

C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

Décision du Conseil d'Etat:
Approbation par la Confédération:

Interaction avec fiches: **A.2, A.8, A.9, A.16, B.2, C.2, C.4, C.5**

Stratégie de développement territorial

- 1.2 : Conserver des surfaces non urbanisées dans la plaine du Rhône
- 1.4 : Préserver les paysages naturels et culturels
- 3.1 : Maintenir les fonctions et les populations résidentes dans les villages et les communes
- 3.2 : Renforcer les pôles de développement économique et d'innovation dans les espaces urbains
- 3.4 : Agir contre l'étalement urbain, veiller à une utilisation mesurée du sol et développer l'urbanisation vers l'intérieur
- 3.5 : Viser des densités élevées de construction dans les lieux appropriés et valoriser en même temps les espaces publics
- 3.6 : Délimiter l'urbanisation afin de préserver des espaces pour l'agriculture et la nature
- 3.7 : Coordonner l'urbanisation et les transports

Instances

Responsable: SDT

Concernées:

- Confédération
- Canton: SAJTEE, SBMA, SCA, SFP, SPE, SPT, SRTCE
- Commune(s): Toutes
- Autres

Contexte

Situation cantonale des zones à bâtir

Sont considérées comme zones à bâtir les zones d'habitation, zones d'activités économiques, zones mixtes, zones centrales, zones affectées à des besoins publics, zones à bâtir à constructibilité restreinte, zones de tourisme et de loisirs, zones de transport à l'intérieur des zones à bâtir et autres zones à bâtir (affectations principales 11 à 19 selon le modèle de géodonnées minimal « Plans d'affectation » de l'ARE).

Les zones à bâtir doivent se conformer aux dispositions de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Elles prennent en compte les objectifs du développement spatial souhaité relatifs à l'habitat, aux installations d'intérêt public, au transport et à l'approvisionnement, ainsi que l'aptitude agricole des sols, les intérêts de la nature et du paysage, la protection des sites et les dangers naturels.

Conformément à l'art. 15 LAT, elles sont définies de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes, avec pour objectif de favoriser une utilisation mesurée du sol ainsi que le développement compact du milieu bâti, afin d'éviter le mitage du territoire et garder des espaces libres de construction. Les zones à bâtir surdimensionnées doivent en outre être réduites.

Avec la croissance économique et démographique, les besoins en espace augmentent, tant pour l'habitat, le travail, les loisirs et les déplacements que pour le développement du tourisme. Cette croissance exerce une pression sur le paysage et les terres agricoles par le développement des zones urbanisées et l'étalement urbain dont les conséquences sont les suivantes : impacts négatifs sur l'agriculture, le paysage et la nature, dévitalisation des centres, forte consommation et imperméabilisation plus grande du sol, coûts d'infrastructures et d'équipements élevés, croissance de la mobilité individuelle, pollution sonore et de l'air, accroissement de la consommation énergétique.

C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

Le Valais dispose globalement de réserves importantes de zones à bâtir. Ces réserves sont toutefois réparties de manière variée au sein du canton et reflètent également les différentes dynamiques de développement de chacune de ses trois régions.

L'analyse statistique des zones à bâtir du Valais fait ressortir les données suivantes (au 01.05.2014) :

	Bas-Valais	Valais Central	Haut-Valais	Valais
Total surface de la région	135'494.2 ha	124'934.7 ha	262'062.1 ha	522'491.1 ha
Part en zones à bâtir	4.1 %	5.7 %	1.7 %	3.3 %
Zones à bâtir				
Surface totale des zones à bâtir	5'598.8 ha	7'144.4 ha	4'511.1 ha	17'254.3 ha
Surfaces des zones à bâtir construites	4'359.5 ha	5'447.9 ha	3'226.1 ha	13'033.5 ha
Surface des zones à bâtir non-construites ¹	1'233.8 ha	1'692.2 ha	1'279.8 ha	4'205.9 ha
Part des surfaces non-construites ²	22.0 %	23.7 %	28.4 %	24.4 %
Zones à bâtir dévolues à l'habitat				
Surface totale des zones d'habitat	4'041.9 ha	5'651.5 ha	3'482.1 ha	13'175.5 ha
Surface des zones d'habitat construites ¹	3'254.0 ha	4'239.2 ha	2'500.0 ha	9'993.2 ha
Surface des zones d'habitat non-construites ²	787.9 ha	1'412.3 ha	982.0 ha	3'182.3 ha
Part des surfaces non-construites	19.5 %	25.0 %	28.2 %	24.2 %

¹ Les surfaces construites comprennent également les réserves « internes », à savoir les surfaces non-construites et potentiellement constructibles situées à l'intérieur du milieu bâti.

² Les surfaces non construites correspondent aux réserves « externes », à savoir les surfaces non-construites situées à l'extérieur du milieu bâti et les grandes surfaces disponibles à l'intérieur du milieu bâti.

Le Valais connaît une des croissances démographiques les plus fortes en Suisse. Selon le scénario haut des projections démographiques de l'Office cantonal de statistique et de péréquation (OCSP), et sous réserve de l'actualisation des projections démographiques de l'Office fédéral de la statistique, le canton devrait, d'ici 2030, accueillir une population de 391'925 habitant(e)s, soit une augmentation d'environ 60'200 habitant(e)s par rapport à la population recensée au 1^{er} janvier 2015 (331'763 hab.).

La présente fiche de coordination vise à assurer le dimensionnement adéquat des zones à bâtir, et plus particulièrement des zones à bâtir dévolues à l'habitat (à savoir les zones d'habitation, les zones mixtes et les zones centrales), ainsi qu'à déterminer le périmètre d'urbanisation (cf. annexe 1).

La qualité de l'urbanisation ainsi que le développement de l'urbanisation vers l'intérieur et la requalification urbaine sont traités dans la fiche C.2 « Qualité des zones à bâtir ».

Les zones d'activités économiques font quant à elle l'objet de la fiche C.4 « Pôles de développement et zones d'activités économiques ».

Zones à bâtir dévolues à l'habitat

Les zones à bâtir dévolues à l'habitat (zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales) doivent être dimensionnées pour accueillir à l'horizon 2030 l'augmentation de population susmentionnée, ainsi que l'augmentation des emplois (équivalents plein-temps) localisés dans ces zones, calculée selon le même scénario de croissance que celui de la population. En 2014, le canton possède environ 3'182 ha de zones à bâtir dévolues à l'habitat non construites. Cette réserve dépasse les besoins pour les 15 prochaines années, d'autant qu'il existe également un potentiel de développement à l'intérieur des zones considérées comme construites (voir annexe 1).

