



**COMMUNE D'AYENT**

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

# **ZONES RÉSERVÉES DE 2020 MAINTENUES EN 2024 PROLONGATION PAR LE CONSEIL GÉNÉRAL**

SELON ART. 27 LAT ET 19 LCAT

## **RAPPORT EXPLICATIF**

Sion, le 12 février 2025

Décision du Conseil général, en date du :

Le Président :

Le Secrétaire :



AZUR Roux & Rudaz sarl | rue du Scex 16B | 1950 Sion  
+41.27.323.02.06 | info@azur-sarl.ch | www.azur-sarl.ch

Message du Conseil municipal au Conseil général pour la prolongation des zones réservées décidées en 2020 et qui ont été maintenues selon décision du Conseil municipal de 2024

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre examen et à votre approbation la prolongation des zones réservées mentionnées en titre.



## TABLE DES MATIERES

1.	BUT DU RAPPORT	4
2.	AVANCEMENT DE LA COMMUNE DANS LA PROCEDURE DE REVISION GLOBALE DU PAZ ET DU RCCZ	4
3.	HISTORIQUE DES ZONES RESERVEES DE 2020	5
4.	NECESSITE DE PROLONGER LES ZONES RESERVEES DE 2020 MAINTENUES	10
5.	PERIMETRE DES ZONES RESERVEES PROLONGEES PAR LE CONSEIL GENERAL	12
6.	DUREE DES ZONES RESERVEES PROLONGEES	12
7.	POSSIBILITES DE DEROGATION	12
8.	CONCLUSION	13
9.	RECOMMANDATION DU CONSEIL MUNICIPAL	13
10.	ENQUETE PUBLIQUE	13

## ABREVIATIONS

BO	bulletin officiel
LAT	loi sur l'aménagement du territoire
LcAT	loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire
PAZ	plan d'affectation des zones
PDc	plan directeur cantonal
PU	périmètre d'urbanisation
RCCZ	règlement communal des constructions et des zones
SDT	service du développement territorial

## ANNEXES

Dossier des zones réservées décidées par le Conseil municipal le 25 juin 2020 et publiées au bulletin officiel (BO) du 3 juillet 2020, comprenant :

- > le rapport explicatif du 17 juin 2020 ;
- > les fiches synoptiques, par périmètre, du 17 juin 2020 ;
- > les plans des secteurs « Anzère », « Argnou – Signèse », « Blignou – Botyre » et « Botyre – St-Romain » à l'échelle 1 :2'500 du 17 février 2020.

Dossier de la nouvelle décision du Conseil municipal du 31 janvier 2024 sur les zones réservées de 2020 en force, publiée au bulletin officiel (BO) du 9 février 2024, comprenant :

- > le rapport explicatif du 21 décembre 2023, y compris les plans-guides « Blignou », Botyre – Saxonne I La Place / Villa », « St-Romain – Luc – Fortunau », « Argnou – Signèse », « Anzère » ;
- > les plans des secteurs « Anzère », « Argnou – Signèse », « Blignou – Botyre » et « Botyre – St-Romain » : nouvelle décision 2024, à l'échelle 1 :2'500 du 21 décembre 2023.



## 1. BUT DU RAPPORT

La Commune d'Ayent 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, loi sur les résidences secondaires, etc.) entrées en vigueur après l'homologation par le Conseil d'Etat de son Plan d'affectation des zones (PAZ) et son règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) en 2012. La Commune doit donc élaborer une révision globale de ses outils d'aménagement du territoire communal.

Afin de pouvoir effectuer cette révision globale du PAZ et RCCZ dans les meilleures conditions, il est nécessaire de pouvoir bloquer jusqu'à son homologation tout projet qui pourrait entraver, compromettre ou compliquer la révision globale des outils d'aménagement du territoire communal.

Dans ce but, le Conseil municipal d'Ayent a décidé en 2020 de mettre en zone réservée 51.8 hectares, répartis sur 51 périmètres sur l'ensemble de la zone à bâtir. Tenant compte de l'avancement des réflexions territoriales effectuées, le Conseil municipal a réduit cette zone réservée à 44 ha par une nouvelle décision en février 2024. Toutefois, la durée de validité des zones réservées de 2020 maintenues arrive à échéance le 3 juillet 2025 et la révision globale du PAZ et du RCCZ ne pourra être homologuée dans ce laps de temps.

En conséquence, le Conseil municipal d'Ayent sollicite le Conseil général afin qu'il mobilise sa compétence pour prolonger la durée desdites zones réservées (art. 21 al. 3 LcAT).

