



COMMUNE DE  
**Chamoson**

## Zones réservées pour secteurs à aménager

aux villages de Chamoson et de Saint-Pierre-de-Clages



Mars 2021

## **1. Objectif**

La Commune de Chamoson souhaite réglementer certains secteurs afin de garantir une densification cohérente et de qualité, tout en mutualisant les équipements de quartier (parking, éco point, route d'accès...). Pour ce faire, la prochaine mise à jour du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) prévoit d'intégrer 7 secteurs à aménager à Chamoson et à Saint-Pierre-de-Clages.

Afin de ne pas voir se développer un projet contraire aux futurs secteurs à aménager, la commune définit une zone réservée (selon art. 19 LcAT) s'appliquant sur ces 7 secteurs à aménager.

## **2. Justification**

### **2.1 Développement de l'urbanisation vers l'intérieur**

Suite à l'entrée en force de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) le 1<sup>er</sup> mai 2014, les cantons et les communes sont tenus de mettre œuvre les principes défendus dans cette loi. À savoir, comme indiqué dans la fiche C.1 du Plan directeur cantonal, réduire les zones à bâtir surdimensionnées et mieux utiliser les réserves de terrains à bâtir encore libres. C'est pourquoi la décision de placer en zone réservée ces différents secteurs permet de protéger ces secteurs stratégiques dans l'optique d'y implanter des quartiers de qualité. Pour permettre la mise en œuvre de la LAT et de rendre conforme le PAZ communal avec le nouveau plan directeur cantonal, il a été nécessaire d'identifier rapidement les surfaces concernées et de délimiter des périmètres de zones réservées.

### **2.2 Mutualisation des équipements**

Par ailleurs, la mise en place de zones réservées doit permettre de rationaliser les surfaces dévolues aux accès et aux différents équipements de quartier (parking, éco point, etc.). En effet, la construction sans concertation de ces différents équipements engendre des incohérences et une surexploitation de la zone à bâtir, peu compatibles avec les objectifs d'une urbanisation vers l'intérieur. Afin de rationaliser ces processus individuels pensés à la parcelle, il est préférable d'instaurer une planification à l'échelle du quartier.

### **2.3 Qualité des zones à bâtir**

Finalement, comme l'indique la fiche C.2 du Plan directeur cantonal, une concentration de l'urbanisation autour des centres doit être accompagnée de qualité architecturale et urbaine. En d'autres termes, la densification attendue de ces secteurs doit porter une attention particulière à différents paramètres :

- Une intégration au contexte environnant (patrimoine bâti existant, qualité paysagère, perméabilité des modes doux à travers les secteurs...).
- Une haute qualité esthétique et fonctionnelle afin d'offrir un cadre de vie et des services de qualité aux futurs habitants.
- Une quantité suffisante d'espaces verts perméables qui contribuent fortement aux efforts de rafraîchissement du milieu urbain et à la diminution des eaux de ruissellement.

La mise en place de ces zones réservées permet de ne pas entamer ces réserves de terrains idéalement situés par des projets qui ne répondraient pas aux normes de qualité attendue dans le futur PAZ et RCCZ.

