

# zone réservée

L'ENSEMBLE DES ZONES À BÂTIR  
DESTINÉES À L'HABITAT  
DE LA PARTIE INFÉRIEURE DE LA COMMUNE DE VEX,  
À L'EXCEPTION DES ZONES VILLAGE,  
EXTENSION VILLAGE,  
HABITATION FORTE DENSITÉ A - VEX,  
HABITATION MOYENNE DENSITÉ A - VEX,  
MIXTE C, DE CONSTRUCTIONS ET D'INSTALLATIONS  
D'INTÉRÊT PUBLIC A, B, C ET D,  
DE CAMPING A ET B ET  
DES ZONES DÉPÔT DE MATÉRIAUX ET DÉCHETTERIE.

commune de vex  
sion, février 2016

# COMMUNE DE VEX

## ZONE RESERVEE – PARTIE INFERIEURE DE LA COMMUNE – VEX VILLAGE ET ALENTOURS

BUT DE LA ZONE RESERVEE

### 1. introduction

Ce rapport a pour but de présenter la nécessité pour la commune de Vex de définir une zone réservée pour permettre une mise en œuvre des nouvelles exigences de la LAT.

### 2. but de la zone réservée

#### Le contexte large et la situation de la commune de Vex

---

En juin 2014, le Service du développement territorial a adressé aux différentes communes une correspondance présentant le nouveau contexte juridique lié à la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en force le 1<sup>er</sup> mai 2014, rappelant son objectif essentiel d'éviter le mitage du territoire.

Il est fait mention notamment que :

1. l'entrée en force de la LAT a introduit de nouvelles exigences concernant les zones à bâtir et le contenu du plan directeur cantonal (PDc) dans le domaine de l'urbanisation ;
2. de ce fait, les bases légales cantonales sont en cours de révision, notamment une révision globale du PDc et la révision partielle de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT).
3. une méthode de calcul est définie pour permettre l'évaluation des besoins en zones à bâtir dévolues à l'habitat pour les 15 prochaines années.

Une 1e annexe présente la fiche de dimensionnement des zones à bâtir de la commune de Vex avec l'évaluation de ses besoins selon la méthode de calcul arrêtée.

Selon cette fiche, la commune de Vex est considérée comme appartenant à la catégorie A3. Cela signifie qu'elle se caractérise par une forte croissance démographique et qu'elle a de grandes réserves de terrain. Il est également clairement spécifié que des **déclasserements devront être envisagés**.

La fiche précise également que la surface en zone à bâtir (destinée à l'habitat) dépasse les besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. Ce surplus se monte à **80 hectares**.

Une 2e annexe présente les plans des zones à bâtir destinées à l'habitat avec une évaluation des surfaces construites, des surfaces incertaines et des surfaces non-bâties. Le total des surfaces non-bâties de la commune de Vex se monte à **81.5 hectares**, soit une surface comparable à celle du surplus.

Les autorités communales de Vex ont jugé la situation préoccupante notamment pour les raisons suivantes :

- l'ampleur du surplus (de surface en zone à bâtir) et la nécessité de déclassement ;
- la partie non-bâtie (de la zone à bâtir destinée à l'habitat) a une taille comparable à celle du surplus, ce qui laisse présager une marge de manœuvre limitée ;
- la partie non-bâtie (de la zone à bâtir destinée à l'habitat) se situe également tout près du cœur du village de Vex;
- la réception d'un nombre croissant de demandes d'autorisation de construire dans des secteurs éloignés du centre et actuellement non encore bâtis.

---

### **Equipement des terrains**

En parallèle à cette situation, la commune de Vex complète l'équipement de la zone à bâtir destinée à l'habitat, en particulier pour la partie inférieure de la commune au village de Vex. Entre 2010 et 2015, 6 remembrements parcellaires urbains ont été lancés, aux lieux-dits Les Prasses, la Vouarnire, Le Villard, Les Places, Combetta et Faverze. Des études sont en cours à des degrés d'avancement divers dans le but de construire les équipements nécessaires à la construction, notamment les accès, les conduites d'eau propre, les égouts,...