Le présent rapport justificatif s'adresse donc à l'autorité compétente, soit le Conseil général. Il justifie le besoin de prolonger les zones réservées de 2020 maintenues et en vigueur, pour permettre un développement maîtrisé de la Commune qui tienne compte de l'avancement des réflexions communales en matière de développement territorial.

## 2. AVANCEMENT DE LA COMMUNE DANS LA PROCÉDURE DE RÉVISION GLOBALE DU PAZ ET DU RCCZ

La Commune d'Ayent a considérablement avancé dans le processus de la révision globale de son PAZ et son RCCZ.

Conformément aux exigences cantonales, elle a, dans un premier temps, établi des mesures préparatoires à la révisions globale du PAZ et RCCZ. Cela comprend la détermination de :

- > son projet de territoire (état des lieux et options communales de développement), validé par le Conseil municipal en février 2020 ;
- > son projet de périmètre d'urbanisation (PU), validé par le Conseil municipal en juin 2020.

Ces mesures préparatoires ont obtenu un préavis positif de la part du Service de développement territorial (SDT) en août 2020.

Après avoir établi ces mesures préparatoires, établies de manière coordonnées avec la mise en place desdites zones réservées, la Commune a poursuivi le processus de la révision globale de son PAZ et de son RCCZ, à commencer par une analyse territoriale fine.

La population a ensuite été informée en mai 2022 sur l'état d'avancement des réflexions territoriales communales, au niveau stratégique principalement, lors d'une information publique (art. 33 al. 1bis LcAT) qui a été publiée au bulletin officiel (BO) le 27 mai 2022 et a fait l'objet d'une soirée d'information citoyenne le 8 juin 2022. Cette information publique reflétait l'état d'avancement des réflexions territoriales communales, au niveau stratégique



principalement, sous la forme d'un rapport avec plans-guides par entité spatiale, pour permettre à la population de se rendre compte de la complexité et des interactions entre les différentes thématiques à prendre en compte lors de la révision globale d'un PAZ et RCCZ.

La Commune d'Ayent a ensuite intégré les observations pertinentes et d'intérêt public faites lors de l'information publique et est en cours de finalisation du projet de PAZ et RCCZ. Ce projet inclut également les données des mandataires chargés des études spécifiques qui ont trait au territoire (concept nature et paysage, constatation forestière, planification énergétique territoriale, plan et programme des équipements, etc.). Ces études sont encore en cours d'élaboration.

Le projet de PAZ et RCCZ sera transmis au SDT pour avis de principe (art. 33 al. 2 LcAT), afin que tous les services cantonaux concernés prennent connaissance du dossier avant sa mise à l'enquête publique et puissent vérifier la compatibilité du projet avec leurs exigences. Cela pourrait être effectué dès l'automne 2025 et devrait durer environ douze mois.

Ce n'est qu'une fois le retour de l'avis de principe reçu que la Commune d'Ayent pourra mettre à l'enquête publique sa révision globale du PAZ et du RCCZ (art. 34 al. 1 LcAT).

### **3. HISTORIQUE DES ZONES RÉSERVÉES DE 2020**

Lorsqu'elles doivent modifier ou réviser leurs PAZ et RCCZ, les Communes peuvent prévoir des zones réservées au sens de l'article 27 de la LAT et 19 de la LcAT sur des territoires exactement délimités. 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.

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).

Ayent y est classée en catégorie B (la superficie des zones à bâtir dévolues à l'habitat est supérieure aux besoins à 15 ans, mais pas supérieure aux besoins à 30 ans) et doit donc mettre en œuvre des mesures permettant de planifier l'utilisation des zones à bâtir dévolues à l'habitat existantes (identification des potentiels du développement vers l'intérieur des zones à bâtir dévolues à l'habitat et définition des mesures pour mobiliser les terrains, en prenant en considération une qualité appropriée de l'habitat, geler temporairement l'urbanisation de ses zones à bâtir excédentaires sur une période à 15 ans, etc.).

#### **3.2 DÉCISION DES ZONES RÉSERVÉES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL EN 2020**

Afin de stopper les constructions sur certains secteurs spécifiques qui pourraient aller à l'encontre de la révision globale du PAZ et RCCZ et notamment de la mise en œuvre de mesures pour garantir la constructibilité des terrains, le Conseil municipal d'Ayent a décidé rapidement de zones réservées en date du 25 juin 2020 (publication au BO du 3 juillet 2020).



### Périmètre des zones réservées de 2020

Une surface totale de 58.1 hectares a été décidée en zone réservée par le Conseil municipal d'Ayent en 2020, répartie sur l'ensemble du territoire communal, sur 51 périmètres distincts.

