



VÉRIFICATIONS · ZONAGE

Zonage à Bali (RDTR) : comment lire le plan de votre parcelle

24 septembre 2026 · 11 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

· Étape 2 sur 4

Un certificat foncier dit qui détient la parcelle, mais rien de ce que vous avez le droit d'y construire. La réponse se trouve dans le RDTR, et les vendeurs le montrent bien moins souvent que le certificat.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/zonage-bali-rdtr/>

EN BREF

C'est le plan d'aménagement détaillé de chaque kabupaten (équivalent d'un département), le RDTR, qui décide de ce que vous pouvez construire sur une parcelle à Bali, pas le certificat foncier. Le règlement provincial 2/2023 plafonne les constructions des zones touristiques à 50 % d'emprise au sol et à 15 mètres de hauteur. Au 12 février 2026, les plans détaillés couvraient 31,49 % de Bali ; Badung, Gianyar et Denpasar sont couverts en totalité.

15 m

hauteur maximale des bâtiments à Bali (Perda Bali 2/2023, art. 95)

50 %

emprise au sol maximale en zone touristique

31,49 %

du territoire de Bali couvert par des plans détaillés au 12 février 2026 (Tarubali)

5 ans

peine de prison maximale pour la conversion de terres agricoles protégées (loi 41/2009)

DANS CE RAPPORT

01	Le certificat dit à qui est le terrain. Le RDTR dit ce qu'on peut y construire	07	KKPR : automatique quand un plan existe, plus lente sinon
02	Les plafonds provinciaux : 50 % d'emprise, 15 mètres, 20 % de stationnement	08	Sanctions pour une construction contraire au plan
03	Comment lire KDB, KLB, KDH et KTB	09	Comment vérifier le zonage d'une parcelle avant l'acompte
04	Ce que la zone verte implique pour un acheteur	10	La place du zonage dans les vérifications d'ensemble
05	Le moratoire de 2025 et les deux règlements provinciaux de 2026	11	Ce que cela signifie pour les acheteurs
06	Quelle part de Bali dispose d'un plan détaillé	12	Questions fréquentes
		13	D'où viennent nos informations

01 / 10

Le certificat dit à qui est le terrain. Le RDTR dit ce qu'on peut y construire

Chaque kabupaten de Bali prépare un RDTR, un plan d'aménagement détaillé qui attribue une zone à chaque îlot : habitat, tourisme, commerce, agriculture, terres protégées. La zone détermine si une villa, une maison d'hôtes ou rien du tout peut s'élever sur la parcelle.

Au-dessus du RDTR se trouve le cadre provincial. Le règlement provincial 2/2023 sur le plan d'aménagement de Bali pour la période 2023 à 2043 a remplacé la Perda 16/2009 et sa modification de 2020. Si un contrat ou une présentation commerciale cite encore le texte de 2020, il a été rédigé selon des règles qui ne s'appliquent plus.

Si vous achetez dans la mauvaise zone, le reste des papiers n'a plus d'importance. Vous n'obtiendrez pas d'autorisation de construire pour un usage que le plan n'autorise pas, ni de licence de location sur place.

Source : Perda Provinsi Bali 2/2023; Tarubali, Bali provincial spatial planning portal

02 / 10

Les plafonds provinciaux : 50 % d'emprise, 15 mètres, 20 % de stationnement

La Perda 2/2023 fixe trois chiffres pour les zones touristiques. L'emprise au sol plafonne à 50 %. Aucun bâtiment ne peut dépasser 15 mètres de hauteur depuis le sol (article 100). Un hébergement doit réserver à son stationnement une surface au moins égale à 20 % de sa surface de plancher.

Ce plafond de hauteur tient depuis des décennies. Dans la pratique, il limite la plupart des bâtiments de l'île à quatre étages environ.

50 %

emprise au sol maximale en zone touristique

15 m

hauteur maximale des bâtiments

20 %

de la surface de plancher à réserver au stationnement

Source : Perda Provinsi Bali 2/2023 (height: Article 100), as published on the Tarubali provincial portal

03 / 10

Comment lire KDB, KLB, KDH et KTB

Dans chaque zone, le RDTR décrit un îlot à l'aide de quatre coefficients. Ils font la différence entre une parcelle qui accueille une villa et une parcelle qui n'accueille qu'un jardin.

