



ZONES RÉSERVÉES

SELON ART. 27 LAT ET 19 LCAT

VERBIER

RAPPORT EXPLICATIF

VERSION DU 31 AOÛT 2023

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL, EN DATE DU 29 AOÛT 2023

LE PRÉSIDENT :

LE SECRÉTAIRE :



TABLE DES MATIERES

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

ANNEXES :

Plan des zones réservées « Verbier », échelle 1 : 3'000

ABREVIATIONS :

LAT	loi fédérale 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
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 Val de Bagnes de déclarer une nouvelle zone réservée à Verbier, afin de permettre une mise en œuvre des nouvelles exigences de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) qui tient compte de l'avancement des réflexions communales en matière de développement territorial.

Cette zone réservée à Verbier est une nouvelle zone réservée, dont la procédure est indépendante des zones réservées déjà en force sur la Commune.

2. CONTEXTE, NECESSITE ET BUTS 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.

Les circonstances se sont sensiblement modifiées depuis l'homologation des plans d'affectation des zones (PAZ) de l'ancienne Commune de Bagnes par le Conseil d'Etat (le 16 septembre 1998 pour Verbier), respectivement de l'ancienne Commune de Vollèges par le Conseil d'Etat le 10 novembre 1999.

La Commune de Val de Bagnes doit se conformer aux bases légales en lien avec l'aménagement du territoire (LAT et sa loi d'application cantonale, loi et ordonnance sur les constructions, etc.) entrées en vigueur après l'homologation par le Conseil d'Etat des PAZ et RCCZ des anciennes Communes de Bagnes et Vollèges. La Commune de Val de Bagnes comptant notamment une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, est soumise à la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) du 20 mars 2015 et à son ordonnance (ORSec) du 4 décembre 2015, ce qui modifie sensiblement la réflexion sur le développement de l'urbanisation communale.

Ces deux Communes ayant fusionné pour former la Commune de Val de Bagnes, elles doivent harmoniser de plus leurs plans et règlements des constructions.

La Commune de Val de Bagnes doit donc élaborer une révision globale de ses outils d'aménagement du territoire communaux.

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.



C'est pourquoi le Conseil municipal de Val de Bagnes avait décidé de zones réservées sur différentes portions du territoire communal en octobre 2022. Les parcelles concernées par la présente zone réservée n'étaient pas incluses dans ces zones réservées de 2022.

Cette révision globale est aussi l'opportunité de repenser le développement souhaité de la Commune au regard des nouveaux enjeux liés à la densification vers l'intérieur et la qualité du milieu bâti, dont notamment la question de l'attractivité des centralités. C'est pourquoi une nouvelle zone réservée à Verbier a été décidée par le Conseil municipal en août 2023.

2.2 NÉCESSITÉ ET BUTS POURSUIVIS

Le Plan directeur cantonal (PDc), dans sa fiche C.1 *Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat*, a défini pour chaque Commune valaisanne les zones à bâtir nécessaires pour les 15 prochaines années, ainsi que les surplus théoriques de zone à bâtir. Le PDc a identifié, pour chaque Commune, une classification en fonction de ses réserves actuelles en zone à bâtir destinée à l'habitat et mixte (selon PAZ et RCCZ en vigueur, démographie et emplois).

La Commune de Val de Bagnes y est classée en catégorie A et doit donc prendre des mesures de planification afin de pouvoir garantir un développement vers l'intérieur, en identifiant et mobilisant les réserves internes afin de densifier le milieu bâti, en maintenant une qualité appropriée de l'habitat.

Plan directeur cantonal (PDc) (extrait)

Fiche C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

Marche à suivre, le Canton :

^{d.1}*Catégorie A - stratégie principale de développement vers l'intérieur (cf. fig. 1.1) : identifier et mobiliser les réserves internes afin de densifier le milieu bâti, en maintenant une qualité appropriée de l'habitat ».*

La fiche C.2 du PDc indique aux Communes les principes à suivre pour garantir la qualité des zones à bâtir avec notamment les principes suivants :

1. Plan directeur cantonal (PDc) (extrait)

Fiche C.2 Qualité des zones à bâtir

Principes

1. *Développer l'urbanisation vers l'intérieur et densifier dans les lieux appropriés, en respectant la structure traditionnelle de l'urbanisation, le patrimoine bâti existant (notamment ISOS) et la qualité du cadre de vie, si nécessaire au moyen de la définition d'un périmètre de développement.*
2. *Encourager une urbanisation et une architecture de haute qualité dans les zones urbaines, rurales et touristiques.*
3. *Favoriser la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle des quartiers, et promouvoir la disponibilité de logements à prix abordables.*
4. *Aménager les espaces publics (p.ex. voiries, places, parcs) de manière à en favoriser l'usage multifonctionnel ainsi qu'à assurer leur sécurité et leur convivialité.*
5. *Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbanistique, culturel et paysager, notamment par des opérations de requalification urbaine et par un aménagement adéquat de l'espace public.*
6. *Revaloriser et redynamiser les centres historiques des villages, tant d'un point de vue urbanistique que fonctionnel.*

...