De manière plus précise, la croissance démographique est significative dans le Bas-Valais et, dans une moindre mesure, dans le Valais central, alors que le Haut-Valais voit globalement sa population rester stable, même si la population de plus de la moitié des communes augmente.

C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

Durant les dernières années, le développement démographique et économique s'est concentré dans la vallée du Rhône avec, dans le Valais romand, une croissance plus forte dans les communes périurbaines que dans les centres des agglomérations. Une croissance forte de la population a également été observée dans les centres touristiques, tandis que les communes de l'espace des coteaux et vallées latérales présentent globalement une évolution économique et démographique plus faible, parfois négative.

En revanche, les réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat se situent plutôt dans les communes rurales de montagne, alors qu'elles sont réduites dans les centres urbains de la plaine du Rhône.

Dans les communes pourvues de grandes réserves, on peut distinguer les situations suivantes :

- les terrains ne sont pas équipés, et de fortes contraintes liées à l'équipement et la faible demande rendent de futures réalisations peu probables ;
- les terrains sont équipés mais situés en périphérie, et, du fait de la faible demande, peu de nouvelles constructions verront le jour ;
- les terrains sont localisés dans des zones de résidences secondaires, et une interdiction de construire est indirectement introduite avec les nouvelles dispositions légales limitant la réalisation de résidences secondaires.

Afin de garantir une occupation adéquate du sol, il convient d'agir prioritairement sur deux axes :

- a. Dans les communes avec une forte demande en terrains à bâtir, en particulier dans la plaine du Rhône, l'emprise au sol pourra être minimisée au travers d'une urbanisation compacte et développée vers l'intérieur.
- b. Dans les communes possédant des zones à bâtir dévolues à l'habitat surdimensionnées, en particulier dans les communes de montagne avec une faible demande et/ou dans celles comportant de grandes zones de résidences secondaires, il conviendra de définir des mesures appropriées afin de réduire les zones à bâtir et ne pas engendrer de problèmes de mitage du territoire.

La répartition des zones à bâtir dévolues à l'habitat dans le canton devra également prendre en compte le principe de décentralisation, c'est-à-dire la volonté du canton d'assurer et de développer un approvisionnement en biens et services de base dans les centres ruraux afin de maintenir la population résidente dans l'espace rural.

Périmètre d'urbanisation

Conformément à l'art. 8a al. 1 let. a LAT, le plan directeur doit fixer la taille totale des surfaces affectées à l'urbanisation, leur répartition sur le territoire cantonal et la manière de les coordonner à l'échelle régionale. Le « Complément au guide de la planification directrice » précise cet article et parle de « territoire d'urbanisation ». Celui-ci correspond au périmètre d'urbanisation (PU), qui comprend les zones à bâtir existantes et reflète l'évolution souhaitée en fonction des besoins pour les 25 à 30 prochaines années. Il correspond donc aux limites de l'extension à plus long terme des zones à bâtir.

Outre les zones dévolues à l'habitat, le PU englobe en principe tous les autres types de zones à bâtir (notamment les zones d'activités économiques, les zones affectées à des besoins publics ou les zones de tourisme et de loisirs), car il a pour objectif de poser les limites de l'extension à long terme de l'urbanisation. Toutefois, **dans le calcul des besoins pour les 15 prochaines années, seules les zones à bâtir dévolues à l'habitat sont prises en considération** dans la présente fiche de coordination. Selon les « Directives techniques sur les zones à bâtir », il n'existe en effet pas de paramètres satisfaisants permettant de calculer les besoins relatifs aux autres zones à bâtir, et donc d'évaluer leur taille. La question des besoins pour ces zones doit être examinée au cas par cas, et doit s'accompagner de mesures visant une utilisation optimale lors de la délimitation de ces zones (voir notamment la fiche C.4 pour les zones d'activité économiques).

Un PU est défini quantitativement à l'échelle du canton et correspond dès lors à la surface maximale de zones à bâtir dévolues à l'habitat qui serait nécessaire pour répondre aux besoins de la population et des emplois attendus dans ces zones pour 2040-2045.

C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

Le PU, délimité par chaque commune, doit quant à lui correspondre à une vision cohérente du développement territorial de celle-ci, en s'appuyant sur les options communales de développement et sur les stratégies d'urbanisation définies dans le Concept cantonal de développement territorial (CCDT).

Suivant la taille de leurs réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat et de leur projection démographique, les communes présentent l'une des trois situations schématiques suivantes (figure 1) :

- 1) la taille des zones à bâtir dévolues à l'habitat homologuées est inférieure aux besoins pour les 15 prochaines années ;
- 2) la taille des zones à bâtir dévolues à l'habitat homologuées est supérieure aux besoins pour les 15 prochaines années mais correspond plus ou moins aux besoins pour les 25-30 prochaines années ;
- 3) la taille des zones à bâtir dévolues à l'habitat homologuées est supérieure aux besoins pour les 25-30 prochaines années.