Le KDB est la part de la parcelle que le rez-de-chaussée peut couvrir (l'emprise au sol). Le KLB est la surface de plancher totale autorisée, exprimée en multiple de la parcelle. Le KDH est la part qui doit rester verte et non revêtue. Le KTB limite l'emprise du sous-sol.

Faites le calcul avant de verser l'acompte. Une parcelle de 800 m² (≈ 8 610 pieds carrés) avec un KDB de 50 et un KDH de 30 donne une emprise de 400 m² et 240 m² d'espaces verts obligatoires. Les reculs par rapport à la route et aux limites se déduisent ensuite : la surface réellement constructible est donc encore plus petite.

Ce que signifie chaque coefficient sur une parcelle de 1 000 m²

COEFFICIENT	CE QU'IL MESURE	EXEMPLE
KDB	Emprise au sol du rez-de-chaussée	KDB 50 : emprise jusqu'à 500 m ²
KLB	Surface de plancher totale par rapport à la parcelle	KLB 2 : jusqu'à 2 000 m ² de planchers
KDH	Surface verte obligatoire, non revêtue	KDH 20 : 200 m ² restent verts
KTB	Emprise du sous-sol	KTB 30 : sous-sol jusqu'à 300 m ²

Source : Permen ATR/BPN 11/2021 on spatial plans; Tarubali provincial portal

04 / 10

Ce que la zone verte implique pour un acheteur

Quand les acheteurs parlent de zone verte, ils pensent en général à des terres agricoles. Au sein de celles-ci existe une catégorie protégée, le LP2B : des terres réservées à la production alimentaire et protégées par une loi spécifique, la loi 41/2009.

L'attrait se comprend facilement. Une rizière avec vue coûte une fraction du prix d'une parcelle en zone touristique, et les voisins ont déjà construit. Cet argument ne tient pas. Le 21 juillet 2025, les autorités ont commencé à retirer 48 constructions à Bingin Beach, en indiquant qu'aucune n'avait de permis.

Une terre agricole n'est pas toujours interdite pour y loger, et c'est le RDTR qui le dit. Ce qu'il n'autorise pas, c'est une villa commerciale sur un îlot classé en zone agricole.

Indices que la parcelle est en zone verte

- Le RDTR colore l'îlot en zone agricole ou LP2B
- Des canaux de subak encore en service
- Un prix à l'are bien inférieur à celui de l'îlot voisin
- Une offre de régler le zonage grâce à des contacts

Indices que la parcelle est constructible

- Zonage habitation ou tourisme
- OSS délivre automatiquement la confirmation de zonage, parce que l'îlot est couvert par un RDTR intégré
- Réseaux à proximité
- À côté, des bâtiments du même type, autorisés, avec leur propre PBG

Source : Law 41/2009 on protected farmland; ABC News, July 22, 2025; Detik, July 23, 2025

05 / 10

Le moratoire de 2025 et les deux règlements provinciaux de 2026

En septembre 2025, des inondations dans le sud de Bali ont fait au moins 18 morts. Le gouvernement provincial a alors suspendu la conversion de terres agricoles productives en hôtels, villas et restaurants. Les comptes rendus publiés décrivent différemment la portée de ce moratoire, certains par bassin versant, d'autres par kabupaten ; le zonage de la parcelle est donc le seul test fiable.

Deux règlements provinciaux ont suivi le 24 février 2026. La Perda 4/2026 encadre la conversion des terres productives et interdit la détention par prête-nom. La Perda 3/2026 protège les plages et la bande de recul littoral, avec des mesures administratives qui vont de l'avertissement écrit à la démolition.

21 JUILLET 2025

Bingin

48 constructions retirées de terres littorales protégées.

SEPTEMBRE 2025

Inondations et moratoire

Au moins 18 morts, puis suspension de la conversion des terres agricoles productives.

