

**Zeitschrift:** Geomatik Schweiz : Geoinformation und Landmanagement =  
Géomatique Suisse : géoinformation et gestion du territoire =  
Geomatica Svizzera : geoinformazione e gestione del territorio

**Herausgeber:** geosuisse : Schweizerischer Verband für Geomatik und  
Landmanagement

**Band:** 107 (2009)

**Heft:** 1

**Artikel:** Les réserves de zones à bâtir : surdimensionnées et mal situées

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-236582>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 04.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Les réserves de zones à bâtir: surdimensionnées et mal situées

En Suisse, la tendance effrénée à la surconsommation de sol est sans doute le défi majeur que doit relever la politique de développement territorial. Bien que la Constitution fédérale exige de veiller à «une utilisation judicieuse et mesurée du sol», l'utilisation du sol ne va guère dans le sens de la durabilité. Dans le Rapport 2005 sur le développement territorial, l'Office fédéral du développement territorial avait déjà établi que les zones à bâtir étaient surdimensionnées et situées à des endroits inopportunus. La première Statistique officielle des zones à bâtir, qui vient de paraître, confirme ces premières conclusions. Elle permet d'obtenir une vue d'ensemble de la surface et de la localisation des zones à bâtir et présente une analyse des réserves de zones à bâtir: 17 à 24 pour cent de la surface totale d'environ 227 000 hectares de zones à bâtir ne sont pas construits. Ces réserves de zones à bâtir pourraient accueillir des logements et des emplois supplémentaires pour 1,4 à 2,1 millions de personnes. Or la démographie ne continuera à croître que très légèrement en Suisse. Les réserves sont par conséquent surdimensionnées. Elles sont par ailleurs situées à des endroits inadéquats: comme le montre la statistique, elles se trouvent essentiellement dans les zones rurales. Les communes rurales et les communes touristiques, surtout, disposent des plus grandes réserves constructibles. Par contre, dans les agglomérations densément peuplées connaissant une croissance dynamique, le terrain à bâtir est devenu un bien rare et particulièrement recherché.

*Die wohl grösste Herausforderung für die Schweizer Raumentwicklungs politik stellt der ungebrochene Trend zum hohen Bodenverbrauch dar. Obschon die Bundesverfassung zu einer «zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens» verpflichtet, ist von Nachhaltigkeit wenig zu spüren. Das Bundesamt für Raumentwicklung hielt bereits 2005 in seinem Raum entwicklungsbericht fest, die Bauzonen seien zu gross und lägen an strategisch ungünstigen Orten. Dass dem so ist, bestätigt auch die erste amtliche «Bauzonenstatistik der Schweiz», die jetzt vorliegt. Sie ermöglicht einen gesamtschweizerischen Überblick über Grösse und Lage der Bauzonen und analysiert die Baulandreserven: Von den insgesamt rund 227 000 Hektaren Bauzonen sind heute 17 bis 24 Prozent noch unüberbaut. Diese Baulandreserven bieten Platz für weitere 1,4 bis 2,1 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner. Doch die Bevölkerung wird in der Schweiz auch weiterhin nur langsam wachsen. Die Baulandreserven sind somit zu gross und liegen überdies am falschen Ort: Wie die Statistik zeigt, befinden sie sich vorwiegend in ländlichen Gebieten. Vor allem Agrar- und Tourismusgemeinden verfügen über viel unüberbautes Bauland. In den dicht besiedelten Agglomerationen mit hoher Wachstumsdynamik ist verfügbares Land hingegen ein knappes und besonders begehrtes Gut.*

L'ininterrotta tendenza all'utilizzazione sfrenata del suolo rappresenta sicuramente la sfida maggiore per la politica svizzera di sviluppo territoriale. Nonostante la Costituzione preveda una «appropriata e parsimoniosa utilizzazione del suolo», la sostenibilità è ancora poco considerata. Già nel 2005 l'ARE, nel suo Rapporto sullo sviluppo territoriale, denunciava il sovradimensionamento e l'ubicazione svantaggiosa dal punto di vista strategico delle zone edificabili. La prima statistica ufficiale delle zone edificabili della Svizzera, pubblicata ora, lo conferma. Essa offre una panoramica generale a livello nazionale delle dimensioni e dell'ubicazione delle zone edificabili e ana-



Fig. 1.

