

A.5b Zones de hameau

Interaction avec fiches : **A.1, A.8, B.2, C.1, C.3**

	Révision globale	Modification partielle	Version 1 du XX.XX.2025
Décision du Conseil d'Etat	-	XX. XX. 2025	
Adoption par le Grand Conseil	-	XX. XX. 2025	
Approbation par la Confédération	-	XX. XX. 2026	

Stratégie de développement territorial

1.4 : Préserver les paysages naturels et culturels

2.6 : Renforcer le secteur touristique dans une complémentarité extensif/intensif dans les espaces ruraux en valorisant le patrimoine naturel, paysager et culturel

3.1 : Maintenir les populations et les fonctions résidentes dans les villages et les communes

Instances

Responsable : SDT

Concernées :

- Confédération
- Canton : CCC, SAJMTE, SCA, SEN, SFNP, SIP
- Commune(s) : Toutes
- Autres

Contexte

Les petites entités urbanisées sont une composante importante des paysages ruraux valaisans. Certaines d'entre elles, habitées à l'année, avaient une fonction de point d'appui (grâce à la présence d'un bureau de poste, arrêt de bus, magasin, etc.) au sein d'un territoire rural, et les activités agricoles et artisanales y étaient prédominantes. D'autres, habitées de manière saisonnière, constituaient une étape sur le chemin de la transhumance, entre les villages et les mayens.

Selon la Conception Paysage cantonale (CPC), les petites entités urbanisées se retrouvent dans différents types de paysage. Elles font partie du « paysage des villages et hameaux » qui s'implante autant dans la plaine que sur le coteau et dans les vallées latérales, du « paysage agricole » et du « paysage patrimoine culturel des mayens ». Le fonctionnement de la majorité de ces petites entités urbanisées est lié aux établissements temporaires agricoles de la transhumance, comme étape avant les mayens. Leur développement varie en fonction de la morphologie du sol, de la pression foncière et de la vitalité locale de l'agriculture. La plupart d'entre elles se maintiennent dans leur substance historique, et sont souvent délaissés par leur population.

Suite aux changements structurels et aux mutations de l'agriculture, la plupart des petites entités urbanisées habitées à l'année ont vu leur population diminuer progressivement, voire disparaître, et de nombreux bâtiments ont perdu leur fonction agricole originelle, mettant en péril ces structures d'habitat rural et traditionnel.

Selon l'art. 33 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), des zones spéciales au sens de l'art. 18 LAT, telles que des zones de hameau ou des zones de maintien de l'habitat rural, peuvent être délimitées afin d'assurer le maintien des petites entités urbanisées sises hors de la zone à bâtir, si la carte ou le texte du plan directeur cantonal le prévoit.

Pour qu'une petite entité urbanisée soit considérée comme une zone de hameau au sens de l'art. 33 OAT, elle doit remplir les conditions suivantes : consister en un groupe d'au moins cinq bâtiments hébergeant au minimum cinq foyers d'habitation à l'origine, former une unité compacte et être clairement séparée de la zone à bâtir la plus proche. Elle doit également être suffisamment équipée et compter une majorité d'habitations qui ne sont plus liées à une activité agricole.

Dans une zone au sens de l'art. 33 OAT, il convient en outre d'accorder une attention particulière à la coexistence des utilisations agricoles et non agricoles, car cette zone autorise des activités non agricoles, mais celles-

A.5b Zones de hameau

ci ne doivent pas gêner outre mesure les exploitations agricoles situées à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre de la zone. La délimitation d'une zone au sens de l'art. 33 OAT ne doit dès lors pas avoir pour effet négatif d'en chasser les exploitations agricoles.

La zone de hameau a été introduite à l'art. 27 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT). Elle vise à assurer le maintien des petites entités urbanisées possédant des racines rurales historiques, et pour lesquelles l'affectation en zone à bâtir ne constitue pas une solution adaptée. Elle n'est donc pas considérée comme une zone à bâtir selon l'art. 15 LAT. C'est pourquoi les autorisations de projets de construction hors de la zone à bâtir relèvent de la compétence de l'autorité cantonale (art. 25 al. 2 LAT).

