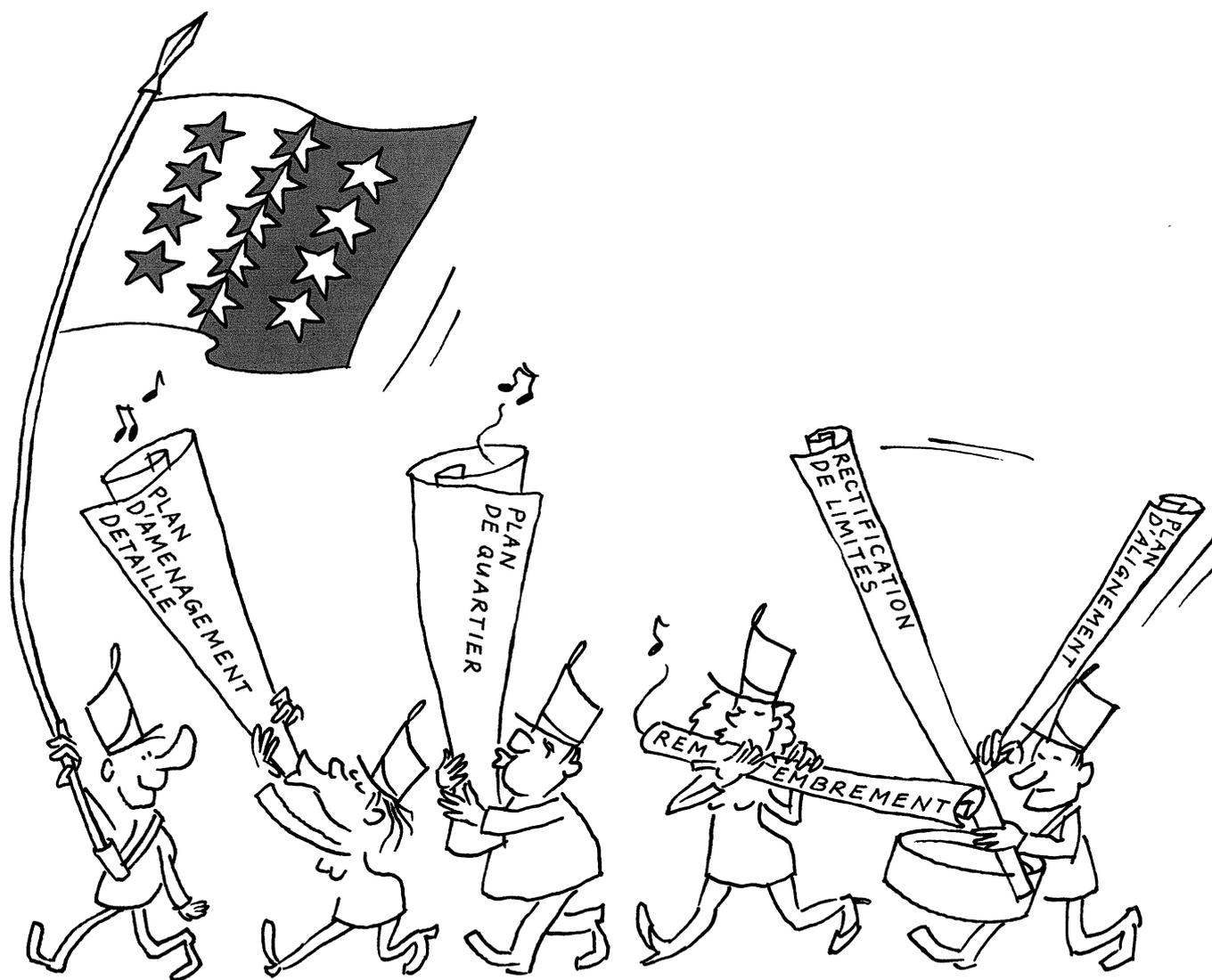


**Les plans d'affectation  
spéciaux et autres instruments  
de l'aménagement du  
territoire**

J. LOKETAN 95



**Guide pour les communes**



# Sommaire

<b>Préface</b>	<b>3</b>
<b>Introduction</b>	<b>4</b>
<b>La planification d'affectation</b>	<b>4</b>
<b>La planification spéciale en tant que partie de la planification d'affectation</b>	<b>5</b>
Le plan d'aménagement détaillé	6
Le plan de quartier	9
<b>Autres instruments de l'aménagement du territoire</b>	<b>13</b>
Le remembrement parcellaire	13
La rectification de limites	17
Le plan d'alignement	18
<b>L'utilisation coordonnée des instruments</b>	<b>21</b>
<b>Les plans d'affectation spéciaux aident à résoudre des tâches particulières d'aménagement du territoire</b>	<b>22</b>

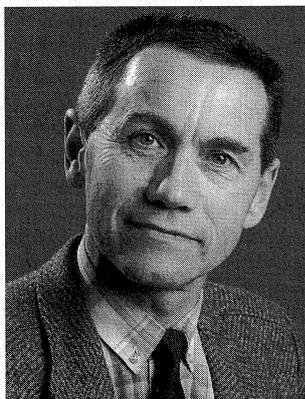
# Bases légales déterminantes

- Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979.
- Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du 2 octobre 1989.
- Loi du 23 janvier 1987 concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LCAT).
- Décret du 10 novembre 1993 sur la modification provisoire de diverses législations.
- Décret du 2 octobre 1992 concernant les objectifs d'aménagement du territoire.
- Décret du 16 novembre 1989 concernant le remembrement et la rectification de limites (décret sur le remembrement).
- Décret du 19 juin 1991 modifiant le décret du 16 novembre 1989 concernant le remembrement et la rectification de limites (décret sur le remembrement).
- Décret du 31 janvier 1992 sur la procédure d'autorisation de construire (décret sur l'autorisation de construire, DAC).
- La loi sur les routes du 3 septembre 1965, teneur selon loi du 2 octobre 1991 (LR).

## Liste des abréviations

- PA: Plan d'alignement
- PAD: Plan d'aménagement détaillé
- PAS: Plan d'affectation spécial
- PAZ: Plan d'affectation de zones
- PDc: Plan directeur cantonal
- PQ: Plan de quartier
- RCC: Règlement de construction et des zones
- RL: Rectification de limites
- RP: Remembrement parcellaire
- SAT: Service cantonal de l'Aménagement du Territoire

# Préface



Une des missions importantes de l'aménagement du territoire est de coordonner les activités, souvent conflictuelles, ayant des effets sur l'organisation du territoire. Les instruments de l'aménagement du territoire doivent permettre de relever le défi d'une coordination plus affinée et plus sensible entre, d'une part, les valeurs que nous voulons préserver et promouvoir et, d'autre part, le développement économique souhaité en tenant compte des moyens et de l'espace inextensible dont nous disposons.

Pour réaliser une occupation du sol assurant un développement rationnel, les communes sont tenues d'adapter leur plan d'affectation des zones. Cependant, les communes peuvent si nécessaire, pour certaines parties du territoire communal, établir des plans d'affectation spéciaux qui leur permettent de préciser des mesures particulières d'aménagement et de régler la construction et l'équipement de certaines parties de la zone à bâtir.

Pour que l'aménagement du territoire soit dynamique, il est nécessaire que les instruments mis à disposition soient flexibles et répondent aux besoins actualisés des collectivités publiques et des propriétaires fonciers dans un laps de temps raisonnable.

Ces instruments que sont le plan d'aménagement détaillé, le plan de quartier, le remembrement, la rectification de limites et le plan d'alignement doivent pouvoir être utilisés au mieux dans ce but. Le présent guide veut faciliter cette tâche en clarifiant le processus de planification.

C'est dans un esprit démocratique de dialogue et de concertation que nous souhaitons qu'intervienne la définition réfléchie du développement futur.

Puisse ce guide être un facteur de clarification qui facilite la gestion dynamique et concertée de l'aménagement du territoire.

**Bernard BORNET**

Président du Conseil d'Etat

Chef du Département  
de l'Environnement et de  
l'Aménagement du territoire

# Introduction

La loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) cite à son article 12 les plans d'affectation spéciaux (PAS), c'est-à-dire le plan d'aménagement détaillé et le plan de quartier.

De même, la fiche de coordination A.5 du Plan directeur cantonal (PDC) traite des plans d'affectation spéciaux. Elle mentionne d'autres instruments de planification: le remembrement parcellaire, la rectification de limites et les plans d'alignement.

