aperçu de l'état d'équipement

Les Communes doivent élaborer un aperçu de l'état de l'équipement (cf. art. 31 OAT). Cet aperçu présente les parties de la zone à bâtir propres à la construction, compte tenu de l'aménagement et de l'équipement effectués, ou qui pourront vraisemblablement l'être dans les cinq ans, si les travaux effectués se poursuivent conformément au programme établi (cf. chapitre IV).

Cet aperçu est nécessaire dans le dossier de révision globale du PAZ et du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ). Il doit contenir au minimum les informations suivantes pour évaluer l'équipement de la zone à bâtir conformément à l'art. 19 LAT :

- › les voies d'accès ;
- › les conduites nécessaires à l'approvisionnement en électricité ;
- › les conduites nécessaires à l'alimentation en eau ainsi qu'à l'évacuation des eaux (eaux claires/eaux usées).

Dans la mesure où la Commune dispose des informations suffisantes, ou souhaite intégrer des informations complémentaires à propos de l'approvisionnement en énergie, les réseaux de gaz et de chaleur à distance peuvent également faire partie de l'évaluation de l'équipement de la zone à bâtir.

À partir des données de base existantes, les Communes déterminent chaque zone ou partie de la zone à bâtir répondant aux besoins à quinze ans qui n'est pas équipée de manière appropriée (15 al.4 let b LAT).

Les terrains nouvellement mis en zone et les réserves sont regroupés dans des secteurs qui forment une unité du point de vue des équipements à réaliser et de la période envisagée pour cette réalisation.

Le degré de l'état actuel de l'équipement (équipé, partiellement, non-équipé) est à définir en tenant compte des données de base relatives à l'équipement (cf. chapitre II). Les secteurs sont représentés avec pour fond de carte le PAZ à une échelle appropriée en tenant compte du degré d'équipement (cf. annexe 1), à savoir :

- › secteur équipé : immédiatement constructible ;
- › secteur partiellement équipé : ne dispose que de certains équipements ou les équipements existants ne permettent pas de satisfaire au développement prévu ;
- › secteur non-équipé : ne comprend aucune infrastructure de l'équipement technique.

Une fois les secteurs à équiper définis, il s'agit de préciser quels types d'équipement sont nécessaires pour obtenir une zone à bâtir entièrement équipée. Ces informations peuvent être spatialisées sous la forme d'un plan et/ou synthétisées à travers un tableau.

IV. Programme d'équipement

Le programme d'équipement indique, sur une période de quinze ans équivalente à l'horizon de planification d'un PAZ (art. 15 LAT), quand et avec quels moyens financiers la Commune équipe les terrains qui seront probablement nécessaires à la construction durant cette période.

Lors de la révision de son PAZ, la Commune doit élaborer une planification de l'équipement de ses zones à bâtir. À l'instar des autres documents faisant partie de la révision du PAZ, l'élaboration du programme d'équipement fait l'objet d'un processus itératif entre les différents documents ou planifications existantes ou à réviser. En effet, les Communes doivent dimensionner leur zone à bâtir (art.15 LAT). Elles doivent également s'assurer que les réserves soient mobilisées et donc constructibles à 15 ans. Inversement, l'estimation des coûts pour équiper les terrains à bâtir peut conduire à restituer certains secteurs à la zone agricole. En outre, la réalisation du programme d'équipement doit permettre d'affiner les réflexions sur le dimensionnement de la zone à bâtir en tenant compte des capacités des installations publiques existantes, ainsi que de la faisabilité technique et financière de leur renouvellement/agrandissement.

Ces différents allers-retours doivent permettre à la Commune d'avoir une vision claire et guider son développement spatial à moyen terme, soit quinze années (PAZ ; première étape d'équipement), et à long terme, soit trente ans (deuxième étape d'équipement). A ce titre, le programme d'équipement constitue un instrument intéressant pour la mise en œuvre de la politique foncière active.

Les Communes qui considèrent leur zone à bâtir comme équipée, doivent le renseigner clairement dans le rapport 47 OAT. Pour ces Communes, un aperçu de l'état de l'équipement et un programme d'équipement ne doivent pas être réalisés.

