



Zones réservées

Séances d'information aux propriétaires concernés
les 31.08.2018 et 03.09.2018

1. Rappel de la démarche d'harmonisation – révision PAZ & RCCZ
2. La définition du périmètre d'urbanisation : principes
3. Le projet de redimensionnement en quelques chiffres
4. Les projets de zones réservées « touristiques » & « LAT »
5. Questions

1. Rappel de la démarche d'harmonisation – révision PAZ & RCCZ

- | | |
|----------------|--|
| 2009 | Fusion des 6 communes d'Anniviers. Harmonisation et mise à jour des plans d'aménagement nécessaires. |
| 2011 | Mise sur pied d'un concours sur invitation avec sélection des mandataires sur la base d'une vision. |
| 2012 | Lancement de la démarche. Projet politique, visites et rencontres avec les habitants de la vallée. |
| 2012 | Acceptation de la loi sur les résidences secondaires. |
| 2012-13 | Projet technique, travail sur le zonage et le règlement communal des constructions. |

1. Rappel de la démarche d'harmonisation – révision PAZ & RCCZ

- | | |
|----------------|--|
| 2014 | Dépôt du dossier au Canton pour avis de principe. |
| 2014 | Acceptation de la loi sur l'aménagement du territoire révisée. |
| 2014 | Finalisation du dossier (études complémentaires, ajustements techniques, etc.). |
| 2015 | Remise des compléments au Canton pour avis de principe. |
| 2016 | Retour du préavis des différents services cantonaux. |
| 2017 | Parution du projet de Plan Directeur cantonal et Loi cantonale sur l'aménagement du territoire |
| 2017-18 | Définition d'une vision directrice communale, travail sur les périmètres d'urbanisation, application des zones réservées |

1. Rappel de la démarche d'harmonisation – révision PAZ & RCCZ

- | | |
|---------------------|---|
| Juillet 2018 | Validation par le Conseil municipal du périmètre d'urbanisation |
| Août 2018 | Décision du Conseil municipal d'apposer les zones réservées, publication au bulletin officiel |
| Sept. 2018 | Séances d'information publique sur les zones réservées |
| 2019 | Corrections du PAZ-RCCZ selon avis de principe 2015 et mise en conformité avec la LAT et le Plan Directeur cantonal |
| 2020 | Avis de principe des services cantonaux |
| 2021, ... | Information à la population / Mise à l'enquête / Traitement des oppositions / Assemblée primaire / Traitement des recours Homologation Conseil d'Etat / ... |

1. Rappel de la démarche d'harmonisation – révision PAZ & RCCZ

La procédure pour aboutir à la révision complète du PAZ et du RCCZ est encore **longue...** Au minimum encore 3 ans, sous réserve des oppositions et recours.

Durant ce laps de temps, il existe un **risque important** que des décisions judiciaires (cantonales / fédérales) viennent **annuler les autorisations de construire** délivrées par la Commune.

Fin juin 2018 : une décision du Tribunal cantonal confirme ce blocage des autorisations.

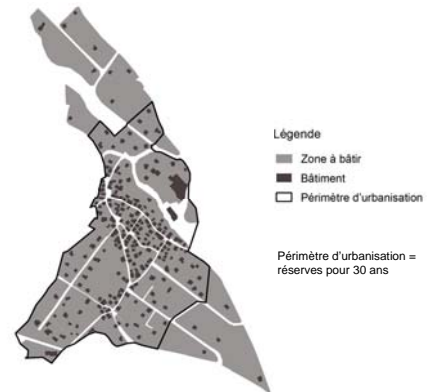
Un **blocage complet de la zone à bâtir** n'est donc pas à exclure. Il est nécessaire de supprimer ce flou juridique et de sécuriser le droit de construire des propriétaires.

En déclarant des zones réservées, la Commune **préserve la marge de manoeuvre** nécessaire pour se mettre en conformité avec la LAT.

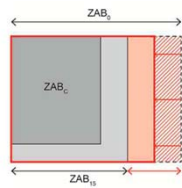
2. La définition du périmètre d'urbanisation : principes



2. La définition du périmètre d'urbanisation : principes



2. La définition du périmètre d'urbanisation : principes



1.3 ZAB₀ > PU

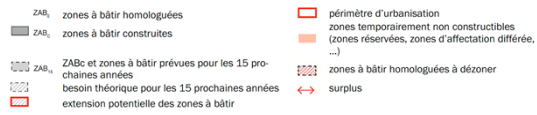


Figure 1 : Délimitation du périmètre d'urbanisation

Périmètre d'urbanisation, fiche C.1 Plan directeur cantonal

2. La définition du périmètre d'urbanisation : principes

Le précepte ayant principalement guidé les réflexions dans la définition du périmètre d'urbanisation a été de « **stopper le mitage du territoire** ».

Plus sont dézonés des terrains non-bâti, plus vite le quota exigé par le Canton sera atteint.