24 FÉVRIER 2026

Signature des Perda 3/2026 et 4/2026

Protection du littoral, conversion des terres agricoles et prête-noms.

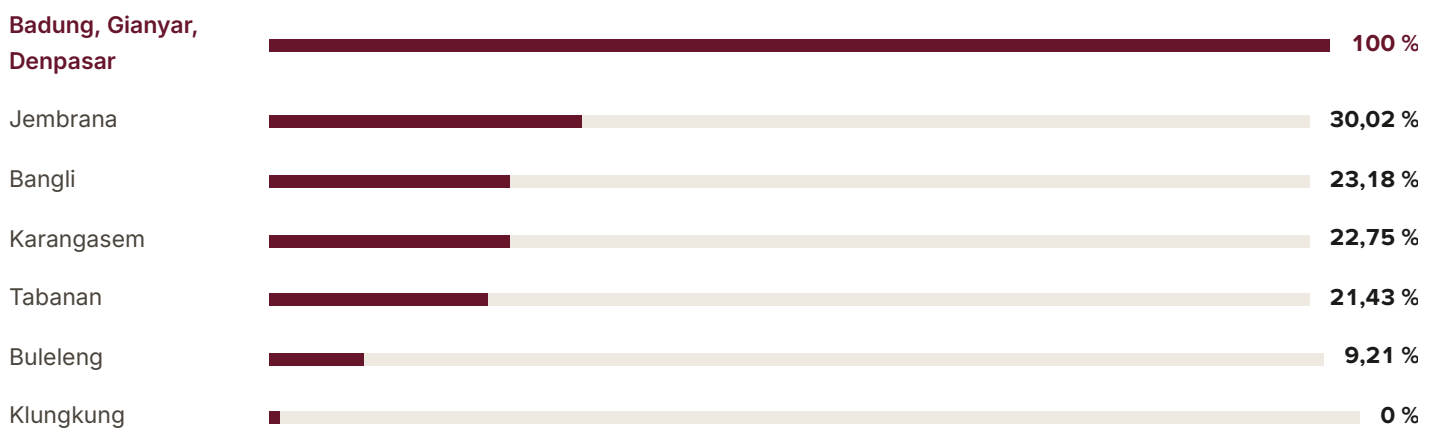
Source : ABC News, September 19, 2025; Antara Bali and Balitopik, March 2026; Bisnis Bali, February 26, 2026

Quelle part de Bali dispose d'un plan détaillé

L'existence d'un RDTR pour votre parcelle dépend du kabupaten. Au 12 février 2026, les plans détaillés couvraient 176 005 ha sur les 559 001 ha de Bali, soit 31,49 %. Le système de licences OSS en contenait 28.

L'écart est large. Badung, Gianyar et Denpasar sont entièrement couverts. Tabanan en est à 21,43 %, et une grande partie de son littoral, où la construction s'est déplacée autour de Kedungu et plus à l'ouest, se trouve dans la partie non couverte. Klungkung n'avait aucun plan détaillé.

Part de chaque kabupaten couverte par un RDTR



Bali dans son ensemble : 31,49 %.

Source : Tarubali, status of RTRW and RDTR across Bali, February 12, 2026

KKPR : automatique quand un plan existe, plus lente sinon

Avant toute autorisation de construire, le projet a besoin du KKPR, la confirmation que l'activité prévue est conforme au plan d'aménagement. Il a remplacé l'ancien permis d'implantation.

Quand un RDTR existe et figure dans l'OSS, le système délivre la confirmation automatiquement, souvent en quelques secondes. Sinon, le dossier passe en examen manuel, appelé PKKPR. Cela prend jusqu'à 20 jours ouvrés à compter d'une demande complète et acquittée, et l'OSS la délivre automatiquement si le délai est dépassé.

Vingt jours ne font pas capoter une vente, mais ils doivent figurer dans le calendrier. Liez l'acompte, ou au moins son remboursement, à la confirmation de zonage.