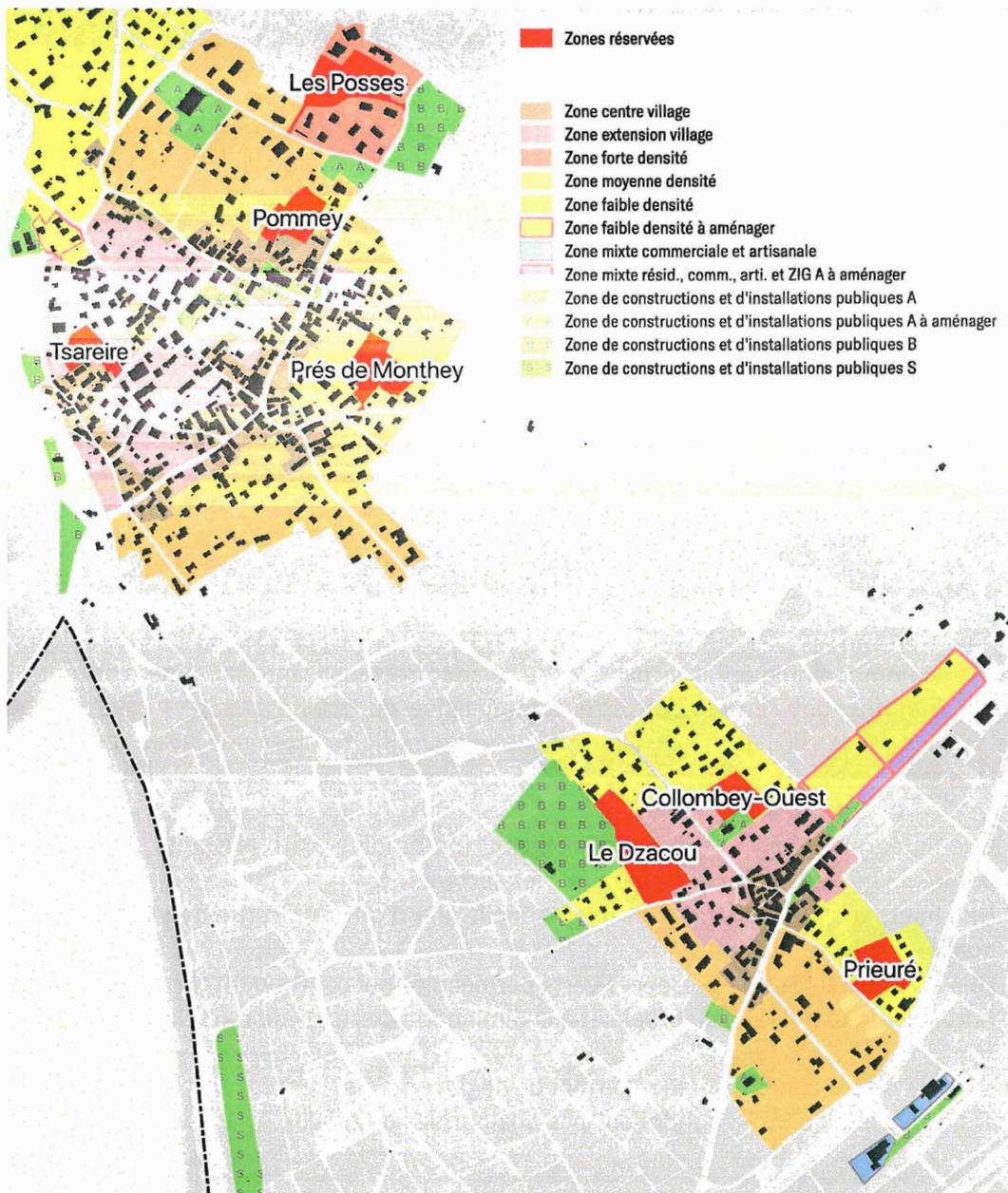
### 3. Périmètre

La zone réservée s'applique à sept futurs secteurs à aménager aux lieux-dits :

- Prés de Monthey (Chamoson)
- Les Posses (Chamoson)
- Pommey (Chamoson)
- Tsareire (Chamoson)
- Prieuré (Saint-Pierre-de-Clages)
- Le Dzacou (Saint-Pierre-de-Clages)
- Collombey-Ouest (Saint-Pierre-de-Clages)

La surface totale de cette zone réservée est de 56'058 m<sup>2</sup>.

En annexe se trouve, pour chaque secteur individuel, une liste des parcelles concernées et une carte précisant le contour exact du périmètre de la zone réservée.



#### 4. Demandes d'autorisation de construire en cours et nouvelles demandes

À l'intérieur de la zone réservée, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la révision du PAZ. Les projets en cours mais pas encore autorisés, ainsi que les nouvelles demandes d'autorisation, sont donc bloqués.

Toutefois, l'administration communale pourra continuer de délivrer des autorisations de construire pour les bâtiments existants, ou pour des projets à la fois conformes au RCCZ actuel et compatibles avec les principes du futur PAZ et RCCZ.

#### 5. Entrée en force

La zone réservée entre en force dès la publication officielle dans le bulletin officiel. Les opposants éventuels disposent d'un délai de trente jours, dès la présente publication, pour faire opposition. Les observations ou les oppositions dûment motivées devront être adressées, par écrit, en trois exemplaires, à l'administration communale, Chemin Neuf 9, 1955 Chamoson.

#### 6. Conclusion

La zone réservée s'applique aux secteurs à aménager qui se situent dans les zones où la pression démographique est la plus forte (Chamoson et Saint-Pierre-de-Clages) et où des projets sans contrainte qualitative particulière risquent de se construire très rapidement.

Pour lever ce risque et se mettre en conformité avec les outils d'aménagement du territoire, la Commune doit réviser son PAZ et son RCCZ. Cette procédure nécessite de passer par une zone réservée.