Cette vision « anti-mitage » a été consolidée par un outil d'aide à la décision. Se basant sur une vingtaine de critères, cet outil a permis de définir la qualité de chacune des parcelles de la zone à bâtir de la Commune (pente, orientation, niveau d'équipement, dangers naturels, proximité des services, desserte TP, etc.).

2. La définition du périmètre d'urbanisation : principes



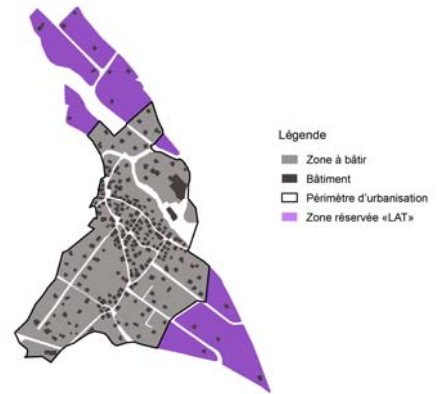
2. La définition du périmètre d'urbanisation : principes



2. La définition du périmètre d'urbanisation : principes



2. La définition du périmètre d'urbanisation : principes



2. La définition du périmètre d'urbanisation : principes



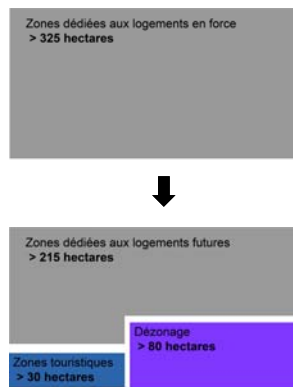
3. Le projet de redimensionnement en quelques chiffres

En 2015, l'Etat du Valais transmet aux communes, via la fiche C.1 du projet de Plan Directeur cantonal, les premiers calculs du redimensionnement de la zone à bâtir :

| Commune | Type de commune | Projection démographique | Densité ¹ (m ² /hab-empl) espace CDDT | Densité ¹ (m ² /hab-empl) réelle | Zones construites (ha) | Zones non construites (ha) | Besoin théorique (ha) | Surplus théorique (ha) | Catégorie provisoire | CC | CR |
|-----------|-----------------|--------------------------|---|--|------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|----|----|
| Anniviers | Touristique | 112 | 395 | 740 | 242.4 | 84.8 | 16.2 | 106.1 | C | | |

En résumé, sur une surface de zones à bâtir dédiées aux logements de **327 hectares**, la Commune doit en **geler 16.2 et en dézoner 89.9**.

3. Le projet de redimensionnement en quelques chiffres



3. Le projet de redimensionnement en quelques chiffres

A ce stade, le **périmètre d'urbanisation n'est pas définitif**. D'autre part, certaines surfaces devront être mises en zone d'attente (gel) dans le cadre du PAZ.

Afin de **négoier ce chiffre avec le Canton**, la Commune souhaite disposer d'informations précises sur les surfaces habitables existantes.

Un courrier envoyé prochainement à tous les propriétaires de logement comprendra une **enquête pour déterminer le total des surfaces habitables existantes**.

Une réponse précise de chacun facilitera les calculs démontrant que le déclassement des terrains doit être diminué.

4. Les projets de zones réservées

Les zones réservées sont définies par la LAT (art. 27) et précisées par la LcAT (art. 19) :

« 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 sont décrétées par décision du Conseil municipal et rentrent en vigueur lors de l'annonce de cette décision dans le bulletin officiel.

Elles ont une **validité de 2 ans**, prolongeable de 3 années supplémentaires par l'Assemblée primaire. Ces durées se verront modifiées lors de l'entrée en vigueur de la nouvelle LcAT (5 + 3 ans).

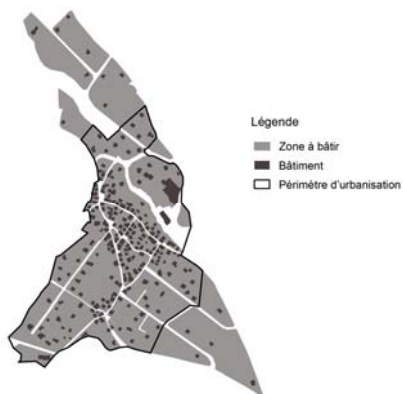
4. Les projets de zones réservées

La Commune a décrété deux types de zones réservées, car elles répondent à des objectifs différents.

Premièrement, les **zones réservées « LAT »**. Ce blocage de la zone à bâtir doit permettre de limiter le mitage du territoire, de faciliter la révision du PAZ et du RCCZ ainsi que d'éviter un blocage complet de la zone à bâtir par le Canton ou la Confédération.

L'application de ces zones réservées « LAT » s'est imposée suite à **plusieurs décisions juridiques qui ont invalidé des autorisations de construire** données par la Commune et le Canton.

4. Les projets de zones réservées



4. Les projets de zones réservées



4. Les projets de zones réservées

Ces zones réservées « LAT » s'appliquent sur **53 secteurs**, pour un total de **80.2 hectares** et de **1'351 parcelles**.