1. Détermination des secteurs à équiper

Sur la base de l'aperçu de l'état de l'équipement, les secteurs à équiper sont ceux identifiés comme partiellement et/ou non-équipés. De plus, pour ces secteurs, le type d'équipement manquant y est déjà identifié.

2. Détermination des priorités d'équipement

Les priorités d'équipement sont à définir selon le développement souhaité par la Commune en tenant compte de ses disponibilités financières et de la demande en construction.

Dans le programme d'équipement, la Commune doit déterminer les travaux à entreprendre, leur ordre de priorité (objet du présent chapitre) et les montants à investir (voir chapitre suivant). Grâce à cette analyse, les travaux d'entretien ou de renouvellement peuvent mieux être coordonnés avec les priorités fixées pour l'extension d'équipement, ce qui réduira les frais.

Les Communes concernées doivent distinguer les secteurs répondant aux besoins des quinze prochaines années (première étape d'équipement) et ceux qui constituent une mesure de « gel » des besoins à l'horizon 15-30 ans (deuxième étape d'équipement).

2.1. Première étape d'équipement

L'art. 31 al. 2 OAT indique que l'aperçu de l'état de l'équipement doit relever les parties de la zone à bâtir qui pourront vraisemblablement être propres à la construction dans les cinq ans. Dans ce contexte, l'échéancier de la première étape d'équipement est découpé en trois phases de cinq années.

Les secteurs sont à classer en priorité :

- 1 : réalisation de l'équipement dans les cinq prochaines années ;
- 2 : réalisation de l'équipement entre les cinq et dix prochaines années ;
- 3 : réalisation de l'équipement entre les dix et quinze prochaines années.

La précision de l'estimation des coûts d'équipement est liée au niveau de priorité, mais également à la connaissance de la Commune sur les travaux à réaliser. Si l'équipement doit intervenir dans les cinq prochaines années, la Commune doit connaître avec suffisamment de précision les investissements à financer pour pouvoir les gérer dans le court terme. S'il y a des projets concrets d'équipement, l'évaluation est facilitée : les coûts ont été estimés, même si une marge d'erreur existe (plus ou moins 10 %). Au-delà de cinq ans, l'estimation est plus grossière.

2.2. Deuxième étape d'équipement

Les Communes ont la possibilité de délimiter sur leur plan d'affectation des périmètres de 2^e étape d'équipement (art. 14 al. 1bis, ter et quater LcAT), des périmètres à aménager correspondant aux besoins à 15-30 ans, ainsi que des zones d'affectation différée. Ces mesures d'aménagement permettent de bloquer temporairement la construction des surfaces sises dans le périmètre d'urbanisation, mais dépassant les besoins en zone à bâtir pour les 15 prochaines années. Ces secteurs ne seront destinés à la construction qu'après la démonstration d'un besoin avéré. Ils sont donc soumis à une interdiction de bâtir et constituent une mesure de « gel » des besoins à l'horizon 15–30 ans.

Pour que ces surfaces, non ou partiellement équipées, deviennent constructibles une fois le besoin avéré, c'est la procédure d'homologation des art. 33 ss LcAT qui doit être suivie.

Dans le cadre du programme d'équipement, il est possible pour les Communes de réfléchir au coût potentiel de l'équipement de ces secteurs. L'évaluation du coût de l'équipement de ces périmètres peut être sommaire.

En fonction des réflexions entreprises et des conclusions obtenues, certains périmètres de 2^e étape d'équipement et des périmètres à aménager pourraient ne plus être délimités sur le PAZ en raison d'un coût d'équipement trop important par rapport aux ressources financières communales ou lié à une inadéquation entre les dépenses à entreprendre et les retombées escomptées. Une réflexion itérative est à réaliser entre le PAZ et le programme d'équipement.

3. Détermination des coûts de l'équipement

Le coût d'investissement de l'équipement est à déterminer et à reporter dans un tableau. Pour ce faire, trois méthodes existent en vue de déterminer les coûts. La méthode utilisée est libre. Toutefois, la précision des coûts sera plus élevée pour les secteurs à équiper dans les cinq ans. Il convient également de tenir compte des frais d'étude, d'acquisitions foncières, d'abornement et de notaire.