À l'issue de cette procédure, l'objectif de la Commune est de présenter un PAZ modifié dont les secteurs constructibles soient immédiatement disponibles, sans restriction d'utilisation ni instabilité juridique.

**Chamoson, le 1er mars 2021**



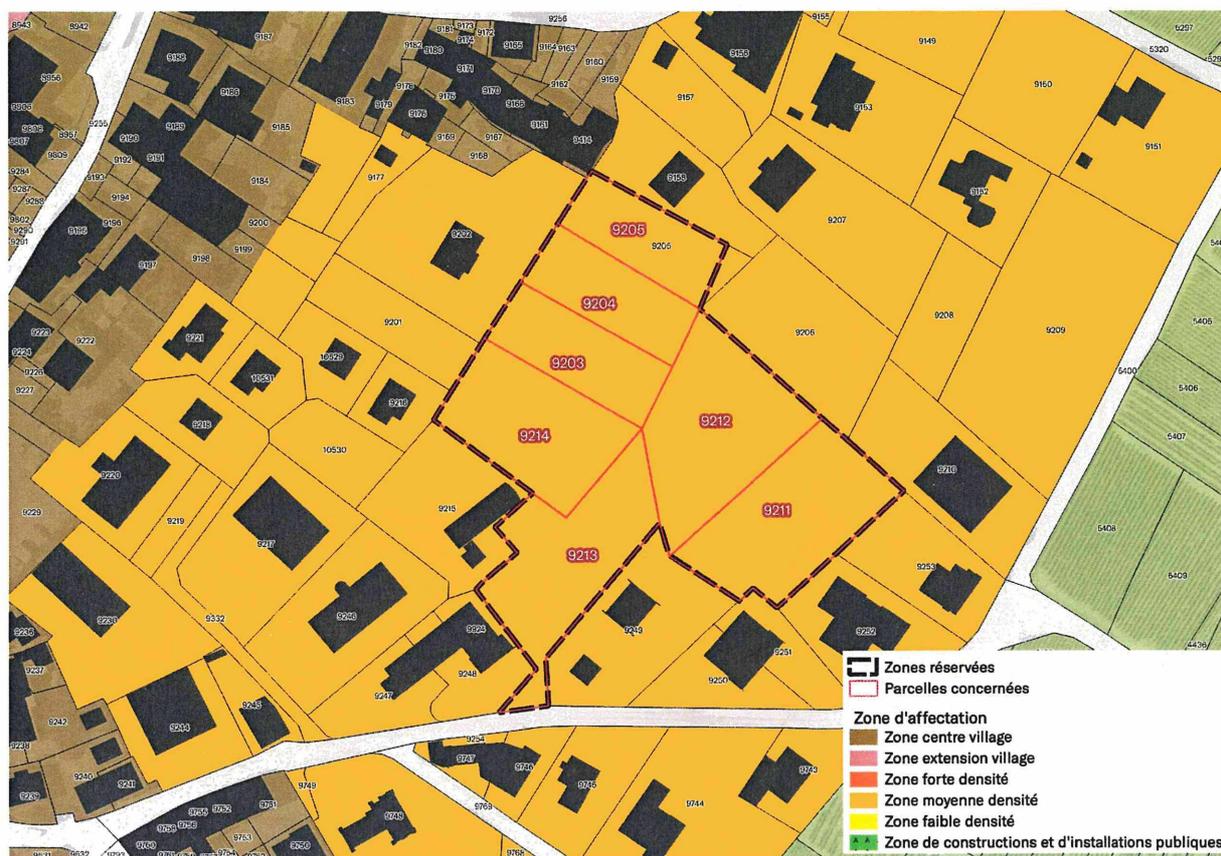
---

**Claude Crittin**  
Président

**Pascal Luisier**  
Secrétaire communal

# Annexe

## Secteur Prés de Monthey



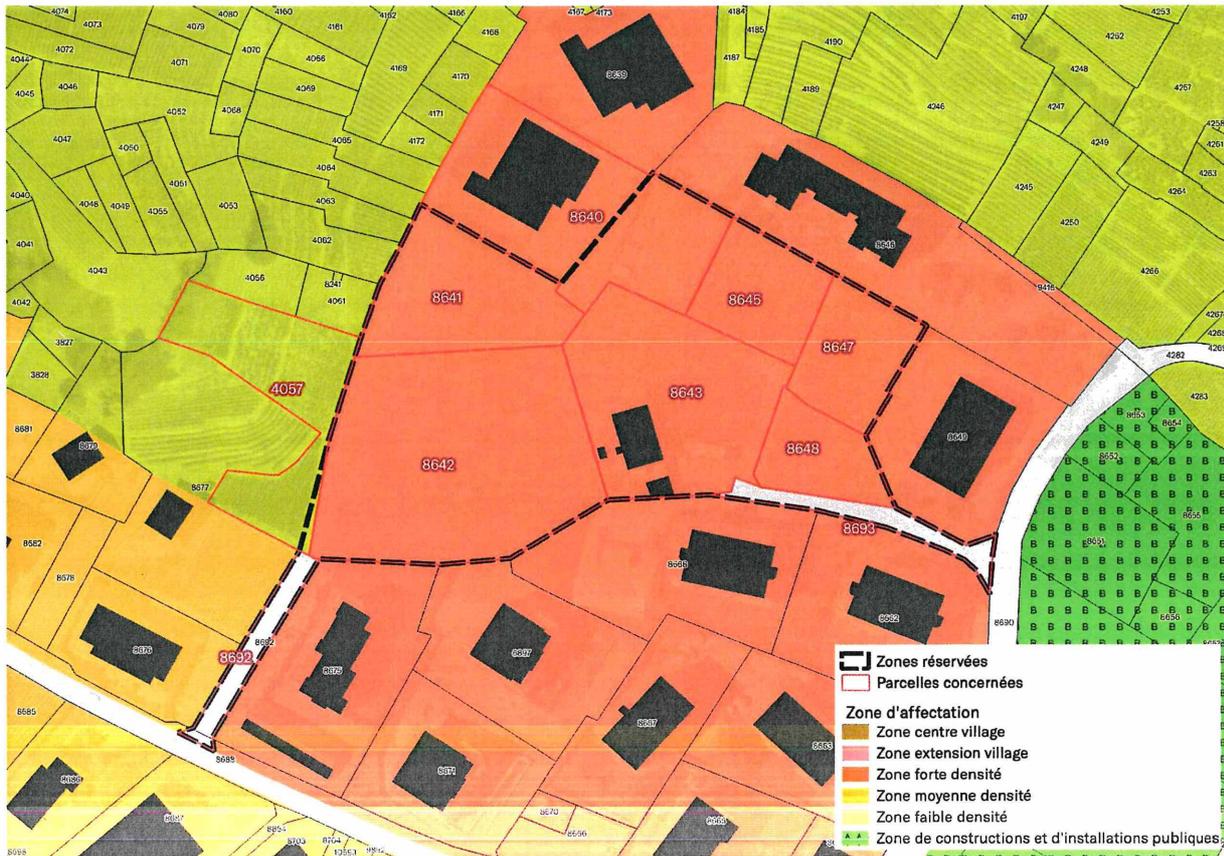
PAD	Parcelle	Surface totale (m2)	Surface en zone à bâtir (m2)
Prés de Monthey	9203	810	810
Prés de Monthey	9204	756	756
Prés de Monthey	9205	706	706
Prés de Monthey	9211	1414	1414
Prés de Monthey	9212	1492	1492
Prés de Monthey	9213	1395	1395
Prés de Monthey	9214	1235	1235

<b>Total</b>	<b>7 808</b>
--------------	--------------

### Critères déterminants

- Espace non construit au centre d'une zone à bâtir ceinturée par une boucle de transport.
- Secteur idéalement situé à proximité du centre et des équipements de Chamoson.
- Garantir un accès au secteur par la parcelle 9213.
- Zone moyenne densité qui mérite d'être aménagée et densifier selon à une logique de qualité.
- Permettre aux habitants des environs de profiter d'équipements qui prendront place dans ce nouveau quartier.