Une étude de base a été établie concernant l'utilisation de ces instruments de planification et les procédures à suivre. Le présent guide en montre les résultats essentiels et illustre, à l'aide d'exemples, **quand, comment et par qui ces instruments peuvent être utilisés.**

Le Service cantonal de l'Aménagement du Territoire (SAT) se tient, si nécessaire, volontiers à disposition des communes pour les conseiller et les aider.

## La planification d'affectation

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) charge les communes d'ordonner et de régler l'affectation de leur territoire en assurant une utilisation mesurée du sol. Elles concrétisent cette obligation par l'élaboration des plans d'affectation de zones.

Les principaux instruments de la planification d'affectation sont:

- le **plan d'affectation des zones (PAZ)**;
- le **règlement de construction et des zones (RCC)**.

Les **plans d'équipement** accompagnent ces outils de planification.

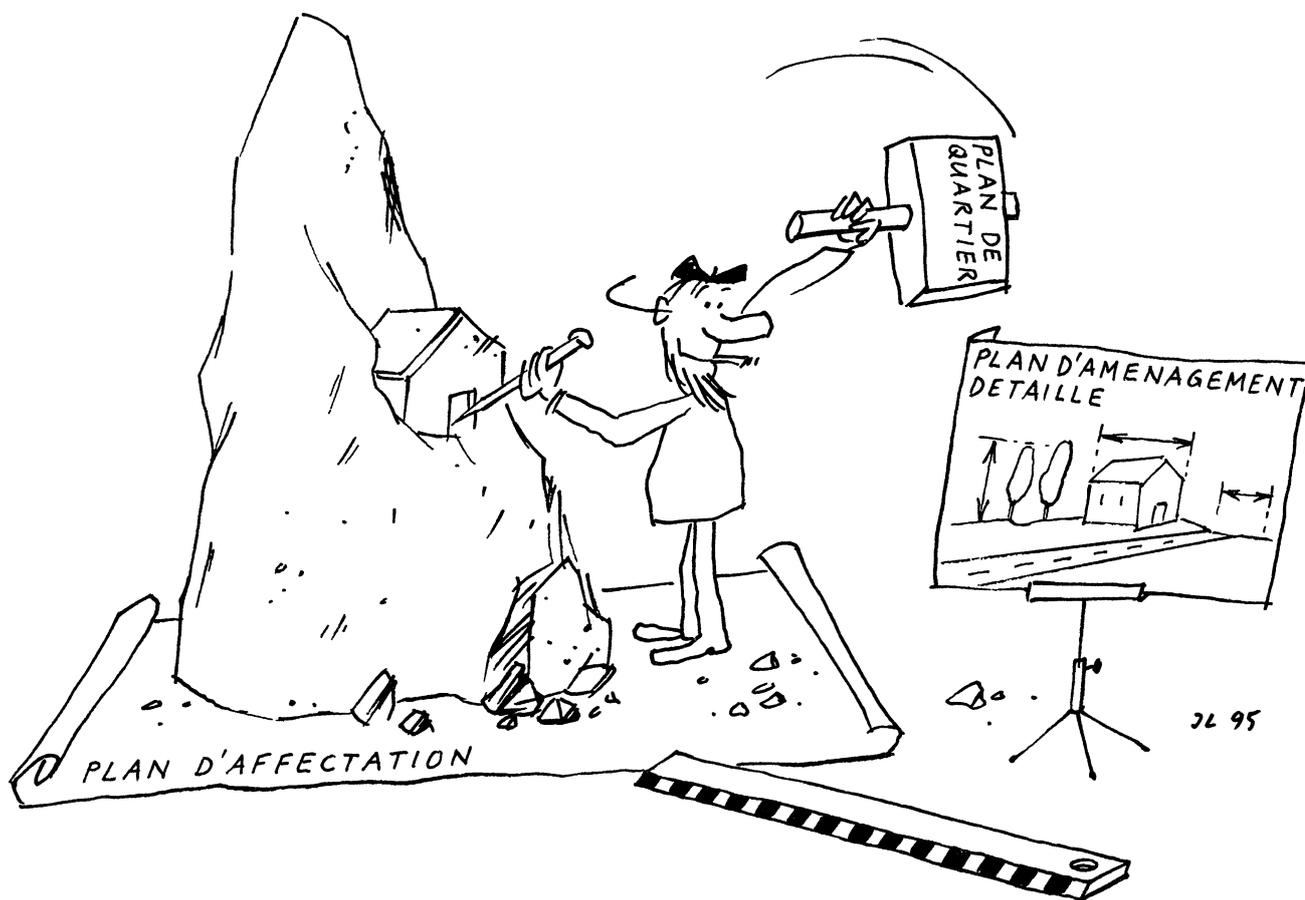
Les plans d'affectation et les dispositions réglementaires correspondantes sont en général suffisants. Cependant, des prescriptions de zones plus détaillées peuvent s'avérer parfois nécessaires, lorsqu'il s'agit de concrétiser l'affectation ou de préciser l'occupation par les constructions. La planification spéciale a pour tâche d'affiner les dispositions générales.

# La planification spéciale en tant que partie de la planification d'affectation

La planification spéciale complète et concrétise la planification d'affectation. Elle fait donc partie de la planification d'affectation et s'oriente selon les principes de celle-ci.

Les outils à sa disposition sont les suivants:

- le plan d'aménagement détaillé (PAD);
- le plan de quartier (PQ).



# Le plan d'aménagement détaillé

## Le problème

Dans certains cas où tant que la réglementation de construction et de zone ne contient que des prescriptions générales d'utilisation pour les différentes zones, il est nécessaire de concrétiser ces dispositions générales, par exemple lorsque:

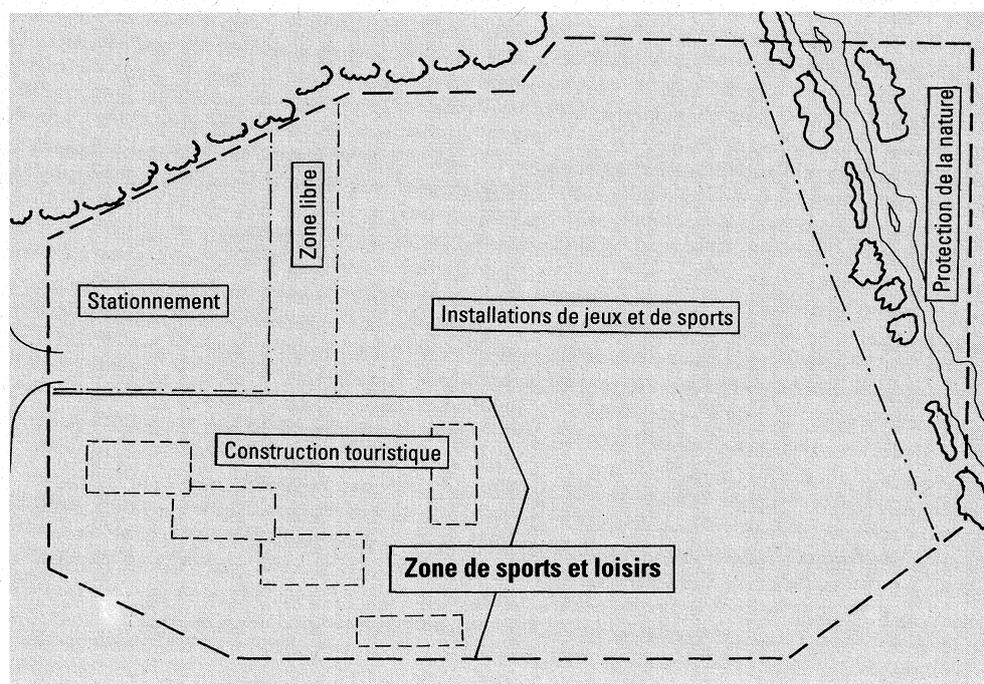
- une place de jeu, un étang et une place de parc centrale sont prévus dans une zone de sport et de loisirs;
- un nouveau bureau de l'office du tourisme et un minigolf sont planifiés dans une zone de constructions et d'installations touristiques; le tracé d'une piste de ski est à assurer jusqu'en station;
- de nouvelles constructions isolées doivent aussi être admises dans une zone de moyens.

Il est également possible que le règlement de construction et des zones impose des prescriptions d'utilisation plus détaillées pour une zone spécifique.

