Article-type

Zone libre de constructions

Décembre 2022 (version 1.1)

**Contexte, objectifs**

La zone libre de constructions (ZLC) est une zone à bâtir au sens de l’article 15 LAT dont la constructibilité est restreinte et qui consiste en une zone d’affectation primaire. Aucun indice n’est défini pour ce type de zone.

Les zones libres de constructions sont des surfaces situées à l’intérieur de la zone à bâtir qui doivent rester exemptes d’interventions constructives. Elles peuvent être publiques ou privées et contenir des espaces verts existants ou à aménager comme tels. Ces zones libres de constructions participent à la structuration et à l’aération du milieu bâti, à la création ou au maintien des espaces verts dans le centre des localités, à la protection des abords des monuments, au maintien des points de vue, au délassement, à la séparation entre les zones habitées et les installations fortement gênantes ou dangereuses. Elles participent à la qualité du milieu bâti en remplissant des fonctions écologiques, paysagères, patrimoniales, sociales ou récréatives.

* Fonctions écologiques et paysagères : îlots de verdure pour le maintien, la protection et la régénération de milieux naturels, prairies, allées d’arbres, franges ou espaces de transition végétale adéquate entre deux zones dont les destinations sont difficilement compatibles (talus routiers, alentours de zone industrielle, etc.) ou éventuellement les lisières de la forêt.
* Fonctions patrimoniales, sociales et récréatives : espaces ouverts pour la préservation de points de vue et/ou l’aspect caractéristique des localités ou des biens culturels, pour la protection des abords de monuments, des espaces ouverts pour la détente, petits parcs, jardins potagers, jardins familiaux ou jardins partagés existants, vergers ou vignes situées dans le milieu construit, etc. Chacun doit pouvoir trouver à proximité de son logement un îlot naturel permettant le délassement.

**Les Communes peuvent définir plusieurs types de zones libres de constructions selon le contexte et les prescriptions y relatives seront adaptées en fonction du but poursuivi.** Par exemple, les zones libres de construction peuvent concerner les jardins d’un cœur de village, une zone de franges ou de transition végétale, un réseau d’espaces verts.

De manière générale, elles se caractérisent par un entretien écologique et différencié, une forte perméabilité du sol, une gestion de l’eau différenciée, la présence d’essences végétales indigènes[[1]](#footnote-1), un éclairage différencié limitant la pollution lumineuse[[2]](#footnote-2), etc. Les remblais, les dépôts de matériaux ou le stationnement y sont strictement interdits. Dans certains contextes particuliers, seuls des travaux, de constructions ou installations nécessaires et compatibles à l’entretien de la zone ou à la réalisation de son but sont admissibles. Dans ces cas, il convient d’exiger une attention particulière à l’intégration des interventions au site.

À ce sujet, ces différentes thématiques et de nombreux exemples pertinents sont présentés dans la publication de la Hochschule für Technik Rapperswil « Éléments de base pour l’intégration de la biodiversité dans les règlements communaux des constructions »[[3]](#footnote-3) (en allemand).

**Justification du besoin et de localisation**

Au niveau suisse, un des principes régissant l’aménagement du territoire invite les collectivités publiques à l’aménagement d’aires de verdure et d’espaces plantés d’arbres dans le milieu bâti (art. 3 al. 3 let. e LAT). La délimitation de zone libre de construction permet de répondre à ce principe.

À l’échelle cantonale, le renforcement et le développement de la nature en ville sont encouragés dans plusieurs thèmes spécifiques du plan directeur cantonal (PDc).

De plus, les zones libres de constructions participent à la qualité des zones à bâtir et se justifient particulièrement dans les localités et les lieux qui ne jouxtent aucune zone agricole, ni aucune forêt, sans pour autant exclure l’affectation de terrain en bordure de zone à bâtir à la zone libre de constructions. Les zones libres de constructions peuvent être un outil opportun pour protéger des lieux ou des objets qui ne le sont pas à travers d’autres législations. Ces dernières peuvent être intéressantes si la Commune souhaite préserver un ensemble bâti par la protection des alentours de la localité ou le dégagement d’un village par exemple.

Elles diffèrent non seulement des zones de protection dans le sens où elles ne regroupent pas de surfaces ou d’objets inventoriés d’importance remarquable identifiés par des lois fédérales (LPN, LFo) ou cantonales, mais aussi des zones de constructions et d’installations publiques (ZCIP). À noter que les espaces verts assimilés à des parcs publics seront affectés à la ZCIP (voir article-type à ce sujet). Il appartient donc aux Communes de réaliser la pesée des intérêts et définir l’affectation pertinente notamment en fonction du contexte, des usages ou du régime foncier par exemple. Le classement d’une parcelle en zone libre de constructions doit poursuivre un intérêt public réel et un objectif particulier tout respectant le principe de proportionnalité.