Les propriétaires concernés peuvent :

- >Rénover leur bien.
- >Agrandir leur habitation existante (jusqu'à 30% si résidence secondaire, au-delà s'il s'agit d'une résidence primaire inscrite comme telle au Registre foncier).

Les propriétaires concernés ne peuvent pas :

- >Construire un nouveau bâtiment.
- >Modifier l'affectation d'un bâtiment non dédié au logement (grange, raccard, étable, entrepôt, etc.) en habitat.

4. Les projets de zones réservées

Deuxièmement, les **zones réservées « touristiques »**. Ce blocage de la zone à bâtir doit permettre la modification de l'affectation de secteurs actuellement en zone à bâtir dédiés aux logements en zone touristique.

L'application de ces zones réservées « touristiques » a été décidé pour :

- **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.
- **Préserver ces secteurs d'un déclassement.**

4. Les projets de zones réservées



4. Les projets de zones réservées



4. Les projets de zones réservées

Ces zones réservées « touristiques » s'appliquent sur **19 secteurs**, pour un total de plus de **19 hectares** et de **215 parcelles**.

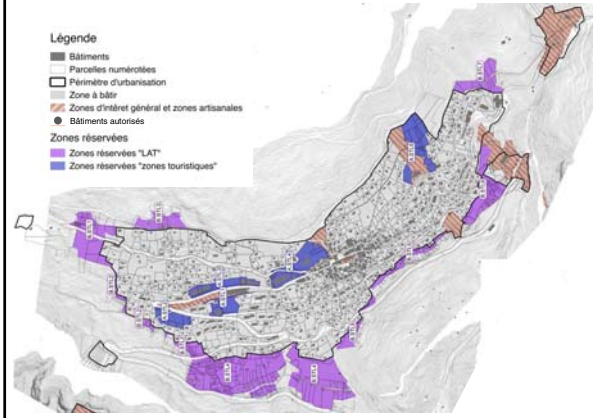
Les propriétaires concernés peuvent :

- >Rénover leur bien.
- >Développer une activité touristique (hôtel, gîte, chambre d'hôte, commerce, service, etc.).

Les propriétaires concernés ne peuvent pas :

- >Construire un nouveau bâtiment, sans vocation touristique.
- >Agrandir un bâtiment existant pour une utilisation non-touristique.
- >Modifier l'affectation d'un bâtiment non dédié au logement (grange, raccard, étable, entrepôt, etc.) en habitat.

4. Les projets de zones réservées « touristiques » et « LAT »



4. Les projets de zones réservées « touristiques » et « LAT »

Le périmètre des zones réservées est consultable :

>À l'administration communale, bureau du Centre technique multifonctionnel à Vissoie, format papier.

>Sur internet (<https://map.vsgis.ch/anniviers>), version informatisée.

Ces différents documents sont à disposition des personnes intéressées :

- >Rapport justificatif zones réservées « touristiques ».
- >Rapport justificatif zones réservées « LAT ».
- >Annexe : localisation générale des zones réservées.
- >Annexe A : détail des zones réservées « touristiques ».
- >Annexe B : détail des zones réservées « LAT ».

Zone réservée en résumé

- Il s'agit d'un moratoire sur une zone à bâtir pour une durée déterminée.
- Ce n'est pas un changement d'affectation qui est du ressort de l'Assemblée primaire.
- Le périmètre d'urbanisation n'est pas définitif.
- Un minimum de 80 hectares devra être dézonné : 1000 parcelles à 800m²

5. Questions

Les projets en phase d'étude ou de mise à l'enquête sont bloqués ?

>Oui, seuls les projets au bénéfice d'une autorisation de construire en force au moment de l'entrée en vigueur des zones réservées peuvent se construire.

Qu'en est-il des autorisations en force ?

>Elles restent valables mais ne pourront pas être prolongées.

Est-ce qu'un dédommagement est possible?

>Non

Mon chalet/appartement se trouve en zone réservée, peut-il être revendu?

>Oui

Opposition à la zone réservée

Les propriétaires peuvent faire opposition à la zone réservée par écrit, dans les 30 jours suivants la publication de l'annonce dans le bulletin officiel. Le courrier est à adresser à l'administration communale d'Anniviers – CP 46 – 3961 Vissoie.

Les éventuelles oppositions n'ont cependant **pas d'influence sur l'entrée en vigueur de la zone réservée.**

Ces oppositions seront analysées par le Conseil municipal, suivi d'une éventuelle séance de conciliation avec la commune avant une **décision du Conseil d'Etat.**

A ce jour, vu l'aspect temporaire de cette affectation, il est peu probable que le **Conseil d'Etat invalide les zones réservées.**

Les véritables possibilités de recours auront lieu lors de la mise à l'enquête publique de la révision du PAZ et RCCZ.



DES QUESTIONS ?

Zones réservées / séances d'information aux propriétaires / 31.08.18 et 03.09.18