

Commune de CHALAIS



Révision globale du PAZ-RCCZ

Dossier d'information à la population selon art. 33 LcAT, al. 1 et 1bis



Mai 2021

Table des matières

Introduction.....	3
Périmètre de la révision du PAZ.....	5
Objectifs de la planification.....	6
Suite de la procédure	10
Options communales de développement (Projet de territoire).....	12
<i>Le pré-diagnostic</i>	12
<i>La vision</i>	13
<i>Zones réservées</i>	16
<i>Coordination intercommunale</i>	16
Etudes annexes et état de lieux	17
Observations des citoyens	17
<i>Les informations préalables</i>	17
<i>Présentation publique</i>	17
<i>Vos observations et remarques</i>	18
Annexes	18

Introduction

La révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) votée et acceptée en 2013 a engendré pour un nombre important de cantons et de communes de Suisse de revoir leur planification et leur utilisation du sol (plan des zones). Ainsi, le canton du Valais a dû adapter ses documents légaux en la matière, avec notamment la révision de la **Loi cantonale d'application sur l'aménagement du territoire (LcAT)** et le **plan directeur cantonal (PDC)**. Ces deux éléments sont la base sur lesquelles se fondent les révisions des plans des zones et règlements communaux des constructions.

Au vu de ces nouvelles exigences légales, et avec l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016 de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS), et au 1^{er} janvier 2018 de la révision de la loi cantonale sur les constructions (LC), les communes doivent **requestionner leur territoire** et déterminer leur **potentiel de développement** en fonction des besoins identifiés en matière de population et d'emploi.

Dans le cadre des révisions globales des **plan des zones et règlements communaux des constructions**, la LAT (art.4) et la LcAT (art.33) exigent que les communes veillent à ce que **la population soit informée** et puisse participer à l'élaboration des plans.

LcAT

Art. 33 Elaboration des plans et règlements

¹ Le conseil municipal informe la population sur les plans à établir, sur les objectifs que ceux-ci visent et sur le déroulement de la procédure. Il veille à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans (art. 4 LAT).

^{1bis} Cette information est faite par avis dans le Bulletin officiel et par affichage public dans la commune prévoyant un délai minimal de 30 jours pour donner à tout intéressé l'occasion de prendre connaissance de l'avant-projet et de faire valoir par écrit toutes propositions.

...

La commune de **Chalais** répond à ces nouvelles exigences légales en :

- Etablissant une **vision stratégique de son territoire** (projet de territoire) indispensable à la révision de son plan des zones et au redimensionnement exigé de sa zone à bâtir ;
- Instaurant des **zones réservées** sur des territoires spécifiquement délimités afin de bloquer momentanément les développements pour pouvoir réfléchir à l'affectation future des zones, tant du point de vue quantitatif (dimensionnement de la zone) que qualitatif (densification vers l'intérieur, prescriptions architecturales, espaces publics, réseaux de mobilité douce, ...);
- Elaborant des pistes pour l'identification du **périmètre d'urbanisation** et du plan des zones ;
- Collaborant avec les communes voisines (Grône, Chippis et Sierre) pour élaborer un **règlement des constructions** coordonné, si ce n'est commun.

Périmètre de la révision du PAZ

L'ensemble du territoire communal est concerné par la révision globale du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ). Les futures modifications apportées au PAZ et RCCZ pourront toucher l'ensemble du territoire, qu'il s'agisse de zones aujourd'hui constructibles ou de zones naturelles ou paysagères.



Figure 1 – Périmètre de la Commune de Chalais

Objectifs de la planification

L'objectif principal de la révision globale du PAZ et du RCCZ est la mise en conformité des plans et règlements communaux par rapport aux nouvelles exigences de la loi fédérale d'aménagement du territoire (LAT) et cantonales (LcAT et PDC). Ces révisions mettent en exergue la nécessité **d'un développement vers l'intérieur** afin de préserver suffisamment d'espaces non-constructibles malgré la croissance de la population, ainsi qu'un devoir des communes de **dimensionner leurs zones à bâtir pour les besoins des 15 prochaines années**. Comme cités dans l'introduction, d'autres objectifs légaux et contraignants viennent justifier la nécessité de mettre à jour les plans et règlements communaux.