Office fédéral du développement territorial

Les surfaces à bâtir sont-elles en passe d'être épuisées dans les grands centres? De quelle surface de zones à bâtir la Suisse a-t-elle besoin? Les reconversions ainsi que les opérations de densification et de reconstruction offrent-elles une marge suffisante pour répondre aux besoins croissants? L'émission de certificats d'utilisation du sol négociables permettrait-elle de compenser la création de nouvelles zones à bâtir par des déclassements? Comment rendre durables les zones à bâtir du futur? Le nouveau numéro du «Forum du développement territorial» 2/2008 est consacré à ces questions et devrait vous fournir des réponses et des pistes de réflexion autour de cette problématique. Il reprend les statistiques les plus récentes sur les zones à bâtir de Suisse. Son but est d'améliorer la compréhension de ce sujet aux interdépendances complexes et de constituer une base de discussion politique permettant d'encourager un développement territorial durable.

Des 227 000 hectares de zones à bâtir que compte la Suisse, qui représentent une surface équivalente à celle des cantons de Saint-Gall et d'Appenzell Rhodes-Extérieures réunis, la moitié environ est constituée de zones d'habitation. En 2007, chaque personne utilisait en moyenne 336 mètres carrés de zone à bâtir. La surface moyenne occupée par habitant est beaucoup plus petite en région urbaine qu'en zone rurale ou touristique. En Valais, par exemple, chaque personne dispose en moyenne de 671 mètres carrés de zone à bâtir, soit près de six fois plus

Iizza le riserve di terreno edificabile: dei 227 000 ettari di superficie disponibile, dal 17 al 24 percento risultano attualmente non ancora edificati. Queste riserve consentono l'insediamento di altri 1,4 a 2,1 milioni di abitanti. La crescita demografica in Svizzera continuerà tuttavia ad essere lenta. Le riserve di zona edificabile sono quindi sovrdimensionate e, oltretutto, ubicate in modo svantaggioso. Come mostra la statistica, esse si trovano per lo più nelle zone rurali: sono soprattutto i Comuni a carattere agricolo e turistico a disporre di molto terreno non ancora edificato. Negli agglomerati densamente popolati, caratterizzati da una forte dinamica di crescita, il terreno disponibile è invece un bene particolarmente prezioso e raro.

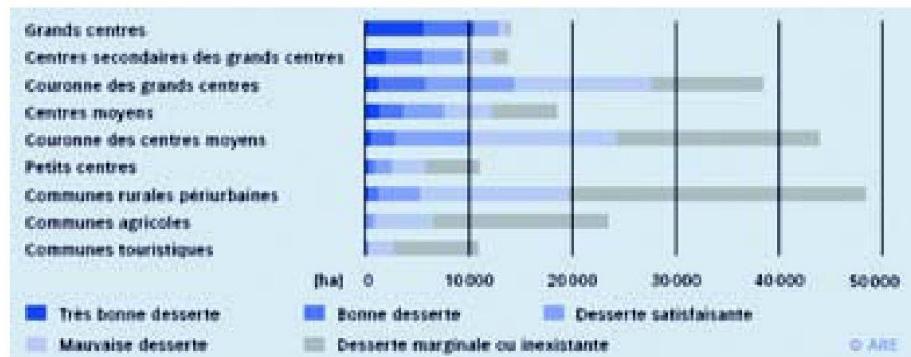


Fig. 2: Desserte des zones à bâtrir par les transports publics, par type de commune (en hectares).

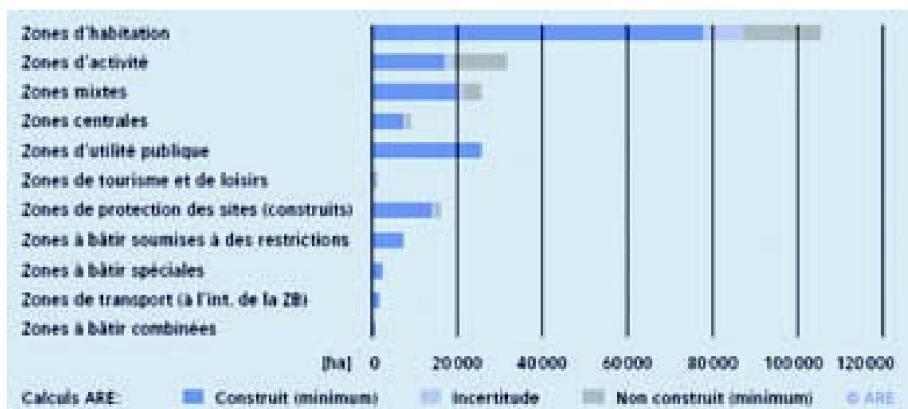


Fig. 3: Zone à bâtrir construite/non construite par type de zone (en hectares).