La méthode utilisée est à spécifier dans le tableau du programme d'équipement. Une colonne « commentaire » permet d'expliquer le choix de la méthode, voire, si nécessaire, de détailler les éléments pris en considération dans l'évaluation du coût au m². Pour les méthodes « classique » (A) et « par élément » (B), le devis (A), respectivement le schéma d'équipement (B), peuvent être annexés au rapport.

Méthode	Explications
Classique (A)	<p>À privilégier pour les projets à court terme.</p> <p>Il s'agit d'élaborer un projet de construction des équipements (devis) qui estime, à +/- 10 %, le coût des installations. Ce projet de construction est à élaborer en parallèle à la planification. Cette méthode requiert de faire appel à des spécialistes pour l'évaluation, ce qui implique des coûts supplémentaires.</p>
Par élément (B)	<p>À privilégier quand la nature et l'importance des équipements sont connues dans les grandes lignes (plan directeur, schéma, étude, etc.) ou quand il s'agit de compléter l'un ou l'autre équipement.</p> <p>Il s'agit de calculer individuellement le coût de chaque élément en rapportant les dimensions au prix unitaire correspondant sur la base d'un avant-projet de construction. Il n'est pas nécessaire d'avoir des connaissances spécifiques. Cette méthode permet à la Commune de calculer elle-même le coût (estimation à +/- 25 %).</p> <p>(exemple d'application de la méthode de calcul par élément en annexe 2-2.3)</p>
Par type de quartier (C)	<p>À privilégier quand l'équipement n'est pas connu à travers un plan directeur ou quand l'échéance du projet (moyen-long terme) ne permet pas une vision très précise.</p> <p>Il s'agit de définir des quartiers comparables à l'échelle de la Commune. Cette méthode suppose en effet que des quartiers comparables, récemment construits, ont des coûts d'équipement comparables. Le PAZ et le RCCZ permettent de classer les types de quartiers. La densité de construction est un facteur mineur dans le coût de la construction, au contraire de la topographique qui a un impact important.</p>

4. Planification financière communale

Pour déterminer le coût à charge de la Commune, il faut prendre en considération la marge d'autofinancement de la Commune et connaître l'apport des subventions ainsi que la participation financière des propriétaires fonciers.

Marge d'autofinancement	La marge d'autofinancement correspond au bénéfice du compte ordinaire. Il s'agit du montant pour l'année considérée qui peut être réservé à de nouveaux investissements sans augmenter la dette. Elle doit être déterminée sur la base de la planification financière communale.
Subventions et contributions	La justification de subventions ou de participation de tiers doit être apportée dans le cadre du programme d'équipement.
Participation des propriétaires fonciers	<p>Les Communes fixent dans leur RCCZ ou un règlement ad hoc la participation financière des propriétaires aux frais d'équipement. La loi cantonale contient notamment les dispositions suivantes :</p> <p>« 1. Les Communes fixent dans chaque cas la participation financière des propriétaires fonciers aux frais d'équipement conformément à la législation spéciale.</p> <p>2. Le règlement des zones et des constructions peut aussi prévoir que l'équipement sera effectué aux frais des privés » (art. 15 al. 1 et 2 LcAT).</p>

La somme des divers coûts d'équipement diminués des subventions possibles et des éventuelles contributions de tiers, ainsi que de la participation financière des propriétaires fonciers donne le solde à la charge de la Commune (voir tableau synthétique des coûts en annexe 2-2.2).

5. Mise en forme

Le programme d'équipement se compose d'un tableau récapitulatif des coûts d'investissements et des priorités des secteurs à équiper au minimum jusqu'à 15 ans (1 (0 à 5 ans), 2 (5 à 10 ans), 3 (10 à 15 ans) ainsi que d'un plan permettant de localiser les différents secteurs. Il peut également intégrer les informations relatives aux secteurs de deuxième étape d'équipement 4 (au-delà de 15 ans) (cf. exemple en annexe 2-2.1, 2.2, 2.4).

V. Mise en œuvre

1. Procédure

Le programme d'équipement doit être établi sous la forme d'un document public qui lie le conseil municipal sans toutefois conférer des droits ou imposer des obligations aux propriétaires (art. 14 al. 2 LcAT).