Enjeu

Dans les plans d'affectation des zones (PAZ) homologués jusqu'à ce jour, de nombreuses petites entités urbanisées ont été affectées en zone de hameau ou en zone de maintien de l'habitat rural. Ces zones étaient toutefois considérées comme de la zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT (certaines étant assimilées à une zone village ou zone centre du village), et non comme une zone spéciale au sens de l'art. 18 LAT et de l'art. 33 OAT, puisque le plan directeur cantonal ne prévoyait pas la possibilité de délimiter de telles zones. L'affectation de certaines de ces petites entités urbanisées en zone à bâtir s'apparente à la création de microzones à bâtir contraires aux buts et principes de la LAT.

Afin d'éviter toute confusion concernant l'appellation « zone de hameau », seules les petites entités urbanisées remplissant les conditions liées à l'art. 33 OAT pourront à l'avenir être affectées en une telle zone, si la commune en justifie le besoin. Les zones de hameau délimitées dans les PAZ doivent dès lors être réexaminées afin, si nécessaire, d'en adapter leur affectation. Suivant leur composition (nombre d'habitations et d'exploitations agricoles), leur taille et les objectifs d'aménagement (développement du tissu bâti, équipement, etc.), les petites entités urbanisées peuvent être affectées soit en zone à bâtir, soit en zone de hameau au sens de l'art. 33 OAT et 27 LcAT, soit en zone agricole :

- zone à bâtir : l'entité compte en principe plus de quinze bâtiments d'habitation et est majoritairement composée d'habitations non liées à l'activité agricole. La commune souhaite pouvoir autoriser de nouvelles constructions au cœur ou en périphérie de celle-ci. L'entité doit être affectée ou maintenue en zone à bâtir au sens des art. 8a et 15 LAT, pour autant que les conditions fixées par ces articles soient remplies, ainsi que les buts et principes de la LAT ;
- zone de hameau : l'entité répond aux critères d'identification de la présente fiche et a notamment pour objectifs de maintenir une population résidente et de permettre la réaffectation et la conservation de la substance bâtie historique ;
- zone agricole : si l'entité ne peut pas être affectée en zone à bâtir ou en zone de hameau, une affectation en zone agricole est a priori adéquate.

À noter que certaines petites entités urbanisées sont actuellement affectées en zone agricole. Elles pourront également être affectées en zone de hameau si elles répondent aux critères de cette zone et si le besoin de délimitation d'une telle zone est justifié.

Par ailleurs, les petites entités urbanisées qui présentent un intérêt à être sauvegardées mais ne respectent pas les critères de la présente fiche peuvent être examinées au regard de la fiche A.5a « Zones de constructions protégées caractéristiques du paysage » .

Coordination

Principes

1. Assurer le maintien des petites entités urbanisées, situées hors zone à bâtir, ayant des racines rurales historiques.

A.5b Zones de hameau

2. Encourager la vitalité, en maintenant et en favorisant l'installation de la population résidente, agricole et non agricole, ainsi que de petites activités commerciales, artisanales ou de service dans les régions rurales.
3. Préserver le paysage des villages et hameaux.
4. Permettre le changement d'affectation pour les bâtiments ayant perdu leur fonction d'origine, dans le respect du patrimoine bâti et de ses abords.
5. Favoriser le développement d'activités économiques complémentaires à l'agriculture (tourisme rural, production d'énergie biomasse, etc.).
6. Promouvoir le tourisme extensif (petite hôtellerie, restauration, randonnée pédestre sur les chemins de la transhumance, etc.).

Marche à suivre

Le canton:

- a) vérifie la délimitation des zones de hameau dans les plans d'affectation des zones (PAZ) et la réglementation (RCCZ) y relative sur la base des critères fixés et des conditions s'y rapportant (cf. ci-dessous) ;
- b) soumet les zones identifiées par les communes, pour approbation de la Confédération, avant l'homologation du PAZ ;
- c) délivre les autorisations de construire correspondantes en vertu des principes, conditions et obligations fixés, en particulier le respect de la législation sur les résidences secondaires, et en tenant compte des préavis des organes cantonaux et de la commune.