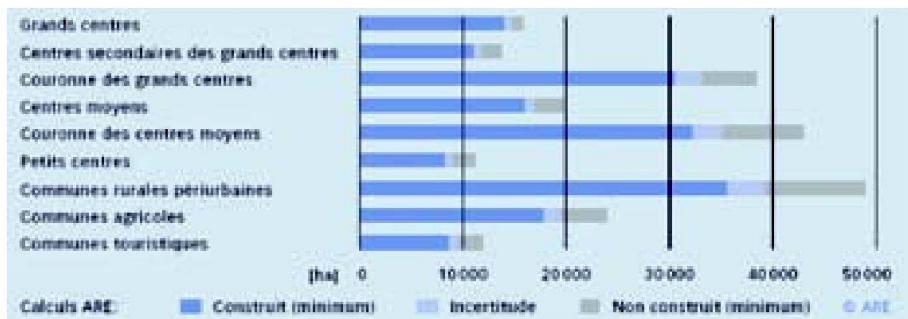


Fig. 4: Zone à bâtrir construite/non construite par type de commune (en hectares).

qu'un habitant de Bâle-Ville. C'est un des constats auxquels permet d'aboutir la première Statistique suisse des zones à bâtrir, établie par l'Office fédéral du développement territorial (ARE) en collaboration avec les cantons.

## Un quart des zones à bâtrir n'est pas construit

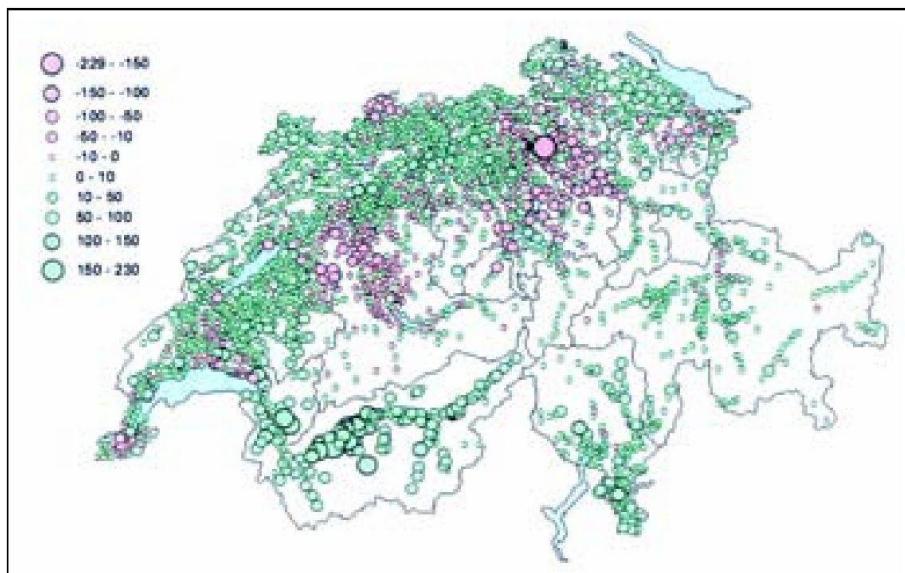
Selon la méthode de relevé adoptée, la superficie de la zone à bâtrir non construite oscille entre 38 000 et 53 000 hectares (soit 17 à 24 % de la surface de zone à bâtrir). Ces réserves pourraient permettre d'accueillir 1,4 à 2,1 millions de personnes supplémentaires, une augmentation supérieure aux prévisions démographiques suisses. La taille des zones à bâtrir non construites varie d'une région à l'autre: en général, plus une commune est urbaine, plus la part de ses zones à bâtrir non construites est faible. La même relation se retrouve au niveau des cantons: alors que les cantons-villes ne disposent quasiment plus d'aucune réserve en terrain à bâtrir, la part de la zone à bâtrir non encore construite atteint 25 à 40 pour cent dans les cantons du Valais, de Fribourg ou de Glaris.