## L'instrument de planification

Le plan d'aménagement détaillé constitue un instrument approprié, à disposition des communes, pour résoudre ce type de problème.

«Le plan d'aménagement détaillé précise pour certaines parties du territoire communal des mesures particulières d'aménagement et règle dans le détail l'affectation du sol»  
(LCAT, art. 12, al. 2).



Les affectations particulières sont définies de manière structurée et détaillée à l'intérieur d'une zone d'affectation.

Le plan d'aménagement détaillé fixe principalement les **prescriptions d'affectation liées à certaines surfaces**.

# Le plan d'aménagement détaillé

Deux types de plans d'aménagement détaillés doivent être distingués:

1. Ceux qui concrétisent l'affectation du sol en respectant les prescriptions du PAZ et du RCC:
  - = «Plans d'aménagement détaillés conformes aux PAZ et RCC».
2. Ceux qui concrétisent l'affectation du sol mais sans respecter les prescriptions du PAZ et du RCC:
  - = «Plans d'aménagement détaillés non conformes aux PAZ et RCC».

## Démarche et procédure

1. Les plans d'aménagement détaillés conformes aux PAZ et RCC sont soumis à la procédure ordinaire d'autorisation de construire (art. 12 alinéa 4 LCAT).

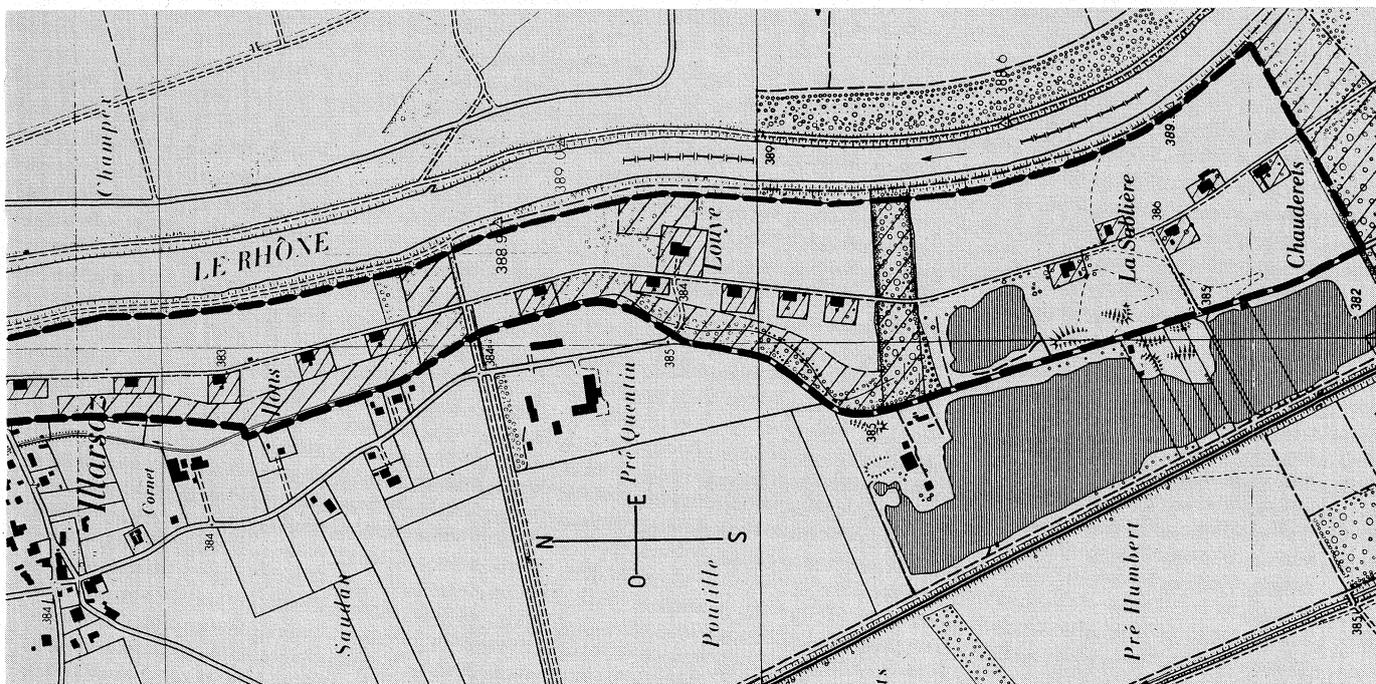
Ils sont établis par le Conseil Communal et approuvés en principe par le Conseil Communal ou la Commission Cantonale des Constructions (CCC) selon les compétences fixées à l'article 3 du Décret sur l'autorisation de construire (DAC) si les conditions réglementaires sont clairement prescrites dans le RCC.

2. Les plans d'aménagement détaillés non conformes aux PAZ et RCC, par contre, doivent suivre la procédure des plans d'affectation (art. 33 à 39 LCAT), car ils créent, pour certaines zones ou parties des zones, un nouveau droit d'aménagement et de construction.

Ils sont élaborés par le Conseil Communal, décidés par l'Assemblée primaire et homologués par le Conseil d'Etat.

# Le plan d'aménagement détaillé

## Exemple de solution



**Plan  
d'aménagement  
détaillé  
«Tabac-Rhône»,  
Commune de  
Collombey-Muraz**

La Commune de Collombey-Muraz a créé à l'intérieur d'une zone agricole, autour d'anciens séchoirs à tabac, une réglementation de zones spéciale. Les affectations suivantes ont été précisées par le biais d'un plan d'aménagement détaillé: habitat, agriculture, protection de la nature et du paysage de même que l'extraction et le dépôt de matériaux.

### Combinaison avec d'autres instruments

Si une zone présente une structure parcellaire défavorable ou est insuffisamment équipée, le plan d'aménagement détaillé est à combiner avec un **remembrement parcellaire**.

# Le plan de quartier

## Le problème

Dans certains cas tant que la réglementation de construction et de zone ne fixe que d'une manière générale le type d'occupation d'une zone, il est nécessaire de concrétiser la structuration et l'aménagement à l'intérieur d'une zone ou d'une partie de zone, par exemple lorsque:

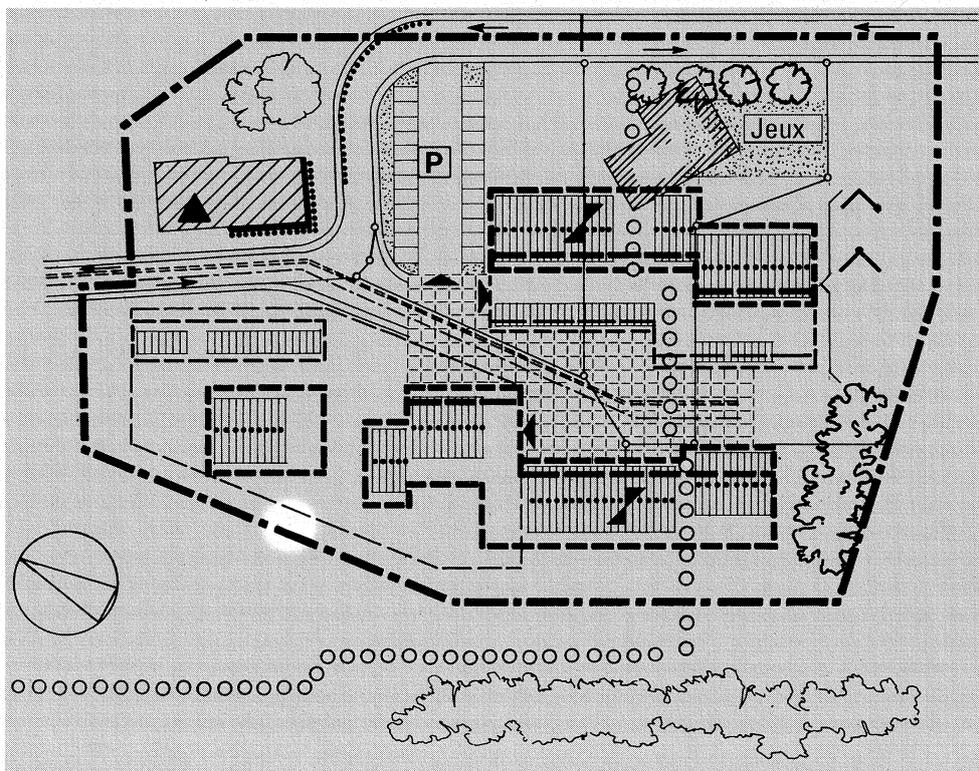
- un centre d'achat avec une surface de vente de plus de 5'000 m<sup>2</sup> est projeté dans une zone d'habitation et d'artisanat;
- l'architecture de nouvelles constructions doit s'adapter aux bâtiments existants dignes de protection ou à l'aspect du site et de l'urbanisation dans une zone de vieille ville ou au centre d'un village;
- dans un secteur partiellement bâti, il s'agit de favoriser l'habitat groupé et d'améliorer la qualité du bâti.