Les plans des zones réservées faisant l'objet de la décision du Conseil municipal localisent les surfaces concernées sur 4 plans (*cf. annexe*) :

- > secteur Anzère ;
- > secteur Botyre - Saint-Romain ;
- > secteur Botyre - Blignou ;
- > secteur Argnou - Signèse.

Chaque périmètre fait l'objet d'une fiche synoptique (*cf. annexe*).

La délimitation des zones réservées s'est effectuée sur la base de deux approches complémentaires :

- > un volet stratégique, basé sur les options de développement communales, relatives aux différents domaines liés à l'aménagement du territoire (urbanisme, attractivité résidentielle, attractivité économique, mobilité, nature et paysage). Ces options de développement ont été élaborées suite à un état des lieux de la Commune et ont été validées par le Conseil municipal ;
- > un volet technique, où le territoire communal a été passé au crible de critères objectifs (déneigement, morphologie du parcellaire, éloignement de l'équipement, pente, zone de danger, éloignement aux zones urbanisées, etc.). Ce volet technique a été élaboré par la HES-SO (Simul-R2) et le choix et la pondération des critères ont été validés par le Conseil municipal.

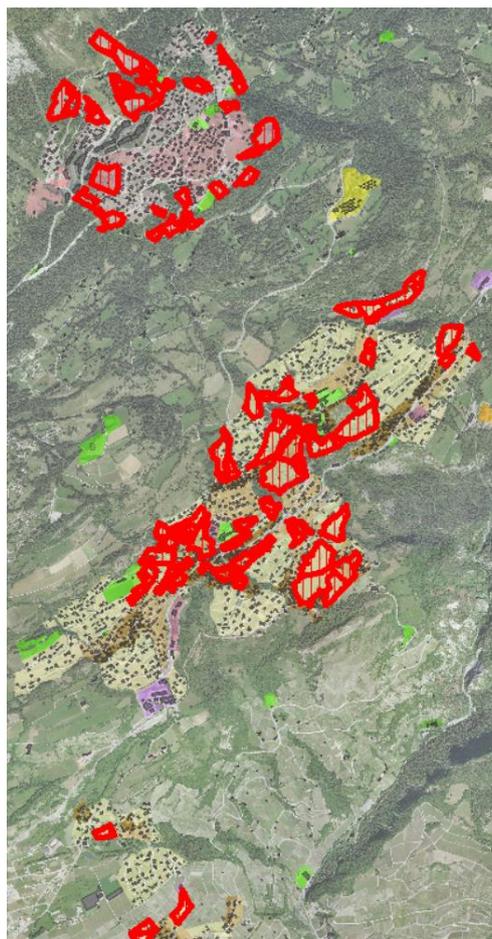


Figure 1 : Situation des zones réservées (2020)

Le croisement de ces données à la fois quantitatives et qualitatives a permis de délimiter les différents périmètres des zones réservées de la manière la plus objective possible.

Le périmètre des zones réservées a été délimité afin de permettre de garantir une surface suffisante pour une future mise en conformité du PAZ avec le dimensionnement exigé par la LAT.

Il est à noter que les zones réservées décrétées par la commune d'Ayent ne représentent qu'une partie des réserves de zones à bâtir destinées à l'habitat et ne compromettent donc pas le développement à court terme de l'urbanisation. Les zones réservées sont donc conformes au principe de proportionnalité.

### Nécessité des zones réservées de 2020

Selon les calculs du dimensionnement de la zone à bâtir effectués par le Service du développement territorial (SDT) en mai 2019, la Commune d'Ayent possédait un surplus théorique de 27.2 hectares de zone à bâtir dévolue à l'habitat.



Les zones à bâtir dévolues à l'habitat d'Ayent n'étant pas supérieures aux besoins à 30 ans, la Commune n'a pas l'obligation de dézoner des terrains à bâtir, hormis pour compenser de potentielles extensions de zone à bâtir qu'elle pourrait prévoir sur des territoires judicieusement délimités, ou pour se conformer aux autres bases légales (ex. : zones de danger, etc.). La Commune doit dans tous les cas appliquer des mesures de planification afin de geler temporairement l'urbanisation de ses zones à bâtir excédentaires.

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

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.