Source : PP 21/2021 on spatial planning; IZIN.co.id and Easybiz on PKKPR processing, 2026

Sanctions pour une construction contraire au plan

La loi 26/2007 sur l'aménagement du territoire, modifiée par la loi sur la création d'emplois (loi 6/2023), prévoit des sanctions pénales pour l'usage d'un terrain contraire à sa zone approuvée. Utiliser l'espace sans autorisation de zonage, lorsque cela change la fonction du terrain, expose à 3 ans de prison et Rp 1 Md d'amende au maximum. Si cela cause des dégâts aux biens, le plafond monte à 4 ans et Rp 2,5 Md.

Convertir sans autorisation des terres agricoles protégées constitue une infraction distincte au titre de la loi 41/2009, article 72 : jusqu'à 5 ans de prison et Rp 1 Md d'amende. Les tribunaux rendent rarement un jugement sur la base de ces articles, mais ce sont eux qui fondent juridiquement les ordres de démolition.

Le vendeur se dégage de ce risque dès la vente. Celui qui détient le droit d'utiliser la parcelle, lui, ne s'en dégage pas.

Sanctions pénales prévues par les lois indonésiennes sur l'aménagement du territoire

INFRACTION	PRISON, MAXIMUM	AMENDE, MAXIMUM
Utilisation d'un terrain contraire à sa zone, avec changement de fonction (loi 26/2007 modifiée)	3 ans	Rp 1 Md
Idem, avec dégâts aux biens	4 ans	Rp 2,5 Md
Conversion de terres agricoles protégées, LP2B (loi 41/2009)	5 ans	Rp 1 Md

Source : Law 26/2007, Article 69, as amended by Law 6/2023, via Kontan and SIP Law Firm; Law 41/2009, Article 72

Comment vérifier le zonage d'une parcelle avant l'acompte

La vérification prend une journée. Elle coûte bien moins cher qu'une régularisation juridique après coup.

- 01

Relevez les coordonnées sur place
Utilisez un point GPS relevé sur la parcelle.
- 02

Ouvrez GISTARU
La carte interactive des RDTR de l'ATR/BPN indique la zone à cet endroit.

- 03 Lisez les coefficients de l'îlot**
Calculez l'emprise et les espaces verts obligatoires à partir du KDB et du KDH avant qu'un architecte ne dessine une esquisse.
- 04 Déposez la demande de KKPR via l'OSS**
Automatique si le RDTR est intégré. Sinon PKKPR, jusqu'à 20 jours ouvrés.
- 05 Inscrivez-le dans le contrat**
Un acompte sans lien avec la confirmation de zonage est un pari.

Source : GISTARU RDTR Interaktif, ATR/BPN; PP 21/2021; PP 16/2021

10 / 10

La place du zonage dans les vérifications d'ensemble

Le zonage ouvre la chaîne des autorisations. Viennent ensuite l'autorisation de construire et le certificat de conformité, traités dans PBG et SLF, puis la licence de location, traitée dans le guide des licences. La liste de contrôle des vérifications préalables remet le tout dans l'ordre.

Envoyez-nous une parcelle ou une villa de notre catalogue : notre avocat relèvera son zonage avant l'acompte. Nos pages quartiers montrent où le zonage touristique est étendu et où les parcelles demandent un examen plus attentif.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01** C'est le RDTR, et non le certificat foncier, qui décide de ce que vous pouvez construire sur une parcelle.
- 02** Les zones touristiques autorisent au plus 50 % d'emprise au sol et 15 mètres de hauteur selon la Perda Bali 2/2023.
- 03** Les plans détaillés couvraient 31,49 % de Bali en février 2026. Quand il n'y en a pas, la confirmation de zonage passe par le PKKPR, jusqu'à 20 jours ouvrés.
- 04** La villa d'un voisin ne prouve rien : en juillet 2025, les autorités ont fait retirer 48 constructions sans permis à Bingin.

Questions fréquentes

Comment connaître le zonage d'une parcelle à Bali ?

Relevez les coordonnées GPS de la parcelle et cherchez-les sur GISTARU, la carte interactive des RDTR gérée par l'ATR/BPN. Le certificat foncier ne vous l'apprendra pas : il prouve le droit, pas l'usage autorisé.

Peut-on construire en zone verte si les voisins ont déjà des villas ?

