

**Modification du Plan d'Affectation des Zones et du  
Règlement Communal des Constructions et des Zones**

**Introduction  
de zones  
réservées**

**selon la décision du Conseil du 27 octobre 2022**

**publiée au BO du 11 novembre 2022**

## 1. Contexte

Plusieurs changements législatifs intervenus ces dernières années ont un impact direct sur la gestion du territoire communal. Dans ces changements, les plus importants sont :

- la modification de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 1<sup>er</sup> mai 2014,
- l'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur les résidences secondaires du 20 mars 2015 (LRS),
- l'entrée en vigueur de l'Ordonnance fédérale sur les résidences secondaires du 4 décembre 2015 (ORSec),
- la modification de la Loi cantonale sur les constructions du 1er janvier 2018 (LC),
- la modification de l'Ordonnance cantonale sur les constructions du 1<sup>er</sup> juin 2018 (OC),
- la modification de la Loi cantonale d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 15 avril 2019 (LcAT).

L'actuel Plan communal d'affectation des zones (PAZ) et l'actuel Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) datent du 19 août 1998. Ils sont directement impactés par les changements législatifs. Le Conseil communal a donc décidé, en séance du 9 octobre 2018, de revoir complètement ces bases législatives communales.

La première étape, dans le cadre des réflexions sur la détermination du périmètre d'urbanisation (PU), a été de geler certaines zones sensibles. Ces zones réservées ont pour but de préserver de tout projet les terrains impactés par les différentes réflexions. **Elles ne présument toutefois en rien de l'affectation future de ceux-ci.**

Deux décisions du Conseil communal ont déjà abouti à la mise en place de zones réservées.

**La 1ère publiée dans le BO du 10 mai 2019**, a soulevé les questions :

- Aux Masses, la problématique du secteur de réflexion sur l'amélioration de la piste de ski.
- A Hérérence, l'avenir des secteurs du nouveau quartier agricole et les secteurs des anciens quartiers agricoles de Fond-Ville et du Fio.
- A Euseigne, le secteur en lien avec les réflexions de mise en valeur touristique des Pyramides.

**La 2ème publiée au BO du 26 juillet 2019**, a soulevé les questions :

- Sur les secteurs représentant un déficit d'équipement, respectivement les zones à aménager.
- Sur les secteurs dont la constructibilité n'est pas garantie.
- Sur les secteurs faisant l'objet d'une réflexion sur une modification d'affectation.

Ces zones réservées ont une validité, respectivement, au 10 mai 2024 et au 26 juillet 2024.

Afin de se conformer aux dispositions légales mentionnées ci-dessus, les communes avaient jusqu'au 1er septembre 2021 pour remettre au Service du développement territorial (SDT), leur projet d'options communales de développement territorial et de périmètre d'urbanisation (PU).

La Commune a déposé et présenté son PU en date du 7 juillet 2021 auprès du SDT. Après plusieurs échanges avec la Commune, celui-ci a rendu sa détermination le 7 juillet 2022. En conséquence, les zones réservées instituées en 2019 nécessitent une mise à jour.

Après renseignement pris auprès du SDT, il ressort que du point de vue juridique, ainsi que pour des questions de lisibilité et de facilité de traitement, il est préférable de révoquer les deux décisions antérieures (publiées les 10 mai 2019 et 26 juillet 2019) et faire adopter une nouvelle décision par le Conseil communal/publication sur l'ensemble des secteurs pour la durée restante (soit max. jusqu'au 10 mai 2024), puisqu'il faut s'aligner sur la durée effective de la zone réservée qui a été édictée en premier (soit le 10 mai 2019). Si une prolongation s'avérerait nécessaire après le 10 mai 2024, elle sera de compétence de l'Assemblée primaire.

## 2. Sort des zones réservées existantes

Au vu de la complexité des modifications à apporter aux zones réservées, le Conseil communal décide :

1. De révoquer les zones réservées ressortant des décisions du 17 avril 2019, publiée le 10 mai 2019, et du 18 juillet 2019, publiée le 26 juillet 2019.
2. D'instaurer de nouvelles zones réservées par décision du 27 octobre 2022, dont la durée échoira le 10 mai 2024.

Les anciennes zones réservées devenant caduques, les recours pendants, concernant celles-ci, devront le cas échéant être reformulés formellement. Les propriétaires concernés seront avisés personnellement de la démarche à entreprendre.

## 3. Nouvelles zones réservées

Les nouvelles zones réservées doivent être instaurées pour remplir les deux attentes suivantes du SDT dans le cadre du PU tel que déposé :

- Empêcher la construction dans les secteurs qui doivent faire l'objet d'un redimensionnement de la zone à bâtir.
- Maitriser la construction par un gel ou l'imposition de Plan d'aménagement détaillé (PAD) atteignant au moins 6.9 ha, selon les derniers calculs validés par le SDT. Cette surface représente les besoins pour les 15 à 30 ans.

Certaines zones sont également instaurées dans le cadre des réflexions sur le nouveau plan d'affectation de zones et le règlement communal des constructions et des zones, pour éviter que des projets déposés durant la procédure ne contreviennent ou ne bloquent lesdites réflexions.

Les chapitres suivants détaillent la nature des différentes zones réservées :

### 3.1 Réflexion sur les secteurs destinés à la pratique d'activités sportives et touristiques

La piste de ski, qui assure la liaison entre le domaine skiable des 4 Vallées et le parking des Masses/départ du télésiège éponyme, traverse la zone à bâtir des Masses. Cette piste desservira, en plus des besoins actuels, le futur projet des Dent-Blanche Resort autorisé et le projet de centre thermal en cours de construction, générant une intensification de son utilisation. Elle franchit deux routes. La première en amont, sous forme d'un tunnel et la seconde en aval, au niveau de la chaussée, fermée en hiver.

