

Chamoson
COMMUNE DE
VALAIS SUISSE

Zone réservée cantonale

aux lieux-dits : Patiers, les Mayens de Chamoson, les Vérines, Némiaz, Châtelard



Mai 2021

1. Historique

1.1 Zone réservée sur la zone chalets.

Le Conseil Communal de Chamoson a décrété une zone réservée sur l'ensemble de la zone chalets le 21 juin 2016.

Selon la publication au Bulletin officiel (BO) du 1er juillet 2016, il était indiqué que la zone réservée poursuivait les deux buts suivants :

- Modifier l'affectation de la zone chalets et les règles de construction y relatives.
- Permettre une mise en œuvre des nouvelles exigences de la LAT, de manière rationnelle et respectueuse du principe d'égalité de traitement des propriétaires de terrains.

La zone réservée s'étendait sur deux ans, soit jusqu'au 21 juin 2018. Selon la LcAT, article 19, elle pouvait être prolongée de 3 ans par l'assemblée primaire.

1.2 Prolongation de la zone réservée sur la zone chalets.

L'assemblée primaire a prolongé la zone réservée sur l'ensemble de la zone chalets le 11 juin 2018. Cette prolongation a été rendue notoire par publication au Bulletin officiel du 22 juin 2018.

Selon la publication au Bulletin officiel, la prolongation de la zone réservée vise deux objectifs :

- Finalisation de la révision partielle de PAZ et RCCZ concernant la zone chalets et les règles constructives y relatives.
- Poursuite des travaux pour une mise en conformité des outils communaux d'aménagement du territoire avec les nouvelles exigences de la LAT.

La prolongation de la zone réservée s'étend sur trois ans, soit jusqu'au 22 juin 2021.

Pour rappel, à l'intérieur d'une zone réservée, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la modification des plans d'affectation de zones. Une zone réservée peut être décidée par le Conseil municipal pour une durée de deux ans. Ce délai peut être prolongé par l'Assemblée primaire ou le Conseil général jusqu'à un maximum de cinq ans (Art 19 aLcAT), étant précisé que depuis le 15.04.2019 cette durée a été prolongée à 5 ans pour la compétence de l'exécutif, soit au total 8 ans en incluant la prolongation.

Il appartient dès lors au législatif de prolonger cette zone réservée de trois ans portant la durée totale à cinq ans, maximum qui était prévu par l'art.19 aLcAT dans sa teneur jusqu'au 15 avril 2019. Fort de cette prolongation, le Conseil municipal pourra ainsi mener à bien les changements de zone souhaités, cette démarche n'étant pas possible en seulement deux ans bien que les études soient en cours.

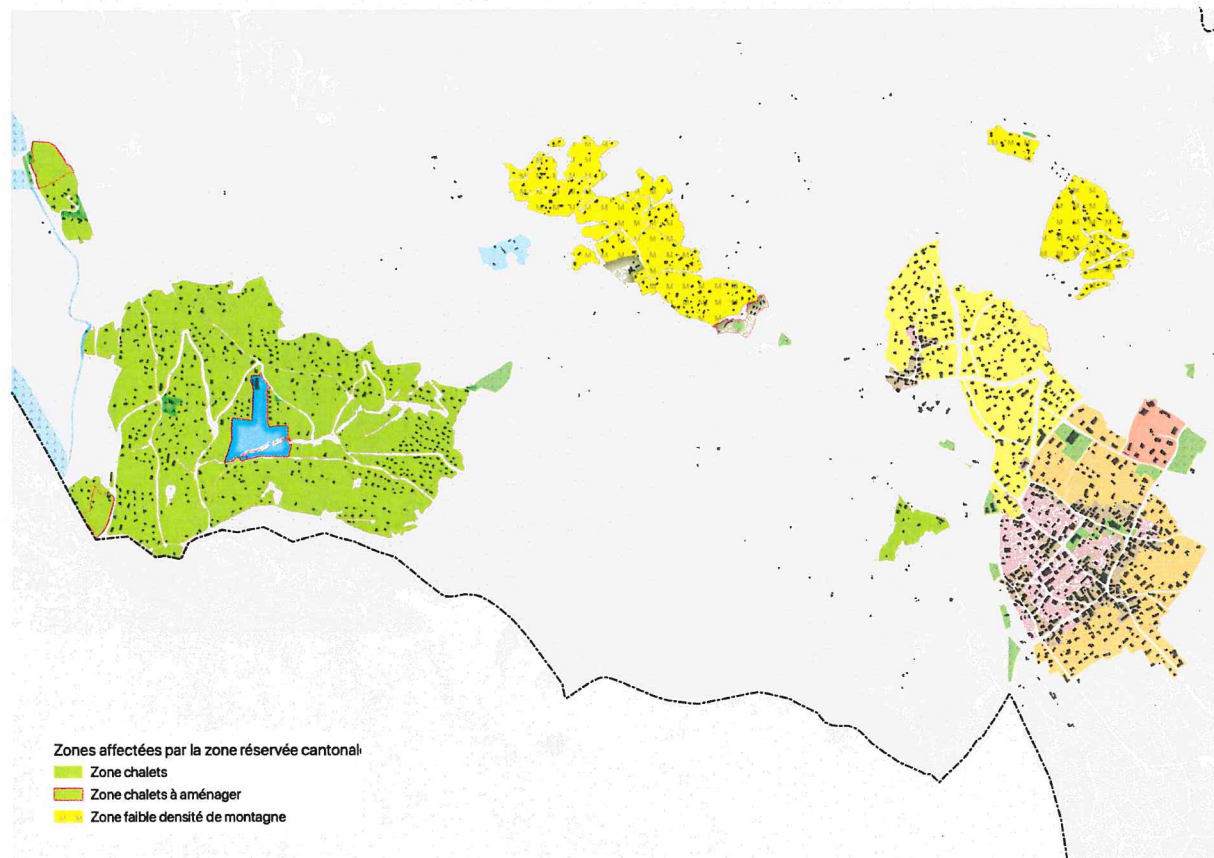
2. Justificatif de la zone réservée cantonale

