



ZONES RÉSERVÉES

SELON ART. 27 LAT ET 19 LCAT

RAPPORT EXPLICATIF

VERSION DU 3 DÉCEMBRE 2021

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL, EN DATE DU : 13.12.2021

LA PRÉSIDENTE :

LE SECRÉTAIRE :



TABLE DES MATIERES

1. BUT DU RAPPORT	3
2. CONTEXTE, NECESSITE ET BUT DES ZONES RESERVEES	3
3. PERIMETRE DES ZONES RESERVEES	6
4. DUREE DES ZONES RESERVEES ET DEROGATIONS	7
5. CONCLUSION	8

ANNEXE :

Annexe 1 : plan des zones réservées, échelle 1 : 6'000

ABREVIATIONS :

LAT	loi sur l'aménagement du territoire
LcAT	loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LRS	loi sur les résidences secondaires
PAZ	plan d'affectation des zones
PDc	plan directeur cantonal
PU	périmètre d'urbanisation
RCCZ	règlement communal des constructions et des zones
SDT	service du développement territorial



1. BUT DU RAPPORT

Le but du présent rapport est de justifier le besoin pour le Conseil municipal de Vionnaz, de déclarer des zones réservées sur la majorité de son territoire en zone à bâtir, selon plan en annexe, afin de permettre une mise en œuvre des nouvelles exigences de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) qui tient compte de l'avancement des réflexions communales en matière de développement territorial.

2. CONTEXTE, NECESSITE ET BUT DES ZONES RESERVEES

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.

De plus, la Commune de Vionnaz doit se conformer aux bases légales en lien avec l'aménagement du territoire (LAT) et sa loi d'application cantonale (LcAT), loi et ordonnance sur les constructions, etc., entrées en vigueur après l'homologation par le Conseil d'Etat de son PAZ et RCCZ.

Par ailleurs, la Commune de Vionnaz connaît depuis plusieurs années un essor de la construction de villas individuelles, typologie du bâti qui ne permet pas de répondre au besoin de densification vers l'intérieur. En outre, les réserves de zones à bâtir s'amenuisent d'année en année aux vues de l'attrait de la Commune pour les nouveaux habitants. Finalement, la Commune de Vionnaz est concernée par la loi sur les résidences secondaires (LRS) et ne peut plus autoriser de résidences secondaires sur son territoire.

La Commune de Vionnaz doit donc prendre des mesures pour gérer son urbanisation de manière temporelle et qualitative, afin de répondre aux besoins de toutes les générations en matière de logements et de services.



2.2 NÉCESSITÉ

La fiche C.1 du plan directeur cantonal (PDc) indique aux Communes le calendrier pour mettre en œuvre les exigences de la LAT dans leurs instruments d'aménagement du territoire :

- > au maximum 2 ans à partir de l'homologation du PDc pour définir leur périmètre d'urbanisation (PU), basé sur les options de développement communales (soit jusqu'au 1 mai 2021 au plus tard) ;
- > au maximum 7 ans à partir de l'homologation du PDc pour faire homologuer leur révision globale du PAZ et RCCZ (soit jusqu'au 1 mai 2026 au plus tard).

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

Les autorités communales se doivent de faire une réflexion pour préserver l'intérêt public (vision d'ensemble / cohérence avec les options de développement communales), ce qui ne correspond généralement pas à la somme des intérêts des particuliers (propriétaires de terrains). La Commune ne souhaite pas subir son aménagement du territoire, mais plutôt 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, le Conseil Municipal a décidé de déclarer les présentes zones réservées. Ces zones réservées seront utilisées en tant que mesure provisionnelle et conservatoire, en prévision de la révision globale du PAZ et du RCCZ.

Le but de ces zones réservées est donc de bloquer temporairement les zones dévolues à l'habitat, pour que rien ne soit entrepris qui puisse entraver la révision globale du PAZ et du RCCZ.



2.3 OBJECTIFS POURSUIVIS

La Commune de Vionnaz a débuté depuis plusieurs années ses réflexions d'aménagement du territoire.

Conformément aux exigences du PDC, la Commune a entrepris des travaux préparatoires à la révision de son PAZ et RCCZ sous la forme suivante :

- > un diagnostic territorial, comprenant un état des lieux et une analyse des forces et faiblesses de la Commune, en fonction des thématiques territoriales (urbanisation / attractivité résidentielle / attractivité économique / environnement et patrimoine / mobilité) ;
- > un projet de territoire, comprenant la définition des options communales de développement.

Ces travaux préparatoires ont abouti à la définition du projet de périmètre d'urbanisation (PU) qui sera suivi par la révision globale du PAZ et RCCZ.