Le tunnel construit à l'aide d'une buse métallique subit des déformations depuis sa construction, si bien que des réflexions sont en cours, en collaboration avec Télé-Thyon SA, pour trouver une solution de remplacement sans que cette dernière ne soit toutefois arrêtée à ce stade.

Comme cette piste est ponctuellement étroite avec des sinuosités importantes, une réflexion pour définir quelles seront les possibilités d'amélioration est en cours.

Des réflexions sont aussi en cours dans le cadre du développement 4 saisons des activités sportives et touristiques.

Afin de permettre ces réflexions, ainsi que de justifier un élargissement à la pratique d'autres activités sportives et touristiques sur ces terrains, ceux-ci sont placés en zone réservée.

Il s'agit du secteur MS-1.1, hachuré en violet sur le plan en annexe 3.

### 3.2 Secteurs des nouveaux quartiers agricoles

Le nouveau quartier agricole a été construit dans les années cinquante pour permettre de sortir les activités agricoles du centre du village où elles étaient enchevêtrées avec les bâtiments d'habitations (nuisances, hygiène, ...) et afin de permettre la construction des bâtiments et des espaces publics. De nos jours, l'utilisation agricole de ces bâtiments diminue.

Des réflexions quant à l'avenir de ces quartiers sont en cours, afin de déterminer quelle sera l'utilisation de ce bâti existant à l'avenir, ainsi que les conditions à remplir en cas de développement.

Afin de permettre ces réflexions, les terrains potentiellement concernés par celles-ci sont maintenus en zones réservées.

Il s'agit, des secteurs HE-3 et HE-4 en brun hachuré sur le plan en annexe 3.

### 3.3 A Euseigne, le secteur en lien avec les réflexions de mise en valeur touristique des Pyramides

Depuis plusieurs années, la Commune travaille sur la mise en valeur économique, sociale et touristique du site exceptionnel des Pyramides d'Euseigne. Cette réflexion a abouti à la mise sur pied, en collaboration avec les Services cantonaux concernés, d'un mandat d'études parallèles qui est en cours. La première phase de ce mandat a montré que les éléments structurels devant permettre cette mise en valeur doivent se situer en bordure ouest du village d'Euseigne.

Depuis 2019, les réflexions ont avancé, raison pour laquelle les périmètres nécessaires au projet ont été précisés. Pour cette raison, les secteurs initialement gelés en 2019 ont été adaptés et réduits.

Les terrains concernés par celles-ci sont maintenus en zone réservée.

Il s'agit du secteur EE-1, en hachuré vert foncé, sur le plan en annexe 3.

### **3.4 Secteurs en déficit d'équipement et/ou zones à aménager, PAD obligatoire à coordonner avec la Commune**

Plusieurs secteurs de la zone à bâtir se caractérisent par un déficit d'équipement, que ce soit au niveau de l'accessibilité ou des services (égouts, eau potable). Certains secteurs figurent déjà dans le plan de zone actuel comme zones à aménager. Ces aménagements, ainsi que les équipements y relatifs n'ont pas été réalisés depuis, pour différentes raisons.

D'autres secteurs également, de par l'homogénéité du périmètre justifient d'être étudiés dans leur globalité, ceci notamment pour une utilisation rationnelle du territoire. Pour ces raisons, les secteurs concernés seront soumis à Plan d'aménagement détaillé (PAD). Cette démarche doit être coordonnée avec la Commune.

Afin de permettre les réflexions dans ces secteurs, les terrains concernés sont placés en zone réservée.

Les secteurs concernés sont : HE-1, HE-2, HE-5, EE-2.3, EE-6, MA-7, RI-3.1, MS-11, MS-16, en hachuré bleu-ciel sur le plan en annexe 3.

### **3.5 Secteurs en déficit d'équipement et/ou zones à aménager, développement 15 à 30 ans**

Plusieurs secteurs de la zone à bâtir pourraient être, de par leur position excentrée aux centres touristiques en plein développement, appelés à se développer dans une deuxième phase, entre 15 et 30 ans dès homologation du plan d'aménagement de zones.

Pour cette raison, les terrains concernés sont placés en zone réservée.

Les secteurs concernés sont : MS-7, MS-13, GR-3, en hachuré bleu-marin sur le plan en annexe 3.

### **3.6 Secteurs faisant l'objet d'une réflexion sur une modification d'affectation**

En fonction du développement des réflexions, il est apparu que certains secteurs pourraient ou devraient voir leur affectation modifiée, pour tenir compte des exigences de la LAT modifiées et/ou de l'évolution des besoins depuis l'homologation de l'actuel PAZ de 1998 (par exemple, définition de nouvelles touristiques, de transport, d'installations publiques, etc.).

L'instauration des zones réservées dans ces secteurs, a pour but d'éviter qu'un projet ne vienne mettre à mal la poursuite des réflexions.

Les secteurs concernés sont : EE-2.2, EE-3, MA-5, PR-2, PR-4, CR-1, MS-4, MS 12.1, en hachuré rose sur le plan en annexe 3.

### **3.7 Secteurs potentiels de redimensionnement de la zone à bâtir**

Certains secteurs de la zone à bâtir actuelle montrent, sur la base de la carte d'adéquation synthétisant graphiquement les 10 critères de qualité, un résultat impliquant une qualité plus faible de constructibilité. Ces secteurs sont prioritairement sujets au redimensionnement de la zone à bâtir, imposé par la modification des bases légales et l'adoption du nouveau plan directeur cantonal qui classe notre commune comme étant surdimensionnée, fiche C.1 annexe 2.