## Secteur Les Posses



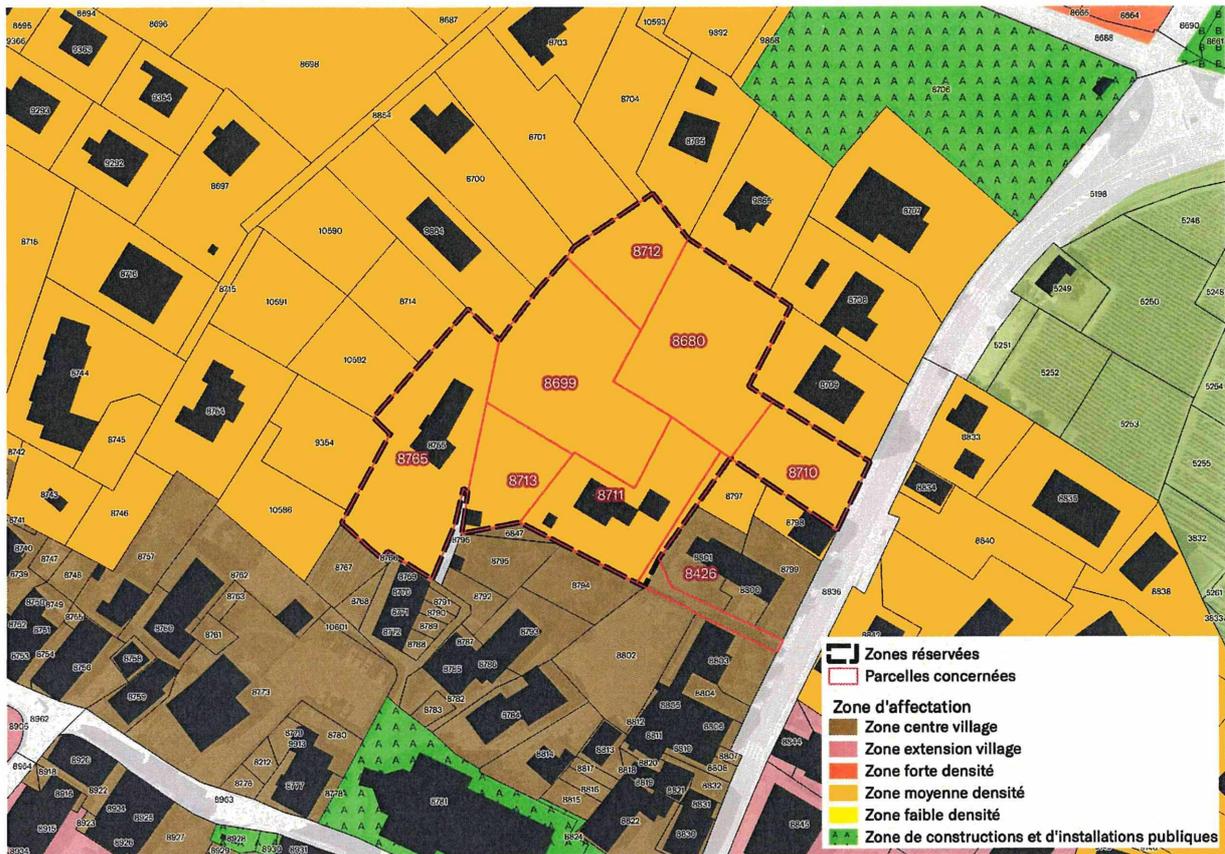
PAD	Parcelle	Surface totale (m2)	Surface en zone à bâtir (m2)
Les Posses	4057	1469	39
Les Posses	8640	2511	900
Les Posses	8641	1394	1394
Les Posses	8642	3517	3517
Les Posses	8643	2247	2247
Les Posses	8645	832	832
Les Posses	8647	842	842
Les Posses	8648	646	646
Les Posses	8692	317	0
Les Posses	8693	342	0

<b>Total</b>	<b>9 732</b>
--------------	--------------

### Critères déterminants

- Espace faiblement construit au sein d'une zone forte densité qui mérite d'être aménagée et densifier selon une logique de qualité.
- Garantir un accès au secteur par les parcelles 8692 et 8693.
- Permettre aux habitants des environs de profiter d'équipements qui prendront place dans ce périmètre.
- Profiter du potentiel paysager qu'offre la frange viticole à l'ouest du quartier pour l'aménager de manière qualitative.