La révision du PAZ concernera d'une part le redimensionnement de la zone à bâtir pour la mettre en adéquation avec les besoins prévisibles à 15 ans et à l'horizon 2045, et d'autre part le changement d'affectation de certaines portions du territoire en fonction des options de développement souhaitées.

Toutefois, les territoires qui subiront des modifications dans le futur PAZ ne sont pas encore délimités et l'aboutissement de ces procédures se dessine dans un horizon de 5 ans (1^{er} mai 2026 au plus tard).

Selon la méthode de calcul du dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat du service du développement territorial (SDT), la Commune de Vionnaz se situe en catégorie B, ce qui signifie que sa taille des zones à bâtir dévolues à l'habitat homologuées est supérieure aux besoins pour les 15 prochaines années, mais correspond plus ou moins aux besoins pour les 25-30 prochaines années. La Commune de Vionnaz doit donc appliquer une stratégie de planification, c'est-à-dire mettre en œuvre des mesures permettant de planifier l'utilisation des zones à bâtir dévolues à l'habitat existantes (terrains constructibles dans les 15 ans et terrains temporairement inconstructibles).

La Commune de Vionnaz n'a pas un besoin légal de dézoner pour répondre aux besoins en zone à bâtir.

Utiliser rationnellement le sol, cela veut dire que chaque parcelle affectée en zone à bâtir doit être constructible et, et que son urbanisation n'empêche pas la construction sur les parcelles adjacentes, en bloquant la desserte par exemple. Utiliser rationnellement le sol signifie également que la Commune doit pouvoir offrir différents types de logements (appartements, villas mitoyennes, villas individuelles, etc.) pouvant répondre aux besoins et exigences de l'ensemble de sa population. Cette répartition de typologie d'habitat devrait s'étaler « du centre vers la périphérie », c'est-à-dire des territoires centraux, avec services et transports publics à proximité, vers des territoires plus périphériques et moins bien servis et desservis. De plus, les terrains sur les hauts de la Commune, initialement destinés aux résidences secondaires, doivent muter pour permettre d'offrir un cadre de vie attractif pour la résidence principale et l'hébergement touristique qualifié.

Les objectifs poursuivis par ces zones réservées sont donc les suivants :

- > répondre aux exigences de la LAT en gelant le surplus de zone à bâtir (besoin au-delà des 15 prochaines années) ;
- > éviter le mitage du territoire qui rendrait difficile une urbanisation cohérente et qualitative;



- > préserver les zones à bâtir nécessitant, avant toute construction, l'élaboration de mesures de planification d'ensemble pour garantir une urbanisation rationnelle (plan d'aménagement détaillé, plan de quartier, remaniement parcellaire, etc.) ;
- > préserver les qualités paysagères caractéristiques de la Commune ;
- > permettre des changements d'affectation et/ou mesures de densification au sein de territoires affectés en zone à bâtir et dont la localisation est justifiée (utilisation rationnelle du territoire, densification vers l'intérieur, la bonne affectation au bon endroit, etc.) ;
- > assurer une utilisation des zones à bâtir répartie sur les 15 prochaines années, afin d'éviter une saturation trop rapide ;
- > gérer les transitions entre les zones à bâtir et zones agricoles ;
- > permettre et encourager la rénovation/réhabilitation des bâtiments du vieux village, dans le respect du patrimoine ;
- > évaluer la cohérence et le besoin des zones mixtes avec habitat.

Certains périmètres en zone réservée pourraient devoir, en fonction des réflexions, faire l'objet de mesures préalables à l'urbanisation (équipement, desserte, rectification de limites, plan d'aménagement détaillé, plan de quartier, densification, etc.). Permettre la construction dans ces périmètres sur les parcelles immédiatement constructibles risquerait de mettre en péril leur urbanisation rationnelle. Face à la demande constante de projets d'autorisation de construire dans ces réserves, le Conseil municipal a donc décidé de déclarer les présentes zones réservées.

Ces zones réservées donneront à la Commune le temps de la réflexion pour 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.

3. PÉRIMÈTRE DES ZONES RÉSERVÉES

Le périmètre des présentes zones réservées couvre :

- > l'ensemble de la zone à bâtir dévolue à l'habitat, hormis le périmètre au lieu-dit « Vignes d'en Bas » qui est déjà concerné par une zone réservée décidée en mars 2020 ;
- > l'ensemble de la zone mixte avec habitat.

Les territoires concernés figurent sur le plan des zones réservées faisant l'objet de la décision du Conseil municipal en annexe au présent rapport.