Les communes:

- a) justifient le besoin de créer une zone de hameau ;
- b) délimitent les zones de hameau dans leur PAZ et déterminent dans leur règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) les prescriptions y relatives, en tenant compte des critères et conditions à respecter fixés dans la présente fiche ;
- c) contrôlent, lors de chaque révision globale de leur PAZ et de leur RCCZ, que les zones de hameau existantes sont en conformité avec les critères et conditions à respecter et, si tel n'est pas le cas, les réaffectent à la zone adéquate ;
- d) informent la population, en collaboration avec le canton, des buts de conservation et de développement du paysage patrimonial culturel et des constructions rurales anciennes.

Délimitation des zones de hameau (art. 33 OAT)

Les **critères d'identification et de délimitation des zones de hameau** sont les suivants :

- Il existe un groupement d'au moins cinq bâtiments hébergeant au minimum cinq foyers d'habitation à l'origine et qui possède des racines rurales historiques.
- L'entité est majoritairement composée de bâtiments non liés à l'activité agricole.
- L'entité forme un ensemble cohérent, la distance entre les bâtiments individuels étant généralement inférieure à 50 m.

A.5b Zones de hameau

- L'entité est clairement séparée de la zone à bâtir la plus proche (en principe, distance minimale supérieure à 200 mètres). La configuration du terrain et la topographie priment sur la distance.
- L'équipement est en principe suffisant. Tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire, et tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par l'utilisation autorisée sont à la charge du ou de la propriétaire.
- Les transformations autorisées dans cette zone ont pour objectif principal de contribuer au maintien de la population résidante ou des activités économiques exercées par la population locale. Un développement conséquent de la population, des emplois ou des résidences secondaires n'est dès lors pas prévu.
- La zone est limitée au périmètre déjà construit. Lorsqu'il existe un intérêt à préserver les abords des bâtiments (p. ex. jardins, vergers), le périmètre peut être étendu aux parcelles concernées.

Les **conditions relatives au changement d'affectation des constructions et installations existantes et aux nouvelles constructions sont intégrées dans le RCCZ**. Il s'agit notamment, des conditions suivantes :

- Les changements d'affectation partiels ou totaux, les rénovations, les extensions modérées et les reconstructions sont autorisés.
- Les changements d'affectation des constructions agricoles n'entraînent pas la construction de bâtiments agricoles de remplacement.
- Les nouvelles constructions et installations sont interdites sauf :
 - o si elles sont conformes à la zone agricole ou imposées par leur destination ;
 - o s'il s'agit de dépendances de bâtiments principaux (remise, bûcher, etc.) qui ne peuvent pas prendre place dans les volumes existants et s'intègrent bien dans l'environnement construit ;
 - o si elles sont nécessaires à la vitalité du lieu (bâtiment communautaire, atelier artisanal, etc.), c'est-à-dire qu'elles répondent à des besoins locaux avérés qu'aucune construction existante ne peut satisfaire en raison de défauts tangibles (p. ex. un apport insuffisant de lumière ou une organisation de l'espace intérieur qui s'adapte mal à la fonction prévue). Elles ne contiennent aucun logement.
- Les nouvelles constructions et les transformations prévues s'intègrent dans la structure originelle du hameau (dimensions, volumes, matériaux, couleurs) et en préservent le caractère général (impression d'ensemble, qualité du site).
- Les éléments ou espaces extérieurs caractéristiques du site sont préservés (jardins, cours, murs de pierres sèches, arbres, vergers, etc.) et font l'objet de prescriptions en vue de garantir leur protection. Les nouveaux aménagements extérieurs sont limités, voire interdits.

Documentation

EspaceSuisse, **Constructions hors de la zone à bâtir - De A à Z**, Territoire & Environnement, n°3/20, 2020

ARE, **Weilerzonen – Arbeitshilfe für die Prüfung kantonaler Richtpläne**, 2014

VLP-ASPAN, **Petites entités urbanisées hors zone à bâtir et petites zones à bâtir**, Territoire & Environnement, n°4/14, 2014