## Secteur Pommey

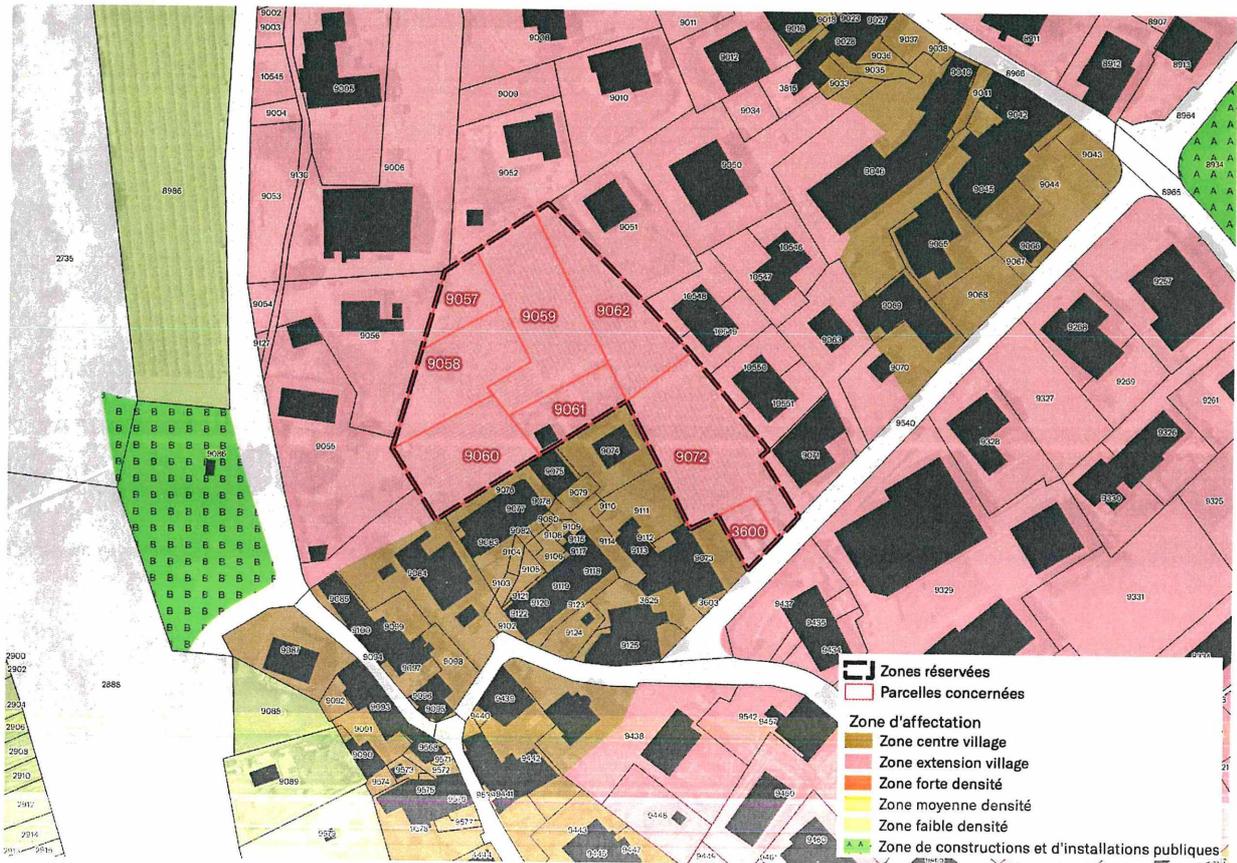


PAD	Parcelle	Surface totale (m2)	Surface en zone à bâtir (m2)
Pommey	8426	233	89
Pommey	8680	1416	1416
Pommey	8699	1527	1527
Pommey	8710	598	598
Pommey	8711	1013	1013
Pommey	8712	567	567
Pommey	8713	549	549
Pommey	8765	1458	1458
<b>Total</b>			<b>7 217</b>

### Critères déterminants

- Espace faiblement construit en deuxième front par rapport à la route cantonale.
- Secteur idéalement situé à proximité du centre et des équipements de Chamoson.
- Garantir un accès au secteur par la parcelle 8710.
- Zone moyenne densité qui mérite d'être aménagée et densifier selon une logique de qualité.
- Pérenniser la perméabilité piétonne présente dans le tissu ancien du vieux village en direction des zones résidentielles.