Dans ce contexte, le processus proposé pour mettre en vigueur le programme d'équipement est le suivant :

Processus

A1. Information publique par avis dans le bulletin officiel ⁴ et par affichage public (30 jours en principe)
A2. Participation de la population (possibilité de faire des observations par écrit)
B. Décision du programme d'équipement par le Conseil communal
C. Publication de la décision du Conseil communal ⁵
D. Consultation par les intéressés du programme d'équipement

■ Etapes optionnelles

■ Etapes obligatoires

2. Réalisation des équipements

L'art. 14 al. 4 LcAT indique que « la réalisation des équipements est régie par la législation spéciale. Les procédures doivent être introduites dans un délai compatible avec le respect du programme d'équipement et permettant, le cas échéant, l'appel à contribution des propriétaires fonciers ».

Plusieurs possibilités existent pour réaliser les équipements. Ces possibilités sont présentées ci-dessous.

Conforme au programme d'équipement	Réalisation par les Communes	Les travaux sont réalisés par les Communes et peuvent débuter lorsque les plans sont approuvés par l'autorité compétente, les diverses procédures coordonnées et le financement assuré. Dans ce contexte, il faut savoir que « les frais d'équipement des zones à bâtir constituent des dépenses à caractère obligatoire au sens de la loi du 13 novembre 1980 sur le régime communal lorsqu'ils sont conformes au programme d'équipement en vigueur » (art. 15, al. 5 LcAT).
------------------------------------	------------------------------	--

⁴ Exemple de texte pour [la publication au bulletin officiel de l'information publique](#)

⁵ Exemple de texte pour [la publication au bulletin officiel de la décision du Conseil Communal](#)

Réalisation anticipée au programme d'équipement	Réalisation par les privés selon les plans approuvés (art. 15 al. 3 let. a LcAT).	Le particulier peut « <i>procéder lui-même en arrêtant avec la Commune, par convention, notamment les modalités d'exécution des travaux, le droit de propriété sur les équipements, les conditions auxquelles les voisins peuvent se raccorder et le transfert des droits et des obligations à la collectivité publique</i> » Les travaux peuvent débuter lorsque les projets d'exécution sont approuvés par l'autorité compétente sous réserve et de la signature de la convention entre la Commune et les privés.
	Réalisation par les Communes avec avance de frais des privés (art. 15 al. 3 let. b LcAT).	Le particulier peut « <i>faire l'avance des frais d'équipement en arrêtant avec la Commune, par convention, notamment le montant à sa charge, le droit de propriété sur les équipements jusqu'au remboursement de l'avance, les conditions auxquelles les voisins peuvent se raccorder et les intérêts dus en raison de la somme avancée</i> » Dans ce cas, la Commune reste maître d'ouvrage et règle par convention les conditions y relatives avant le début des travaux.

3. Indemnisation sur la plus-value d'équipement

La plus-value d'équipement correspond aux contributions prélevées par les Communes pour l'équipement de la zone à bâtir. Lors du redimensionnement de la zone à bâtir, les Communes peuvent être amenées à dézoner des parcelles équipées et par conséquent les rendre inconstructibles.

Le droit cantonal (art. 10k al. 2 LcAT ; art. 18 Règlement sur les mesures d'encouragement et sur le régime de compensation en matière d'aménagement du territoire) prévoit un remboursement du montant des plus-values d'équipement payé par les propriétaires si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- › une zone à bâtir équipée a été dézonée ;
- › aucune indemnisation selon l'al. 1 de l'art. 10k, n'est accordée. On parle dans ce contexte de « non-classement ». La parcelle équipée est dézonée afin que le régime d'affectation soit pour la première fois conforme aux exigences de la LAT. Ce dézonage n'est alors pas considéré comme une restriction équivalant à une expropriation matérielle ;
- › le remboursement s'applique uniquement pour les projets réalisés après le 1^{er} mai 1999. La date de référence est celle de la facturation de la plus-value d'équipement.

