



PAZ – RCCZ
2024

Lexique





Agglomération

Une agglomération correspond à plusieurs entités administratives interconnectées, mais pas nécessairement agglomérées, qui gèrent leurs projets en commun (transports, déchets, projets de réhabilitation de quartiers, etc.).

L'objectif est de parvenir à un développement cohérent du territoire, qui repose sur cinq idées directrices :

- harmoniser les politiques à incidence territoriale ;
- exploiter les synergies et réduire les conflits ;
- mettre en réseau les centres et la périphérie ;
- penser et agir dans les espaces fonctionnels ;
- promouvoir les forces régionales.





Alignements

Les alignements permettent de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de constructions et installations publiques par le biais de l'acquisition de ceux-ci. Ils peuvent également servir à l'aménagement des espaces extérieurs.

On a surtout recours aux alignements afin de libérer des espaces pour des installations de transport, et notamment, les routes ou les installations annexes.

L'alignement des constructions sert à aménager les espaces publics. Il implique généralement l'obligation de construire sur les limites fixées et peut par exemple assurer l'harmonie d'une enfilade de façades (alignement d'arcades, gouttières). Il permet également de définir les limites des terrains constructibles.





Aménagement du territoire

L'aménagement du territoire est l'ensemble des actions visant à orienter le développement spatial des activités sociales et économiques ainsi que de l'environnement naturel, construit et social sur un territoire déterminé.

L'aménagement du territoire :

- englobe tous les plans d'aménagement des collectivités publiques à tous les niveaux de l'Etat, dans tous les domaines sectoriels (transports, environnement, économie, société, etc.).
- comprend la planification des diverses affectations du sol
- coordonne toutes les affectations
- arbitre les conflits d'utilisation
- préserve, malgré les innombrables interférences et interdépendances des actions des pouvoirs publics sur le territoire, une base de travail commune à toutes les autorités
- Aborde les problèmes d'organisation spatiale pour les générations futures





Autorisation de construire

Par l'autorisation de construire, les autorités constatent dans une forme déterminée (une décision) qu'aucun obstacle juridique relevant du droit public ou concret ne s'oppose au projet.

Nécessitent une autorisation les constructions et installations réalisées par l'homme, conçues pour durer, qui ont un lien avec le sol et sont propres à influencer le régime d'affectation de celui-ci,

- soit en apportant une modification sensible à l'aspect du terrain,
- soit en chargeant le réseau d'équipement,
- soit en portant atteinte à l'environnement.

Cela vaut tant pour la construction de bâtiments nouveaux ou de remplacement que pour leur reconstruction, leur transformation et leur agrandissement.





Dangers naturels

La nature est en constante transformation. Ces modifications peuvent mettre en danger les êtres humains, leurs ouvrages, ainsi que les animaux.

Les dangers naturels englobent les avalanches, les crues, les glissements de terrain, les tremblements de terre, les ouragans, les tempêtes, les vagues de froid, la sécheresse et le feu.

Ils sont souvent la conséquence d'une activité humaine :

- les crues → endiguements et de l'imperméabilisation des sols
- les glissements de terrain → des défrichements et des modifications de terrain
- la sécheresse → l'exploitation inappropriée du sol et de la perturbation du régime hydrologique
- la composition de l'atmosphère terrestre → les activités humaines (combustion par feu et circulation, libération de substances tels que les CFC).

La protection contre les dangers naturels exige d'abord des mesures préventives.

Les cartes et cadastres des dangers établissent une classification des dangers dont toute mesure d'aménagement doit tenir compte.





Densification

La densification des constructions peut être un moyen d'assurer une utilisation mesurée du sol à l'intérieur des zones à bâtir. Les mesures de densification encouragent le développement des constructions dans les zones à bâtir déjà (partiellement) construites.

Elles prévoient en outre la création de nouveaux locaux d'habitation ou de travail grâce :

- à des agrandissements ou des surélévations
- au changement d'affectation de bâtiments vides
- à la construction dans des espaces vides
- à la transformation, démolition ou reconstruction d'immeubles mal utilisés.





Densité

La densité de construction définit le coefficient de constructions autorisées sur un territoire déterminé.

Des indices d'utilisation différents permettent de déterminer au préalable la densité des constructions:

- l'indice **d'utilisation du sol** permettent de déterminer le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface de terrain pris en compte
- l'indice **du volume bâti** permet de fixer une limite au volume du bâtiment (au-dessus du sol) en fonction de la surface de terrain
- le taux **d'occupation du sol** définit le rapport entre la surface bâtie et la surface total de la parcelle, terrain non bâtie
- les indices de **surfaces vertes** ou libres de constructions indiquent le pourcentage de surfaces vertes par rapport à la surface du terrain.