Il est aussi possible que le règlement de construction et des zones impose un plan de quartier pour une zone spécifique.

## L'instrument de planification

Le plan de quartier constitue un instrument approprié, à disposition des communes, pour résoudre ce type de problème.

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



Le plan de quartier, constitué d'un plan et des prescriptions réglementaires correspondantes, fixe essentiellement la **structuration du bâti et l'aménagement de zones ou de parties de zones**. L'implantation des constructions, leurs formes, leurs dimensions et les équipements y sont ainsi définis.

# Le plan de quartier

**Des plans de quartier ne sont possibles qu'à l'intérieur de zones à bâtir.**

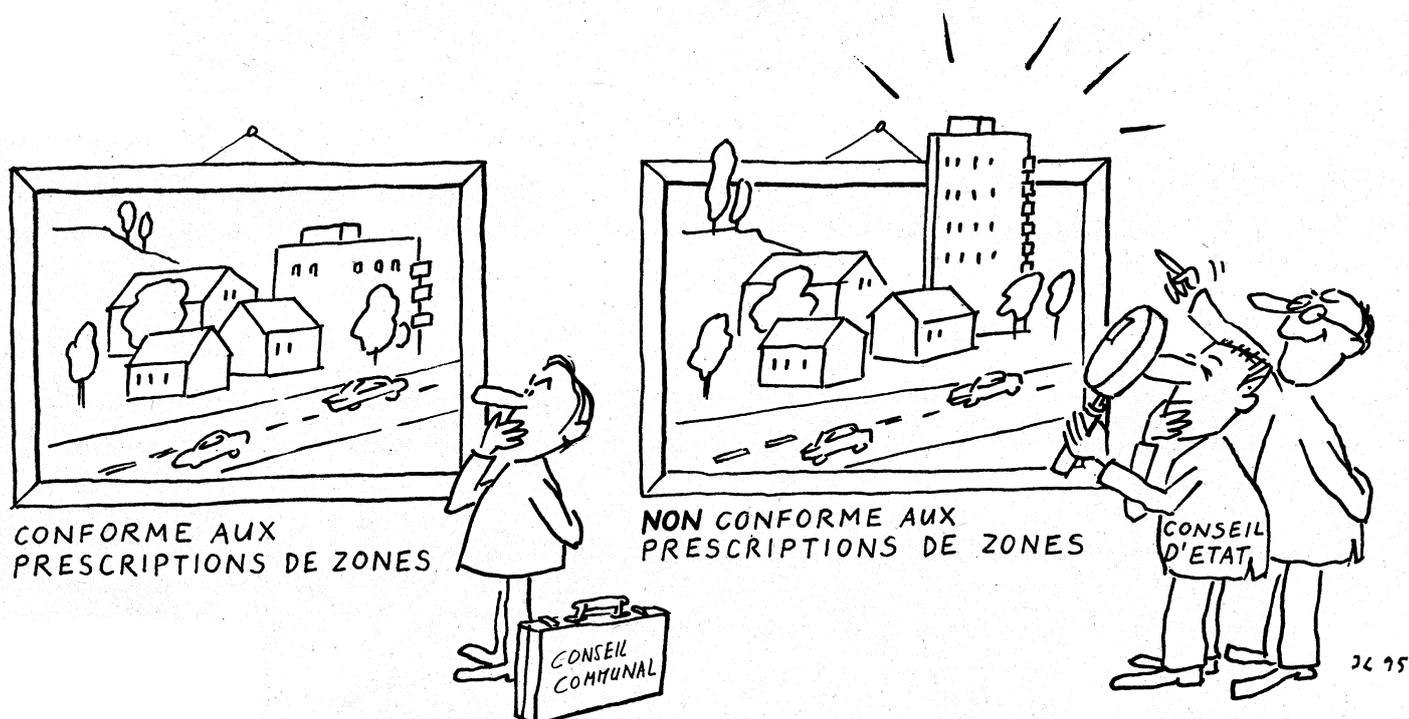
Deux types de plans de quartier doivent être distingués:

1. Ceux qui concrétisent les prescriptions du PAZ et du RCC relatives à l'implantation des constructions, leurs formes, dimensions et aspects:

= «Plans de quartier conformes aux PAZ et RCC».

2. Ceux qui concrétisent l'implantation des constructions, leurs formes, dimensions et aspects mais sans respecter les prescriptions du PAZ et du RCC:

= «Plans de quartier non conformes aux PAZ et RCC».



## Démarche et procédure

1. Les plans de quartier conformes aux PAZ et RCC sont soumis à la procédure ordinaire d'autorisation de construire (art. 12 alinéa 4 LCAT).

Ils sont établis par le Conseil Communal et approuvés en principe par le Conseil Communal si les conditions réglementaires sont clairement prescrites dans le RCC.

2. Les plans de quartier non conformes aux PAZ et RCC, par contre, doivent suivre la procédure des plans d'affectation (selon art. 33 à 39 LCAT), car ils créent, pour certaines zones ou parties de zones, un nouveau droit d'aménagement et de construction.

Ils sont élaborés par le Conseil Communal, décidés par l'Assemblée primaire et homologués par le Conseil d'Etat.

Les propriétaires peuvent exiger l'élaboration d'un plan de quartier ou, en accord avec le Conseil Communal, l'établir eux-mêmes.

# Le plan de quartier

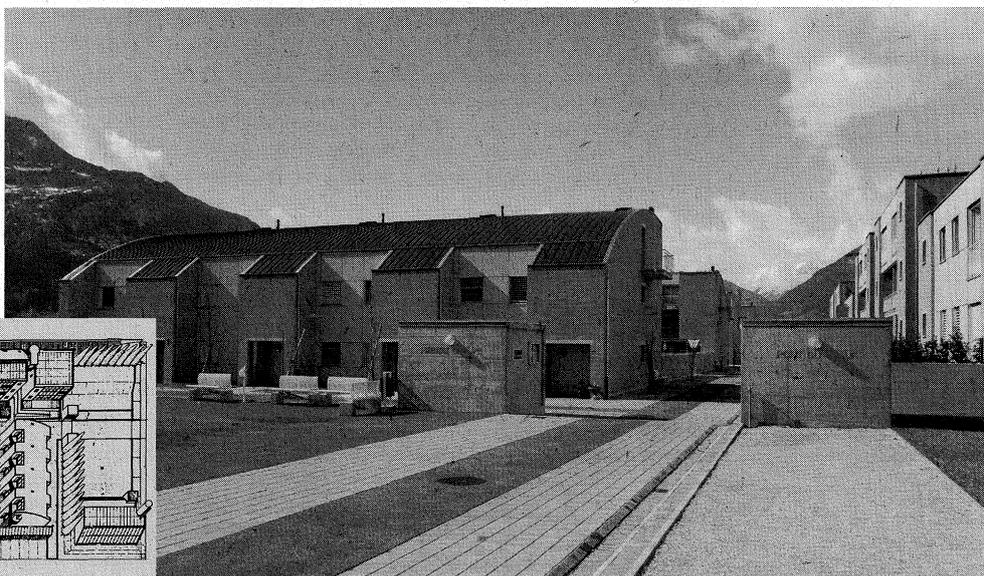
## Exemples de solutions

Plan de quartier  
«ARAGON»  
Commune d'Ernen



Le village de vacances «Aragon» a été bâti à l'extérieur du village d'Ernen, sur la base d'un plan de quartier. Il se réfère à un type de constructions traditionnelles mais a créé, sous une forme densifiée, des structures urbanisées contemporaines.