Or, à Verbier, certains de ces principes pourraient être mis en péril avant la révision globale du PAZ et du RCCZ. En effet, les effets collatéraux de la Loi sur les résidences secondaires ainsi que la dynamique économique particulière de Verbier tendent à favoriser la création de logements



au centre de Verbier au détriment d'activités économiques, et cela même aux rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur l'espace public principal du centre de la station.

Le risque majeur de cette tendance est la perte d'attractivité du centre de Verbier, avec l'appauvrissement de la mixité fonctionnelle, le recul des activités restantes et la diminution de la fréquentation de l'espace public. Cette situation entraînerait une dégradation globale de la qualité du cadre de vie des habitants et touristes à Verbier.

La révision globale du PAZ et du RCCZ en cours pourra apporter des réponses à la problématique évoquée ci-dessus. Cependant, il est important de ne pas péjorer la situation avant son entrée en vigueur.

Dans ce sens, les Communes, lorsqu'elles doivent modifier ou réviser leurs PAZ et RCCZ, peuvent déclarer des territoire exactement délimités « zone réservée » au sens de l'article 27 de la LAT et 19 LcAT.

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.

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

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.

La Commune ne souhaite pas s'exposer à devoir 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.

Dans cette perspective, des zones réservées ont été déjà déterminées suite à la décision du Conseil municipal du 4 octobre 2022 et publiées au Bulletin Officiel du 7 octobre 2022.

Le Conseil Municipal a décidé en août 2023 de déclarer de nouvelles zones réservées à Verbier afin de préserver l'intérêt public évident de maintenir un développement harmonieux et viable du centre de Verbier en promouvant le codéveloppement d'activités commerciales qui font l'attractivité du centre de Verbier, d'habitats qualitatifs et de tourisme intégré.

Le but de ces nouvelles zones réservées à « Verbier » est donc de bloquer temporairement certains territoires, pour que rien ne soit entrepris qui puisse entraver la révision globale du PAZ et du RCCZ.



3. PÉRIMÈTRE DES ZONES RÉSERVÉES

Une surface totale de quelque 7,4 hectares a été décidée en zone réservée par le Conseil municipal de Val de Bagnes, localisées au centre de Verbier, en contact avec la Place Centrale, la Rue de Médran, la Route de la Poste, la Rue du Centre sportif (partiellement), la Route des Creux (partiellement) et la Route de Verbier Station (partiellement),

Le périmètre de ces nouvelles zones réservées devrait permettre de garantir une surface suffisante pour une future mise en conformité du PAZ et RCCZ avec les exigences légales en matière d'aménagement du territoire, notamment garantir un développement vers l'intérieur qualitatif, avec une centralité dynamique et attractive.

Il est à noter que les présentes zones réservées ainsi que celles déjà en force ne représentent qu'une partie des réserves de zones à bâtir dévolues à l'habitat et ne compromettront donc pas le développement à court terme de l'urbanisation. Les présentes zones réservées sont donc conformes au principe de proportionnalité.

4. DURÉE DES ZONES RÉSERVÉES

Les zones réservées entrent en force dès la publication officielle de la décision du Conseil municipal les instituant en application de l'art. 19 al. 1 LcAT.

En vertu de l'art. 19, al. 2 de la LcAT, le Conseil municipal de Val de Bagnes 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 le Conseil Général de Val de Bagnes, 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.

La durée précitée est jugée opportune au regard des procédures exigées selon la LAT et LcAT. Limitées dans le temps, les zones réservées ne dureront pas plus longtemps que ne le requiert le but poursuivi et répondent ainsi au principe de proportionnalité.

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, et ne devraient pas nécessiter de prolongation par le Conseil Général.

La Commune de Val de Bagnes mettra tout en œuvre pour statuer, dans ce délai, sur le devenir des périmètres déclarés en zone réservée et pour aboutir à l'homologation de sa révision globale du PAZ et RCCZ.



5. DÉROGATIONS DANS LES ZONES RÉSERVÉES

A l'intérieur de ces nouvelles zones réservées à Verbier, 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 et qui seront compatibles avec le futur PAZ.

Une évaluation sera effectuée pour chaque projet. Pour obtenir une dérogation les requérants devront démontrer, en plus du respect des réglementations en vigueur, **le maintien ou la création de commerces/activités/services aux rez-de-chaussée (inférieurs et supérieurs) accessibles depuis la rue.**

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 de renseignement 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 2023 de Verbier ». Elles seront traitées par le Conseil communal qui réalisera une pesée des intérêts.

6. CONCLUSION

Le présent rapport permet de démontrer la conformité de la création des présentes zones réservées sur la Commune de Val de Bagnes aux bases légales en matière de zones réservées, à savoir l'art. 27 LAT et 19 LcAT.

Ces nouvelles zones réservées sont complémentaires aux zones réservées déjà en force et suivent une procédure spécifique.

Selon l'article 19 de la LcAT en vigueur, les présentes zones réservées décidées par le Conseil Municipal entrent en force dès la publication dans le bulletin officiel.

A l'intérieur du périmètre délimité 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 oppositions quant à la nécessité des nouvelles zones réservées à Verbier, leur 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 31 août 2023

AZUR Roux & Rudaz Sàrl

Frédéric Roux, géographe UNIFR – aménagiste

Sylvie Rudaz, architecte EPFL – urbaniste FSU

Magali Moreillon, architecte EPFL - urbaniste

