



ZONES RESERVEES de la Commune d'EVOLENE

Décision du Conseil communal du 2.9.2019

En force dès publication au Bulletin officiel du 6.9.2019



Réponses aux questions les plus fréquentes

1. Qu'est-ce qu'une zone réservée ?

Il s'agit d'une affectation provisoire d'une zone à bâtir, laquelle en principe « gèle » la possibilité de construire en attendant l'adaptation du plan de zones (PAZ) et du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ). Il s'agit donc d'un instrument au service des communes permettant de maîtriser temporairement la gestion du territoire.

2. Pourquoi faut-il mettre en place des zones réservées maintenant?

Le contexte légal en matière d'aménagement du territoire a largement évolué ces dernières années, notamment avec l'adoption par la population de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) en 2013, puis de la loi cantonale d'application (LcAT) en 2017. Ces lois sont entrées en force et les communes doivent désormais adapter leur PAZ et leur RCCZ. La modification et l'homologation du PAZ étant une démarche longue et complexe, il s'agit de prendre des premières mesures afin de répondre aux obligations légales dans l'intervalle.

En particulier, depuis le 1^{er} mai 2019, avec l'entrée en vigueur du Plan directeur cantonal suite à son approbation par la Confédération, les communes qui n'ont pas encore fixé de zones réservées voient leurs compétences réduites en matière de construction (Confédération et canton qui bloquent toute possibilité dans les secteurs non largement bâtis). La mise en place de telles zones permettra de reprendre en main ces compétences, au moins en partie.

Evolène figurait parmi les dernières communes du canton avec un important surplus de zones à bâtir à n'avoir pas mis en place de zones réservées. La commune d'Evolène a choisi d'attendre au maximum avant de procéder à la mise en place de zones réservées, afin de permettre aux propriétaires intéressés de pouvoir construire – en l'occurrence majoritairement des jeunes ou familles domiciliés dans la commune – avant de procéder au redimensionnement inéluctable de la zone à bâtir.

3. Est-ce que toute la commune est touchée par les zones réservées ?

Toute la zone à bâtir de la commune n'est pas placée en zone réservées, mais des secteurs sont prévus autour de tous les villages de la commune.

4. Les périmètres en zone réservée vont-ils être dézonés?

Zone réservée ne signifie pas « périmètre à dézoner ». S'il est vrai que le dézoning à venir se concentrera majoritairement dans ces zones, le périmètre classé en zone réservée (116.9 ha) est plus grand que le surplus théorique calculé par le canton (68.4 ha). En l'occurrence, la zone réservée comprend plusieurs types de zones :

- Zones nécessitant des mesures d'urbanisation (par ex. remembrement parcellaire);
- Zones dévolues à un changement d'affectation ;
- Zones dévolues à un dézoning partiel ou total.

5. Pourquoi avoir choisi un périmètre de zones réservées aussi large (116.9 hectares) alors que le surplus théorique est inférieur à 70 ha ?

Prendre un périmètre large est une condition afin de retrouver une certaine autonomie communale en matière de constructions. Les 116.9 ha ne constituaient pas un objectif quantitatif, mais cela résulte de la démarche objective poursuivie et de la spécificité du territoire évolénard comprenant de nombreux villages.

Important : Si le périmètre était plus petit, il figerait complètement les zones concernées car il n'y aurait alors pas de possibilité de délivrer des autorisations de construire en dérogation à la zone réservée. Cette option est donc celle qui laisse le plus de marge de manœuvre dans le contexte actuel, en vue de permettre la réalisation de résidences principales dans des secteurs qui n'impactent pas ou peu le mitage du territoire.

À noter aussi qu'une vingtaine d'hectares ont été mis en zone réservée afin de réfléchir à des mesures d'urbanisation. Ceci est important, car ce qui restera en zone à bâtir dans le nouveau PAZ devra être « apte » à être construit, c'est-à-dire équipable et accessible. Des appels en plus-value sont donc à prévoir pour les propriétaires concernés.

6. Qui a élaboré ces zones réservées et quels critères ont été pris en compte ?

Par souci d'objectivité et d'impartialité, le travail a été effectué par le bureau d'urbanistes mandaté par la commune, le bureau AZUR à Sion.

La sélection des périmètres repose en premier lieu sur le système dit des « Buffers », soit la méthode de calcul du canton qui vise à décrire l'état actuel de la zone à bâtir en 3 zones (zone bâtie 10 mètres autour d'un bâtiment, partiellement bâtie à 30m et libre de construction au-delà des 30m).

Les urbanistes se sont appuyés également sur des critères techniques (pente, dangers naturels, morcellement parcellaire, éloignement à l'eau potable, aux eaux usées, au plan de déneigement ou aux zones urbanisées) ainsi que des critères stratégiques (en termes d'urbanisme, d'attractivité résidentielle, d'attractivité économique, de mobilité ainsi que de nature et paysage).

La localisation des dossiers et projets en cours a également été prise en compte, sachant que toute nouvelle construction permet de faire évoluer ces « Buffers » et les statistiques cantonales en faveur d'un maintien maximal de parcelles en zone à bâtir.

7. Quelles sont les possibilités de déroger à la zone réservée afin de construire ?

Des dérogations à la zone réservée peuvent être autorisées, pour autant que le projet de construction ne contredise pas les objectifs pour lesquels un périmètre a été mis en zone réservée. Des dérogations restent donc possibles, mais pas garanties. L'emplacement de la parcelle est déterminant.

Un justificatif vis-à-vis de chaque critère technique ou stratégique devra être adressé au service du développement territorial (SDT) pour préavis liant sur la possibilité réelle de déroger. C'est pourquoi nous conseillons de faire une demande de préavis à la commune avant toute élaboration de projet de construction sur une parcelle en zone réservée.

8. Peut-on faire opposition en tant que propriétaire ?

Tout propriétaire peut s'opposer à cette décision du conseil communal, notamment quant à la nécessité des zones réservées, sa durée ou l'opportunité du but poursuivi (art. 19 al. 3 LcAT). Chaque opposition devra être adressée par écrit, sous pli recommandé, à l'administration communale, dans les 30 jours. C'est ensuite le Conseil d'Etat qui les traitera.

9. Quel est le statut fiscal des parcelles mises en zone réservée ?

La zone réservée n'apporte aucun changement à ce niveau-là. Les changements interviendront au moment de l'entrée en vigueur du nouveau plan de zones.

10. Quels sont les délais pour la suite des mesures à prendre en matière d'aménagement du territoire ?

Les zones réservées sont décidées pour 5 ans, elles sont donc en force dès le 6 septembre 2019 jusqu'en septembre 2024. Délais impératif fixés par le canton :

- 1^{er} mai 2021 : Validation du périmètre d'urbanisation par le conseil communal
- 1^{er} mai 2026 : Homologation du nouveau plan de zones communal (PAZ) ainsi que du nouveau règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) par le Conseil d'Etat

11. Puis-je avoir des informations complémentaires ?

Deux séances d'informations publiques sont organisées :

- Pour les habitants d'Evolène : dans le cadre de l'Assemblée primaire extraordinaire du jeudi 19 septembre 2019 à 19h30 à la salle de gymnastique du centre scolaire
- Pour tout propriétaire de parcelles en zone à bâtir : vendredi 20 septembre 2019 à 20h00 à la salle de gymnastique du centre scolaire

Les membres du conseil communal ainsi que le bureau d'urbanisme seront présents pour répondre à vos questions.