Plan de quartier  
«Pont du Taux»  
Commune de  
Saillon



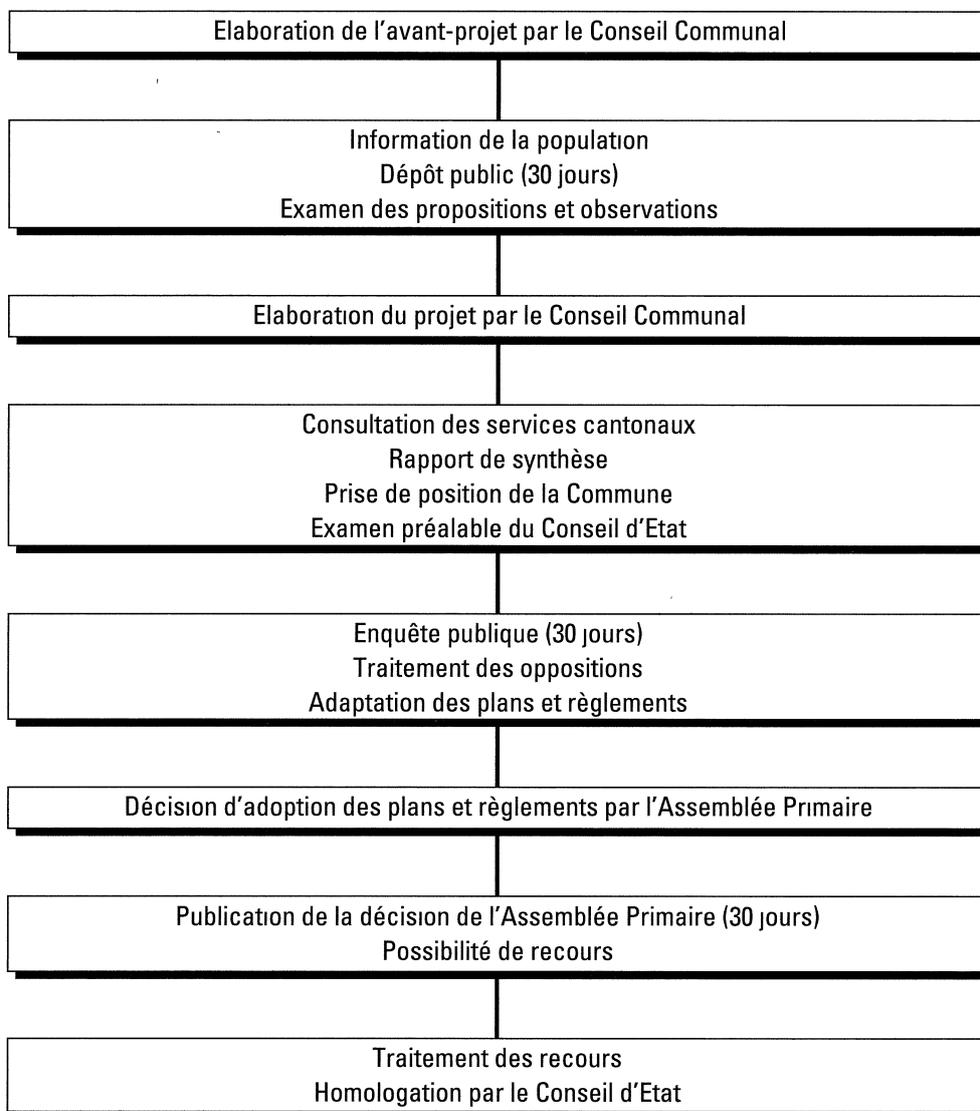
Le lotissement «Pont du Taux» à Saillon a été réalisé sur la base d'un plan de quartier, au centre d'une zone à bâtir. Il se distingue cependant nettement du bâti environnant des points de vue de l'implantation des constructions, de l'architecture, de la desserte et des équipements. Il constitue par lui-même une unité.

### Combinaison avec d'autres instruments

Lorsque la structure parcellaire est défavorable, le plan de quartier peut être combiné avec un **remembrement**. Simultanément, on peut fixer les **alignements**.

## Procédure pour les plans d'affectation\*

(selon art. 33 à 39 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire)



\* Lors de modifications partielles de plans d'affectation de zones et de plans d'affectation spéciaux conformes à la LAT, les délais d'enquête publique sont réduits à 10 jours.

# Autres instruments de l'aménagement du territoire

Pour résoudre des tâches particulières d'aménagement du territoire et mettre en oeuvre des plans d'affectation spéciaux, les instruments suivants sont à la disposition des communes:

- le remembrement parcellaire (RP);
- la rectification de limites (RL);
- le plan d'alignement (PA).

Le remembrement parcellaire, la rectification de limites et le plan d'alignement servent à assurer une utilisation mesurée du sol et à améliorer ou favoriser ainsi les possibilités de bâtir.

## Le remembrement parcellaire

### Le problème

Un secteur peut être classé en zone à bâtir mais n'être cependant pas ou que difficilement constructible, surtout lorsqu'il présente une structure parcellaire défavorable. Dans de tels cas, il est opportun, voire même nécessaire, de rassembler puis de répartir à nouveau les parcelles, par exemple lorsque:

- dans une partie de la zone à bâtir, de nombreuses parcelles ne sont plus ou que difficilement constructibles en raison de leur taille, de leur forme, etc.;
- une nouvelle route doit être réalisée ou une route existante être élargie, créant ainsi des soldes de parcelles qui ne sont plus constructibles;
- un secteur jusqu'ici peu bâti doit être équipé, et il s'agit d'éviter de trop fortes emprises au détriment de certains propriétaires.

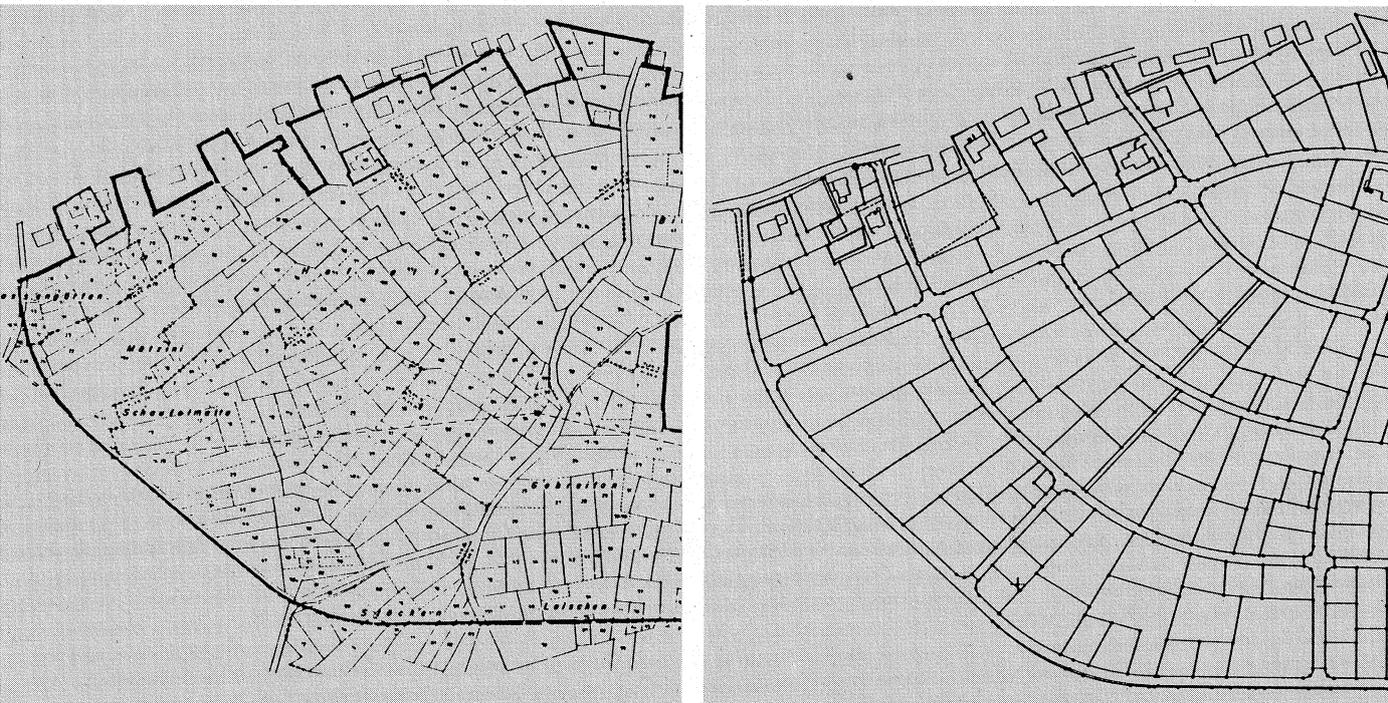
### L'instrument de planification

Le remembrement constitue un instrument approprié, à disposition des communes, pour résoudre ce type de problème.