Les secteurs concernés sont : AY-1, CR-3, GR-1, GR-2, MA-1, MA-2, MA-6, MS-1.2, MS-12.2, MS-14, MS-15, MS-2, MS-5, MS-6, MS-8, PR-1, PR-3, RI-1, RI-3.2, en hachuré orange sur le plan en annexe 3.

#### 4. Voies de recours

Conformément à l'art. 19 LcAT, les opposants éventuels peuvent faire valoir que la zone réservée prévue n'est pas nécessaire, que sa durée est excessive ou que le but poursuivi est inopportun, dans les trente jours qui suivent la publication au Bulletin Officiel.

Le Conseil d'Etat statue comme unique instance cantonale sur les oppositions non liquidées.

#### 5. Annexes :

1. Article 19 *Zones réservées* de la Loi cantonale d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire du 23.01.1987 (état 15.04.2019).
2. Fiche C.1 du Plan Directeur cantonal.
3. Plan des zones réservés à l'échelle 1:5'000.

# Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT)

du 23.01.1987 (état 15.04.2019)

## Art. 19 Zones réservées :

<sup>1</sup> S'il n'existe aucun plan d'affectation ou s'ils doivent être modifiés, le conseil municipal peut déclarer des territoires exactement délimités, zones réservées au sens de la LAT. A l'intérieur de ces zones réservées rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement de ces plans. Les zones réservées entrent en force dès la publication officielle de la décision les instituant.

<sup>2</sup> Les zones réservées peuvent être décidées par le conseil municipal pour une durée de cinq ans. Ce délai peut être prolongé de trois ans par l'assemblée primaire.

<sup>3</sup> La création d'une zone réservée et la prolongation de sa durée de validité doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique. La publication doit désigner le territoire concerné et le but poursuivi par la création de la zone réservée. Dans les trente jours qui suivent la publication, les opposants éventuels peuvent faire valoir que la zone réservée prévue n'est pas nécessaire, que sa durée est excessive ou que le but poursuivi est inopportun.

<sup>4</sup> Le Conseil d'Etat statue comme unique instance cantonale sur les oppositions non liquidées.

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

Décision du Conseil d'Etat : **14.06.2017**  
Adoption par le Grand Conseil : **08.03.2018**  
Approbation par la Confédération : **01.05.2019**

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: SAJMTE, SBMA, SCA, SDM, SEN, SFCEP, SPT
  - 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 comprennent les terrains propres à la construction et 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

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

d'infrastructures et d'équipements élevés, croissance de la mobilité individuelle, pollution sonore et de l'air, accroissement de la consommation énergétique.

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 31.12.2016) :

	Bas-Valais	Valais Central	Haut-Valais	Valais
<b>Total surface de la région</b>	135'494.2 ha	124'934.7 ha	262'062.1 ha	522'491.1 ha
<b>Part en zones à bâtir</b>	4.1 %	5.7 %	1.7 %	3.3 %
<b>Zones à bâtir</b>				
Surface totale des zones à bâtir	5'540.3 ha	7'135.4 ha	4'518.9 ha	17'194.6 ha
Surfaces des zones à bâtir construites <sup>1</sup>	4'343.4 ha	5'472.2 ha	3'262.5 ha	13'078.1 ha
Surface des zones à bâtir non construites <sup>2</sup>	1'249.7 ha	1'710.9 ha	1'295.0 ha	4'255.6 ha
Part des surfaces non-construites	22.6 %	24.0 %	28.7 %	24.7 %
<b>Zones à bâtir dévolues à l'habitat</b>				
Surface totale des zones d'habitat	4'000.0 ha	5'650.0 ha	3'479.3 ha	13'129.3 ha
Surface des zones d'habitat construites <sup>1</sup>	3'268.8 ha	4'298.4 ha	2'532.8 ha	10'100.0 ha
Surface des zones d'habitat non construites <sup>2</sup>	731.2 ha	1'351.6 ha	946.4 ha	3'092.2ha
Part des surfaces non-construites	18.3 %	23.9 %	27.2 %	23.1 %

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

<sup>2</sup> 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), le canton devrait, d'ici 2030, accueillir une population de 391'925 habitant(e)s, soit une augmentation d'environ 56'230 habitant(e)s par rapport à la population recensée au 31 décembre 2015 (335'696 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).

En effet, selon les « Directives techniques sur les zones à bâtir », il est impossible, vu la complexité et l'hétérogénéité des situations concrètes, de définir des paramètres acceptables pour l'évaluation de la taille des zones à bâtir autres que celles dévolues à l'habitat. Ces zones restent toutefois soumises aux buts et principes de la LAT et sont traitées dans les fiches de coordination y relatives du plan directeur cantonal.

Les zones d'activités économiques font l'objet de la fiche C.4 « Zones d'activités économiques ». L'enjeu est d'optimiser l'utilisation des surfaces existantes par la mise en œuvre d'une gestion active de ces zones, en tenant compte notamment des réserves d'entreprise.

Les zones de tourisme et de loisirs sont traitées dans les fiches B.2 « Hébergement touristique » et B.3 « Camping ».

Les zones affectées à des besoins publics font quant à elles l'objet de la fiche C.8 « Installations d'intérêt public ». Selon la « Statistique suisse des zones à bâtir 2012 », elles sont considérées comme entièrement construites ou affectées.

Enfin, 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 ».

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

### 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. Au 31 décembre 2016, le canton possède environ 3'029 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).

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.

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.

Par ailleurs, comme le prévoit l'art. 15 al. 3 LAT, la situation et le dimensionnement des zones à bâtir devront être coordonnés à l'échelle supracommunale. Cette coordination intercommunale est à géométrie variable et dépendra d'une analyse au cas par cas, en collaboration avec le canton. Elle s'appuiera notamment sur les structures déjà existantes, telles que les projets d'agglomération, et pourra être traitée au travers d'un plan directeur intercommunal.