Dans les cas où la zone libre de constructions concerne la forêt ou l’espace réservé aux eaux par exemple, les prescriptions du RCCZ seront compatibles avec les législations fédérales et cantonales y relatives (notamment LEaux, LFo, etc.).

**Proposition d’articles-type (structure) à intégrer au RCCZ**

*(surlignage = à adapter par la commune)*

Art. xx Zone libre de constructions

1. Caractère et destination de la zone
2. Prescriptions diverses : entretien, gestion, traitement du sol, éclairage, type d’essences, etc.
3. Constructions, installations ou interventions
4. Degré de sensibilité au bruit (DS)

**Article-type – Aide à la rédaction**

1. Caractère et destination de la zone : il convient notamment de décrire le caractère de la zone en se basant p. ex. sur les qualités urbanistiques du secteur, la typologie d’espaces verts et de ce qui l’entoure ou encore la volumétrie des arbres.

Les zones libres de constructions sont généralement destinées à structurer et aérer le milieu bâti. Elles participent à la création ou au maintien des espaces verts dans le centre des localités. Elles peuvent remplir des fonctions écologiques, paysagères, patrimoniales, sociales ou récréatives. Globalement, les zones libres de constructions participent à la qualité du milieu construit et des territoires servant au délassement.

La zone libre de constructions des jardins peut être destinée au maintien des jardins présents au centre du village, au développement d’espaces de transition végétale adéquate entre des zones dont la destination est peu compatible (comme les espaces entre les zones habitées et les installations fortement gênantes ou dangereuses) ou encore au développement/renforcement des réseaux écologiques.

1. Prescriptions diverses : de manière générale, il convient d’y privilégier la pleine terre ou une forte perméabilité des sols, un entretien écologique et différencié, une gestion de l’eau différenciée, la plantation d’essences végétales indigènes, un éclairage différencié limitant la pollution lumineuse ou tout autre prescriptions allant dans le sens de la préservation et du renforcement de la biodiversité.

La végétation présente ou à renforcer sera composée d’essences végétales indigènes et entretenue de manière extensive.

Les jardins doivent être conservés et cultivés dans leur forme actuelle afin de garantir le maintien du caractère typique du lieu. Ils sont entretenus et cultivés de manière extensive et respectueuse de l’environnement (intrants naturels, etc.).

Le renforcement ou la création d’écrans de verdure y est encouragé afin de remplir la fonction de transition. Ces derniers peuvent être matérialisés par le développement d’alignements d’arbustes ou d’arbres. Il convient d’y assurer une opacité suffisante en toute saison. Ces espaces tampons sont caractérisés par une végétation, présente ou à renforcer, composée d’essences végétales indigènes et entretenue de manière écologique, extensive et différenciée.

1. Constructions, installations ou interventions : de manière générale, aucune construction n’est autorisée dans ce type de zone. Les remblais, les dépôts de matériaux ou le stationnement y sont strictement interdits. Seuls les travaux, constructions ou installations compatibles avec l’entretien, le caractère et la destination de la zone sont admissibles. Une attention particulière doit dans tous les cas être apportée à l’intégration des éventuelles constructions au site, notamment au niveau de la taille, de l’implantation, des formes et du choix des matériaux p. ex..
2. Degré de sensibilité au bruit (DS) : Un degré de sensibilité est à attribuer à ce type de zone selon l’article 43 OPB et ce, notamment en fonction des zones à bâtir environnantes.

# Versions

|  |  |
| --- | --- |
| Version | Modifications |
| Août 2021 | Version initiale |
| Décembre 2022 | Mise à jour de l’aide à la rédaction alinéa 3  Corrections des erreurs de composition typographique |

1. Voir Guide pratique pour la biodiversité, SFP, 2010 actualisé en 2016 [↑](#footnote-ref-1)
2. Voir La lumière nuit ! – La nature face à la pollution lumineuse, SFCEP, Janvier 2019 [↑](#footnote-ref-2)
3. ILF (2020). Konzeptstudie. Bausteine für die Integration von Biodiversität in Musterbaureglemente. Schlussbericht. Im Auftrag des Bundesamtes für Umwelt (BAFU), Bern. [↑](#footnote-ref-3)