Non. Les constructions voisines ne créent aucun droit. En juillet 2025, les autorités ont fait retirer 48 constructions à Bingin Beach en indiquant qu'aucune n'avait de permis.

Que signifient KDB et KDH ?

Le KDB est la part de la parcelle que le rez-de-chaussée peut couvrir, plafonnée à 50 % dans les zones touristiques de Bali. Le KDH est la part qui doit rester verte : un KDH de 20 sur une parcelle de 1 000 m² laisse 200 m² non revêtus.

Pourquoi les bâtiments de Bali ne peuvent-ils pas dépasser 15 mètres ?

L'article 100 de la Perda Bali 2/2023 plafonne les bâtiments à 15 mètres au-dessus du sol. Cette limite façonne l'urbanisme de Bali depuis des décennies et s'applique à toute l'île.

Qu'est-ce que le KKPR, et en ai-je besoin ?

Le KKPR confirme qu'une activité prévue est conforme au plan d'aménagement, et toute autorisation de construire l'exige d'abord. Là où l'OSS intègre le RDTR, la confirmation est automatique. Ailleurs, elle passe par le PKKPR, jusqu'à 20 jours ouvrés.

D'où viennent nos informations

Les points réglementaires proviennent des textes de la Perda Provinsi Bali 2/2023, de la loi 26/2007 modifiée par la loi 6/2023, de la loi 41/2009, des PP 21/2021 et PP 16/2021, ainsi que du portail provincial d'aménagement de Bali, Tarubali. Deux synthèses indépendantes confirment les montants de sanctions après modification. La couverture des RDTR est celle du récapitulatif provincial du 12 février 2026. Le retrait des constructions de Bingin et les inondations de septembre 2025 sont rapportés d'après ABC News et Detik, sans juger aucune des personnes concernées. Les descriptions publiées de la portée du moratoire diffèrent : nous le signalons plutôt que d'en choisir une. Ceci n'est pas un avis juridique sur une parcelle précise.

— Perda Provinsi Bali n° 2 de 2023 sur le plan d'aménagement de Bali 2023-2043, article 100 (hauteur)

— Tarubali, état des RTRW et des RDTR à Bali, 12 février 2026

- GISTARU RDTR Interaktif, ministère de l'ATR/BPN
- Loi n° 26 de 2007 sur l'aménagement du territoire, articles 69 et 74, modifiée par la loi n° 6 de 2023
- Loi n° 41 de 2009 sur les terres agricoles protégées, article 72
- Perda Bali n° 3 de 2026 sur les plages et les reculs littoraux, et n° 4 de 2026 sur les terres productives et la détention par prête-nom, signées le 24 février 2026
- ABC News, retrait des constructions de Bingin Beach, 22 juillet 2025, et inondations à Bali, 19 septembre 2025
- Règlement gouvernemental n° 21 de 2021 sur l'aménagement du territoire (KKPR et PKKPR)

Rise Real Bali est une agence immobilière à Bali. Nous écrivons à partir des transactions que nous traitons et de données publiques, et nous citons nos sources.

Par Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Avertissement

Ce document est fourni à titre d'information uniquement. Il ne constitue ni une offre, ni un conseil en investissement personnalisé, ni une promesse de revenus. Les rendements sont nos propres estimations, fondées sur les hypothèses indiquées dans le texte ; le résultat réel dépend du marché, de la gestion, de la saisonnalité et de l'évolution de la réglementation. Les prix, les plans et les conditions peuvent changer sans préavis et ne font partie d'aucun contrat. Avant de verser une réservation, faites vérifier les documents, la structure de propriété et la fiscalité par un avocat et un conseiller fiscal indonésien. Les prix sont exprimés en roupies indonésiennes (IDR, Rp), conformément à la loi n° 7 de 2011 sur la monnaie et au règlement de Bank Indonesia n° 17/3/PBI/2015, article 11. Avertissement complet : <https://riserealbali.com/fr/mentions-legales/avertissement/>

Une question sur ce guide ?

Écrivez-nous sur WhatsApp : +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

Ce guide en ligne : riserealbali.com/fr/guides/zonage-bali-rdtr/