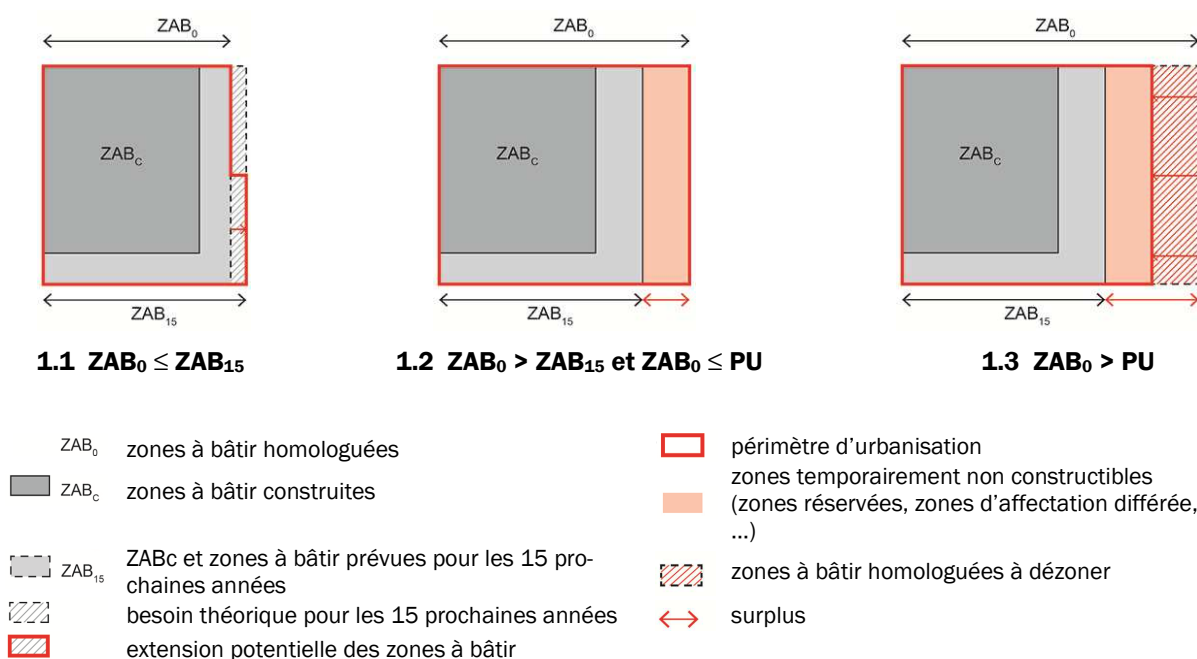


Figure 1 : Délimitation du périmètre d'urbanisation

Au vu de la taille des zones à bâtir dévolues à l'habitat existantes et des besoins liés à l'évolution de la population et des emplois dans les communes du canton, le PU est, pour la majeure partie des communes, plus petit que les zones à bâtir dévolues à l'habitat homologuées (figure 1.3 $ZAB_0 > PU$). Les zones à bâtir dévolues à l'habitat situées hors du PU doivent être dézonées. Pour celles dépassant les besoins pour les 15 prochaines années, mais situées dans le PU, des mesures doivent être prises, telles que la mise en zone d'affectation différée (ZAD) ou la délimitation de zones réservées, afin de les rendre provisoirement inconstructibles.

Pour les communes en recul démographique, le potentiel de développement sera défini dans le cadre de la délimitation de leur périmètre d'urbanisation.

Le PU est délimité de manière à exclure les terrains situés dans les zones à bâtir dévolues à l'habitat homologuées qui sont impropres à la construction, tels que, par exemple, les terrains affectés en zones de résidences secondaires dans les communes dont le taux est supérieur à 20%, les terrains à trop forte pente ou situés en zone de danger naturel élevé, ou les terrains non équipés ou non desservis par les transports publics. Des transferts de zones à bâtir au sein de la commune peuvent également être réalisés dans le cadre d'une meilleure coordination de l'urbanisation et des transports.

C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

Coordination

Principes

1. Dimensionner les zones à bâtir dévolues à l'habitat pour satisfaire les besoins à 15 ans et maîtriser le développement du PU dans le temps.
2. Densifier de manière appropriée les zones à bâtir dévolues à l'habitat, en particulier dans les centres ainsi qu'à proximité des nœuds de communication et de transports publics.
3. Limiter les zones à bâtir dévolues à l'habitat, en particulier dans la plaine du Rhône, afin de conserver des entités agricoles de taille suffisante et de bonne qualité ainsi que des surfaces dédiées à la nature.
4. Mettre en œuvre des mesures concernant les zones à bâtir dévolues à l'habitat surdimensionnées afin d'éviter le mitage du territoire.
5. Inscrire de nouvelles zones à bâtir dévolues à l'habitat uniquement pour des cas exceptionnels sur la base d'un besoin identifié au niveau intercommunal, avec des conditions et exigences claires en matière de desserte en transports publics et d'accès, de densification et de disponibilité des terrains, et en garantissant la compensation à l'échelle cantonale.

Marche à suivre

Le canton:

- a) calcule la capacité des zones à bâtir dévolues à l'habitat (ZAB₀) inscrites dans les plans d'affectation des zones (PAZ), évalue les besoins à 15 ans sur la base des projections démographiques (ZAB₁₅) et identifie les communes surdimensionnées. La capacité des zones à bâtir dévolues à l'habitat est calculée sur la base de la densité cible (m²/habitants et emplois, en équivalents plein-temps) attribuée à la commune selon le type d'espace CCDD auquel elle appartient (voir annexe 2). Selon le scénario de croissance « haut » de l'OCSP, le besoin estimé en zones à bâtir dévolues à l'habitat pour 2030, à l'échelle cantonale, est de 1'532 ha. Les données sont régulièrement mises à jour ;
- b) accompagne les communes dans la délimitation de leur projet de PU et le compare à la situation des zones à bâtir existantes (ZAB₀). Pour la définition du PU, les aspects suivants sont notamment pris en compte :
 - les options de développement territorial de la commune ;
 - 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, le degré de desserte en transports publics (cf. méthodologie de calcul ARE) ;
 - la situation géographique des terrains ;
 - la situation régionale des réserves de zones à bâtir ;
 - 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 % ;
- c) définit la **stratégie principale** à appliquer par les communes en fonction des catégories suivantes, déterminées sur la base des réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat et des projections démographiques :

C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

	Commune avec...	Recul ou stagnation démographique	Croissance démographique modérée à forte
ZAB ₀ = PU	Grandes réserves	Cat. D Stratégie : régulation	Cat. C Stratégie : régulation
	Moyennes réserves		Cat. B Stratégie : planification
ZAB ₀ = ZAB ₁₅	Petites réserves		Cat. A Stratégie : développement vers l'intérieur

Le besoin d'agir diffère d'une commune à l'autre et consiste, pour toutes, à assurer de manière satisfaisante une utilisation appropriée, mesurée et qualitative des réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat.