## Secteur Tsareire



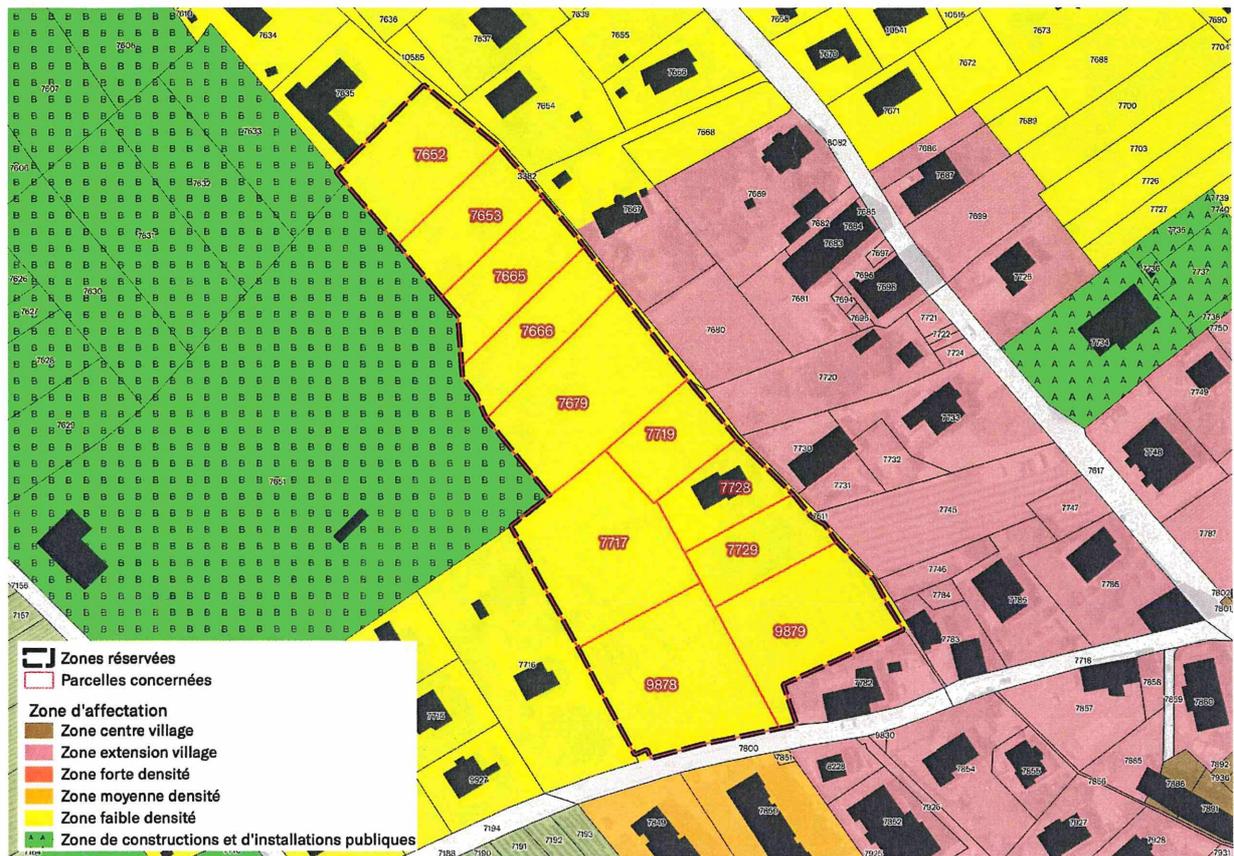
PAD	Parcelle	Surface totale (m2)	Surface en zone à bâtir (m2)
Tsareire	3600	150	150
Tsareire	9057	255	255
Tsareire	9058	596	596
Tsareire	9059	870	870
Tsareire	9060	631	631
Tsareire	9061	328	328
Tsareire	9062	670	670
Tsareire	9072	1022	1022

<b>Total</b>	<b>4 522</b>
--------------	--------------

### Critères déterminants

- Espace faiblement construit en deuxième front par rapport à la route.
- Secteur idéalement situé à proximité du centre et des équipements de Chamoson.
- Garantir un accès au secteur par la parcelle 9072 et 3600.
- Pérenniser la perméabilité piétonne présente dans le tissu ancien du vieux village en direction des zones résidentielles.