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

### 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 représente l'évolution attendue de l'urbanisation pour les 25 à 30 prochaines années et peut dès lors, en plus des zones à bâtir existantes, comprendre les extensions prévues pour le futur développement de l'urbanisation. Dans le cas du canton du Valais, qui dispose de réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat dépassant ses besoins pour les 25 prochaines années, ce territoire d'urbanisation est toutefois plus petit que les zones à bâtir homologuées.

Pour le canton du Valais, le territoire d'urbanisation, dénommé « périmètre d'urbanisation » (PU), comprend les zones à bâtir existantes et reflète l'évolution souhaitée en fonction des besoins pour les 25 à 30 prochaines années, soit deux périodes de planification. Le PU englobe tous les types de zones à bâtir (affectations principales 11 à 19 selon le modèle de géodonnées minimal « Plans d'affectation » de l'ARE), car il a pour objectif de poser les limites de l'extension à long terme de l'urbanisation. Toutefois, dans la présente fiche de coordination, seules les zones à bâtir dévolues à l'habitat sont prises en compte pour le calcul du PU cantonal figurant dans l'annexe. Le PU cantonal correspond donc à une estimation quantitative, pour l'ensemble du canton, des surfaces de zones à bâtir dévolues à l'habitat permettant de répondre aux besoins liés à l'évolution, dans ces zones, de la population et des emplois pour les 25 à 30 prochaines années.

La question des besoins pour les autres zones à bâtir sera examinée au cas par cas et devra s'accompagner de mesures visant une utilisation optimale de celles-ci (voir fiches B.2, B.3, C.4 et C.8). Toute nouvelle mise en zone ou extension d'une zone existante devra par ailleurs être conforme aux dispositions de l'art. 15 LAT.

Le PU délimité par chaque commune doit, quant à lui, correspondre à une vision cohérente de son développement territorial, en s'appuyant sur ses 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 schématisées 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.

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

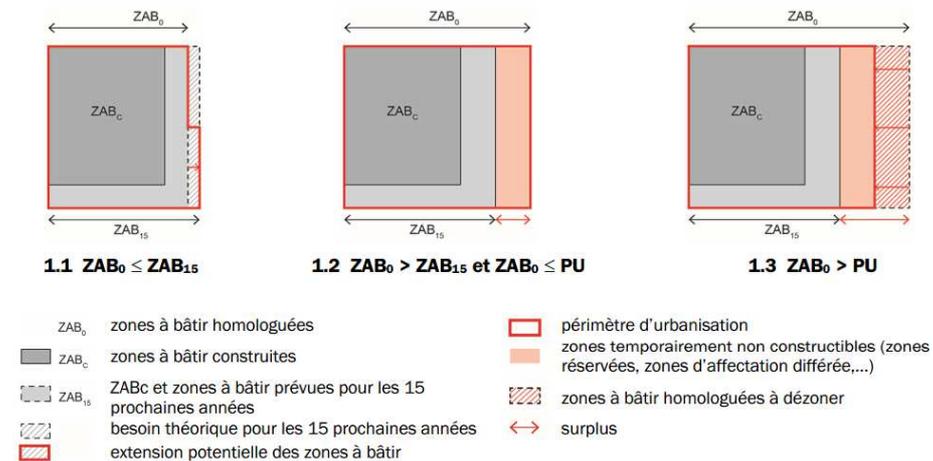


Figure 1 : Délimitation du périmètre d'urbanisation

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, des 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.

### 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 des villes et des villages 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 protection de la nature et du paysage.
4. Mettre en œuvre des mesures concernant les zones à bâtir dévolues à l'habitat surdimensionnées afin d'éviter le mitage du territoire.

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

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:

- calcule la capacité des zones à bâtir dévolues à l'habitat ( $ZAB_0$ ) inscrites dans les plans d'affectation des zones (PAZ), évalue les besoins à 15 ans sur la base des projections démographiques ( $ZAB_{15}$ ) et identifie les communes surdimensionnées. La capacité des zones à bâtir dévolues à l'habitat est calculée sur la base de la densité cible ( $m^2/habitants$  et emplois, en équivalents plein-temps) attribuée à la commune selon le type d'espace CCDT auquel elle appartient. Le besoin est calculé selon le scénario de croissance « haut » de l'OCSP. Les données servent de valeur indicative théorique et sont régulièrement mises à jour. Pour les communes en recul respectivement en stagnation démographique, les réserves internes ne sont pas prises en considération dans le calcul de la capacité des zones à bâtir ;
- fixe le PU cantonal des zones à bâtir dévolues à l'habitat ;
- accompagne les communes dans la délimitation de leur projet de PU, le compare à la situation des zones à bâtir existantes et approuve leur PU dans le cadre de la modification du PAZ ;
- 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 :

Commune avec...	Recul ou stagnation démographique	Croissance démographique modérée à forte
$ZAB_0 = PU$	Grandes réserves	Cat. D Stratégie : régulation
	Moyennes réserves	Cat. C Stratégie : régulation
$ZAB_0 = ZAB_{15}$		Cat. B Stratégie : planification
		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 ;

- 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 ;
  - 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) ;
  - 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.
- 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 ;
  - vérifie qu'une nouvelle mise en zone à bâtir dévolue à l'habitat soit exceptionnelle et se fasse aux conditions découlant du principe 5 ;

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

g) 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, si les délais prévus aux lettres b) et c) ci-après ne sont pas respectés, les mesures provisionnelles utiles (zones réservées, exécution par substitution) dans un délai d'une année 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 effectif 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 de la commune, 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 et, si nécessaire, relocalisation à proximité de leur centre.