**«Le remembrement de terrains consiste en la mise en commun de biens-fonds d'un territoire déterminé et en la redistribution équitable de la propriété et des autres droits réels qui y sont liés. Il est élaboré en vue de permettre pour l'ensemble des propriétaires une meilleure utilisation du sol et d'assurer une réalisation judicieuse des plans d'affectation des zones» (LCAT, art. 17, al. 1).**

# Le remembrement parcellaire

## Exemple de solution



### Remembrement de Gampel.

A gauche:  
ancien état;

à droite:  
nouvel état

La grande zone de 20.7 ha, sise au Sud du village de Gampel, était divisée en 400 parcelles en mains de 165 propriétaires. Sur l'ensemble, seules 20 parcelles étaient constructibles. Le remembrement a été ordonné par le Conseil Communal puis exécuté par un syndicat. Suite au remembrement, 200 parcelles constructibles sont aujourd'hui encore disponibles. Chaque propriétaire devait céder une partie de ses surfaces pour la réalisation des routes. Le plan des équipements, étudié simultanément, comprend 3.5 kilomètres de routes de même que les canalisations et le réseau d'approvisionnement en eau.

Lors de remembrements, une partie des surfaces est généralement cédée par les propriétaires privés afin de réaliser les dessertes et les installations d'intérêt public liées au secteur concerné.

### Combinaison avec d'autres instruments

Des remembrements sont fréquemment exécutés en relation avec des plans de quartiers.

Les remembrements sont en général exécutés en même temps que les **plans d'équipements**; les **plans d'alignement** sont aussi souvent élaborés en parallèle.

# Le remembrement parcellaire

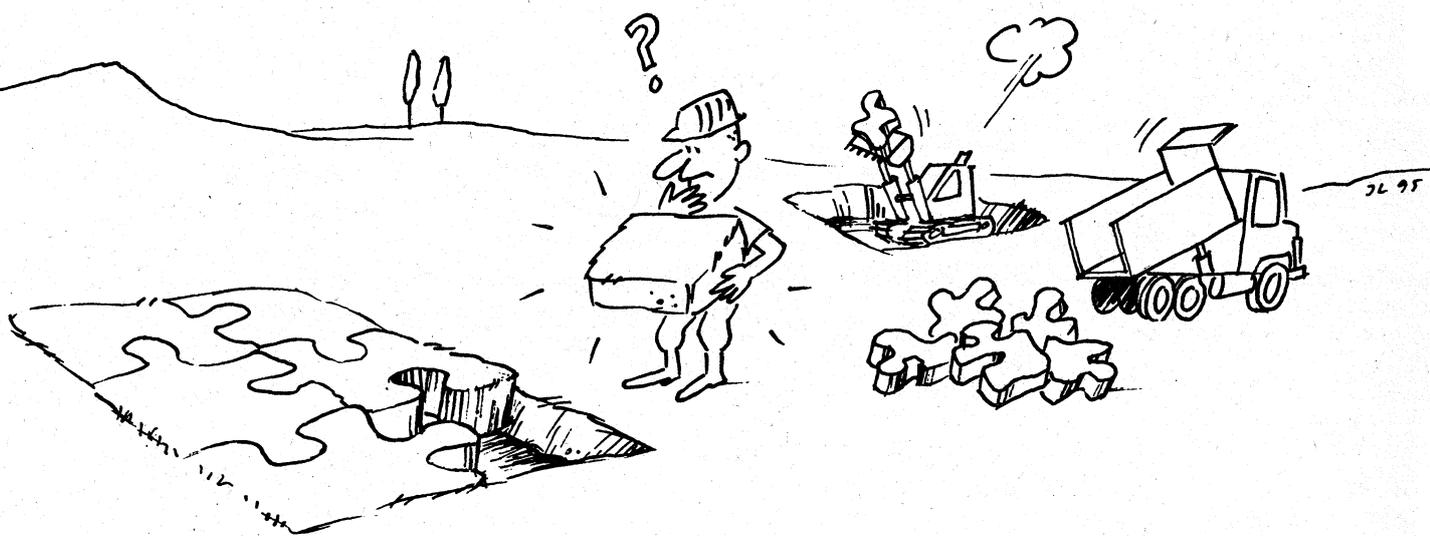
## Démarche et procédure

Les remembrements peuvent être entrepris à l'initiative du Conseil Communal ou à la requête de propriétaires fonciers. Le décret concernant le remembrement en décrit trois types (art. 20):

- a) de gré à gré;
- b) par création d'un syndicat;
- c) d'office par décision du conseil municipal.

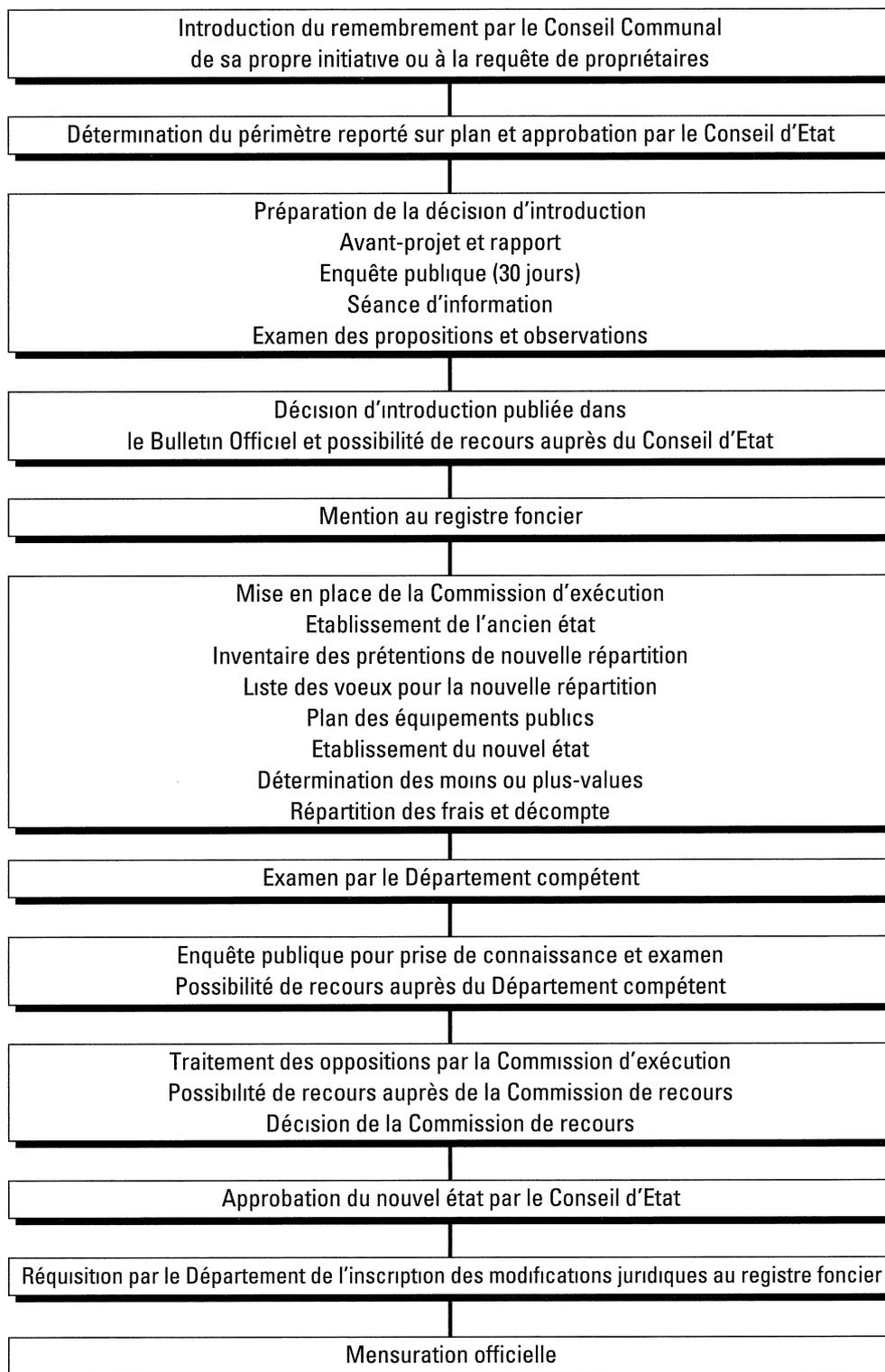
La procédure fixée par le décret concernant le remembrement est décrite dans le schéma présenté ci-après.