Les autorités communales se doivent de faire une réflexion pour préserver l'intérêt public (vision d'ensemble / cohérence avec les options de développement communales et l'image directrice), ce qui ne correspond généralement pas à la somme des intérêts des particuliers (propriétaires de terrains). La Commune ne souhaite pas s'exposer à devoir subir son aménagement du territoire, plutôt que de l'anticiper et le maîtriser, en l'organisant de manière rationnelle et cohérente avec sa vision, conformément aux bases légales en vigueur. Afin de préserver l'intérêt public évident que représente un aménagement du territoire cohérent, le Conseil Municipal a décidé de déclarer des zones réservées en 2020.

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

### **Objectifs poursuivis par les zones réservées de 2020**

Les objectifs poursuivis par les zones réservées 2020 sont :

- > répondre aux exigences de la LAT en « gelant » (bloqué à l'urbanisation à court terme) le surplus de zone à bâtir qui répond au besoin au-delà des 15 prochaines années ;
- > éviter le mitage du territoire qui rendrait difficile une urbanisation cohérente et qualitative ;
- > geler les zones à bâtir nécessitant, avant toute construction, l'élaboration de mesures de planification d'ensemble pour garantir une urbanisation rationnelle ;
- > préserver les qualités paysagères caractéristiques de la Commune ;
- > analyser le devenir des territoires destinés au développement de résidences secondaires dans le PAZ en vigueur, ce qui n'est plus autorisé sur la Commune depuis l'entrée en vigueur de la loi sur les résidences secondaires ;
- > permettre des changements d'affectation et/ou mesures de densification au sein de territoires affectés en zone à bâtir et dont la localisation est justifiée (utilisation rationnelle du territoire, densification vers l'intérieur, la bonne affectation au bon endroit, etc.).

La Commune d'Ayent possède de grandes réserves de zone à bâtir non urbanisées d'un seul tenant, réparties sur l'ensemble de son territoire. Plusieurs de ces réserves doivent faire l'objet de mesures préalables à l'urbanisation (équipement, desserte, rectification de limites, PAS, etc.). Permettre la construction dans ces périmètres sur les parcelles immédiatement constructibles risquerait de mettre en péril leur urbanisation rationnelle. Face à la demande



constante de projets d'autorisation de construire dans ces réserves, le Conseil municipal a donc décidé de déclarer les présentes zones réservées en 2020.

Ces zones réservées donnent à la Commune le temps de la réflexion pour proposer des mesures de planification territoriale adéquates et de mettre en œuvre la révision globale du PAZ et du RCCZ, en favorisant l'urbanisation vers l'intérieur et le développement d'un milieu bâti compact, selon les exigences de l'art. 1 al. a<sup>bis</sup> et b de la LAT.

### Dérogation aux zones réservées de 2020

Des dérogations sont accordées pour les transformations / rénovations / réaffectations et les agrandissements / extensions des constructions existantes, pour autant qu'elles respectent les bases légales en vigueur. Les demandes relatives à ces projets sont publiées au bulletin officiel avec la mention « en dérogation à la zone réservée ».

Aucune autre dérogation n'est accordée tant que le projet de révision globale du PAZ et du RCCZ n'aura pas été mis à l'enquête publique.

De ce fait, aucune nouvelle construction ne peut être autorisée dans les périmètres concernés par la zone réservée décidée par le Conseil municipal en 2020.

### 3.3 NOUVELLE DÉCISION DE ZONES RÉSERVÉES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL EN 2024

Depuis la décision des zones réservées par le Conseil municipal en juin 2020, qui n'octroient pas de dérogation pour les nouvelles constructions, la procédure de révision globale du PAZ et du RCCZ de la Commune d'Ayent a considérablement avancé, tout comme les réflexions communales menées dans ce cadre. Ces dernières ont d'ailleurs été présentées à la population en mai 2020 lors de l'information publique selon art. 33 LcAT.

Le devenir des zones réservées 2020 s'est clarifié, tenant compte également de l'évolution démographique et des constructions favorables à Ayent depuis 2019 et qui devraient permettre de diminuer le surdimensionnement de zone à bâtir dévolue à l'habitat depuis la situation calculée par le SDT en 2019 (environ 11 ha de surdimensionnement absorbé en 5 ans).

Le Conseil municipal d'Ayent a donc décidé de réduire le périmètre de la zone réservée de 2020 en date du 31 janvier 2024 (publication au bulletin officiel du 9 février 2024).

