

Délimitation de zones réservées cantonales sur le territoire de la Commune de Chalais selon l'article 21 al. 3 LcAT

Rapport justificatif

Décision du Conseil communal du 16 septembre 2025

La Présidente



Le Secrétaire

Septembre 2025

Mandant

Commune de Chalais

Mandataire



AGORA plan Sàrl
Platform13
Avenue de la Gare 13
1950 Sion
Info@agora-plan.ch
www.agora-plan.ch

Personne responsable

Damien Gross
Architecte HES – Urbaniste FSU
Directeur associé du bureau

TABLE DES MATIÈRES

1	BUT DU RAPPORT COMMUNAL	3
2	AVANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION GLOBALE DU PAZ ET RCCZ	3
3	HISTORIQUE DES ZONES RÉSERVÉES COMMUNALES	3
4	NÉCESSITÉ DU MAINTIEN DES ZONES RÉSERVÉES	4
5	PÉRIMÈTRE DES ZONES RÉSERVÉES CANTONALES	5
6	DURÉE DES ZONES RÉSERVÉES CANTONALES	6
7	EFFET DES ZONES RÉSERVÉES CANTONALES	6
8	CONCLUSIONS	6
9	ANNEXE	6

1 BUT DU RAPPORT COMMUNAL

Le but du présent rapport est d'expliciter la nécessité pour le Conseil municipal de la Commune de Chalais de solliciter, de la part du Conseil d'État, qu'il mobilise sa compétence subsidiaire pour édicter des zones réservées cantonales au sens de l'article 21 al. 3 LcAT.

La Commune ne dispose pas encore de PAZ et de RCCZ révisés et a épuisé ses compétences en matière de zones réservées (art. 19 al. 2 LcAT). Le présent rapport s'adresse donc à l'autorité compétente et justifie le besoin d'édicter des zones réservées cantonales sur le territoire de la commune de Chalais afin de lui permettre de maîtriser son développement d'ici à l'aboutissement des procédures d'homologation de ses outils de planification communaux, comme le prévoit la LcAT.

Afin de garantir la conformité aux articles 8a et 15 LAT, le Conseil d'État peut délimiter des zones réservées au sens de l'article 19 LcAT pour une durée de cinq ans, après consultation des communes concernées. Ce délai peut être prolongé pour de justes motifs. Le Tribunal cantonal est l'autorité de recours contre les décisions relatives aux zones réservées cantonales (art. 21 al. 3 LcAT).

2 AVANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION GLOBALE DU PAZ ET RCCZ

Le processus de révision globale du PAZ et du RCCZ de la commune de Chalais s'est révélé plus long et plus complexe du fait que la commune chalaisarde s'étend sur un territoire surdimensionné, vaste et diversifié avec des problématiques de plaine, de coteau, ainsi que de station touristique.

L'information publique prévue dans la procédure selon les articles 33 et suivants de la LcAT pour les révisions globales, a été publiée le 21 mai 2021 et trois séances d'information publique ont été organisées le 26 mai et le 16 juin à Chalais, ainsi que le 1^{er} juin 2021 à Vercorin. A la suite de cette première phase, les travaux se sont poursuivis jusqu'au dépôt, en date du 16 juin 2023, de l'avant-projet de PAZ/RCCZ révisé pour avis de principe (art. 33 al. 2 LcAT). Le temps d'élaboration du dossier représente ainsi environ deux ans.

L'avis de principe a été transmis à la Commune en mars 2025, soit deux ans plus tard. Dans l'intervalle, nombre d'éléments ont évolués à l'image notamment des attentes, directives et aides de travail cantonales, impliquant nombre d'adaptations.

Dès réception de l'avis de principe, les travaux d'adaptation ont débuté et devraient être terminés d'ici au printemps 2026. Le Canton ayant enjoint la Commune de procéder à un second tour d'avis de principe, les délais devraient s'en trouver rallongés de manière conséquente.

Les étapes encore à venir (mise à l'enquête, traitement des oppositions et approbation par l'Assemblée primaire, puis dépôt pour homologation par le Conseil d'État) vont nécessiter encore un temps certain, sans compter les recours sur lesquels la Commune de Chalais n'a pas d'emprise.

La Commune de Chalais a mené les travaux de révision globale dans les délais attendus pour une telle procédure et maintient un rythme soutenu devant la mener jusqu'à l'homologation de son PAZ et RCCZ révisés.

Afin de garantir une gestion efficiente et cohérente du territoire chalaisard, la déclaration de zones réservées cantonales est indispensable pour éviter tout développement incontrôlé de la zone à bâtir dans l'attente du PAZ et RCCZ homologués.