L'indemnité se monte à l'équivalent de la plus-value d'équipement effectivement encaissée par la Commune. Elle est assurée à raison de 50 % par le canton et 50 % par la Commune.

4. Actualisation

Selon l'art. 14 al. 2 de la LcAT, le Conseil municipal actualise, en cas de nécessité, le programme d'équipement notamment « *pour tenir compte des besoins de constructions et lors de chaque adaptation des plans d'affectation des zones* ».

Lors de la révision globale du PAZ, l'élaboration, respectivement, la mise à jour du programme d'équipement est obligatoire.

VI. Programme d'aménagement

- **La réalisation du programme d'aménagement est facultative.** Les Communes souhaitant établir un programme d'aménagement sont tenues de respecter les éléments mentionnés dans le présent chapitre.

Selon l'article 31 al. 2 OAT « l'aperçu présente les parties de la zone à bâtir propre à la construction compte tenu de l'aménagement et de l'équipement effectués ou qui pourront vraisemblablement l'être dans les cinq ans si les travaux effectués se poursuivent conformément au programme établi ». L'équipement n'est donc pas le seul critère permettant de définir si une zone est propre à la construction. « Propre à la construction » signifie qu'il n'existe plus aucun obstacle à la construction. Le programme d'aménagement est par conséquent une proposition de méthodologie que les Communes peuvent utiliser afin de prendre en considération les aménagements à effectuer au vu des obstacles.

1. Contenu

Le programme d'aménagement est composé de deux volets :

- l'identification des obstacles à la construction, hormis l'équipement ;
- l'identification des secteurs de la zone à bâtir qui sont propres à la construction compte tenu de l'équipement et des aménagements à effectuer, ou qui pourront vraisemblablement l'être dans cinq ans (plan d'aptitude à la construction).

2. Mesures d'aménagement

Hormis l'état de l'équipement technique de la parcelle ou du secteur, afin d'assurer la faisabilité d'un projet, il convient de s'interroger sur les autres obstacles en présence qui pourraient contraindre sa construction. Ils sont à identifier le plus en amont possible dans le processus de planification.

Ci-après sont présentés de manière non exhaustive les obstacles à considérer afin d'assurer la constructibilité et/ou la densification d'un site. Selon la manière dont les obstacles sont traités, les effets sur le territoire et les équipements seront plus ou moins importants. La prise de décision doit dès lors se baser sur une pesée des intérêts circonstanciée à intégrer au rapport 47 OAT.

Thématique(s)	Obstacle(s)
Aménagement du territoire	Remembrement
	Patrimoine bâti
	Morphologie du sol et du sous-sol
	Topographie
	Alignement
	Perméabilité visuelle et piétonne
...	
Environnement	Dangers naturels (LDNACE)
	Distance à la forêt (LFo)
	Accidents majeurs (OPAM)
	Bruit (OPB)
	Rayonnement non ionisant (ORNI)
Sites pollués (OSites)	

	Espace réservé aux eaux Protection des eaux souterraines (OEaux , LEaux , LcEaux) Distance minimale aux odeurs (Annexe 2 ch. 512 OPair) ...
Privé	Servitude – Charge foncière Thésaurisation ...

2.1. Objectifs du programme d'aménagement

Le programme d'aménagement porte sur les obstacles à la construction identifiés. Il s'agit de mettre en évidence les coûts des mesures d'aménagement du territoire. Il peut s'agir tant d'analyses techniques que de l'établissement d'une planification spéciale (PAS), d'une convention, d'un remembrement, etc.

2.2. Démarche

À partir des données de base, il s'agit d'indiquer les mesures d'aménagement des réserves pour lever les obstacles à la construction en matière d'aménagement du territoire, d'environnement ou d'ordre privé (exemples : élaboration d'une planification spéciale, remaniement parcellaire, réduction des nuisances sonores, mesure pour lutter contre les dangers d'inondation, etc.). Les options retenues sont expliquées dans les tableaux que nous vous proposons en annexe.