- 1) **Catégorie A - stratégie principale de développement vers l'intérieur (cf. fig. 1.1)** : identifier et mobiliser les réserves internes afin de densifier le milieu bâti, en maintenant une qualité appropriée de l'habitat ;
 - 2) **Catégorie B - stratégie principale de planification (cf. fig. 1.2)** : mettre en œuvre des mesures permettant de planifier l'utilisation des zones à bâtir dévolues à l'habitat existantes (terrains constructibles dans les 15 ans et terrains temporairement inconstructibles) ;
 - 3) **Catégories C et D - stratégie principale de régulation (cf. fig. 1.3)** : mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les zones à bâtir dévolues à l'habitat et d'éviter le mitage du territoire ;
- d) conseille et accompagne les communes, sur la base de leurs options de développement territorial et de la stratégie principale qui leur est associée, dans la détermination des mesures d'aménagement du territoire à mettre en œuvre dans un délai de cinq ans à dater de l'entrée en vigueur du plan directeur cantonal ;
- e) vérifie qu'une nouvelle mise en zone à bâtir dévolue à l'habitat soit exceptionnelle et se fasse aux conditions découlant du principe 5 ;
- f) contrôle le degré d'avancement des communes relatif au dimensionnement de leurs zones à bâtir dans le respect des directives et de la législation cantonales et prend les mesures provisionnelles utiles (zones réservées, exécution par substitution) pour les communes n'ayant pas mis en œuvre les mesures d'aménagement prévues aux lettres b) et c) ci-après (art. 5a al. 3 let. d OAT et art. 40 LcAT).

Les communes:

- a) déterminent, en vue de l'élaboration de leur projet de PU, leurs options de développement territorial (projet de territoire) sur l'ensemble de la commune en tenant compte, entre autres, des éléments suivants :
- analyse de leurs zones à bâtir existantes (réserves internes et externes) ;
 - évaluation du potentiel d'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et planification des terrains à y maintenir non construits (p.ex. espaces verts) ;
 - mise en place d'une politique foncière active et mobilisation des terrains situés à l'intérieur du milieu bâti existant (p.ex. remembrements parcellaires, droit d'emption des communes, fixation de délais de construction) ;
 - localisation des différentes fonctions de manière à réduire les déplacements ;
 - changement d'affectation des zones dont l'emplacement est inadéquat ;
- b) délimitent, pour les communes en catégories B, C et D, leur projet de PU et décident des zones réservées sur les surfaces dépassant les besoins pour les 15 prochaines années ou prennent d'autres mesures en vue de bloquer ces surfaces, en accord avec le canton et dans les deux ans à dater de l'entrée en vigueur du plan directeur cantonal. Pour les communes en catégorie A, la délimitation du PU est une condition préalable à l'inscription d'une nouvelle zone à bâtir dévolue à l'habitat ;

C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

- c) mettent en œuvre, sur la base de leurs options de développement territorial et de leur projet de PU, les mesures d'aménagement du territoire au travers, si nécessaire, de l'adaptation de leur PAZ, **dans les cinq ans** à dater de la délimitation de leur projet de PU ou avant l'échéance des zones réservées dont la durée est, si nécessaire, prolongée :

Communes en catégorie A ($ZAB_0 \leq ZAB_{15}$) :

- identification des potentiels du développement vers l'intérieur des zones à bâtir dévolues à l'habitat et définition des mesures pour mobiliser les terrains, en prenant en considération une qualité appropriée de l'habitat ;
- examen du besoin éventuel d'une coordination régionale dans le cadre d'un plan directeur intercommunal ;

Communes en catégorie B ($ZAB_0 > ZAB_{15}$ et $ZAB_0 \leq PU$) :

- idem mesures catégorie A ;
- mise en œuvre de mesures d'aménagement du territoire adéquates permettant de bloquer temporairement la construction des surfaces dépassant les besoins pour les 15 prochaines années, notamment :
 - planification à long terme et par étapes de l'équipement ;
 - mise en zone d'affectation différée ;
 - élaboration de plans d'affectation spéciaux avec un phasage de l'urbanisation ;

Communes en catégories C et D ($ZAB_0 > PU$) :

- idem mesures catégories A et B ;
 - dézonage, avec réaffectation à la zone agricole, des terrains situés hors du PU ;
- d) veillent à ce qu'une nouvelle mise en zone à bâtir dévolue à l'habitat soit exceptionnelle et se fasse aux conditions découlant du principe 5, notamment :
- être située au sein du PU et être attenante à une zone à bâtir existante ;
 - répondre à un besoin intercommunal avéré en zones à bâtir dévolues à l'habitat ;
 - démontrer que les possibilités de densification ont été réalisées ;
 - démontrer qu'il n'existe pas de possibilité de reclassement d'autres zones à bâtir non utilisées ;
 - réaliser une pesée des intérêts pour les terrains situés en SDA ;
 - démontrer qu'elle ne se trouve pas en zone de danger élevé ;
 - ne pas porter atteinte aux continuités paysagères et agricoles régionales ainsi qu'aux espaces ouverts et de détente ;
 - garantir les accès ;
 - avoir une classe de desserte C pour les communes centres et D pour les communes périphériques (cf. méthodologie de calcul ARE) ;
 - définir un indice d'utilisation du sol minimal (IUS) permettant d'atteindre l'objectif de densification souhaité ;
 - garantir la disponibilité de la nouvelle zone à bâtir conformément à la LAT ;
 - vérifier que la compensation soit garantie à l'échelle cantonale.

C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

Conditions à respecter pour la coordination réglée

Les communes en catégories B, C et D ont une nécessité d'agir au sens de la présente fiche. Pour qu'une commune soit classée dans la catégorie « coordination réglée », les conditions suivantes doivent être remplies :

- I. la commune a déterminé ses options de développement territorial et délimité son projet de PU en accord avec le canton ;
- II. la commune a décidé des zones réservées sur les surfaces de zones à bâtir dévolues à l'habitat dépassant les besoins pour les 15 prochaines années, ou pris d'autres mesures en vue de bloquer ces surfaces ;
- III. la commune a mis en œuvre les mesures d'aménagement sur la base de son PU, au travers de l'adaptation de son PAZ.

Les communes en catégorie A n'ont pas de nécessité d'agir au sens de la présente fiche et sont considérées comme étant en « coordination réglée ». Toutefois, la délimitation de leur PU est une condition préalable à l'inscription d'une nouvelle zone à bâtir dévolue à l'habitat.