b) délimitent, pour les communes en catégories B, C et D, leur projet de PU dans les deux ans à dater de l'entrée en vigueur du PDC, en utilisant les valeurs théoriques calculées dans l'« Aide de travail relative au dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat » comme une des bases pour leur réflexion et en tenant compte des aspects suivants :

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

Pour les communes en catégorie B, le PU correspond approximativement aux zones à bâtir existantes, tandis que pour les communes en catégories C et D, le PU sera plus petit que les zones à bâtir existantes. Ces communes 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, le PU peut, sous certaines conditions, être plus grand que les zones à bâtir existantes. Lors d'une nouvelle mise en zone, il conviendra toutefois de veiller à ce que les conditions fixées sous la lettre d) de la marche à suivre pour les communes soient remplies ;

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 :

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

### 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 ;
  - examen d'un modèle d'urbanisation par étapes pour de grandes surfaces propres à la construction impliquant tous les propriétaires situés dans le périmètre, notamment au moyen de remaniements parcellaires.

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

- idem mesures catégories A et B ;
- détermination, sur la base d'une analyse approfondie, des surfaces potentielles à dézoner, en tenant compte des situations spécifiques locales, notamment en lien avec le risque de mitage du territoire et les options de développement de la commune. Les surfaces à dézoner prioritairement sont en particulier : les territoires menacés par des dangers naturels, les terrains à forte pente difficiles à équiper, les zones de résidences secondaires et, au besoin, les grandes surfaces non construites en périphérie des zones bâties ;
- dézonage des terrains situés hors du PU par réaffectation à une zone hors des zones à bâtir, notamment à la zone agricole.

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, si nécessaire au travers d'un plan directeur intercommunal ;
- 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 classés 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 au minimum une qualité de desserte de niveau D (cf. méthodologie de calcul ARE) ; en l'absence d'une desserte suffisante et si cela peut se justifier sur la base des options de développement communal, il peut être dérogé à cette condition dans les communes situées dans l'espace des coteaux et vallées latérales et dans l'espace touristique ;

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

- définir des prescriptions (p.ex. indice brut d'utilisation du sol ou indice d'occupation du sol minimal, gabarits) afin d'assurer un aménagement local cohérent et atteindre les objectifs de densification souhaités ;
- garantir la disponibilité de la nouvelle zone à bâtir conformément à la LAT ;
- vérifier que la compensation soit garantie à l'échelle cantonale, tant que le canton présente un surdimensionnement de ses zones à bâtir.

### Documentation

- SDT, Aide de travail pour le dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat, 2019
- DETEC, ARE, Niveaux de qualité de desserte par les transports publics – Méthodologie de calcul ARE, 2011 (actualisation 2019)
- 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, Statistique suisse des zones à bâtir 2012 – Statistiques et analyses, 2012
- ARE, Modèles de géodonnées minimaux – Domaine des plans d'affectation – Documentation sur les modèles, 2011

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

### Annexe : Situation et dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat à l'échelle du canton (calcul au 24.05.2017)

Cette annexe fournit une vue générale de la situation des zones à bâtir dévolues à l'habitat pour l'ensemble du canton, sur la base d'un modèle de calcul précisé dans l'aide de travail aux communes pour le dimensionnement des zones à bâtir. Les communes déterminent les zones de réserve et les surfaces à dézoner dans le cadre d'une pesée d'intérêts globale. À cet effet, un examen complet de tous les aspects et intérêts essentiels du territoire doit être effectué. Outre les objectifs et les principes de l'aménagement du territoire, il s'agit également de prendre en compte les intérêts publics non liés à l'aménagement du territoire ainsi que les intérêts privés.

total des zones à bâtir	17'195 ha
total des zones à bâtir dévolues à l'habitat	13'129 ha
- zones « construites »	10'100 ha
- zones non construites	3'029 ha
situation actuelle des habitants et emplois	395'083 he
projection des habitants et emplois pour 2030	461'141 he
capacité des zones à bâtir dévolues à l'habitat homologuées, en 2030	531'723 he
taux cantonal d'utilisation pour 2030	87 %
réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat :	3'493 ha
- potentiel de développement vers l'intérieur mobilisable jusqu'en 2030 (1/3 du total)	464 ha
- zones non construites	3'029 ha
besoin théorique en zones à bâtir dévolues à l'habitat pour 2030	1'439 ha
surplus théorique en zones à bâtir dévolues à l'habitat en 2030	2'055 ha
périmètre d'urbanisation des zones à bâtir dévolues à l'habitat en 2045	12'050 ha
surface de zone à bâtir dévolue à l'habitat à réduire (hors PU)	1'080 ha
total des zones de tourisme et de loisirs	262 ha
- zones « construites »	203 ha
- zones non construites	59 ha
total des zones d'activités économiques	1'855 ha
- zones « construites »	970 ha
- zones non construites	885 ha
total des zones affectées à des besoins publics	1'949 ha
- zones « construites »	1'949 ha
- zones non construites	0 ha

Les zones de tourisme et de loisirs, les zones d'activités économiques et les zones affectées à des besoins publics sont traitées dans les fiches y relatives du plan directeur cantonal (B.2, B.3, C.4 et C.8). Toute nouvelle mise en zone ou extension d'une zone existante devra être conforme aux dispositions de l'art. 15 LAT.

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

type d'espace	répartition des surfaces de zone à bâtir dévolue à l'habitat
espace urbain espace périurbain espace multifonctionnel de la plaine du Rhône espace des coteaux et vallées latérales espace touristique alpin avec centres	L'objectif du canton du Valais est d'assurer une occupation décentralisée du territoire en maintenant les fonctions et les populations résidentes dans tous les types d'espaces, tel que prévu par la stratégie de développement territorial 3.1 du CCDT.