2.3. Mise en forme

Le programme d'aménagement se compose :

- d'un tableau présentant les obstacles et les mesures d'aménagement envisagées (exemple en annexe 3 – 3.1) ;
- d'un tableau récapitulatif des mesures d'aménagement et de leur priorité (exemple en annexe 3 – 3.2) ;
- d'un tableau récapitulatif des coûts d'investissement de l'aménagement (exemple en annexe 3 – 3.3) ;
- d'un plan présentant les priorités et les secteurs concernés par une mesure d'aménagement (exemple en annexe 3 – 3.4).

3. Plan d'aptitude à la construction

Le plan d'aptitude à la construction identifie les secteurs de la zone à bâtir qui sont propres à la construction, compte tenu de l'équipement et l'aménagement effectués, ou qui pourront vraisemblablement l'être dans les cinq ans si les travaux à effectuer se réalisent conformément au programme d'équipement (cf. chapitre IV).

3.1. Démarche

Les terrains propres à la construction comprennent les secteurs de la zone à bâtir sur lesquels il est possible de délivrer un permis de construire conforme à l'affectation de la zone, c'est-à-dire que l'équipement technique est réalisé et qu'il n'y a plus aucun autre obstacle à la remise d'une autorisation de construire.

Les terrains propres à la construction dans les cinq ans doivent pouvoir l'être dans les faits, en droit et du point de vue politique :

- l'équipement technique de base est suffisant ou la réalisation nécessaire est décidée ;
- les plans et la planification des équipements techniques de détail sont décidés, et il n'existe aucune opposition politique majeure ;
- les éventuelles adaptations du PAZ et des planifications spéciales, ainsi que le remembrement de terrains à bâtir sont engagés et aucune opposition majeure ne se manifeste contre ces décisions ;
- les mesures pour contrer la thésaurisation du terrain ont été prises ;
- tout obstacle (cf. chapitre VI.2) à la remise d'une autorisation de construire (dangers naturels, site contaminé, zone réservée, interdiction de droit privé, etc.) a été levé ou le sera rapidement.

À l'aune des réflexions entreprises dans le cadre de l'inventaire des réserves et du programme d'équipement, les zones à bâtir sont ventilées en quatre catégories :

- les terrains bâtis ou largement bâtis ;
- les terrains propres à la construction ;
- les terrains propres à la construction dans les cinq ans ;
- les terrains propres à la construction au-delà de cinq ans.

3.2. Mise en forme

Le plan d'aptitude à la construction se compose :

- d'un plan identifiant les secteurs propres à la construction, propres à la construction dans les cinq ans, et propres à la construction au-delà de cinq ans (exemple annexe 3-3.5).

VII. Annexes

1. Annexe 1 – Plan de l'aperçu de l'état de l'équipement

Légende

Etat de l'équipement technique

-  Equipé
-  Partiellement équipé
-  Non équipé
-  Zone à bâtir



2. Annexe 2 – Programme d'équipement

2.1. Exemple tableau - programme d'équipement

	N° du secteur	Priorité	Type de zone	Surface (ha)	Méthode utilisée	Commentaire	Année / Investissement en milliers de francs															Deuxième étape d'équipement
							2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
							5 ans					10 ans					15 ans					
STEP	Base						60	250	107													
Accès									30	30	8											
Village	4	1	Vieux-village	1.5	A		100	100	200	200	100											
Centre	5	1	Habitation	3.2	A					100	100											
Plaine	3	2	Mixte avec habitat	0.8	B							30										
Chapelle	7	2	Mixte avec habitat	0.8	B								100	120	100							
Les Champs	8	3	Habitation	1.6	C															100	100	
Plaine II	12		Habitation	1.2	C	Estimation sommaire sur la base de la surface concernée																150
Total							150	350	337	330	208	30	100	120	100					100	100	150

2.2. Exemple tableau - tableau récapitulatif des coûts de l'équipement

Priorité	N° du secteur	Nom du secteur	Surface (ha)	Montant total	Subvention Contribution	Part privée	Montant à la charge de la commune
	Equipement de base	STEP		5'100'000	3'473'000	75%	406'750
		Accès		170'000		60%	68'000
1	4	Village	1.5	2'820'000	20'000	75%	700'000
1	5	Centre	3.2	800'000		75%	200'000
2	3	Plaine	0.8	120'000		75%	30'000
2	7	Chapelle	0.8	800'000		60%	320'000
3	8	Les Champs	1.6	500'000		60%	200'000
TOTAL				10'310'000			1'924'750