Le travail de la commune de Chalais se base sur quatre volets pour procéder à la révision globale de ses outils d'aménagement du territoire :

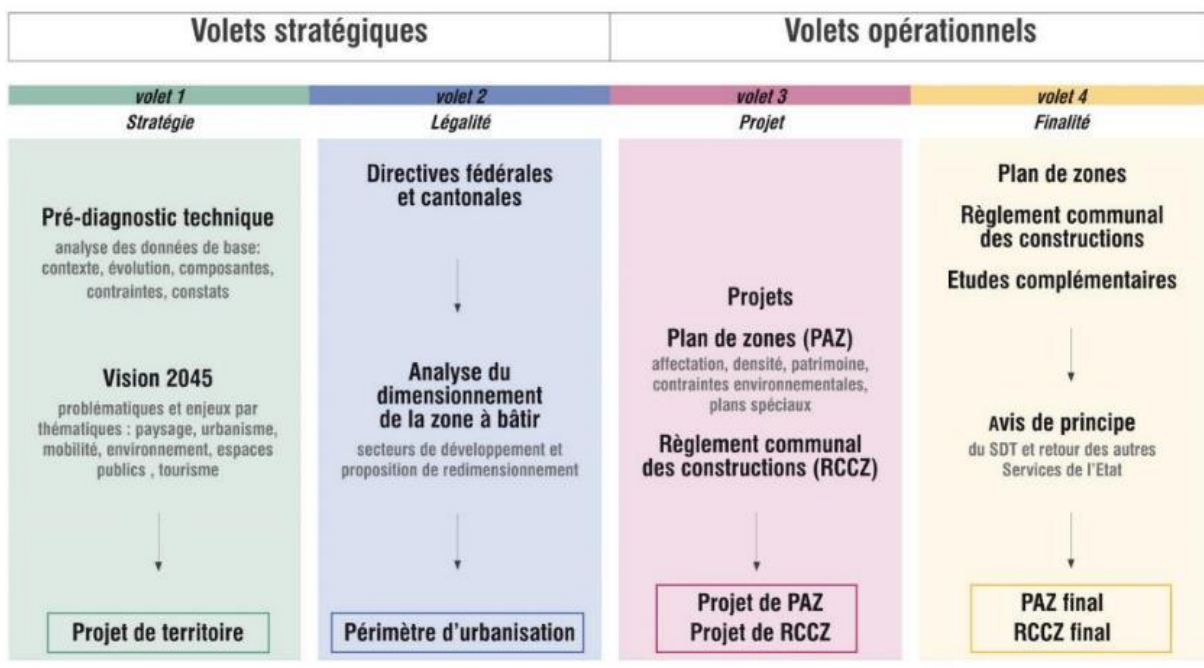


Figure 2 – Schéma de travail de la commune

Le premier **volet stratégique**, consiste à élaborer une **vision territoriale** (projet de territoire) ainsi qu'à délimiter un **périmètre d'urbanisation**, représentant l'étendue admissible pour le développement des zones pour répondre aux besoins des 30 prochaines années.

Le second **volet opérationnel** permet d'élaborer le **projet de plan des zones** et le **règlement communal des constructions**. Ce projet devra suivre la **procédure définie** plus précisément dans le chapitre suivant " suite de la procédure".

En résumé, il est nécessaire de réviser de manière globale les plans d'affectation des zones et leurs règlements pour quatre raisons essentielles :

a) Dimensionnement de la zone à bâtir

La fiche C.1 « Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat » du Plan directeur cantonal, validé par le Conseil fédéral le 1^{er} mai 2019, donne les principes de calcul des besoins et des surplus des zones à bâtir.

La commune de **Chalais** affiche un surplus important de zone à bâtir et fait ainsi partie de la catégorie des communes (c) qui se caractérise par une **croissance modérée à forte** et qui **possède de grandes réserves** de terrain à bâtir.