**Zones à bâtir** Les zones à bâtir se réfèrent aux affectations principales 11 à 19 selon le modèle de géodonnées minimal « Plans d'affectation » de l'ARE, à savoir 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. Les statistiques des zones à bâtir se basent sur les données relatives aux surfaces des zones à bâtir des PAZ homologués (au 31.12.2016). 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.

**Zones à bâtir dévolues à l'habitat** 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.

**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.

**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.

**Situation actuelle** La situation actuelle indique les habitants (au 31.12.2015) et les emplois (équivalents plein-temps, estimés au 31.12.2015 à partir des données du 31.12.2013) localisés dans les zones à bâtir dévolues à l'habitat.

**Projection** La projection correspond au nombre estimé d'habitants et d'emplois pour 2030, dans les zones à bâtir dévolues à l'habitat. Elle est calculée en tenant compte du scénario haut des projections démographiques définies par l'OCSP pour les sub-régions de mobilité spatiale 2 (MS2) :

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

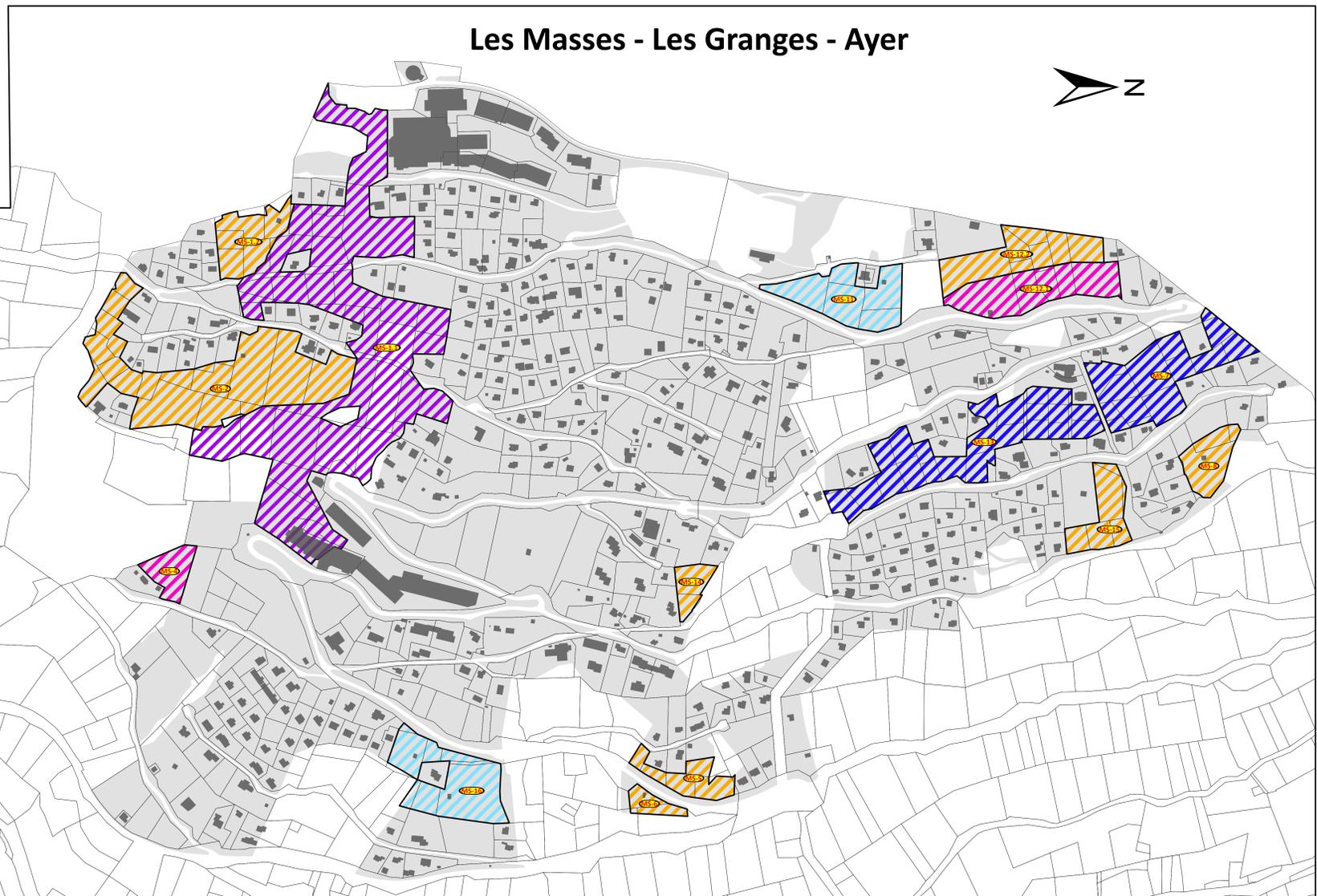
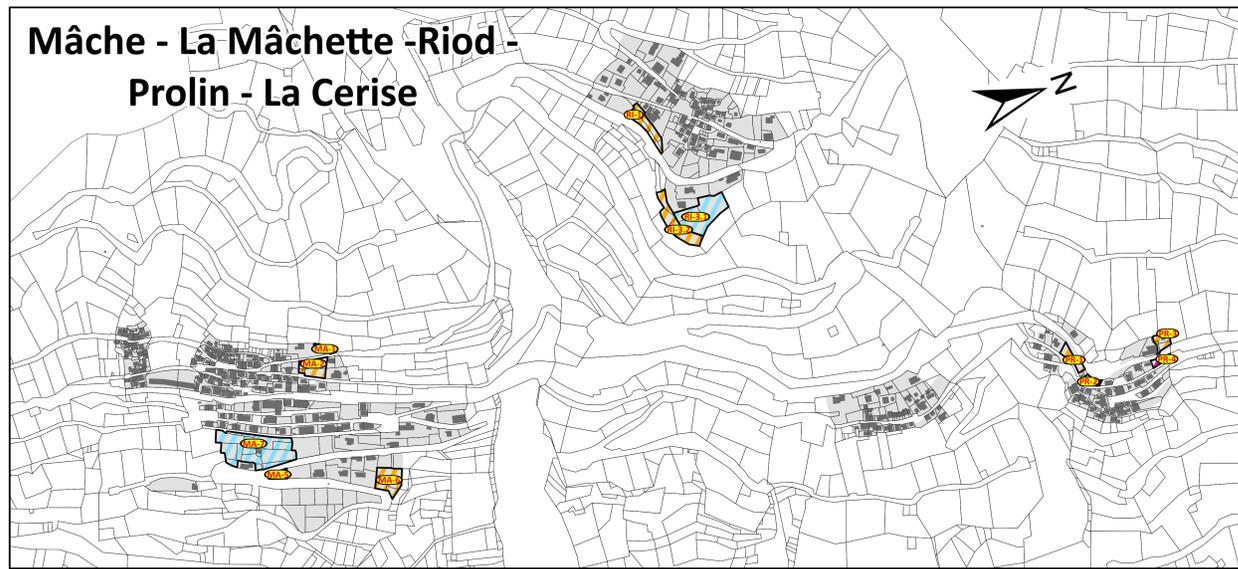
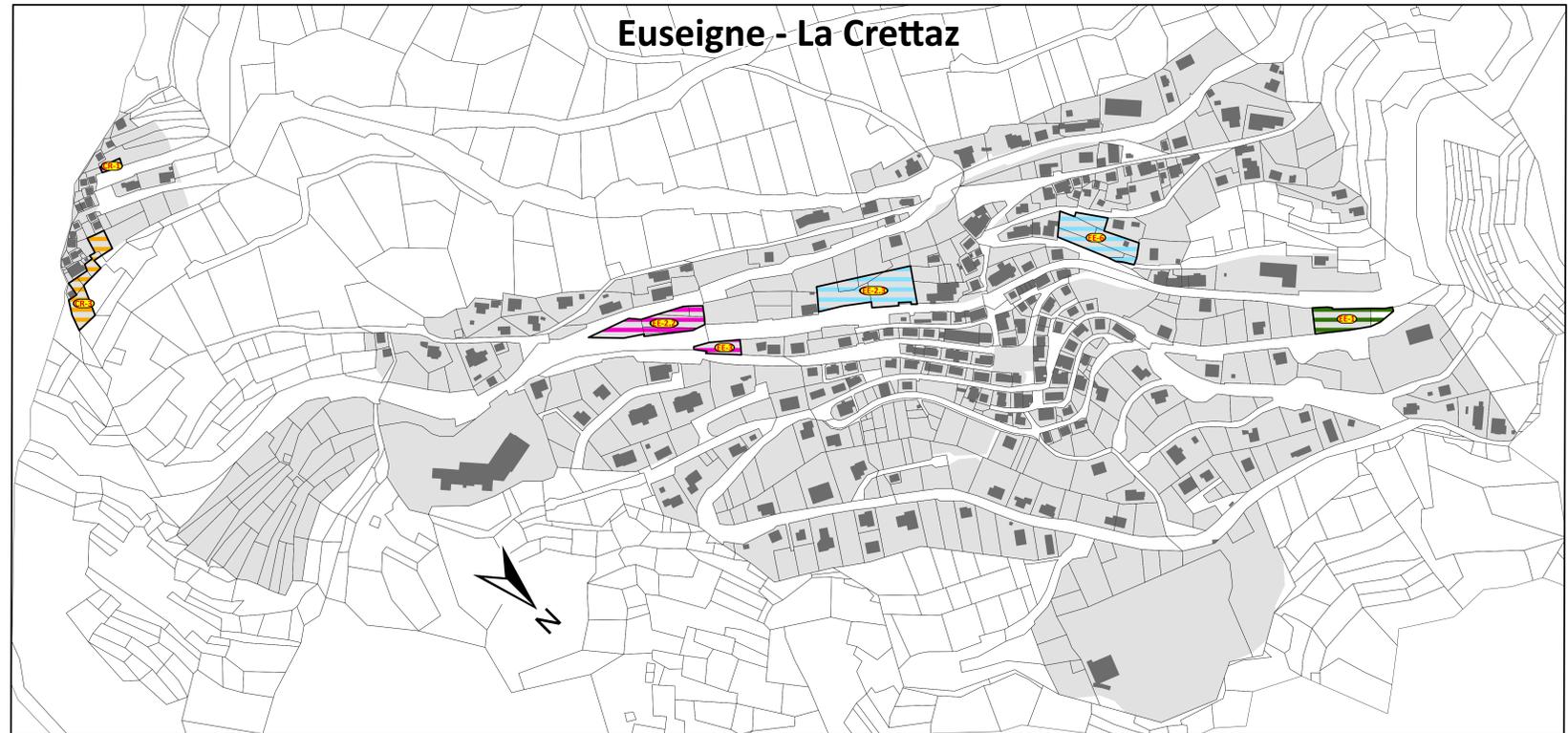
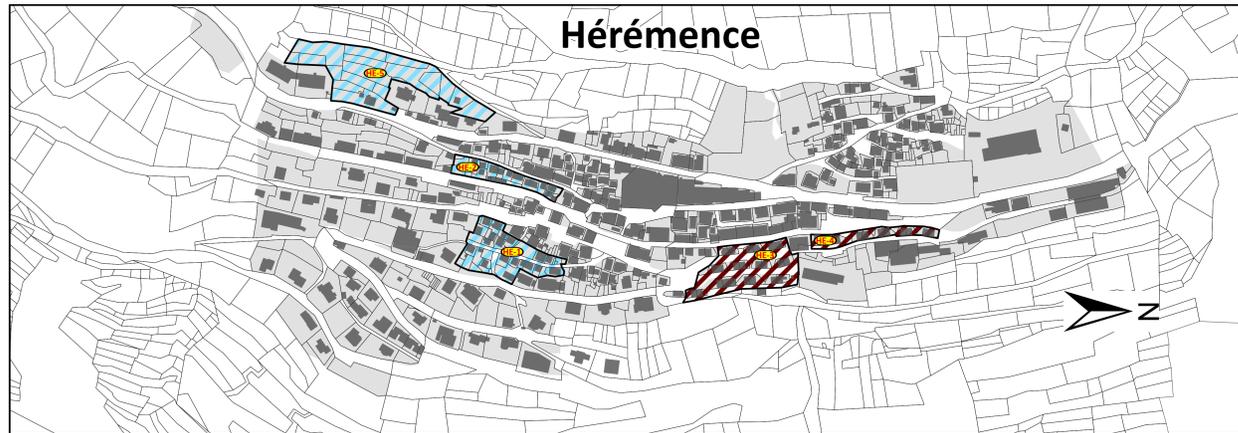
## C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