Décider les présentes zones réservées sur l'ensemble des zones à bâtir dévolues partiellement ou totalement à l'habitat permet de respecter le principe d'égalité de traitement envers tous les propriétaires de terrains.

Les réflexions permettant la mise en œuvre des exigences de la LAT sont en cours d'élaboration et concernent des zones à bâtir dévolues ou non à l'habitat, ainsi que des territoires largement bâtis ou non. Dès lors, il est trop tôt actuellement pour spatialiser plus précisément les territoires qui seront directement concernés par des modifications lors de la révision globale du PAZ et RCCZ à venir.

La délimitation des présentes zones réservées n'est pas disproportionnée, puisque des mesures d'aménagement du territoire sont envisagées, même sur des secteurs largement bâtis (par ex. : changement d'affectation, densification, etc.).



Décider les présentes zones réservées ne signifie pas qu'aucune construction ne puisse être autorisée d'ici à l'abrogation de la zone réservée. Des dérogations pourront être délivrées par le Conseil municipal (cf. chapitre 4.2).

4. DUREE DES ZONES RÉSERVÉES ET DÉROGATIONS

4.1 DURÉE DES ZONES RÉSERVÉES

En vertu de l'art. 19, al. 2 de la LcAT, le Conseil municipal de Vionnaz a décidé les présentes zones réservées 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 décision pourrait être prolongée, si nécessaire, par l'Assemblée primaire de Vionnaz, pour une durée de trois ans supplémentaires.

La durée de ces zones réservées 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 01.05.2026 pour l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ). Elle n'est donc pas jugée excessive.

Il est utile de préciser qu'une zone réservée ne modifie pas l'affectation des zones et qu'elle bénéficie d'un statut temporaire.

Les présentes zones réservées seront abrogées au plus tard conjointement à l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ, soit au plus tard en 2026, soit avant que l'Assemblée primaire n'ait à prolonger les zones réservées.

La Commune de Vionnaz mettra tout en œuvre pour statuer, dans cet intervalle, sur le devenir des présents périmètres déclarés en zone réservée et pour aboutir à l'homologation de sa révision globale du PAZ et RCCZ dans les délais.

4.2 DÉROGATIONS AUX ZONES RÉSERVÉES

Rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la révision globale du PAZ et du RCCZ en cours. Les projets en cours, mais non encore autorisés, ainsi que les nouvelles demandes d'autorisation de construire au sein des présentes zones réservées, sont bloquées.

Toutefois, des autorisations de construire dérogatoires pourront être accordées aux projets qui n'entraveront pas la mise en œuvre des exigences de la nouvelle LAT.

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.

Pour toute nouvelle construction, une évaluation sera effectuée pour chaque projet. Des dérogations pourront être délivrées, pour autant qu'elles ne contreviennent pas à la mise en œuvre des objectifs communaux en matière d'aménagement du territoire, notamment ceux liés



aux exigences de la LAT. La Commune se basera principalement sur la définition de ses options de développement et son projet de périmètre d'urbanisation (PU) et les mesures de planification prévues dans le cadre de la révision globale du PAZ et RCCZ en cours d'élaboration. Tout projet autorisé en dérogation ne doit pas compliquer ou entraver la réalisation de la révision globale du PAZ et du RCCZ.

Afin d'éviter des frais inutiles, les propriétaires désirant construire dans les périmètres concernés par les zones réservées peuvent transmettre au service technique communal une demande préalable, afin de vérifier si une dérogation est possible ou non.

Les demandes relatives à ces projets seront publiées au bulletin officiel avec la mention « en dérogation aux zones réservées ». 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 communal 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 des présentes zones réservées 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, les présentes zones réservées décidées par le Conseil Municipal entrent en force dès la publication officielle dans le bulletin officiel.

Ces zones réservées sont complémentaires à la zone réservée au lieu-dit « Vignes d'en Bas », décidées par le Conseil municipal en mars 2020.

A l'intérieur des périmètres délimités en zone réservée, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la mise en œuvre des exigences de la LAT, soit notamment la révision globale du PAZ et du RCCZ.

Les personnes touchées peuvent faire opposition quant à la nécessité des zones réservées, sa durée ou l'opportunité du but poursuivi. Au niveau du suivi de la procédure, il est de la compétence du Conseil d'Etat de statuer sur les oppositions maintenues (art. 19 al. 4 LcAT).

Sion, le 3 décembre 2021

AZUR Roux & Rudaz sàrl

Frédéric Roux, géographe UNIFR – aménagiste

Sylvie Rudaz, architecte EPFL – urbaniste FSU

