



COMMUNE DE VAL-D'ILLIEZ

---

# Zones réservées

Mise en œuvre de la LAT sur la commune de Val-d'Illiez

Service de l'édilité & Urbanisme  
28/08/2019



1. Contexte
2. Périmètres
3. Justificatifs
4. Demandes d'autorisation de construire en cours et nouvelles demandes
5. Entrée en force et durée de la mesure
6. Conclusion

Annexes : fiches par secteur



## 1. Contexte

Suite à l'entrée en vigueur de la modification de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT) le 15 avril 2019 par décision du Conseil d'Etat, suivi par l'approbation du Plan directeur cantonal (PDc) par le Conseil fédéral le 1<sup>er</sup> mai 2019, la Commune de Val-d'Illiez dispose des bases légales pour la mise en conformité de sa zone à bâtir.

En effet, faisant partie des communes présentant un surdimensionnement de la zone à bâtir dévolue à l'habitat, la commune doit mettre en œuvres les nouvelles dispositions du PDc, notamment la fiche C.1, en se mettant en conformité avec la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Par conséquent, elle doit dimensionner sa zone à bâtir dévolue à l'habitat pour des besoins à 15 ans.

Pour se faire, depuis 2 ans, la Commune de Val-d'Illiez travaille sur la définition des options de développement territorial, l'élaboration d'un périmètre d'urbanisation (PU) et sa mise en œuvre par la détermination de zones réservées (art. 19 LcAT). Cette dernière étape a fait l'objet d'une décision du Conseil municipal le 2 septembre 2019 afin de ne pas rendre la tâche de révision globale du PAZ plus délicate qu'elle ne l'est déjà.

Ces zones réservées apposées sur certains secteurs du territoire bloquent ainsi leur éventuel développement pour les cinq prochaines années.

## 2. Périmètres

Les périmètres concernés par l'application des zones réservées touchent l'ensemble de la zone à bâtir de Champoussin, Les Crosets, Les Flats, Crettet-Bornex, et 4 secteurs du village pour un total de 72 hectares touchant 455 parcelles. La liste détaillée des parcelles concernées se trouve en annexe du présent dossier.



### 3. Justificatifs

Les justificatifs détaillés, par secteur, se trouvent en annexe du présent rapport.

Les justificatifs généraux de la démarche entreprise par le Conseil municipal de décider de zones réservées sont les suivants :

- **Mettre en conformité les outils communaux d'aménagement** du territoire (PAZ et RCCZ) avec les exigences supérieures (LAT, PDc, etc.).
- **Ne pas favoriser le mitage du territoire** sur des terrains qui pourraient être dézonés ou gelés dans le futur. D'une part, un éventuel mitage de ces secteurs compliquerait le travail de mise en conformité du PAZ avec les exigences supérieures et, d'autre part, ce mitage induirait un contingent global plus important à dézoner. En effet, dézoner un terrain vierge de construction ou bâti n'a pas le même effet sur le calcul global du dimensionnement. Moins le secteur est bâti, plus la mesure de gel ou de dézoning est efficace, moins il conviendra de geler ou dézoner.
- **Eviter un blocage complet de la zone à bâtir.** Un projet de construction qui ne se situerait pas, aux yeux du Canton, dans « le périmètre compact d'urbanisation » fera l'objet d'un recours au niveau cantonal. Cela pourrait même aller jusqu'à l'introduction de zones réservées cantonales, engendrant un blocage généralisé de la zone à bâtir, le temps que la commune se mette en conformité avec les nouvelles prescriptions supérieures en matière de dimensionnement. L'application de zones réservées assure la constructibilité des terrains qui ne sont pas concernés par cette mesure.
- **Adapter le plan d'affectation de zones (PAZ) et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)** afin notamment de créer des zones touristiques à même de favoriser l'implantation d'hébergements touristiques, en conformité avec la loi fédérale sur les résidences secondaires ainsi que des équipements et services à destination de la branche touristique.
- **Empêcher le développement de constructions non-conformes à la future destination de la zone.** Le potentiel de développement touristique d'un secteur pourrait, en effet, être fortement réduit par l'implantation d'une construction ou d'un équipement non-touristique. La commune se doit de préserver le potentiel de secteurs idéalement situés (proximité des centres, des remontées mécaniques, des équipements publics, etc.) en y apposant une zone réservée. Cette mesure permettra également d'améliorer la situation des zones dévolues à l'habitat et d'en conserver le plus grand nombre.



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

A l'intérieur des zones réservées, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la révision globale 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 compatibles avec le futur PAZ.

En effet, des autorisations de construire dérogatoires pourraient être accordées pour les projets qui n'entravent pas la mise en œuvre des exigences de la nouvelle LAT. Une évaluation sera effectuée pour chaque projet. Elle se basera sur des critères validés par le Conseil municipal. Il s'agit de critères se basant sur les options de développement territorial et techniques.

Afin d'éviter des frais inutiles, les propriétaires désirant construire dans les périmètres concernés par les zones réservées peuvent transmettre au service de l'Edilité et l'urbanisme 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 de la zone réservée ».

#### **5. Entrée en force et durée de la mesure**

Les zones réservées entrent en force dès la publication dans le bulletin officiel de la décision du Conseil municipal les instituant. Les observations ou les oppositions dûment motivées devront être adressées, par écrit, en trois exemplaires, à l'Administration communale dans un délai de trente jours dès la présente publication.

Les zones réservées sont fixées pour une durée de cinq ans dès leur entrée en force (publication au bulletin officiel de la décision du Conseil municipal du 2 septembre 2019). Elle peut être prolongée de trois ans par l'Assemblée primaire, selon les dispositions de l'art. 19 al. 2 LcAT.

La période de cinq ans n'est pas jugée excessive du fait qu'elle permet à l'autorité communale de mener les réflexions nécessaires afin d'adapter le plan d'affectation des zones à la nouvelle LAT.

La durée des zones réservées correspond donc au délai imposé par le Canton du Valais aux Communes pour la mise en conformité de leurs PAZ et 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).



## 6. Conclusion

L'application des zones réservées, sur plus de 72 hectares, assure à la commune une marge de manœuvre suffisante pour permettre la mise en œuvre prochaine des nouvelles exigences fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire.

Val-d'Illiez, le 13 septembre 2019

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

LE PRÉSIDENT :

  
Ismaël PERRIN



LA SECRÉTAIRE :

  
Colette BALMER