<i>Capacité</i>	<p>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). Elle est calculée sur la base de la densité médiane des zones à bâtir dévolues à l'habitat construites des communes appartenant au même espace selon le CCDT ou de la densité effective des communes si celle-ci est plus forte que la densité médiane :</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>espace urbain</td> <td>123 m<sup>2</sup>/he</td> </tr> <tr> <td>espace périurbain</td> <td>263 m<sup>2</sup>/he</td> </tr> <tr> <td>espace multifonctionnel de la plaine du Rhône</td> <td>270 m<sup>2</sup>/he</td> </tr> <tr> <td>espace des coteaux et vallées latérales</td> <td>441 m<sup>2</sup>/he</td> </tr> <tr> <td>espace touristique alpin avec centres</td> <td>395 m<sup>2</sup>/he</td> </tr> </table>	espace urbain	123 m <sup>2</sup> /he	espace périurbain	263 m <sup>2</sup> /he	espace multifonctionnel de la plaine du Rhône	270 m <sup>2</sup> /he	espace des coteaux et vallées latérales	441 m <sup>2</sup> /he	espace touristique alpin avec centres	395 m <sup>2</sup> /he
espace urbain	123 m <sup>2</sup> /he										
espace périurbain	263 m <sup>2</sup> /he										
espace multifonctionnel de la plaine du Rhône	270 m <sup>2</sup> /he										
espace des coteaux et vallées latérales	441 m <sup>2</sup> /he										
espace touristique alpin avec centres	395 m <sup>2</sup> /he										
<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>	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 1'392 ha. 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 (464 ha) est pris en compte en tant que réserve située à l'intérieur des zones considérées comme construites pour les 15 prochaines années (2030).										
<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 2'255 ha, auquel est soustrait le « déficit » en zones à bâtir dévolues à l'habitat d'environ 200 ha des communes en catégorie A.										
<i>Périmètre d'urbanisation des zones à bâtir dévolues à l'habitat</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 (10'100 ha - 928 ha) et auxquelles sont ajoutés les besoins pour 30 ans (2'878 ha).</p> <p>Le PU des zones à bâtir dévolues à l'habitat est estimé à environ 12'050 ha.</p>										

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

<i>Surface à réduire</i>	La surface à réduire correspond au nombre d'hectares de zones à bâtir dévolues à l'habitat qui devra être dézonée à l'échelle du canton. Elle est évaluée à 1'080 ha (13'129 ha - 12'050 ha).
<i>Zones de tourisme et de loisirs</i>	Zones regroupant les constructions et autres installations des secteurs de l'hôtellerie et d'autres formes d'hébergement ainsi que de la restauration, mais également les zones de cure abritant des maisons de repos, ainsi que les zones de camping réservées à l'installation de caravanes, de mobilhomes et de tentes.
<i>Zones d'activités économiques</i>	Zones réservées aux entreprises tertiaires, artisanales et industrielles.
<i>Zones affectées à des besoins publics</i>	Zones réservées à la construction d'installations servant à l'exécution d'une tâche publique ou d'intérêt public, ainsi que d'installations sportives telles que terrains de football, piscines, bains publics ou stades d'athlétisme, et de leurs bâtiments.

# Introduction de zones réservées (Publication au BO du 11 novembre 2022)



- Zones réservées 2022**
- Justification zone réservée 2022**
- Secteurs en déficit d'équipement et/ou zones à aménager, PAD obligatoire à coordonner avec la commune
  - Secteurs en déficit d'équipement et/ou zones à aménager, développement 15 à 30 ans
  - Secteur en lien avec les réflexions de mise en valeur touristique des Pyramides
  - Réflexion sur les secteurs destinés à la pratique d'activités sportives et touristiques
  - Secteurs des nouveaux quartiers agricoles
  - Secteurs faisant l'objet d'une réflexion sur une modification d'affectation
  - Secteurs potentiels de redimensionnement de la zone à bâtir
- Emprise de la zone constructible selon PAZ homologué en 1998**
- Emprise de la zone constructible selon PAZ homologué en 1998