2.3. Exemple méthode de calcul - par éléments

Secteur village	Nombre en m ou m ²	Prix unitaire en Fr.	Coût en milliers de francs			
			Construction	Planification	Acquisition	Total
Accès						
Evacuation des eaux						
Eau potable						
Eclairage						
Electricité						
Canalisation						
Energie						
Télécommunication						
...						
Total						

2.4. Exemple plan – priorités d'équipement

Légende

Etat des priorités d'équipement

A B C Secteur à équiper avec identifiant

1-2-3-4 Priorités : 1 – Equipement dans les 5 ans
2 – Equipement dans les 5 à 10 ans
3 – Equipement dans les 10 à 15 ans
4 – Deuxième étape d'équipement (au-delà de 15 ans)

Zones d'affectation

Orange Zone d'habitation

Grey Zone à bâtir



3. Annexe 3 – Programme d'aménagement – Tableaux et plans

3.1. Exemple tableau - identification des obstacles et mesures d'aménagement

Secteur	Parcelle(s)	Surface (m ²)	Type de zone	Etat de l'équipement				Obstacle à la construction													Commentaire	Quelle mesure à entreprendre ? (Quoi ?)	Quelle procédure ? (Comment ?)	Quelle échéance ? (Quand ?)	Quel coût ? (Combien ?)	Quel acteur ? (Qui ?)									
				Accès	Eau potable	Eaux usées	Electricité	Aménagement du territoire							Environnement												Privé								
								Périmètre à aménager	Remembrement	Patrimoine bâti	Morphologie – Topographie	Alignement	Perméabilité visuelle et piétonne	...	Dangers naturels	ERE	Forêt	OPAM	OPB	ORNI							Site pollué	Distance aux odeurs	...	Servitude - Charge foncière	Thésaurisation	...			
1	20-21-22	1'500	Habitation																																
2	312	5'000	Industrielle																																
3	4-5-6-7-8	8'000	Mixte avec habitat																																
4	250-255	15'000	Vieux-village																																
5	25-26-27	32'000	Habitation																																
6	13	4'325	Industrielle																																
7	50-51-52	8'500	Mixte avec habitat																																
8	455	16'000	Habitation																																

Légende

Equipement

	Réalisé
	Partielle réalisé /insuffisant
	Non réalisé

Obstacle à la construction

	Aménagement du territoire
	Environnement
	Ordre privé

3.2. Exemple tableau facultatif - récapitulatif des mesures d'aménagement pour l'ensemble du territoire

Nom	Secteur	Parcelles	Obstacles	Actions (Quoi)	Procédures (Comment)	Calendrier (Quand)	Coûts (Combien)	Acteurs (Qui)
Village	A	2526-2823						
Grands-Prés	B	2-3-4-5-6-7						
Eglise	C	125						
Coteau	D	45-46-48						

3.3. Exemple tableau facultatif - récapitulatif des coûts à investir

Nom	Secteur	Priorité	Coût total (CHF)	Subvention Contribution	Part privée	Solde à la charge de la commune (CHF)
Village	A	1				
Grands-Prés	B	2				
Eglise	C	2				
Coteau	D	3				
Total						

3.4. Exemple plan facultatif - mesures d'aménagement dans les 5 ans, dans les 5 à 10 ans, dans les 10 à 15 ans

Légende

Etat des mesures d'aménagement

A B C Secteur à aménager avec identifiant

- 1-2-3** Priorité : 1 – Mesures d'aménagement dans les 5 ans
2 – Mesures d'aménagements dans les 5 à 10 ans
3 - Mesure d'aménagement dans les 10 à 15 ans

Zones d'affectation

 Zone d'habitation

 Zone vieux village

 Zone à bâtir



3.5. Exemple plan facultatif - aptitude à la construction

Légende

Aptitude à la construction

-  Propre à la construction
-  Propre à la construction dans les 5 ans
-  Propre à la construction au-delà de 5 ans

Zones d'affectation

-  Zone d'habitation
-  Zone vieux village
-  Zone à bâtir