Certains secteurs en zone réservée (*en hachuré bleu sur la figure 2*) ne devraient subir que de minimales adaptations dans le cadre de la révision globale du PAZ en cours de réflexion. De ce fait, le Conseil municipal a décidé d'abandonner la zone réservée sur ces secteurs et les surfaces

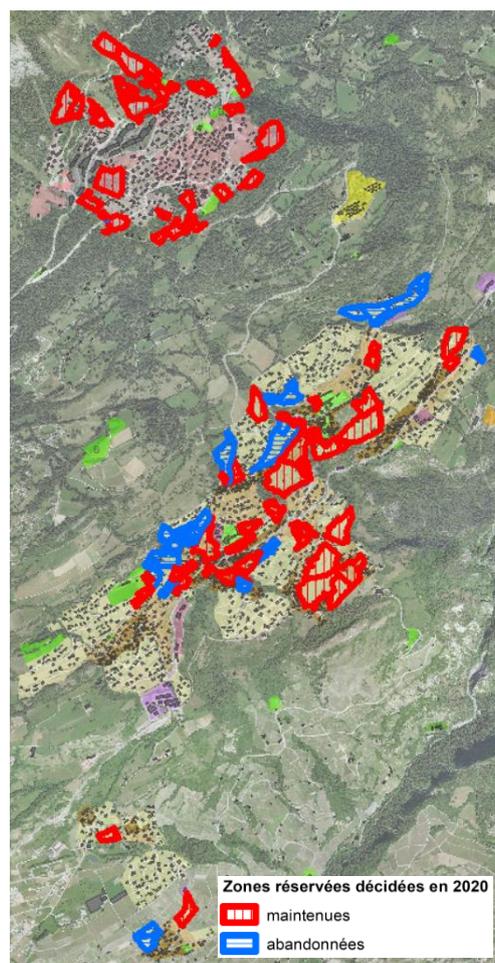


Figure 2 : Situation de la nouvelle décision du CM en 2024 (en rouge : les zones réservées de 2020 maintenues)



correspondantes libérées retrouvent leur constructibilité.

Les autres secteurs (*en hachuré rouge sur la figure 2*) sont susceptibles d'avoir leurs affectations et dispositions réglementaires modifiées par rapport au PAZ et au RCCZ en vigueur et sont donc maintenues en zone réservée selon décision de 2020.

La nouvelle décision du Conseil municipal d'Ayent (réduction des périmètres des zones réservées 2020) est légitime et justifiée. Celle-ci a fait l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête publique (publication au bulletin officiel du 9 février 2024) et d'une séance d'information à la population organisée le 20 février 2024.

### **Périmètre des zones réservées 2020 maintenues selon décision du Conseil municipal de 2024**

Les périmètres des zones réservées de 2020, d'une surface initiale de 58.1 ha, ont été réduits, tenant compte de l'avancement des réflexions territoriales et seuls 44 ha sont maintenus en zone réservée.

La délimitation des zones réservées 2020 abandonnées s'est effectuée sur la base de l'état d'avancement de la révision globale du PAZ et du RCCZ. Une actualisation des plans-guides présentés à l'information publique en 2022 a servi de base à la délimitation (*cf. annexe*) et illustre l'évolution des réflexions.

Les territoires concernés figurent sur 4 plans à l'échelle 1 : 25'000 des « Zones réservées 2020 – nouvelle décision du Conseil municipal 2024 » (*cf. annexe*).

Du point de vue de l'aménagement du territoire, les périmètres des zones réservées sont exactement délimités (art. 27 LAT) car ils ne s'appliquent qu'aux secteurs où la construction mettrait le plus en péril le projet de révision globale du PAZ et du RCCZ. De ce fait, ces périmètres limités respectent aussi le principe de proportionnalité en ne s'appliquant qu'aux surfaces nécessaires. Ils sont justifiés car ils s'appuient sur une stratégie de planification claire présentée à la population conformément à l'art 33. al.1 et 1 bis LcAT.

Les zones réservées abandonnées (en bleu) concernent plusieurs périmètres localisés, essentiellement à Blignou, Botyre, St-Romain et Signèse et représentent une surface totale de 14.1 ha. Ainsi, des autorisations de construire peuvent être délivrées sur ces 14.1 ha, pour autant que les projets soient conformes aux prescriptions du PAZ et du RCCZ en vigueur.

### **Objectifs poursuivis**

Les objectifs poursuivis par les zones réservées de 2020 maintenus par la décision du Conseil municipal en décembre 2023 sont toujours valables pour les périmètres maintenus en zone réservée.

## **3.4 NOUVELLES ZONES RÉSERVÉES DE 2024 (PROCÉDURE INDÉPENDANTE)**

Les réflexions territoriales ayant évolué depuis la création des zones réservées décidées en 2020, il s'avère que le projet de révision globale du PAZ et du RCCZ devrait avoir un impact sur des périmètres qui ne font pas partie des territoires délimités en zone réservée en 2020, visibles sur les plans-guides présentés à la population en février 2024 (*cf. annexe*).