La Confédération peut contribuer à la desserte générale de surfaces destinées à la construction de logements, sous forme de prêts qu'elle négocie, cautionne ou garantit elle-même (loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements, du 4 octobre 1974, art. 12 et suivants).



## Procédure de remembrement

(selon art. 6 à 56 du décret concernant le remembrement)



# La rectification de limites

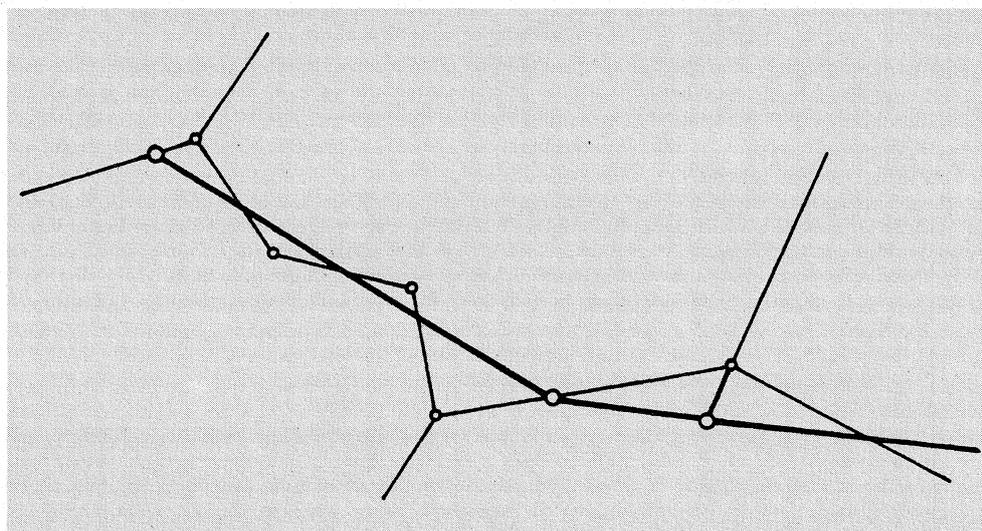
## Le problème

Le tracé d'une limite entre parcelles voisines rend difficile, voire impossible, une construction conforme et adaptée à la zone.

## L'instrument de planification

La rectification de limites constitue un instrument approprié, pour les privés comme pour les communes, pour résoudre ce type de problème.

«La rectification de limites a pour effet de modifier, dans l'intérêt d'une utilisation rationnelle du sol, le tracé de la limite entre fonds voisins» (LCAT, art. 18, al. 1).



Les rectifications de limites se font par échanges de bien-fonds de même surface ou de même valeur.

## Démarche et procédure

Une rectification de limites peut être requise par les propriétaires ou demandée par le Conseil Communal.

La procédure correspond pour l'essentiel à celle du remembrement. L'exécution, l'approbation et la compétence de traiter les oppositions sont du ressort du Conseil Communal.

# Le plan d'alignement

## Le problème

Les plans d'équipements ne fixent que les tracés généraux des routes de transit et/ou de desserte ou d'autres installations publiques. Les emprises ou surfaces nécessaires ne sont cependant pas encore réservées. La législation, plus précisément la loi cantonale sur les routes (LR), prévoit l'élaboration de plans d'alignement par exemple lorsque:

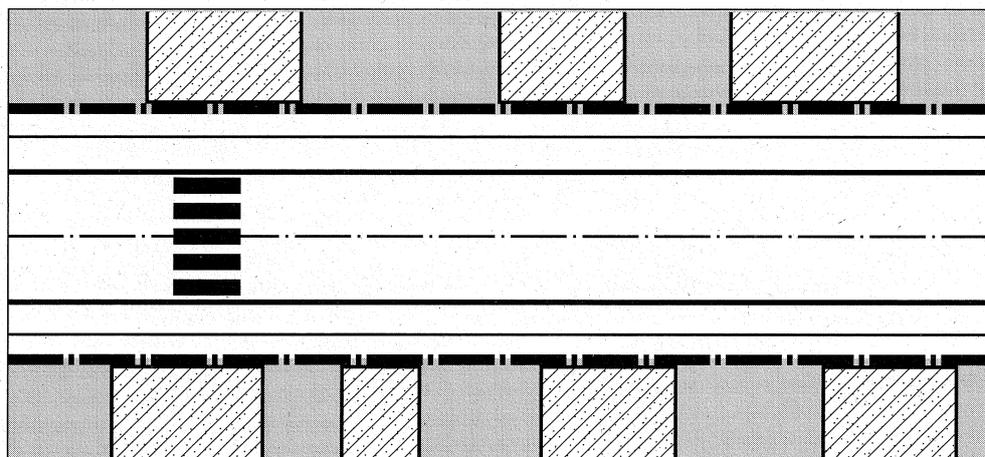
- à l'intérieur de la zone à bâtir, une nouvelle route doit être réalisée ou une route existante élargie;
- des secteurs de transition entre terrains publics et privés, principalement le long de routes, places, constructions et installations publiques, etc, doivent être aménagés;
- des tracés de télésièges, de téléskis ou d'autres installations touristiques doivent être maintenus libres.

## L'instrument de planification

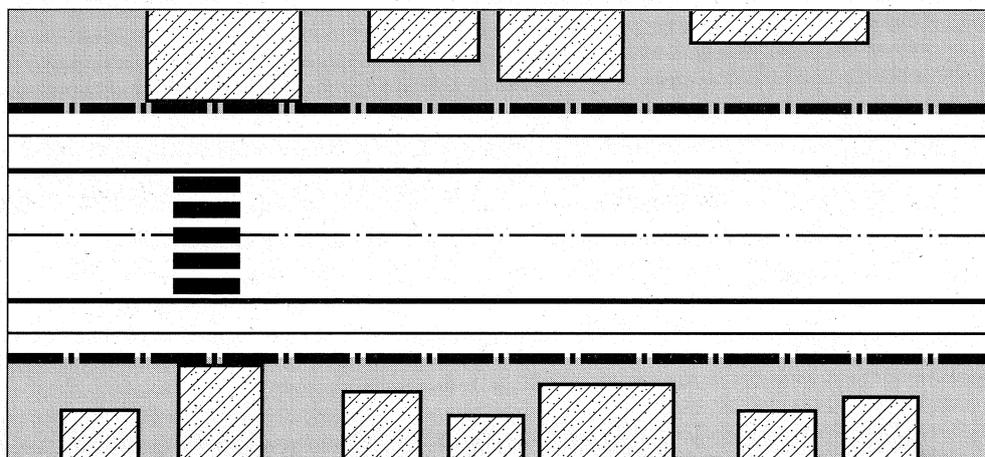
Le plan d'alignement constitue un instrument approprié, au service des communes, pour résoudre ce type de problème.

«Les alignements déterminent les limites dans lesquelles les terrains sont ouverts de part et d'autre de la voie publique à la construction de bâtiments et autres ouvrages analogues»  
(loi sur les routes, art. 199, al. 1).

alignement obligatoire



alignement facultatif



Les alignements servent en priorité à préserver le tracé des voies de desserte et à maintenir des surfaces libres, notamment à l'intérieur des zones à bâtir.