Moyens d'influer sur la densité:

- le mode de construction(contigu, non contigu),
- les distances à la limite (entre le bâtiment et la limite de la parcelle),
- les distances entre bâtiments (entre deux bâtiments),
- dimension du bâtiment (longueur, largeur, hauteur, nombre d'étages, etc.)
- la fixation d'alignements.

La densité des constructions est souvent prévue en fonction de distances à la limite et de dimensions du bâtiment ou sur la base du volume bâti existant, indépendamment de la taille du terrain.

Vous trouverez davantage d'informations et des exemples sur www.densite.ch





Droit

Le droit de l'aménagement du territoire comprend toutes les règles juridiques destinées ou propres à préserver ou modifier le milieu naturel et le milieu influencé par les activités humaines; il convient d'ajouter aussi les règles régissant la procédure et l'organisation.

Le droit de la construction englobe toutes les dispositions régissant la construction, le maintien, la transformation et l'affectation de bâtiments et installations.

Le droit foncier comprend toutes les dispositions juridiques se rapportant au sol. Il définit la propriété de biensfonds, les conditions d'acquisition, d'aliénation et d'hypothèque du sol, l'utilisation admissible de surfaces déterminées, la protection du sol ainsi que l'imposition de la propriété foncière.

Les droits constitutionnels désignent les droits de l'individu qui ne peuvent être restreints par la collectivité que dans des circonstances très précises. Cette protection permet de garantir la dignité de l'homme que l'Etat doit reconnaître et préserver. Les droits constitutionnels n'ont pas une valeur absolue: ils peuvent être restreints, pour autant qu'une base légale le prévoie, qu'un intérêt public le justifie et que le principe de proportionnalité soit respecté.