Dès lors, en parallèle aux présentes zones réservées, le Conseil municipal a décidé de nouvelles zones réservées conjointement à sa décision de restriction des zones réservées de 2020. En séance du 31 janvier 2024 (publiée au bulletin officiel du 9 février 2024), le Conseil municipal



a décrété 6.8 ha de zone réservée complémentaire aux zones réservées de 2020, sur les secteurs « Botyre – St-Romain », « Botyre – Blignou » et « Argnou – Signèse ».

Ces nouvelles zones réservées sont indépendantes des zones réservées de 2020 maintenues par décision du Conseil municipal de 2024. Elles suivent leur propre procédure, avec une durée de validité de compétence du Conseil municipal valable jusqu'au 9 février 2029.

La présente demande de prolongation des zones réservées de 2020 ne concerne donc pas ces nouvelles zones réservées.

#### **4. NÉCESSITÉ DE PROLONGER LES ZONES RÉSERVÉES DE 2020 MAINTENUES**

La révision globale du PAZ et du RCCZ qui doit définir le cadre pour les 15-30 prochaines années est un processus très complexe qui prend du temps. C'est pourquoi l'art. 19 al. 2 LcAT a indiqué qu'une zone réservée peut être prolongée, pour une durée supplémentaire de 3 ans, par l'Assemblée primaire / le Conseil général.

Ayant répondu de manière exemplaire à la sollicitation du Service du développement territorial (SDT) de décider de zones réservées pour maîtriser le développement territorial communal, le Conseil municipal d'Ayent a décidé rapidement de zones réservées. Le Conseil municipal a donc épuisé plus rapidement que d'autres Communes ses compétences en matière de zones réservées, avant d'avoir pu aboutir à l'homologation de la révision globale de son PAZ et de son RCCZ.

##### **Enjeux de la révision globale du PAZ et du RCCZ**

La planification territoriale s'effectue dans un monde en pleine mutation. Ces dernières années, des tendances prévisibles se sont confirmées et accélérées : l'urbanisation s'étale, les vagues de chaleur sont plus longues et plus fréquentes, la biodiversité est menacée, les pandémies se confirment, la crise énergétique est préoccupante, etc. A cela s'ajoute un contexte où les rapports entre individus se font de plus en plus dans l'espace virtuel (sur les réseaux sociaux), phénomène qui bouleverse toute l'organisation sociétale. La Commune d'Ayent, qui désire maintenir une haute qualité de vie sur son territoire, doit intégrer ces tendances dans sa planification afin d'y répondre de manière adaptée.

Force est de constater que le contexte actuel n'est plus le même que celui qui prévalait il y a 20 ans. Autrefois, on élaborait des PAZ prévoyant une expansion territoriale dans le but d'ouvrir et d'équiper des zones à bâtir, donc de construire. Le développement s'est fait de manière trop rapide, ayant engendré des problématiques sociales et environnementales. Alors que la villa individuelle constituait le modèle unique d'habitation, la construction d'habitat collectif s'avère nécessaire d'une part pour accueillir plus d'habitants aux emplacements stratégiques (à proximité des biens et services), d'autre part pour maintenir une population diversifiée (jeunes, adultes, personnes âgées, etc.).

Actuellement, le paradigme est d'urbaniser vers l'intérieur et de ce fait utiliser les réserves de zone à bâtir de manière rationnelle, tournée vers la densification (impact sur le bâti / les pleins) et la qualité du bâti (impact également sur les espaces non construits / les vides), tout en s'intégrant au contexte environnant. Il y a lieu de faire cohabiter les habitants, les emplois et la nature.

La recherche d'équilibre entre l'environnement social qui doit être mis en place pour garantir la qualité de vie de l'homme, la préservation de la nature et de la valeur écologique et la



préservation d'un outil de travail pour permettre de conserver un équilibre économique est la base du développement durable. Cette recherche d'équilibre sous-tend le choix des thématiques spécifiques retenues comme piliers de l'élaboration du PAZ et RCCZ.

Introduire ces thématiques transversales dans la révision globale du PAZ et du RCCZ est un processus lent, qui prend du temps. Cela d'autant plus que la révision globale du PAZ et du RCCZ couvre l'ensemble des zones d'affectation, que ce soient les zones à bâtir (environ 5% de la surface communale), les zones agricoles, les zones à protéger ou encore les zones spéciales (par ex. zone de domaine skiable, zone de camping, etc.). Ce processus intègre donc des compétences diverses et plusieurs mandataires interagissent dans la révision globale d'un PAZ et d'un RCCZ (urbanisme, architecture, énergie, nature et paysage, forêt, tourisme, patrimoine bâti, etc.).