Documentation

OCSP, **Statistique de population – Perspectives démographiques à l'horizon 2040 – Valais et ses régions**, 2014

VLP-ASPAN, **La maîtrise de l'urbanisation dans les plans directeurs cantonaux**, Territoire & Environnement n° 1/14, 2014

DETEC, ARE, **Complément au guide de la planification directrice**, 2014

DETEC, ARE, **Directives techniques pour les zones à bâtir**, 2014

AZUR, **Analyse des zones à bâtir – Indice de dispersion du bâti**, 2013

AZUR, SITTEL, **Analyse des zones à bâtir**, 2012

Conseil fédéral, CdC, UVS, ACS, **Projet de territoire suisse**, 2012

ARE, **Modèles de géodonnées minimaux – Domaine des plans d'affectation – Documentation sur les modèles**, 2011

DETEC, ARE, **Niveaux de qualité de desserte par les transports publics – Méthodologie de calcul ARE**, 2011 (actualisation 2016)

BSAP, J de Heer Consulting, **Projet de Territoire Valais-Wallis « ProTer VW »**, SAT, 2008

C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

Annexe 1 : Situation des zones à bâtir dévolues à l'habitat à l'échelle du canton (état au 29.02.2016)

zones à bâtir dévolues à l'habitat totales	13'173 ha
- zones « construites »	10'001 ha
- zones non construites	3'172 ha
situation actuelle des habitants et emplois	390'584 he
projection des habitants et emplois pour 2030	461'311 he
capacité des zones à bâtir dévolues à l'habitat homologuées	533'263 he
taux cantonal d'utilisation pour 2030	87 %
réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat :	3'666 ha
- potentiel de développement vers l'intérieur mobilisable jusqu'en 2030 (1/3 du total)	494 ha
- zones non construites	3'172 ha
besoin théorique pour 2030	1'532 ha
surplus théorique en 2030	2'134 ha
périmètre d'urbanisation des zones à bâtir dévolues à l'habitat	12'077 ha

<i>Zones à bâtir dévolues à l'habitat</i>	Les zones à bâtir dévolues à l'habitat comprennent les zones d'habitation, les zones mixtes et les zones centrales. Elles correspondent aux affectations principales 11, 13 et 14 selon le modèle de géodonnées minimal « Plans d'affectation » de l'ARE. 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 élaborées par plusieurs communes et qui proposent déjà une adaptation des zones à bâtir.
<i>Zones construites</i>	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. Elles possèdent généralement un potentiel de développement vers l'intérieur.
<i>Zones non construites</i>	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.
<i>Situation actuelle</i>	La situation actuelle indique les habitants (au 31.12.2014) et les emplois (équivalents plein-temps, estimés au 31.12.2014 à partir des données du 31.12.2012) localisés dans les zones à bâtir dévolues à l'habitat.
<i>Projection</i>	La projection correspond au nombre estimé d'habitants et d'emplois pour 2030, dans les zones à bâtir dévolues à l'habitat.

C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

<i>Capacité</i>	La capacité des zones à bâtir dévolues à l'habitat correspond au nombre d'habitants et d'emplois que l'ensemble des zones à bâtir dévolues à l'habitat homologuées pourraient accueillir, en ne prenant en compte qu'un tiers du potentiel de développement vers l'intérieur (capacité supplémentaire en habitants et emplois à l'intérieur des zones considérées comme construites).
<i>Taux cantonal d'utilisation</i>	Le taux cantonal d'utilisation s'obtient en comparant le nombre d'habitants et d'emplois attendu en 2030 à la capacité des zones à bâtir dévolues à l'habitat.
<i>Réserves</i>	Les réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat sont constituées par le tiers du potentiel de développement vers l'intérieur des zones considérées comme construites et par les zones non construites.
<i>Potentiel de développement vers l'intérieur</i>	<p>Le potentiel de développement vers l'intérieur est la transposition en hectares de la capacité supplémentaire que les zones à bâtir dévolues à l'habitat considérées comme construites pourraient encore accueillir. Ce potentiel équivaut à une surface totale de 1'481 ha.</p> <p>Selon les « Directives techniques sur les zones à bâtir » de l'ARE, la pleine mobilisation de ce potentiel ne pourra se faire que sur trois périodes de planification (45 ans). Dès lors, un tiers seulement de celui-ci (494 ha) est pris en compte en tant que réserve située à l'intérieur des zones considérées comme construites pour les 15 prochaines années (2030).</p>
<i>Besoin théorique</i>	<p>Le besoin théorique pour 2030 correspond à la surface en zones à bâtir dévolues à l'habitat qu'utiliseraient les habitants et emplois supplémentaires estimés pour l'ensemble du canton.</p> <p>Pour les communes en décroissance démographique, leur besoin, qui présente une valeur négative, est considéré comme étant égal à zéro.</p>
<i>Surplus théorique</i>	Le surplus théorique en 2030 est la surface de zones à bâtir dévolues à l'habitat qui dépasse les besoins prévisibles des 15 prochaines années pour l'ensemble du canton. Ce surplus correspond au surplus effectif des communes surdimensionnées, évalué à 2'339 ha, auquel est soustrait le « déficit » en zones à bâtir dévolues à l'habitat d'environ 205 ha des communes en catégorie A (cf. annexe 2).
<i>Périmètre d'urbanisation</i>	<p>Le PU correspond à une estimation des surfaces de zones à bâtir dévolues à l'habitat permettant de répondre aux besoins de la population et des emplois attendus dans ces zones pour 2045, sur l'ensemble du territoire cantonal. Le PU couvrant deux périodes de planification, il doit prendre en considération les zones considérées comme construites, auxquelles sont soustraits 2/3 du potentiel de développement vers l'intérieur (10'001 ha – 988 ha) et auxquelles sont ajoutés les besoins pour 30 ans (3'064 ha).</p> <p>Les zones à bâtir dévolues à l'habitat comprises au sein du PU peuvent donc être évaluées à environ 12'077 ha.</p>

C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

Annexe 2 : Situation des zones à bâtir dévolues à l'habitat à l'échelle des communes (état au 29.02.2016)

Les explications relatives à ce tableau se trouvent en pages 16 et 17 (« Explicatif de l'annexe 2 »).

