



COMMUNE DE VIONNAZ
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

ZONE RÉSERVÉE « VIGNES D'EN BAS »
SELON ART. 27 LAT ET 19 LcAT

RAPPORT EXPLICATIF

SION, LE 18 FEVRIER 2020

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL, EN DATE DU : 2.03.2020

LE PRÉSIDENT:

LE SECRÉTAIRE:

[Handwritten signatures in blue ink]



TABLE DES MATIERES

1.	BUT DU RAPPORT	3
2.	CONTEXTE, NECESSITE ET BUT DE LA ZONE RESERVEE	3
3.	PERIMETRE DE LA ZONE RESERVEE	4
4.	DUREE DE LA ZONE RESERVEE ET DEROGATIONS	5
5.	CONCLUSION	6

LISTE DES ABREVIATIONS

LAT	loi sur l'aménagement du territoire
LcAT	loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire
PAZ	plan d'affectation des zones
PDc	plan directeur cantonal
RCCZ	règlement communal des constructions et des zones
RPU	remaniement parcellaire urbain



1. BUT DU RAPPORT

Le but du présent rapport est de justifier le besoin pour le Conseil municipal de Vionnaz de déclarer une zone réservée au lieu-dit « Vignes d'En Bas ».

2. CONTEXTE, NECESSITE ET BUT DE LA ZONE RESERVEE

2.1 Contexte

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) indique que les Communes doivent délimiter leurs zones à bâtir pour répondre aux besoins prévisibles à 15 ans et que les zones surdimensionnées doivent être réduites.

Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

Article 15 Zones à bâtir (extraits)

¹ Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

² Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

Les zones à bâtir sont définies par les Communes dans leurs outils d'aménagement du territoire que sont le plan d'affectation des zones (PAZ) et son règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) y relatif.

Le PAZ et RCCZ doivent être révisés chaque 15 ans environ. Le PAZ et le RCCZ de la Commune de Vionnaz ont été homologués par le Conseil d'Etat le 27 juin 2001, soit il y a plus de 18 ans. La Commune doit donc réviser son PAZ et son RCCZ. La justification de l'affectation définie pour chaque parcelle doit dès lors être réévaluée, en fonction du développement effectué et souhaité ainsi que des besoins prévisibles à 15 ans. En effet, les terrains que les Communes affectent en zone à bâtir doivent être équipés et construits pendant la durée d'un PAZ.

La Commune de Vionnaz souhaite le développement de l'habitat au lieu-dit « Vignes d'en Bas », dans le périmètre faisant l'objet de la présente zone réservée. Toutefois, le développement de ce secteur à court terme est rendu difficile en raison du morcellement parcellaire et de l'absence de desserte routière interne au quartier. Il s'agit donc de prendre des mesures pour assurer la constructibilité du secteur à 15 ans.

2.2 Nécessité

Lorsqu'elles doivent modifier ou réviser leurs PAZ et RCCZ, les Communes peuvent déclarer des territoire exactement délimités « zone réservée » au sens de l'article 27 de la LAT.

Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

Article 27 Zones réservées

¹ S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.

² Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus ; le droit cantonal peut prolonger ce délai.

Ces zones réservées, selon les dispositions de l'article 19 LcAT, permettent aux Communes de bloquer temporairement des zones à bâtir, pour leur donner le temps de définir le développement souhaité et pour prendre des mesures de planification adéquates.



Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT)

Article 19 Zones réservées

¹ *S'il n'existe aucun plan d'affectation ou s'ils doivent être modifiés, le conseil municipal peut déclarer des territoires exactement délimités, zones réservées au sens de la LAT. A l'intérieur de ces zones réservées rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement de ces plans. Les zones réservées entrent en force dès la publication officielle de la décision les instituant.*

² *Les zones réservées peuvent être décidées par le conseil municipal pour une durée de cinq ans. Ce délai peut être prolongé de trois ans par l'assemblée primaire.*

³ *La création d'une zone réservée et la prolongation de sa durée de validité doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique. La publication doit désigner le territoire concerné et le but poursuivi par la création de la zone réservée. Dans les trente jours qui suivent la publication, les opposants éventuels peuvent faire valoir que la zone réservée prévue n'est pas nécessaire, que sa durée est excessive ou que le but poursuivi est inopportun.*

⁴ *Le Conseil d'Etat statue comme unique instance cantonale sur les oppositions non liquidées*

Sur les terrains de la présente zone réservée au lieu-dit « Vignes d'en Bas », une grande partie des parcelles est inconstructible en l'état, en raison d'un parcellaire inadéquat et d'un manque d'accessibilité. Leur constructibilité est conditionnée à une mesure de planification.

Un remaniement parcellaire urbain (RPU) a été lancé par le Conseil municipal fin 2018. Cette procédure ayant des difficultés à aboutir, le Conseil municipal a pris l'option de décider une zone réservée pour se laisser le temps de définir la mesure de planification territoriale la plus adéquate.

En effet, les autorités communales se doivent de faire une réflexion pour préserver l'intérêt public (densification vers l'intérieur, utilisation rationnelle du sol, éviter le mitage du territoire), ce qui ne correspond généralement pas à la somme des intérêts des particuliers (propriétaires de terrains). La Commune ne souhaite pas s'exposer à devoir subir son aménagement du territoire, plutôt que de l'anticiper et le maîtriser, en l'organisant de manière rationnelle et cohérente avec sa vision, conformément aux bases légales en vigueur. Afin de préserver l'intérêt public évident que représente un aménagement du territoire cohérent et de garantir la constructibilité de l'ensemble des terrains à bâtir de cette portion du territoire, le Conseil Municipal a décidé de déclarer la zone réservée au lieu-dit « Vignes d'en Bas ».