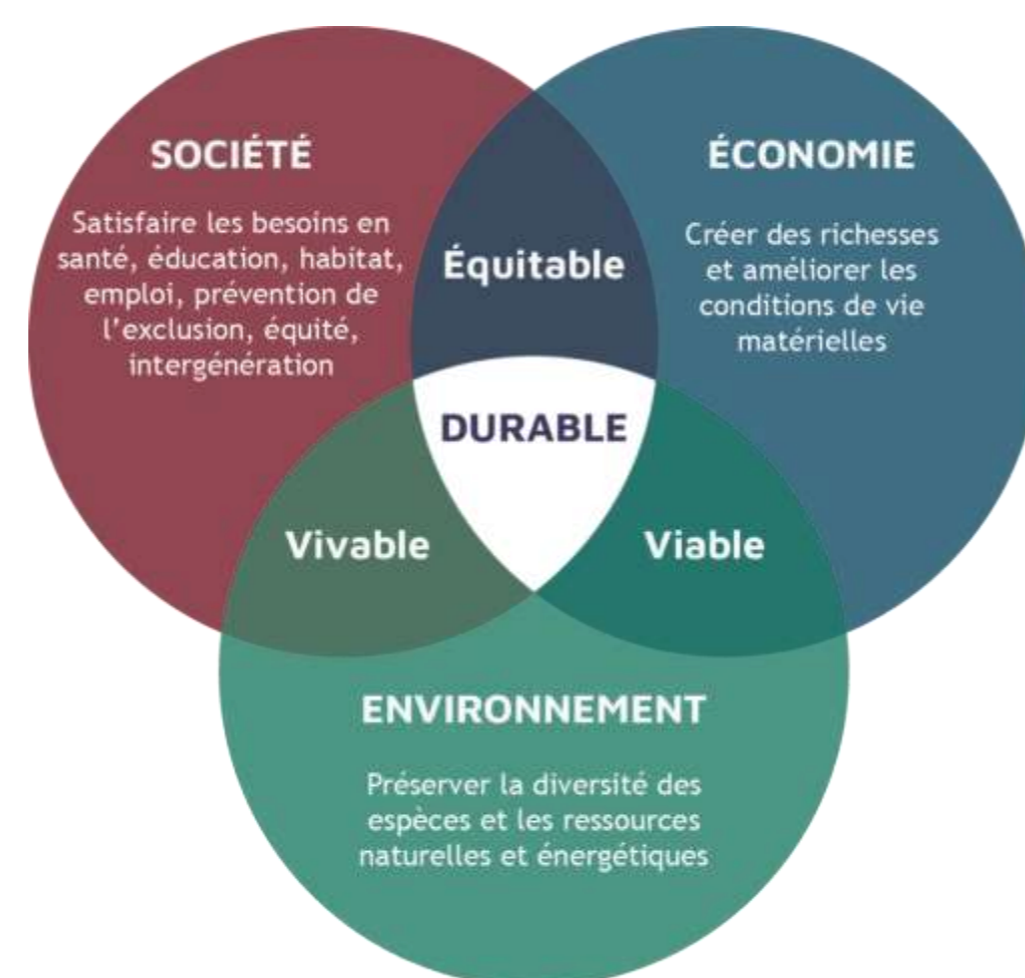
Durabilité

La durabilité en général tend à assurer à long terme une activité, une fonction ou une affectation donnée.

Elle implique une utilisation des ressources renouvelables sans toucher à leur substance. En revanche, l'utilisation des ressources non renouvelables doit être limitée le plus possible et rester mesurée si elle est inévitable.

Il s'agit d'atteindre un équilibre écologique tenant compte de l'évolution de la société et garantissant l'avenir.

Le principe de la durabilité conduit à se sentir responsable sur le plan de l'éthique par rapport aux générations futures.





Environnement

L'environnement englobe l'ensemble des conditions naturelles (sol, air, eau, forêt, paysage) dans lesquelles vivent l'être humain, les animaux, les plantes, ainsi que leurs biocénoses et leur habitat.

L'environnement comprend le milieu construit (milieu bâti) et non construit.

Le droit de l'environnement, pris dans ce sens large, réunit :

- la législation sur la protection de l'environnement,
- la loi sur la protection des eaux (y compris les cours d'eau),
- la loi sur la protection de la nature (nature et paysage, pêche, chasse, protection des animaux), sur la forêt,
- certaines dispositions du droit de l'aménagement du territoire,
- la législation sur les denrées alimentaires et les toxiques.

Leur but est de réduire ou d'éviter les dommages causés à l'environnement par des mesures techniques ou sectorielles (protection des eaux, protection des espèces, protection de l'air, lutte contre le bruit), mais également par des incitations économiques.





Équipement

Au sens de la LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire), on entend, par équipement, la réalisation de toutes les infrastructures de base permettant l'utilisation conforme d'un bien-fonds (routes, transports publics, eau, eaux usées, gaz, électricité, télécommunications).

Pour qu'un terrain puisse être construit (terrain constructible), il faut que l'équipement soit suffisant.





Intérêt public

Toute activité de l'Etat doit reposer sur un intérêt public. Cela vaut également pour l'aménagement du territoire.

Tous les plans et toutes les mesures dans le domaine de l'aménagement du territoire, qui est en soi une tâche publique, doivent être dictés par l'intérêt public.

Lorsqu'une mesure d'aménagement du territoire entraîne des restrictions de la propriété du fait de l'établissement de plans d'affectation, l'intérêt public est la garantie constitutionnelle de la légalité de la mesure. Il en va de même pour des expropriations formelles.





Inventaire

Les inventaires, établis dans le cadre de la législation sur la protection de la nature, sont des listes d'objets méritant d'être conservés intacts ou d'être ménagés en raison de leur beauté particulière, de leur rareté ou pour une autre raison. Ils répertorient par exemple des paysages, des sites construits, des voies historiques, des curiosités naturelles et des biotopes.

Les inventaires peuvent être d'importance fédérale, cantonale ou communale.

Les objets protégés sont décrits dans des listes et par des plans. Un descriptif détaillé définit les caractéristiques particulières de chaque objet ainsi que les objectifs de protection.

Exemple:

- L'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (IFP) comprend les paysages et monuments naturels d'importance nationale. Ces objets méritent spécialement d'être conservés intacts ou en tout cas d'être ménagés le plus possible.
- L'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) désigne les villages et les hameaux d'importance nationale méritant spécialement d'être conservés intacts ou en tout cas d'être ménagés le plus possible.





Le paysage dans l'aménagement du territoire

Objectifs:

- désignation et délimitation des territoires qui, en raison de leur importance pour satisfaire certains besoins fondamentaux des êtres humains et pour assurer l'équilibre écologique, doivent être sauvegardés et protégés contre des modifications aux conséquences irréversibles, par exemple la construction (territoires agricoles de grande valeur, forêts, zones protégées).
- désignation et définition des zones pouvant se superposer (zone agricole, forêt, zone protégée, zone de détente, zones de dangers naturels, zone d'extraction de matériaux, zone de décharge, etc.).
- étude des conséquences de mesures d'aménagement sur les affectations potentielles et la stabilité écologique de l'ensemble du territoire au niveau des plans d'ensemble, des plans sectoriels et des projets individuels (autorisations de construire).