Commune	Type de commune	Proje- ction démogra- phique	Densité ¹ (m ² /hab-empl)		Zones construites (ha)	Zones non construites (ha)	Besoin théorique (ha)	Surplus théorique (ha)	Caté- gorie provi- soire	CC	CR
			espace CCDT	réelle							
Agarn	Multifon- ctionnel	107	270	327	29.2	8.7	1.6	8.8	C		
Albinen	Coteaux et vallées	107	441	362	10.8	4.9	0.7	4.2	C		
Anniviers	Touristique	112	395	740	242.4	84.6	16.2	106.1	C		
Arbaz	Coteaux et vallées	122	441	731	90.0	49.4	11.9	49.4	C		
Ardon	Périurbain	122	263	255	85.8	11.3	18.7	0	A		
Ausserberg	Coteaux et vallées	109	441	321	20.6	7.4	1.8	5.6	C		
Ayent	Touristique	122	395	409	173.4	71.8	36.8	36.9	B		
Bagnes	Touristique	119	395	319	335.7	43.2	65.1	0	A		
Baltschie- der	Périurbain	109	263	220	28.4	3.8	2.6	1.1	B		
Bellwald	Coteaux et vallées	101	441	965	54.4	17.9	0.4	27.4	C		
Bettmeralp	Touristique	96	395	475	30.7	7.3	0.0	9.0	D		
Binn	Coteaux et vallées	96	441	364	6.1	2.5	0.0	2.5	D		
Bister	Coteaux et vallées	111	441	865	3.1	1.1	0.2	1.4	C		
Bitsch	Périurbain	111	263	275	27.4	14.5	3.0	12.0	C		
Blatten	Coteaux et vallées	106	441	453	14.2	4.7	0.9	3.9	C		
Blitzingen	Coteaux et vallées	96	441	932	6.7	7.4	0.0	8.6	D		
Bourg-St- Pierre	Coteaux et vallées	112	441	409	7.6	15.1	0.9	14.2	C		
Bovernier	Coteaux et vallées	112	441	386	32.3	15.4	4.2	11.2	C		
Brig-Gras	Urbain	111	123	123	201.6	62.0	22.6	39.5	C		
Bürchen	Coteaux et vallées	109	441	938	72.3	25.2	3.2	34.7	C		
Chalais	Périurbain	115	263	441	155.3	37.0	14.5	43.4	C		
Chamoson	Multifon- ctionnel	122	270	437	160.0	57.8	22.0	56.2	C		
Champéry	Touristique	118	395	560	78.3	20.6	10.1	18.2	C		
Charrat	Multifon- ctionnel	138	270	322	51.4	8.9	17.3	0	A		
Chermi- gnon	Touristique	117	395	304	114.9	39.1	19.9	19.2	B		
Chippis	Périurbain	115	263	115	20.9	1.7	3.2	0	A		
Collombey- Muraz	Périurbain	127	263	216	192.1	34.8	54.1	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.

C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

Commune	Type de commune	Projection démographique	Densité ¹ (m ² /hab-empl)		Zones construites (ha)	Zones non construites (ha)	Besoin théorique (ha)	Surplus théorique (ha)	Catégorie provisoire	CC	CR
			espace CCDT	réelle							
Collonges	Multifonctionnel	123	270	272	15.9	2.6	3.9	0	A		
Conthey	Périurbain	122	263	222	189.8	21.6	41.1	0	A		
Dorénaz	Multifonctionnel	123	270	486	40.5	10.1	5.5	10.6	C		
Eggerberg	Périurbain	109	263	468	18.2	11.7	0.9	13.4	C		
Eischoll	Coteaux et vallées	105	441	326	16.4	4.3	0.8	3.5	C		
Eisten	Coteaux et vallées	105	441	530	9.3	6.0	0.4	6.1	C		
Embd	Coteaux et vallées	105	441	406	11.7	4.2	0.6	3.6	C		
Ergisch	Coteaux et vallées	98	441	818	16.8	28.0	0.0	30.5	D		
Ernen	Coteaux et vallées	96	441	561	34.3	16.4	0.0	18.8	D		
Evionnaz	Multifonctionnel	118	270	270	32.4	3.1	5.9	0	A		
Evolène	Coteaux et vallées	111	441	587	112.0	68.8	9.1	69.0	C		
Ferden	Coteaux et vallées	106	441	296	7.4	5.2	0.5	4.8	C		
Fiesch	Touristique	96	395	343	45.5	10.0	0.0	10.0	D		
Fieschertal	Touristique	101	395	394	14.2	10.7	0.2	10.5	C		
Finhaut	Coteaux et vallées	123	441	516	18.9	4.7	4.0	1.5	B		
Fully	Périurbain	138	263	207	191.3	17.5	73.3	0	A		
Gampel-Bratsch	Multifonctionnel	107	270	220	47.7	39.9	3.2	36.7	C		
Grächen	Touristique	105	395	540	87.0	34.7	3.0	39.4	C		
Grafschaft	Coteaux et vallées	96	441	786	15.8	11.5	0.0	13.8	D		
Grengiols	Coteaux et vallées	96	441	353	18.7	10.0	0.0	10.0	D		
Grimisuat	Périurbain	122	263	357	114.9	28.5	19.1	19.4	B		
Grône	Périurbain	115	263	395	93.7	47.4	9.8	48.0	C		
Guttet-Feschel	Coteaux et vallées	107	441	522	23.1	13.6	1.4	13.4	C		
Héremence	Coteaux et vallées	111	441	516	73.6	41.5	6.8	38.3	C		
Icogne	Touristique	117	395	591	36.3	9.5	4.2	9.3	C		
Inden	Coteaux et vallées	107	441	500	6.6	2.8	0.4	2.7	C		
Isérables	Coteaux et vallées	96	441	201	19.6	5.3	0.0	5.3	D		
Kippel	Coteaux et vallées	106	441	257	10.4	9.1	0.6	8.5	C		
Lalden	Périurbain	109	263	239	17.1	2.9	1.6	1.4	B		
Lax	Coteaux et vallées	96	441	422	14.7	10.4	0.0	10.4	D		
Lens	Touristique	117	395	370	182.4	64.6	30.9	33.7	C		
Les Agettes	Coteaux et vallées	122	441	1270	35.1	24.0	2.8	28.9	C		