Poursuite des travaux pour une mise en conformité des outils communaux d'aménagement du territoire avec les nouvelles exigences de la LAT.

Suite à l'entrée en vigueur de la LAT (1er mai 2014), le canton du Valais a élaboré son projet de plan directeur cantonal (PDC) entre 2015 et 2018. Ce dernier a été approuvé par la Confédération en 2019. Le PDC fixe la situation de la zone à bâtir de la commune de Chamoson (état au 24.05.2017). Celle-ci présente un excédent d'environ 51 ha de zone à bâtir destinée à l'habitat.

Une partie de ces réserves excédentaires se situent dans la zone chalets qui est destinée uniquement aux résidences secondaires (art. 84). La seconde partie de ces réserves est aujourd'hui en zone faible densité de montagne (art. 84 bis selon la modification partielle du PAZ/RCCZ validé par le Conseil d'État le 5 septembre 2018). Cette zone est entièrement dévolue à de l'habitat primaire et la construction de logements familiaux y est autorisée.

Afin de garantir la mise en œuvre du redimensionnement et la préservation des réserves présentes au sein de ces zones, il est primordial de créer une zone réservée cantonale sur la zone chalets et la zone faible densité de montagne. Cela garantit un arrêt du mitage du territoire le temps de la procédure liée à la révision globale du PAZ/RCCZ.