### **Mise en œuvre des zones réservées**

La mise en œuvre des zones réservées dans le cadre de la révision globale du PAZ est de quatre ordres :

- > changement d'affectation et/ou mesures de densification au sein de territoires affectés en zone à bâtir et dont la localisation est justifiée (utilisation rationnelle du territoire, densification vers l'intérieur, la bonne affectation au bon endroit, etc.) ;
- > identification de périmètres à aménager pour certaines zones à bâtir nécessitant, avant toute construction, l'élaboration de mesures de planification d'ensemble pour garantir une urbanisation rationnelle (remaniement parcellaire, création d'une desserte commune, etc.) ;
- > étapisation de l'urbanisation, pour gérer les réserves de zone à bâtir et répondre au surplus du dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat (gel temporaire) ;
- > dézonage de portions de terrain devenues contraires à certaines bases légales ainsi qu'aux options de développement communales (par ex. conflit avec des zones de danger élevé / zone de protection des eaux souterraines, préservation de césures paysagères structurantes du paysage, etc.).

Sans prolongation par le Conseil général des zones réservées décidées par le Conseil municipal en 2020 et maintenues par décision du Conseil municipal début 2024, le Conseil municipal se retrouverait sans moyens légaux de sa compétence pour bloquer les projets sur ces territoires qui risqueraient de compromettre la mise en œuvre de la révision globale de son PAZ et RCCZ. Sans prolongation des zones réservées, les objectifs de densification ou d'utilisation rationnelle du sol pourraient être mis à mal par le développement de projets architecturaux non conformes à la vision stratégique communale (options de développement) et qui risquent de ne répondre que partiellement aux objectifs de la LAT (surdimensionnement de la zone à bâtir, urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, etc.).

Afin de préserver l'intérêt public évident que représente un aménagement du territoire cohérent, le Conseil municipal d'Ayent adresse la requête à son Conseil général de décider de prolonger lesdites zones réservées au sens de l'art. 21 al. 2 LcAT, pour une durée de 3 ans, sur les secteurs de 2020 maintenus en zone réservée en 2024 (cf. dossier de 2024).

Ces zones réservées sont utilisées en tant que mesure provisionnelle et conservatoire, en prévision de l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ à venir.



## 5. PÉRIMÈTRE DES ZONES RÉSERVÉES PROLONGÉES PAR LE CONSEIL GÉNÉRAL

La demande de prolongation des zones réservées concerne l'ensemble des périmètres déjà en zone réservée (selon décision du Conseil municipal de 2020 et réduction des périmètres par le Conseil général de 2024).

Les 44 ha concernés figurent sur 4 plans à l'échelle 1 : 25'000 des « Zones réservées 2020 – nouvelle décision du Conseil municipal 2024 » (*cf. annexe*).

Ces périmètres sont justifiés par les réflexions territoriales communales présentées sous forme de plans-guides (*cf. annexe*).

## 6. DURÉE DES ZONES RÉSERVÉES PROLONGÉES

En vertu de l'art. 19 al. 2 de la LcAT, le Conseil municipal d'Ayent demande au Conseil général de prolonger les « zones réservées décidées en 2020 par le Conseil municipal et maintenues par ce dernier en 2024 » en vigueur pour une durée de 3 ans.

La décision du Conseil général de prolonger lesdites zones réservées doit se faire avant son échéance au 3 juillet 2025 (date de la publication au BO qui fait foi) ainsi qu'avant le délai référendaire de cette décision de prolongation desdites zones réservées. La décision du Conseil général peut être antérieure de plusieurs semaines/mois mais la publication au BO doit se faire juste avant le 3 juillet 2025, afin de pouvoir bénéficier de la durée maximale autorisée par l'art. 19 LcAT. Si le Conseil général d'Ayent accepte de prolonger lesdites zones réservées, leur durée devraient être ainsi valable jusqu'à l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ, mais au plus tard en juillet 2028.

La durée de prolongation desdites 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 (homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ). Elle n'est donc pas excessive.

Les zones réservées prolongées seront abrogées au plus tard conjointement à l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ, ou au plus tard au terme du délai de 3 ans lié à cette décision du Conseil général.

Il est utile de préciser qu'une zone réservée ne modifie pas l'affectation des zones et qu'elle bénéficie d'un statut temporaire. La grande majorité des zones réservées ne sont pas concernées par le dézonage.