3 HISTORIQUE DES ZONES RÉSERVÉES COMMUNALES

Afin de préserver les qualités paysagères et éviter un phénomène de mitage de la zone à bâtir sur les secteurs de Briey et de Vercorin, l'exécutif de la Commune de Chalais a déclaré une zone réservée le 23 janvier 2018 (publication au Bulletin officiel du 2 février 2018) pour une durée de 2 ans. Puis, le 19 juin 2018 (BO du 22 juin 2018), les secteurs de plaine identifiés comme ayant un potentiel de densification ont également été mis en zone réservée pour une durée de 2 ans.

En date du 21 janvier 2020 (publication au Bulletin officiel du 31 janvier 2020), suite à l'entrée en vigueur de la LcAT révisée, le Conseil communal définit les hauts de la commune et certains secteurs des villages de Chalais et Réchy en zone réservée pour une durée de 3 ans, soit jusqu'au 31 janvier 2023.

Les zones réservées délimitées sur ces secteurs en zones à bâtir dévolues à l'habitat ont été prolongées par l'Assemblée primaire en date du 12 décembre 2022 (publication au BO le 27 janvier 2023) pour une durée de trois ans, conformément à l'art. 19 al. 2 LcAT, soit jusqu'au 27 janvier 2026.

4 NÉCESSITÉ DU MAINTIEN DES ZONES RÉSERVÉES

La délimitation d'une zone réservée est une mesure conservatoire, prise aux fins d'établir des plans d'affectation ou de les modifier.

L'emprise des zones réservées communales a été définie afin de répondre aux enjeux suivants :

- éviter le mitage du territoire ;
- préserver les qualités paysagères et identitaires des villages de Chalais, Réchy, Briey et Vercorin ;
- éviter le développement de surfaces participant au redimensionnement important des zones à bâtir exigé par le Plan Directeur cantonal ;
- préserver les secteurs nécessitant une organisation préalable afin d'éviter l'enclavement et d'optimiser ou de mutualiser l'équipement ;
- permettre les changements d'affectation et les mesures visant à la densification et à la préservation et au renforcement de la qualité du bâti ;
- délimiter l'urbanisation et gérer ses franges avec la zone agricole et viticole.

Depuis l'instauration des zones réservées en 2018 et leur prolongation par l'Assemblée primaire en 2022, des projets, en plus d'être analysés sous l'angle de leur conformité aux zones réservées, ont été accompagnés par la Commune.

Cet important investissement de la Commune, pour instaurer un dialogue avec les propriétaires et porteurs de projets, a sans nul doute permis de préserver de conséquentes surfaces de développement, tout en augmentant la qualité des projets autorisés en dérogation aux zones réservées.

Ces expériences positives justifient le maintien de zones réservées d'ici à l'homologation, par le Conseil d'État, du PAZ et du RCCZ révisés de la commune de Chalais, comme attendu par le Plan Directeur cantonal. Le maintien de cet outil de gestion d'un développement cohérent permet également de garantir l'équité de traitement de tous les propriétaires tout au long du processus de révision globale du PAZ et du RCCZ.

L'exécutif communal adresse donc au Conseil d'État la requête consistant à délimiter des zones réservées cantonales prenant le relais des zones réservées communales, arrivées à échéance, afin de permettre de préserver un aménagement local cohérent, et l'intérêt public évident qu'il représente, d'ici à l'homologation des PAZ et RCCZ communaux révisés.

5 PÉRIMÈTRE DES ZONES RÉSERVÉES CANTONALES

Le périmètre des zones réservées cantonales correspond à la délimitation des zones réservées décidée par la Commune de Chalais. L'emprise des zones réservées cantonales concernent les zones à bâtir dévolues à l'habitat selon le PAZ en vigueur de la commune.