Au vu du nouveau contexte juridique, il est décidé de ne pas construire de nouveaux équipements de la zone à bâtir, mais de mener à terme les études afin que les travaux puissent débiter dès que les mesures liées à la mise en application de la LAT seront connues et/ou en force.

---

### **Déposes de demandes d'autorisation de construire**

L'administration communale doit également continuer à traiter les demandes d'autorisation de construire et délivrer les permis de construire pour tout projet conforme au règlement et au plan de zone en vigueur.

Des projets – conformes au PAZ en vigueur – ne permettront pas forcément de respecter l'objectif de la LAT, à savoir de limiter le mitage du territoire et pourraient encore diminuer les marges de manœuvre des autorités communales dans le cadre de la révision du plan de zone, voire conduire à la nécessité de procéder ultérieurement à des dézonages dans des secteurs soumis à des procédures de remembrements parcellaires urbains dont certaines sont déjà avancées.

---

### **Conséquences financières du mitage et de l'étalement des constructions**

La zone à bâtir induit des devoirs de l'autorité communale face à ses habitants, notamment en terme d'équipement, de transport scolaire ou d'entretien des routes,... Le mitage du territoire et l'étalement des constructions induisent une majoration importante de ces coûts qu'il y a lieu de prendre en compte.

---

### **La partie inférieure de la commune – Vex**

Les terrains concernés par la zone réservée sont l'ensemble de la zone à bâtir destinée à l'habitat de la partie inférieure de la commune, à l'exception des zones village, extension village, habitation forte densité A – Vex, habitation moyenne densité A – Vex, mixte C, ainsi que les zones de constructions et d'installations publiques, de camping A et B et la zone de dépôt de matériaux et déchetterie.

Sont exclues de la zone réservée, les zones conformes à l'esprit de la LAT et qui n'induisent pas de mitage du territoire. Il s'agit des zones situées au cœur du village et qui planifient des zones d'habitat collectif.

## Dérogations à la zone réservée

---

Dans les zones réservées, des autorisations de construire dérogatoires pourront être accordées pour les projets qui n'entraveront pas la mise en œuvre des exigences de la nouvelle LAT. Les demandes relatives à ces projets seront publiées au Bulletin officiel avec la mention « en dérogation de la zone réservée ». A l'exception des demandes concernant des projets n'ayant que très peu d'impact sur l'aménagement du territoire, elles seront traitées par le Conseil municipal, sur la base d'un préavis émis par le Service cantonal du développement territorial (SDT).

## Habitat collectif

---

Enfin, pour les zones d'habitation collective qui ne sont pas soumises à la zone réservée, le Conseil municipal aura une application stricte du règlement en vigueur, notamment quant au respect du but de la zone (habitat collectif), pour tous les dossiers mis à l'enquête publique après la publication de la zone réservée.

## 3. Conclusion

Afin de permettre une mise en œuvre des nouvelles exigences de la LAT, de manière rationnelle et respectueuse du principe d'égalité de traitement, afin d'éviter un phénomène de mitage de la zone à bâtir qui rendrait irrationnelle voire impossible la mise en œuvre de la LAT, le Conseil municipal de Vex a décidé de créer des zones réservées pour l'ensemble des zones à bâtir destinées à l'habitat de la partie inférieure de la commune de Vex, à l'exception des zones village, extension village, habitation forte densité A – Vex, habitation moyenne densité A – Vex, mixte C, de constructions et d'installations publiques A, B, C et D, de camping A et B ainsi que les zones de dépôt de matériaux et déchetterie.

Commune de Vex

Le Président :  
Danny Defago

Vex, le 3 février 2016.



La Secrétaire du Conseil municipal :  
Monique Nendaz

*M. Nendaz*

#### **4. Annexe**

Périmètre de la zone réservée