Les conceptions du paysage donnent également une image de l'évolution souhaitée du paysage.





Planification

Toute planification est prospective. Elle a pour but de contribuer, par une réflexion, à la maîtrise de situations présentes et futures. La première étape de la planification est l'analyse des phénomènes existants et la mise en évidence des problèmes qui se posent. Il s'agit ensuite de présenter les mesures qui s'imposent, de les coordonner lors de leur mise en oeuvre, puis de continuer à vérifier leur efficacité sans perdre de vue les problèmes à résoudre. L'aménagement du territoire est la planification intégrée du milieu bâti, des transports et du paysage.

- **Planification des transports** : créer et exploiter les infrastructures nécessaires aux transports afin d'améliorer de manière optimale l'accessibilité, en respectant les exigences de la protection de l'environnement
- **Planification du milieu bâti** : planifier le développement des constructions sous les aspects fonctionnels, socio-économiques, géographiques et esthétiques. La planification du milieu bâti permet de coordonner et d'agencer de manière judicieuse les différentes utilisations du sol (pour l'habitat, l'économie, les loisirs, les transports, la compensation écologique, etc.). Il exige une réflexion sur la qualité de l'habitat.
- **Planification régionale** : avoir une vision globale. Une commune doit concevoir le dimensionnement de ses zones à bâtir et de ses infrastructures de transport en fonction des possibilités de développement régional. Les infrastructures utilisées par plusieurs communes doivent faire l'objet d'une planification concertée.
- **Planification urbaine** : développer et aménager la ville.





Proportionnalité

Le principe de la proportionnalité est un principe juridique général selon lequel les interventions de l'Etat doivent être objectives et adaptées aux circonstances réelles.

En droit administratif, trois conditions doivent être réunies pour qu'une mesure soit considérée comme respectant le principe de proportionnalité :

- La mesure doit permettre d'atteindre l'objectif souhaité (**règle de l'aptitude**)
- La mesure ne doit pas outrepasser ce que nécessite la poursuite de l'objectif (**règle de nécessité**), c'est-à-dire qu'elle doit être annulée lorsqu'une autre mesure plus douce peut atteindre le but désiré
- Une mesure n'est justifiée que si le rapport entre le but poursuivi et l'atteinte reste raisonnable (**règle de la proportionnalité** au sens étroit → pesée des intérêts)





Protection : différents types

- Protection contre le bruit
- Protection contre les catastrophes : dangers naturels, dommages résultants de conflits politiques (crises, guerres), accidents survenant lors de l'exploitation et du transport de matières dangereuses,...
- Protection de l'air : évite les pollutions atmosphériques et sauvegarde l'équilibre du climat
- Protection des biens culturels / des sites : les témoins importants de notre patrimoine
- Protection des eaux : qualité des eaux - quantité des eaux – cours d'eau en tant que biotopes
- Protection de la nature : ensemble des mesures servants à la conservation au développement de la nature sous toutes ses formes.
- Protection du paysage : sauvegarde des paysages remarquables, soit naturels, soit façonnés par l'homme.
- Protection du sol : préserve la superficie, la qualité (fertilité) et les fonctions du sol





Surfaces d'assolement

Les surfaces d'assolement se composent des meilleures terres cultivables.

Elles sont délimitées en fonction de critères précis :

- conditions climatiques (période de végétation, précipitations)
- les caractéristiques du sol (possibilités de labourer, degré de fertilité et d'humidité)
- la configuration du terrain (déclivité, possibilité d'exploitation mécanisée).

Pour davantage d'informations, vous pouvez consulter le site

<https://ccsols.ch/fr/home-francais/>





Zone réservée

La zone réservée limite temporairement les possibilités de construire dans un secteur déterminé afin d'éviter la réalisation de projets susceptibles d'entraver les objectifs d'aménagement.

Selon la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, on a recours aux zones réservées lors de l'adaptation d'un plan d'affectation.

La durée de validité de ces zones est limitée à cinq ans, mais des prolongations sont possibles.

La délimitation de zones réservées n'implique en règle générale pas d'expropriation matérielle, car les restrictions d'utilisation ne sont que temporaires