# Le plan d'alignement

Deux sortes d'alignements doivent être distingués:

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

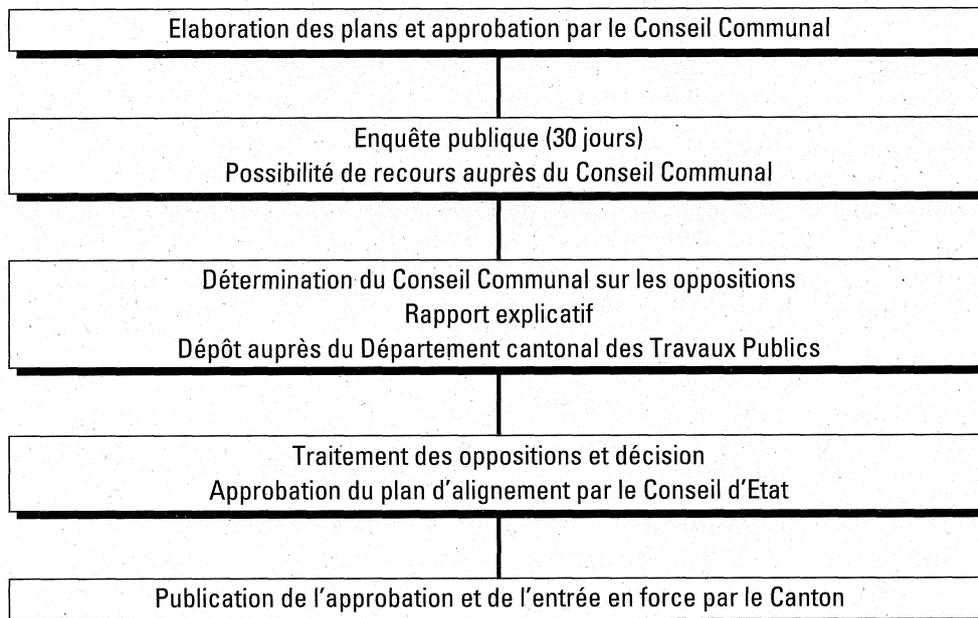
## Démarche et procédure

Les plans d'alignement sont élaborés par le Conseil Communal et approuvés par le Conseil d'Etat.

La procédure est fixée dans la loi cantonale sur les routes et se déroule selon le schéma suivant:

## Procédure pour le plan d'alignement

(selon art. 55, art. 38 et suivants, art. 199 et suivants de la loi cantonale sur les routes)



# Le plan d'alignement

## Exemple de solution

Alignements  
obligatoires  
Untere  
Bahnhofstrasse  
à Viège



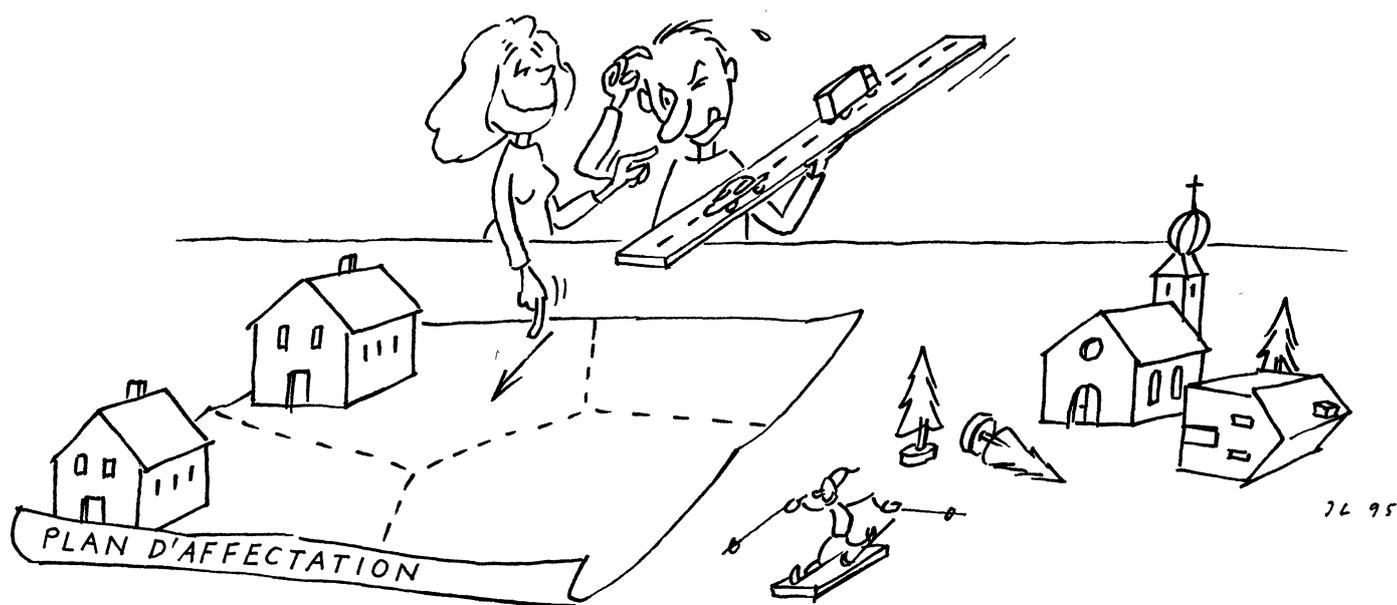
Les alignements sont obligatoires à la Untere Bahnhofstrasse à Viège. La prise de vue ci-dessus montre l'implantation des constructions sur une ligne.

### Combinaison avec d'autres instruments

Les plans d'alignement sont souvent élaborés en relation avec les **plans d'aménagement détaillés** et les **plans de quartier**. Ils peuvent également être fixés dans le cadre de **remembrements parcellaires**.

# L'utilisation coordonnée des instruments

L'utilisation coordonnée des divers instruments de la planification spéciale conduit à une combinaison et à une coordination des procédures. Des difficultés apparaissent en raison des bases légales différentes sur lesquelles s'appuient ces procédures. Ceci vaut en particulier pour les procédures de plan d'affectation et de remembrement.



## Les possibilités de combinaisons

### Plans d'affectation spéciaux et remembrement

Le plan d'affectation spécial sert de cadre pour le remembrement puisqu'il définit de manière détaillée et contraignante les affectations et possibilités de constructions à l'intérieur du périmètre à remembrer.

Des adaptations des plans d'affectation ou des règlements doivent être préalablement approuvées par l'Assemblée primaire. C'est ensuite seulement que la procédure de consultation publique sur l'introduction du remembrement peut être engagée.

Une procédure accélérée n'est par conséquent pratiquement pas possible.

### Plans d'affectation spéciaux et plan d'alignement

Les plans d'affectation spéciaux et le plan d'alignement sont élaborés simultanément et, après l'examen préalable du plan d'affectation spécial, déposés publiquement conjointement et soumis au Canton pour homologation.

### Plans d'affectation spéciaux, remembrement et plan d'alignement

Les alignements peuvent être intégrés dans un projet de remembrement et être déposés publiquement simultanément puis soumis au Conseil d'Etat pour approbation. Les conditions cadres et particulières, comme mentionné ci-dessus, sont fixées dans un plan d'aménagement détaillé ou un plan de quartier.

# Les plans d'affectation spéciaux aident à résoudre des tâches particulières d'aménagement du territoire

L'aménagement du territoire est une tâche permanente pour les communes. En effet, les besoins en affectation du sol, en places de travail, en habitations, etc., évoluent avec les changements constants et rapides de notre société et économie.

Le sol est inextensible et les différentes possibilités d'affectation entrent en concurrence. Par conséquent, des instruments adaptés et flexibles sont nécessaires pour permettre d'aménager le territoire aussi à petite échelle. Les plans d'affectation spéciaux sont des instruments appropriés à cet effet. Ils sont adaptés à l'échelle de zones particulières ou de parties d'entre elles. Les instruments de la planification spéciale, engagés de manière coordonnée et complémentaire, créent les conditions préalables pour une utilisation et une urbanisation différenciées applicables aux zones concernées.

Le présent guide montre comment procéder. Le Service cantonal de l'Aménagement du Territoire se tient, si nécessaire, volontiers à disposition pour conseiller et aider les communes.

**Service cantonal de l'Aménagement  
du Territoire**

**Adresse:**

Département de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire du Canton du Valais  
Service de l'Aménagement du Territoire  
Rue des Cèdres 11  
Mutua, 1950 Sion  
Téléphone 027/60 32 50/51  
Téléfax 027/60 32 54

# Impressum

**Editeur:**

Département de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire du Canton du Valais;  
Service de l'Aménagement du Territoire

**Groupe d'accompagnement:**

René Schwery, chef du Service de l'Aménagement du Territoire (SAT)

Urs Schnydrig, adjoint, SAT

Nicole Kessler, aménagiste, SAT

Dr. Peter Gresch, expert pour le Plan Directeur Cantonal

Anton Andenmatten, expert pour le Plan Directeur Cantonal

**Réalisation et texte:**

WRU, Büro für Wirtschafts-, Raum- und Umweltplanung,  
Stany Andenmatten, 3925 Grächen

**Graphiques:**

Josef Loretan, graphiste, Brig/Zürich

**Mise en forme:**

Visucom, AG für visuelle Kommunikation, Winkelgasse 2, 3900 Brig

**Photos:**

Thomas Andenmatten, photographe, Naters/Brig

**Impression:**

nbv Druck AG, 3930 Visp

**Date:**

Sion, octobre 1995