Il s'agit dès lors de prendre des mesures de **régulation des zones à bâtir existantes**, mais également des mesures pour activer le potentiel de **développement vers l'intérieur** (mixité, disponibilité des terrains, densification, accessibilité, etc.). Selon les dernières données transmises par le canton (mai 2019), la surface des zones à bâtir non construites est de 36.7ha alors que le besoin théorique pour les habitants et emplois attendus pour les 15 prochaines années est de 13.8ha.

Un questionnement de la totalité de la zone à bâtir est donc nécessaire, afin notamment d'identifier les terrains non propices à la construction, ceux devant être affectés conformément à leur utilisation réelle (installations d'intérêt public, activités artisanales, ...) et ceux devant faire l'objet d'une temporalisation pour préserver leur potentiel de développement futur (2^{ème} étape de développement).

D'autres terrains devront être questionnés en vue d'un développement plus cohérent et adaptée à une utilisation rationnelle du sol. Pour ce faire, les notions de densification et de disponibilité des terrains doivent être clairement définies.

b) Développement vers l'intérieur

Afin de respecter la notion d'utilisation rationnelle du sol tout en garantissant la demande pour de nouveaux habitants et emplois prévus ces prochaines années, il est essentiel que la

commune mette en place des outils qui favorisent **un développement vers l'intérieur dans des secteurs déjà urbanisés**. Ces outils doivent permettre de « combler les vides à l'intérieur du tissu bâti » et favoriser une densification supérieure des constructions existantes dans les secteurs appropriés.

La densification vers l'intérieur permet de préserver le cadre paysager, tant naturel qu'agricole, qui participe à la richesse et à la qualité de vie de **Chalais**.

Cet objectif se matérialise sur les plans et les règlements au travers de plusieurs actions :

- Une **augmentation de la densité et l'introduction d'une densité minimale** pour certaines zones, en particulier celles qui affichent une position centrale, à proximité des services et des lieux de transport public (bus, téléphérique) ;
- L'introduction d'une **obligation de logements collectifs dans certaines zones** stratégiques ;
- **L'introduction de secteurs à aménager** sur des ensembles vides ou faiblement bâtis pour favoriser un développement cohérent et coordonné avec les quartiers et les centralités existantes ;
- **Le recours éventuel aux nouveaux outils prévus par la LcAT** sur les terrains stratégiques et sous-utilisés (périmètre de développement, mise en zone pour un projet particulier, mobilisation des terrains à bâtir, etc.).

c) *Périodicité des plans*

Prévus pour un horizon de 15 ans, la commune doit périodiquement procéder à une mise à jour de ses instruments d'aménagement du territoire :

- Les documents stratégiques (projet de territoire, plan de mobilité, ...) peuvent faire l'objet de réajustement continuels selon les besoins, les modifications légales ou stratégiques fédérales, cantonales, régionales (projet d'agglomération, plan directeur intercommunal, ...) ou communales ;
- **Le plan des zones et le règlement des constructions doivent faire l'objet d'une révision tous les 15 ans.**

Cela permet de les ajuster, de les modifier en fonction de nouveaux besoins ou des changements intervenus dans l'intervalle. Les plans et règlements actuellement en vigueur ont été homologués en 1999. Datant de plus de 21 ans, il convient de les mettre à jour.

d) Mise à jour selon les nouvelles bases légales

La nouvelle loi cantonale sur les constructions (LC) et de son ordonnance (OC) sont rentrées en vigueur début 2018 (révision totale). Les communes valaisannes ont jusqu'en 2025, au plus tard, pour mettre en conformité leurs plan des zones et leur règlement communal des constructions en fonction de ces nouvelles dispositions légales. Les modifications les plus importantes concernent principalement la procédure d'autorisation de construire ainsi que les prescriptions constructives (modification du calcul de l'indice d'utilisation du sol, nouvelle définition des hauteurs des bâtiments, notion de distance aux limites, etc.)

De plus, la nouvelle législation sur les résidences secondaires (Lex Weber) entraîne des modifications pour toutes les communes de Suisse, tant du point de vue administratif (gestion et suivi de l'utilisation de tous les logements) que constructif avec des interdictions (nouveaux logements) ou des restrictions (ancien logement). Le Plan et le règlement des constructions doivent tenir compte de ces nouveaux éléments et être adaptés en fonction.