C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

Commune	Type de commune	Projection démographique	Densité ¹ (m ² /hab-empl)		Zones construites (ha)	Zones non construites (ha)	Besoin théorique (ha)	Surplus théorique (ha)	Catégorie provisoire	CC	CR
			espace CCDT	réelle							
Leuk	Périurbain	107	263	300	118.7	42.4	7.3	39.9	C		
Leukerbad	Touristique	107	395	252	50.1	14.5	3.6	10.9	C		
Leytron	Multifonctionnel	138	270	396	141.0	22.3	37.1	0.2	A		
Liddes	Coteaux et vallées	112	441	421	31.2	18.8	3.9	14.9	C		
Martigny	Urbain	123	123	88	197.3	40.5	46.1	0	A		
Martigny-Combe	Périurbain	123	263	401	92.0	26.4	14.4	22.6	C		
Massongex	Périurbain	118	263	232	35.2	4.0	6.7	0	A		
Miège	Périurbain	117	263	266	39.0	10.7	6.4	4.5	B		
Mollens	Touristique	117	395	538	51.5	28.4	6.7	26.2	C		
Montana	Touristique	117	395	240	79.0	23.3	13.3	9.9	B		
Monthey	Urbain	118	123	140	283.1	67.8	45.9	33.6	B		
Mont-Noble	Coteaux et vallées	122	441	942	92.8	47.4	9.7	54.1	C		
Mörel-Filet	Coteaux et vallées	111	441	338	29.5	9.6	3.6	6.0	C		
Münster-Geschinen	Coteaux et vallées	96	441	327	21.8	8.8	0.0	8.8	D		
Naters	Urbain	111	123	200	206.9	82.2	14.8	93.9	C		
Nendaz	Touristique	122	395	642	454.6	211.1	62.0	207.4	C		
Niedergesteln	Multifonctionnel	109	270	305	22.0	3.7	1.7	2.8	C		
Niederwald	Coteaux et vallées	96	441	499	2.5	1.4	0.0	1.5	D		
Oberems	Coteaux et vallées	98	441	1014	12.8	5.9	0.0	8.3	D		
Obergoms	Coteaux et vallées	96	441	432	35.2	21.5	0.0	21.5	D		
Orsières	Coteaux et vallées	112	441	376	135.1	39.9	16.9	23.0	C		
Port-Valais	Multifonctionnel	127	270	252	81.5	19.1	22.4	0	A		
Randa	Coteaux et vallées	110	441	459	23.4	11.4	2.1	9.6	C		
Randogne	Touristique	117	395	264	127.7	50.0	22.1	27.9	C		
Raron	Multifonctionnel	109	270	228	50.9	18.6	4.6	14.0	C		
Reckingen-Gluringen	Coteaux et vallées	96	441	537	27.9	10.5	0.0	12.2	D		
Riddes	Multifonctionnel	138	270	526	177.6	92.4	33.5	87.7	C		
Ried-Brig	Périurbain	111	263	289	58.5	12.0	6.1	7.6	C		
Riederalp	Touristique	111	395	732	53.6	32.5	3.3	37.4	C		
Saas-Almagell	Coteaux et vallées	105	441	293	14.5	9.7	0.8	9.0	C		
Saas-Balen	Coteaux et vallées	105	441	343	14.6	6.3	0.7	5.6	C		
Saas-Fee	Touristique	105	395	190	49.9	12.5	2.6	9.9	C		
Saas-Grund	Touristique	105	395	353	41.0	9.2	2.2	7.0	C		

C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

Commune	Type de commune	Projection démographique	Densité ¹ (m ² /hab-empl)		Zones construites (ha)	Zones non construites (ha)	Besoin théorique (ha)	Surplus théorique (ha)	Catégorie provisoire	CC	CR
			espace CCDT	réelle							
Saillon	Multifonctionnel	138	270	272	71.8	9.5	28.1	0	A		
Saint-Gingolph	Multifonctionnel	127	270	348	34.4	11.9	7.0	7.5	B		
Saint-Léonard	Périurbain	122	263	210	50.9	8.5	11.0	0	A		
Saint-Martin	Coteaux et vallées	111	441	421	42.6	26.3	4.4	21.9	C		
Saint-Maurice	Périurbain	118	263	186	85.5	16.3	15.7	0.6	A		
Salgesch	Multifonctionnel	107	270	258	43.2	13.1	3.0	10.1	C		
Salvan	Coteaux et vallées	123	441	490	65.1	18.4	14.3	6.3	B		
Savièse	Périurbain	122	263	351	276.0	49.1	44.8	27.4	B		
Saxon	Multifonctionnel	138	270	316	169.8	48.1	56.7	0	A		
Sembracher	Coteaux et vallées	112	441	275	22.1	2.7	3.1	0	A		
Sierre	Urbain	115	123	133	255.8	60.0	35.9	30.6	B		
Simplon	Coteaux et vallées	105	441	338	12.2	6.9	0.6	6.3	C		
Sion	Urbain	122	123	104	471.1	120.4	104.8	15.5	B		
St. Niklaus	Coteaux et vallées	105	441	436	112.3	47.6	5.6	42.0	C		
Stalden	Coteaux et vallées	105	441	280	32.1	16.2	1.6	14.6	C		
Staldenried	Coteaux et vallées	105	441	441	23.9	6.8	1.2	5.7	C		
Steg- Hohtenn	Multifonctionnel	106	270	237	40.9	16.7	2.6	14.1	C		
Täsch	Coteaux et vallées	110	441	211	27.0	14.7	2.8	11.8	C		
Termen	Périurbain	111	263	485	43.8	7.5	2.8	11.4	C		
Törbel	Coteaux et vallées	105	441	483	24.9	18.0	1.1	17.6	C		
Trient	Coteaux et vallées	123	441	903	13.7	10.7	1.7	11.3	C		
Troistorrens	Coteaux et vallées	118	441	451	197.5	41.1	35.6	6.9	B		
Turtmann- Unterems	Multifonctionnel	98	270	260	35.5	13.6	0.0	13.6	D		
Unterbäch	Coteaux et vallées	105	441	719	35.2	17.8	1.1	21.3	C		
Val d'Illeiez	Touristique	118	395	563	83.1	40.5	11.1	37.6	C		
Varen	Coteaux et vallées	107	441	254	19.2	4.1	1.3	2.8	C		
Venthône	Périurbain	117	263	433	54.6	9.2	5.5	10.9	C		
Vernayaz	Multifonctionnel	123	270	206	41.8	3.2	10.0	0	A		
Vérossaz	Coteaux et vallées	118	441	460	32.1	11.2	5.3	6.3	B		
Vétroz	Périurbain	122	263	260	154.1	11.0	34.2	0	A		
Vex	Coteaux et vallées	122	441	671	129.1	80.3	18.9	76.1	C		