2.3 But

La création de cette zone réservée donnera à la Commune de Vionnaz le temps de la réflexion pour proposer des mesures de planification territoriales adéquates et mettre en œuvre la révision du PAZ et du RCCZ, en favorisant l'urbanisation vers l'intérieur et le développement d'un milieu bâti compact, selon les exigences de l'art. 1 al. a^{bis} et b de la LAT.

Le but de la zone réservée au lieu-dit « Vignes d'en Bas » est donc de geler temporairement ce territoire, pour que des mesures de planification territoriales puissent être mises en place sur ces terrains afin de leur permettre un équipement et développement en habitat coordonné et rationnel. Cette mesure de planification sera intégrée dans la révision globale du PAZ et du RCCZ.

3. PERIMETRE DE LA ZONE RESERVEE

Le périmètre de la zone réservée « Vignes d'en Bas » est établi sur une surface totale de quelque 40'416 m², situé aux coordonnées centrales 2'558'360 / 1'129'440.

L'ensemble du périmètre est situé en zone d'habitat de coteau. Les parcelles concernées sont indiquées précisément sur le plan de la zone réservée.

Le périmètre englobe les parcelles jugées nécessaires, tout ou partie, à un aménagement rationnel du quartier, en tenant compte des possibilités constructives et des possibilités d'accès.



Ce périmètre constitue une grande réserve de terrains pour l'habitat individuel. A priori, un minimum de 20 maisons supplémentaires pourrait y être construit. En l'état, il est impossible de réaliser plus du 1/3 des capacités sans obtenir des accords avec l'ensemble des propriétaires des terrains concernés. Ce périmètre constitue un enjeu territorial certain et une urbanisation rationnelle doit y être impérativement réalisée.

La zone réservée au lieu-dit « Vignes d'en Bas » ne représente qu'une partie des réserves de zones à bâtir destinées à l'habitat de la Commune. Cette zone réservée ne compromet donc pas le développement à court terme de l'urbanisation communale pour ce type d'habitat. Cette zone réservée est donc conforme au principe de proportionnalité.

4. DUREE DE LA ZONE RESERVEE ET DEROGATIONS

4.1 Durée de la zone réservée

En vertu de l'art. 19, al. 2 de la LcAT, le Conseil municipal de Vionnaz a décidé la présente zone réservée au lieu-dit « Vignes d'en Bas » pour une durée de 5 ans.

Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT)

Article 19 Zones réservées (extrait)

² Les zones réservées peuvent être décidées par le conseil municipal pour une durée de cinq ans. Ce délai peut être prolongé de trois ans par l'assemblée primaire. *

La présente zone réservée pourrait être prolongée, si nécessaire, par l'Assemblée primaire de Vionnaz, pour une durée de trois ans supplémentaires.

La durée de la zone réservée correspond donc dans les grandes lignes au délai imposé aux Communes par le Canton du Valais pour la mise en conformité de leurs instruments d'aménagement du territoire (PAZ, RCCZ) aux exigences de la LAT (au plus tard jusqu'au 01.05.2021 pour définir le périmètre d'urbanisation et au plus tard jusqu'au 01.05.2026 pour l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ).

Il faut préciser que la zone réservée ne modifie pas l'affectation des zones et qu'elle bénéficie d'un statut temporaire.

La zone réservée sera abrogée au plus tard conjointement à l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ, soit au plus tard en 2026, deux ans avant le délai de prolongation maximum par l'Assemblée primaire.

La Commune de Vionnaz mettra tout en œuvre pour statuer, dans ce délai, sur le devenir du périmètre déclaré en zone réservée et pour aboutir à l'homologation de sa révision globale du PAZ et RCCZ.

4.2 Dérogation à la zone réservée

Dans la zone réservée, des autorisations de construire dérogatoires pourront être accordées aux projets qui n'entraveront pas la mise en œuvre des mesures de planification territoriale du quartier.

Une évaluation sera effectuée pour chaque projet. Elle se basera sur les critères cumulatifs suivants :

- la parcelle doit être équipée ;
- la parcelle doit être accessible de manière autonome ;
- le projet n'entrave pas les possibilités de desserte du secteur ;
- le projet n'entrave pas l'urbanisation rationnelle du secteur.

De plus, pour les parcelles périphériques, la condition suivante doit être remplie :

- une servitude de passage à pied et pour tous véhicules d'une largeur de 3 mètres en faveur de la Commune et des parcelles à desservir doit être inscrite au registre foncier avant le démarrage des travaux.



Les dérogations seront accordées d'office pour les transformations/rénovation/réaffectations et les agrandissements/extensions des constructions existantes, pour autant qu'elles respectent les bases légales en vigueur et qu'elles n'entravent pas les possibilités de desserte du secteur.

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, qui réalisera une pesée des intérêts sur la base d'un préavis du Service cantonal du développement territorial (SDT).

5. CONCLUSION

Le présent rapport permet de démontrer la conformité de la création de la présente zone réservée au lieu-dit « Vignes d'en Bas » sur la Commune de Vionnaz aux bases légales en matière de zones réservées, à savoir l'art. 27 LAT et 19 LcAT.

Selon l'article 19 de la LcAT en vigueur, la zone réservée au lieu-dit « Vignes d'en Bas » décidée par le Conseil Municipal entre en force dès la publication officielle dans le bulletin officiel.

A l'intérieur du périmètre délimité en zone réservée, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver une utilisation rationnelle du sol et la révision globale du PAZ.

Sion, le 18 février 2020

AZUR Roux & Rudaz Sàrl

Frédéric Roux, géographe UNIFR – aménagiste
Sylvie Rudaz, architecte EPFL – urbaniste FSU