## 7. POSSIBILITÉS DE DÉROGATION

Les possibilités de dérogation actuelles seront toujours valables en cas de prolongation desdites zones réservées par le Conseil général.



A ce sujet, le rapport explicatif de 2020 précise :

*Des dérogations seront accordées pour les transformations / rénovations / réaffectations et les agrandissements / extensions des constructions existantes, pour autant qu'elles respectent les bases légales en vigueur. Les demandes relatives à ces projets seront publiées au bulletin officiel avec la mention « en dérogation à la zone réservée ».*

*Aucune autre dérogation ne sera accordée dans les périmètres des zones réservées 2020 maintenues, tant que le projet de révision globale du PAZ et du RCCZ n'aura pas été mis à l'enquête publique.*

Le rapport pour la nouvelle décision du Conseil municipal concernant la restriction du périmètre de zone réservée 2020 reprend tel quel ces critères de dérogation.

## **8. CONCLUSION**

Malgré les étapes importantes déjà franchies par la Commune d'Ayent dans le processus de révision globale du PAZ et du RCCZ, la procédure en cours nécessite du temps avant l'homologation de ces instruments d'aménagement du territoire par le Conseil d'État.

Dans l'intervalle, il est nécessaire d'éviter des développements qui pourraient rendre caduque la révision globale en cours notamment dans les secteurs dont la planification est appelée à évoluer significativement. C'est pourquoi, le Conseil municipal d'Ayent sollicite le Conseil général afin qu'il mobilise sa compétence pour prolonger les zones réservées 2020 maintenues par le Conseil municipal en 2024 et ainsi permettre un développement maîtrisé de la Commune durant la poursuite des travaux de la révision globale du PAZ et du RCCZ.

## **9. RECOMMANDATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

En séance du xx xxxxx 2025, le Conseil municipal demande au Conseil général de prolonger de trois ans les zones réservées de 2020 maintenues par le Conseil municipal en 2024.

En vous remerciant de réserver un accueil favorable à cette proposition, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général, à l'expression de nos sentiments distingués.

## **10. ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le projet de texte de publication au bulletin officiel :



**Commune d'Ayent**  
**Mise à l'enquête**

La Commune d'Ayent soumet à l'enquête publique :

**Prolongation des zones réservées de 2020 maintenues par décision du Conseil municipal de 2024**

Le Conseil municipal d'Ayent rend notoire que, lors de sa séance du **xx.xx.2025**, le Conseil général d'Ayent a décidé de prolonger pour une durée de trois ans les zones réservées de 2020 maintenues par décision du Conseil municipal de 2024, au sens des articles 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT) et 19 de la loi concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987 (LcAT).

La présente publication fait suite à celles parues dans le BO :

- > du 3 juillet 2020 par laquelle le Conseil municipal annonçait la création de zones réservées sur différents secteurs pour une durée de cinq ans ;
- > du 9 février 2024 par laquelle le Conseil municipal réduisait les périmètres concernés.

Les périmètres concernés sont indiqués sur les plans déposés et mis à l'enquête publique.

Le but poursuivi par cette prolongation est de permettre, à l'intérieur de ces zones réservées, la révision globale du plan d'affectation des zones (PAZ) et de la réglementation y relative (RCCZ) afin de mettre en œuvre le Plan directeur cantonal révisé et approuvé par le Conseil fédéral le 1 mai 2019, ainsi que les nouvelles bases légales cantonales en matière d'aménagement du territoire.

A l'intérieur de ces zones réservées, rien ne pourra être entrepris qui aille à l'encontre ou qui compromette le but poursuivi par ces zones réservées.

La prolongation de trois ans de ces zones réservées entre en force dès la présente publication au bulletin officiel.

Les personnes intéressées peuvent prendre connaissance du dossier au bureau communal **durant les heures d'ouvertures officielles des bureaux [possibilité de préciser les horaires / site internet]**.

Les oppositions éventuelles, dûment motivées et signées, notamment quant à la nécessité de prolonger lesdites zones réservées, leur durée ou l'opportunité du but poursuivi par cette prolongation seront adressées par écrit **[sous pli recommandé]** à l'administration communale, dans les trente jours dès la présente publication, conformément à l'art. 19 al. 3 LcAT. Le Conseil d'Etat statue sur les oppositions (art. 19 al. 4 LcAT).

Ayent, le **xx.xx.2025**

**L'Administration communale**

Sion, le 12 février 2025

AZUR Roux & Rudaz sàrl

*Sylvie Rudaz, architecte EPFL – urbaniste FSU*