C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

Commune	Type de commune	Projection démographique	Densité ¹ (m²/hab-empl)		Zones construites (ha)	Zones non construites (ha)	Besoin théorique (ha)	Surplus théorique (ha)	Catégorie provisoire	CC	CR
			espace CCDT	réelle							
Veyras	Périurbain	117	263	264	49.2	5.3	8.4	0	A		
Veysonnaz	Touristique	122	395	428	32.6	10.4	6.2	5.1	B		
Vionnaz	Multifonctionnel	127	270	298	80.8	21.4	19.8	4.1	B		
Visp	Urbain	109	123	92	86.4	27.5	8.2	19.3	C		
Visperterminen	Coteaux et vallées	105	441	254	36.8	8.1	1.8	6.3	C		
Vollèges	Coteaux et vallées	119	441	413	73.6	11.0	14.4	0	A		
Vouvry	Multifonctionnel	127	270	217	92.8	27.4	24.9	2.5	B		
Wiler	Coteaux et vallées	106	441	546	36.7	11.7	1.8	12.3	C		
Zeneggen	Coteaux et vallées	109	441	854	26.0	15.6	1.2	18.6	C		
Zermatt	Touristique	110	395	117	114.6	19.0	11.0	8.0	B		
Zwischbergen	Coteaux et vallées	105	441	157	1.7	0.0	0.1	0	A		
Total					10'001	3'172	1'532	2'339 ²			

² Les explications concernant le total des surplus théoriques se trouvent en p. 17.

C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

Explicatif de l'Annexe 2

Type de commune	Le type de commune se réfère au type d'espace, défini dans le CCDT, auquel la commune appartient. Le territoire de certaines communes étant clairement caractérisé par une double typologie, cette particularité pourra être prise en compte pour la délimitation du périmètre d'urbanisation.			
Projection démographique	L'évolution d'une commune pour 2030 dépend de la projection démographique (période 2014-2030, scénario haut) de la sub-région de mobilité spatiale 2 (MS2), définie par l'OCSP, à laquelle elle appartient :			
	Anniviers	112%	Bellwald - Fieschertal	101%
	Bagnes - Vollèges	119%	Blatten - Ferden	106%
	Collombey - St-Gingolph	127%	Brig - Naters	111%
	Evolène – Hérémenche	111%	Fiesch – Obergoms	96%
	Fully – Saxon	138%	Leuk	107%
	Isérables	96%	Saas	105%
	Haut-Plateau	117%	Simplon	105%
	Martigny	123%	St. Niklaus – Stalden	105%
	Monthey – St-Maurice	118%	Turtmann – Oberems	98%
	Sierre	115%	Visp – Raron	109%
	Sion	122%	Zermatt	110%
	Val d'Entremont	112%		
Densité	La densité réelle 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.			
	La densité « espace CCDT » est considérée comme étant la densité médiane des zones à bâtir dévolues à l'habitat construites des communes appartenant au même espace CCDT. La valeur des densités médianes a été calculée une fois pour toutes et n'est pas actualisée :			
	espace urbain	123 m²/he		
	espace périurbain	263 m²/he		
	espace multifonctionnel de la plaine du Rhône	270 m²/he		
	espace des coteaux et vallées latérales	441 m²/he		
	espace touristique alpin avec centres	395 m²/he		
	La densité de référence d'une commune est 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 liée à l'espace CCDT, c'est la valeur la moins élevée qui s'applique (densité la plus forte).			
Zones construites	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. Elles possèdent généralement un potentiel de développement vers l'intérieur. 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	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.			
Besoin théorique	Le besoin théorique d'une commune en zones à bâtir dévolues à l'habitat pour les 15 prochaines années (2030) est déterminé en multipliant le nombre prévu d'habitants et			

C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

	<p>d'emplois supplémentaires par la densité de référence. Il est l'une des conditions justifiant l'inscription d'une nouvelle zone à bâtir (voir point d sous la marche à suivre pour les communes).</p> <p>Pour les communes en décroissance démographique, leur besoin, qui présenterait donc une valeur négative, est considéré comme étant égal à zéro.</p>
<i>Surplus théorique</i>	<p>Le surplus théorique d'une commune est la surface de zones à bâtir dévolues à l'habitat qui dépasse ses besoins prévisibles pour les 15 prochaines années (2030). Il correspond à la différence entre la population potentielle (habitants et emplois) que pourrait accueillir l'ensemble des zones à bâtir dévolues à l'habitat homologuées de la commune (en ne prenant en compte qu'un tiers du potentiel de développement vers l'intérieur) et la population estimée en 2030 (habitants et emplois), multipliée par la densité de référence.</p> <p>Les surfaces de zones à bâtir dévolues à l'habitat correspondant au surplus devront faire l'objet de mesures permettant de bloquer temporairement leur urbanisation. Lorsque la commune aura délimité son projet de PU, la partie du surplus située hors du PU devra être dézonée dans le cadre de la procédure de modification du PAZ. À l'intérieur du PU, les surfaces dépassant les besoins pour les 15 prochaines années seront maintenues provisoirement inconstructibles par des mesures d'aménagement du territoire adéquates (ZAD, 2^e étape d'équipement, plans d'affectation spéciaux). Le surplus est recalculé au moment de cette modification.</p> <p>Le surplus théorique des communes surdimensionnées est évalué à 2'339 ha.</p> <p>Les communes en catégorie A, dont les besoins supposés pour 2030 ne sont pas couverts par leurs zones à bâtir homologuées, n'ont pas de surplus (surplus = 0 dans le tableau de l'annexe 2), et présentent un « déficit » global estimé à 205 ha, ce qui explique pourquoi le surplus théorique à l'échelle du canton correspond à 2'134 ha (2'339 ha – 205 ha). Pour ces communes, la possibilité d'inscrire de nouvelles zones à bâtir pourra être envisagée aux conditions strictes du plan directeur cantonal (voir point d sous la marche à suivre pour les communes).</p>
<i>Catégorie provisoire</i>	La catégorie provisoire d'une commune est déterminée sur la base de ses réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat et de ses besoins estimés en fonction de sa projection démographique et de sa densité de référence.
CC	Une commune est classée en « coordination en cours » lorsqu'elle a délimité son projet de PU en accord avec le canton et défini ses zones réservées ou pris d'autres mesures en vue de bloquer les surfaces dépassant les besoins pour les 15 prochaines années.
CR	Une commune est classée en « coordination réglée » quand elle a adapté son PAZ sur la base de son PU.