## Secteur Le Dzacou



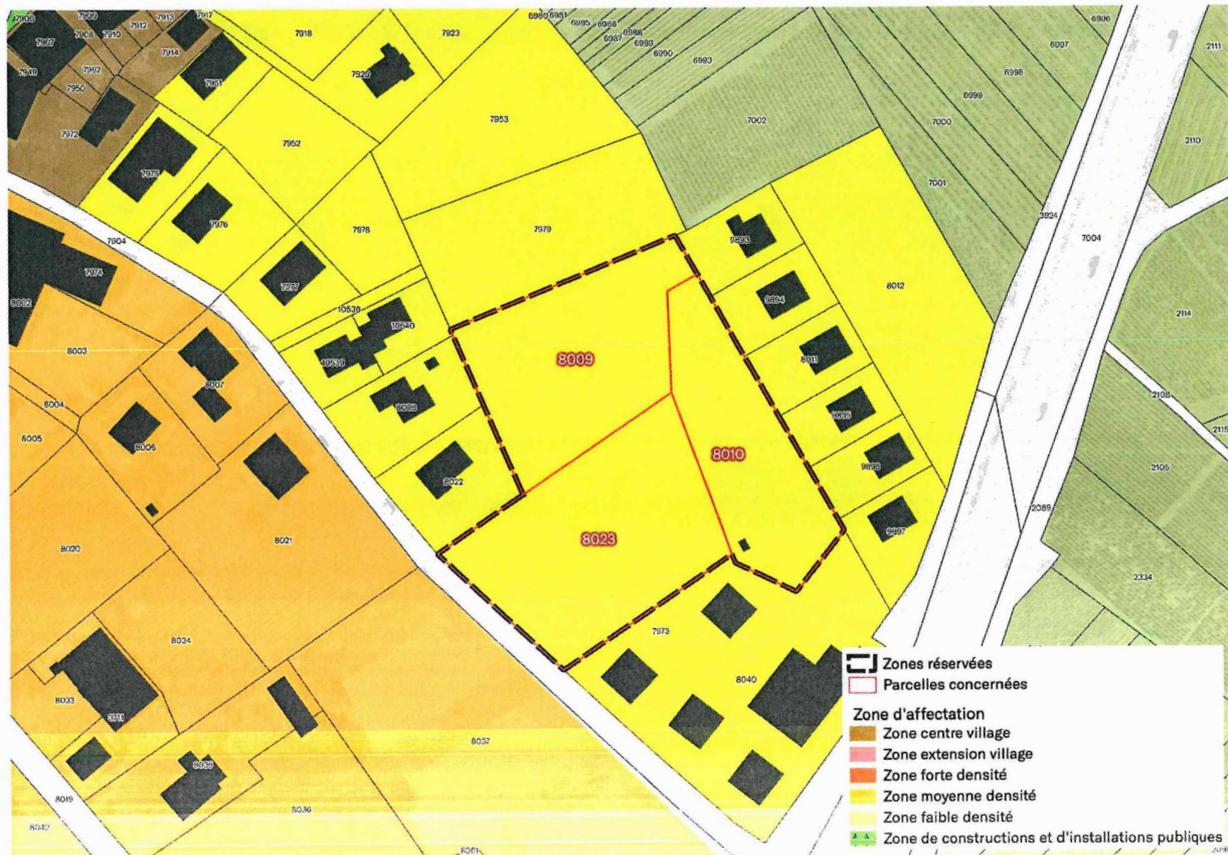
PAD	Parcelle	Surface totale (m2)	Surface en zone à bâtir (m2)
Le Dzacou	7652	1155	1155
Le Dzacou	7653	866	866
Le Dzacou	7665	876	876
Le Dzacou	7666	880	880
Le Dzacou	7679	1795	1795
Le Dzacou	7717	1871	1871
Le Dzacou	7719	730	730
Le Dzacou	7728	695	695
Le Dzacou	7729	753	753
Le Dzacou	9878	1872	1872
Le Dzacou	9879	1499	1499

<b>Total</b>	<b>12 992</b>
--------------	---------------

### Critères déterminants

- Espace non construit dans un secteur en fort développement foncier.
- Secteur idéalement situé à proximité du centre de Saint-Pierre-de-Clages et des équipements publics.
- Garantir un accès au secteur par la parcelle 9878 et 9879.
- Profiter de la parcelle longiligne qui borde le secteur au nord-est pour offrir une perméabilité piétonne au quartier.

## Secteur Prieuré



PAD	Parcelle	Surface totale (m2)	Surface en zone à bâtir (m2)
Prieuré	8009	2253	2253
Prieuré	8010	1777	1778
Prieuré	8023	2740	2740
<b>Total</b>			<b>6 771</b>

### Critères déterminants

- Espace non construit dans un secteur en fort développement foncier.
- Secteur idéalement situé à proximité du centre de Saint-Pierre-de-Clages et de la halte CFF.
- Garantir un accès au secteur par la parcelle 8023.

## Secteur Collombey-Ouest



PAD	Parcelle	Surface totale (m2)	Surface en zone à bâtir (m2)
Collombey-Ouest	7686	252	252
Collombey-Ouest	7688	1043	1043
Collombey-Ouest	7689	252	252
Collombey-Ouest	7700	996	996
Collombey-Ouest	7703	867	867
Collombey-Ouest	7726	662	662
Collombey-Ouest	7727	637	637
Collombey-Ouest	7739	261	261
Collombey-Ouest	7740	742	742

<b>Total</b>	<b>5'713</b>
--------------	--------------

### Critères déterminants

- Espace non construit dans un secteur en fort développement foncier.
- Secteur idéalement situé à proximité du centre de Saint-Pierre-de-Clages et de la halte CFF.
- Garantir un accès au secteur par la parcelle 7686 .