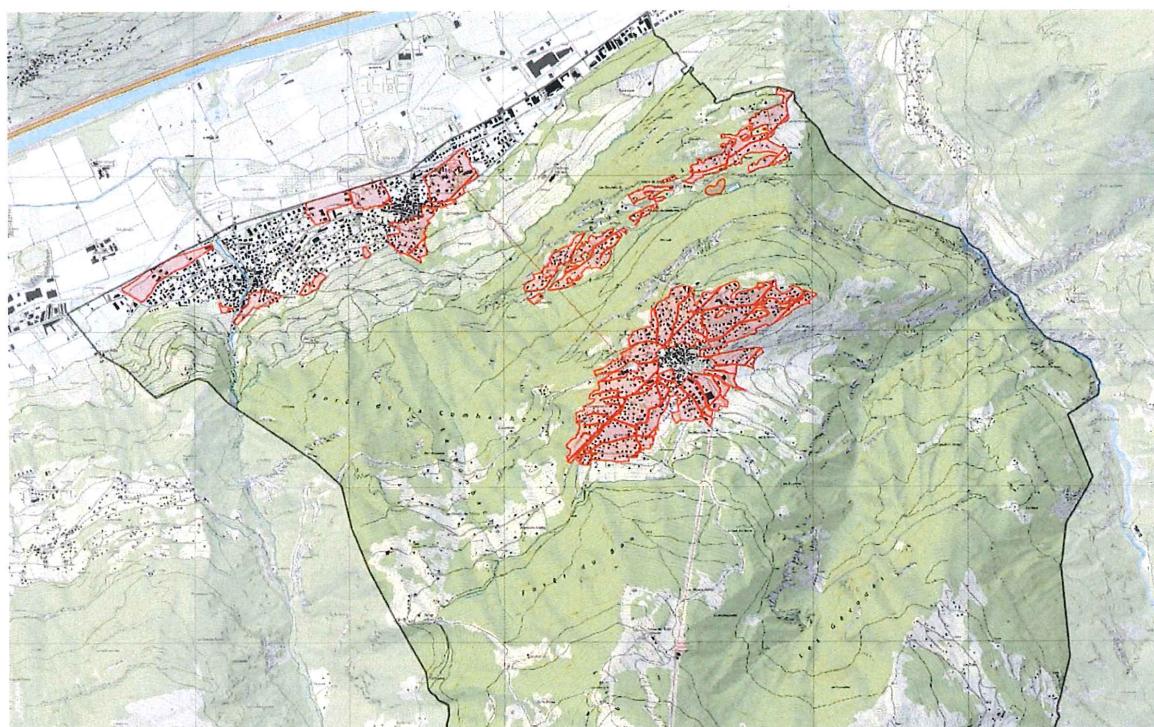


Figure 1 : Périmètres indicatifs des zones réservées.

La délimitation exacte des zones réservées figure sur le plan à l'échelle 1/5'000 annexé au présent rapport.

6 DURÉE DES ZONES RÉSERVÉES CANTONALES

En vertu de l'art. 21 al. 3 LcAT, l'exécutif de la Commune de Chalais demande que la zone réservée cantonale soit instaurée jusqu'à l'homologation par le Conseil d'Etat du PAZ et RCCZ de la commune de Chalais, mais au maximum pour une durée de 5 ans.

Afin de garantir la conformité aux articles 8a et 15 LAT, le Conseil d'État peut délimiter des zones réservées au sens de l'article 19 LcAT pour une durée de cinq ans, après consultation des communes concernées. Ce délai peut être prolongé pour de justes motifs. Le Tribunal cantonal est l'autorité de recours contre les décisions relatives aux zones réservées cantonales (art. 21 al. 3 LcAT).

La durée demandée se justifie par le fait que les zones communales n'ont pas exploité, comme abordé ci-dessus, la durée maximale autorisée par la LcAT, mais également par le temps, évalué comme encore long, jusqu'à l'homologation des outils de planifications communaux révisés. A noter également que le délai pour la révision des RCCZ a été repoussé à 2029 dans la révision de la LC et qu'il devrait en être de même pour les PAZ dans la révision du Plan Directeur cantonal.

Les zones réservées cantonales seront abrogées au plus tard conjointement à l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ par le Conseil d'Etat.

7 EFFET DES ZONES RÉSERVÉES CANTONALES

Les zones réservées étant temporaires, elles ne modifient pas l'affectation des zones en vigueur.

Comme le spécifie l'article 19 LcAT « [...] à l'intérieur de ces zones réservées rien ne pourra être entrepris qui puisse entraver l'établissement des plans ».

Conformément à la législation cantonale, aucun projet allant à l'encontre du but de la zone (notamment l'adéquation des usages, l'utilisation rationnelle et la qualité) ne pourra être autorisé dans ces zones réservées.

8 CONCLUSIONS

Les éléments développés dans le présent rapport démontrent la nécessité de délimiter des zones réservées cantonales afin de mener à bien les travaux de révision globale du PAZ et du RCCZ et de répondre aux exigences des législations et planifications supérieures.

Malgré les étapes importantes déjà franchies par la Commune de Chalais dans le processus de révision globale du PAZ et du RCCZ, la procédure en cours nécessitera encore un temps certain avant de voir les instruments de planification communaux, homologués par le Conseil d'Etat, entrer en vigueur.

Afin de disposer du temps nécessaire pour porter la révision globale jusqu'à son homologation, sans préterer le futur de son territoire avec des développements contraires aux travaux de révision en cours, l'exécutif de la commune de Chalais sollicite le Conseil d'Etat afin qu'il mobilise sa compétence subsidiaire et édicte des zones réservées cantonales sur les zones à bâtir dévolues à l'habitat de la commune de Chalais.

9 ANNEXE

Plan de la zone réservée à l'échelle 1/5'000.