## Réserves supplémentaires dans la zone construite

Il existe également des réserves considérables dans la partie des zones à bâtrir déjà construite. Leur utilisation passe par l'agrandissement de bâtiments existants et par l'exploitation de friches artisanales ou industrielles ou d'anciennes installations militaires ou ferroviaires. L'ARE estime que ces réserves de type «internes», pouvant être exploitées d'ici à 2030, représentent environ 15 000 hectares de zone à bâtrir.

## Les zones à bâtrir sont-elles bien situées?

Le rapport «De quelle surface de zones à bâtrir la Suisse a-t-elle besoin?» est le fruit d'une étude récente menée sur mandat de l'ARE, en lien avec la statistique des



zones à bâtrir. Les auteurs y constatent que la zone à bâtrir est actuellement surdimensionnée en Suisse. De plus, les réserves destinées au logement ne sont pas situées, pour la plupart, là où elles seraient

nécessaires et ne sont pas suffisamment bien raccordées au réseau de transport public. Alors que de nombreuses régions rurales présentent des réserves nettement supérieures à la demande future, le terrain à bâtrir est susceptible de devenir un bien rare dans les villes et les agglomérations. Selon le résultat des calculs modélisés, le maintien de la pratique actuelle mènerait à augmenter encore la zone à bâtrir de presque 13 000 hectares d'ici à 2030.

## La méthode de la Statistique suisse des zones à bâtrir

La «Statistique suisse des zones à bâtrir 2007» est la première statistique officielle des zones à bâtrir en Suisse. Elle repose sur les géodonnées relatives à la planification des affectations dont disposaient les cantons au 1er janvier 2007. Ces données étant structurées différemment d'un canton à l'autre en raison des législations respectives, il a d'abord fallu les harmoniser. Les divers types de zone de chaque canton ont ainsi été intégrés dans une structure générale uniforme afin de permettre la comparaison des données. Cette harmonisation peut générer certaines différences par rapport aux statistiques cantonales. La mise à jour de la statistique des zones à bâtrir est prévue tous les cinq ans.

## Loi sur la géoinformation LGéo

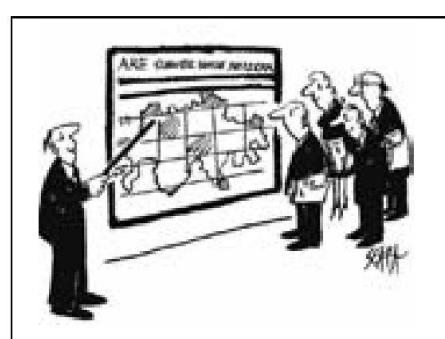
Les géodonnées sur les plans d'affectation constituent la base de la Statistique suisse des zones à bâtrir. Selon la loi sur la géoinformation qui est entrée en vigueur le 1er juillet 2008, l'ARE est notamment tenu d'établir un modèle de géodonnées fixant les exigences minimales que les cantons devront respecter dans l'établissement de leurs plans d'affectation. Les travaux préparatoires en vue du développement de ce modèle ont été commencés au début de l'année 2008 en collaboration avec la Conférence des aménagistes cantonaux. L'achèvement et la mise en oeuvre de ce modèle simplifieront considérablement l'élaboration de la Statistique suisse des zones à bâtrir, renforceront les possibilités de mise à jour et amélioreront la fiabilité des données.

## Sources:

Forum du développement territorial 2/2008  
Statistique suisse des zones à bâtrir 2007  
Informations aux médias

## Limiter l'expansion des surfaces urbanisées

L'aménagement du territoire a pour tâche de mettre des surfaces appropriées et suffisamment grandes à la disposition de l'habitat, du commerce, de l'industrie et des transports. Parallèlement, la Constitution fédérale impose une utilisation mesurée du sol. Il appartient à l'aménagement du territoire de prendre des mesures incisives pour limiter le mitage du territoire helvétique. La densification des espaces déjà bâties en fait notamment partie, comme les prescriptions permettant d'assurer que le terrain à bâtrir soit effectivement construit et non «thésaurisé».



Office fédéral du développement territorial  
3003 Berne  
[www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)