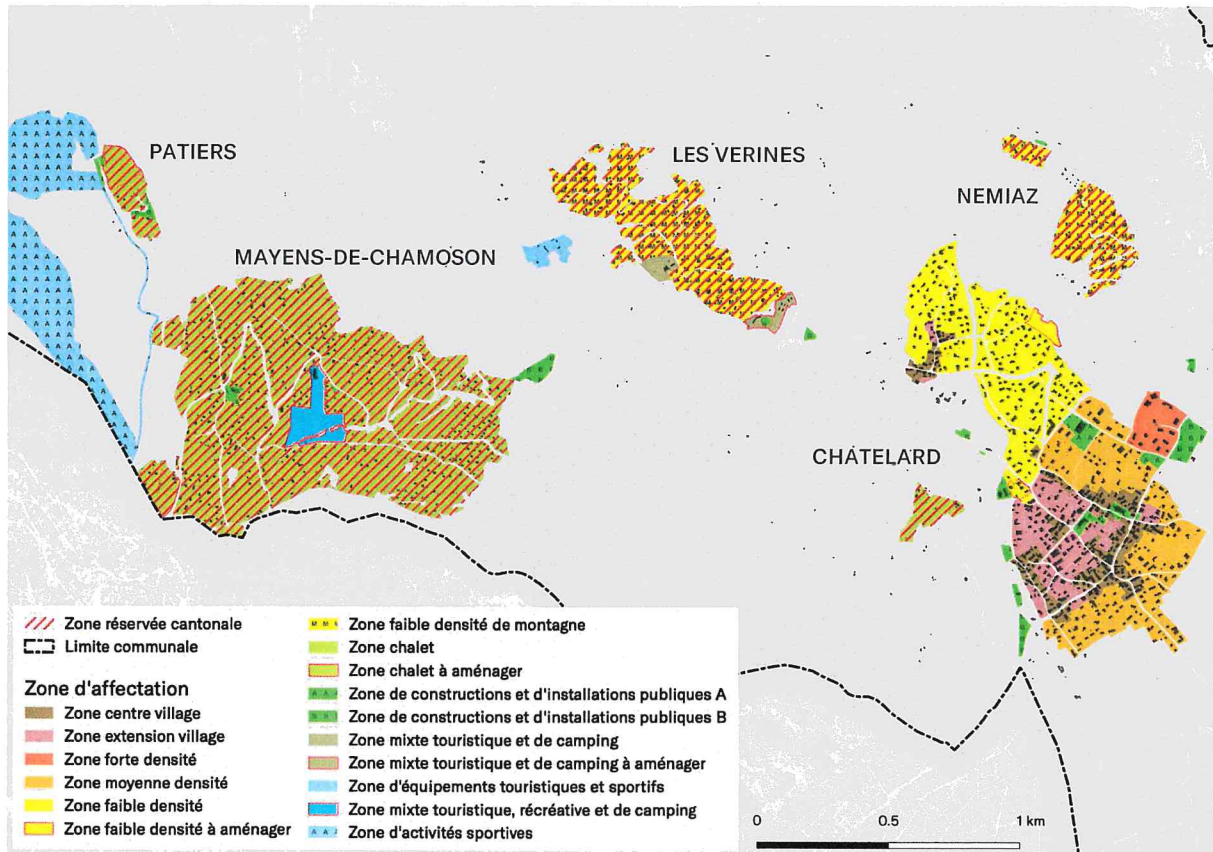


Les zone chalets et faible densité de montagne situées sur les hauteurs de Chamoson, 2021.

3. Périmètre

La zone réservée cantonale s'applique à l'ensemble de la **zone chalets** définie dans le PAZ et le RCCZ homologués le 19 décembre 2001 (art. 84), ainsi qu'à la **zone faible densité de montagne** définie dans la révision du PAZ et le RCCZ homologués le 5 septembre 2018 (art. 84 bis). Ce périmètre inclut notamment les lieux-dits de Patiers, Mayens-de-Chamoson, les Vérines, Némiaz et Châtelard. La zone à aménager n°7 au lieu-dit Prili-Plane (zone mixte, touristique, récréative et sportive) ne fait pas partie du périmètre de la zone réservée cantonale.

La zone réservée cantonale représente une surface de 112 ha.
 Une carte en annexe précise le contour exact du périmètre.



Application de la zone réservée cantonale sur les hauts de la commune de Chamoson, 2021.

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

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

Toutefois, une dérogation auprès des autorités communales est possible si la demande d'autorisation de construire répond positivement aux critères cumulatifs suivants :

1. Est situé dans un périmètre considéré comme largement bâti selon les nouveaux objectifs de la LAT, sur préavis du service du développement territorial (SDT);
2. Est en conformité avec les règles du RCCZ actuel;
3. Ne va pas à l'encontre des mesures de planification prévues dans le cadre du PAZ futur (PAS obligatoires, densité minimale), étant précisé que le projet à autoriser ne doit pas compliquer ou entraver la réalisation de cette future planification et des règles de construction qui l'accompagnent.

5. Entrée en force

Suite à l'approbation par le Conseil d'État, la zone réservée cantonale entre en force dès publication dans le bulletin officiel. Les recours éventuels, dûment motivés et signés doivent être adressés directement par écrit au Tribunal cantonal, dans les 30 jours dès la publication au bulletin officiel (art. 21 al.3 LcAT).

6. Conclusion

La zone réservée cantonale s'applique à la zone chalets dont la constructibilité est déjà fortement réduite en raison de l'interdiction de construire des résidences secondaires (LRS et ORS) et de la limitation d'affectation prévue par l'art. 84 du RCCZ.

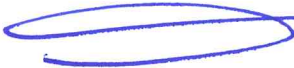
Elle s'applique également à la zone faible densité de montagne qui permet aujourd'hui la construction de résidence principale (art. 84 bis RCCZ) et dont la protection des réserves faiblement bâtie doit être une priorité.

Afin d'être en accord avec les principes d'une utilisation mesurée du sol (LAT) et de finaliser la procédure de révision du PAZ/RCCZ en menant à bien le redimensionnement de la zone à bâtir, il est primordial que la zone réservée cantonale soit décrétée sur ces deux zones pour une durée de 5 ans par le Conseil d'État valaisan.


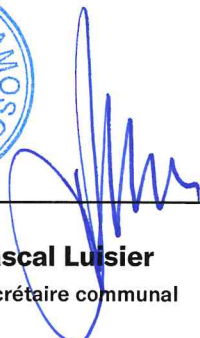
7. Recommandations du Conseil municipal

Le Conseil municipal demande, à l'unanimité, au Conseil d'État de décréter pour cinq ans une zone réservée cantonale sur la zone chalets et la zone faible densité de montagne.

Chamoson, le 11.05.2021



Claude Crittin
Président

Pascal Luisier
Secrétaire communal