D'autres nouvelles exigences fédérales ou cantonales impliquent des modifications parfois importantes sur le territoire et sur les droits à bâtir (espace réservé aux eaux, inventaire du patrimoine bâti, ...)

Suite de la procédure

La LcAT définit aux articles 33 et suivants, la procédure pour les révisions des plans de zones et règlements des constructions.



Figure 3 – Schéma de la procédure de révision PAZ et RCCZ (LcAT)

La commune a élaboré les premières démarches et présente dans le cadre de cette information publique l'avant-projet du PAZ-RCCZ. Celui-ci est soumis à la lecture et aux remarques de la population et des personnes directement concernées. Suite à cette démarche participative, la procédure se poursuit avec l'analyse des services cantonaux, avant une mise à l'enquête publique, avec ces potentielles oppositions et une validation de l'assemblée primaire. La procédure se finalise avec une homologation par le Conseil d'Etat, avant une entrée en force en fonction des recours devant la justice cantonale et/ou fédérale.

Le **planning prévisionnel** suivant peut être proposé en fonction de cette procédure :

- | | |
|--|----------------|
| • Information à la population | Printemps 2021 |
| • Dépôt du dossier pour l'avis de principe au Canton | Hiver 2021-22 |
| • Retour de l'avis de principe du Canton et adaptation | Automne 2022 |
| • Mise à l'enquête publique | 2023 |
| • ... suite de la procédure | 2023-2024 |

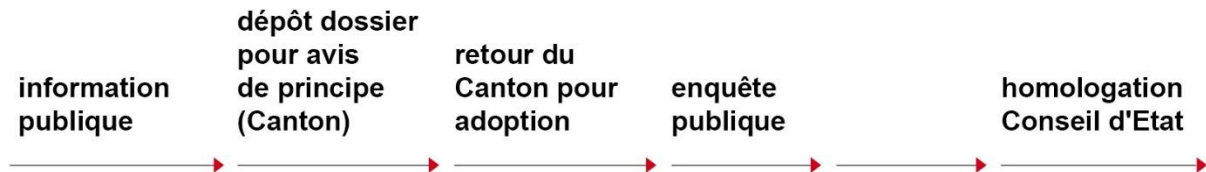


Figure 3 – Schéma du planning prévisionnel

La commune espère homologuer son PAZ et RCCZ à l'horizon 2024.

Options communales de développement (Projet de territoire)

Le projet de territoire permet à la municipalité d'appréhender les problématiques et les enjeux communaux de manière globale et transversale, et d'esquisser des pistes de réponses. Il constitue également le socle sur lequel s'appuyer pour orienter le développement de la commune de manière qualitative sur le long terme. Les prévisions démographiques sont importantes dans le Valais central, en raison de sa situation stratégique et de sa concentration au niveau des emplois. La commune de **Chalais** dispose cependant de réserves en zone à bâtir surdimensionnées. Etant donné que l'essentiel des besoins pour de nouveaux logements se situe en plaine, un redimensionnement des réserves sur le mi-coteau et la station de Vercorin sont inévitables. En effet, la commune doit freiner l'étalement urbain et se prémunir des problèmes qu'il engendre (charges importantes pour l'équipement, difficulté à offrir un transport public de qualité, vie sociale affaiblie). Par ailleurs, la préservation des terres agricoles et viticoles ainsi que du paysage est un élément essentiel pour conserver les atouts et promouvoir l'image de Chalais.

Le pré-diagnostic

Avant de développer une vision, la commune a établi un **pré-diagnostic**, relevant les enjeux de son territoire.

Un **pré-diagnostic technique** du territoire est établi dans le but de tirer le portrait de la commune, d'identifier son évolution, ses composantes (paysage, urbanisation, mobilité, tourisme, services et équipements) ainsi que ses contraintes environnementales et de développement. Sur la base de cette analyse, les premiers constats sont tirés.

Un **pré-diagnostic sensible** du territoire est ensuite élaboré. Cette approche permet à la commune d'identifier rapidement les qualités et faiblesses du territoire communal et d'exprimer leurs attentes pour le développement à venir.

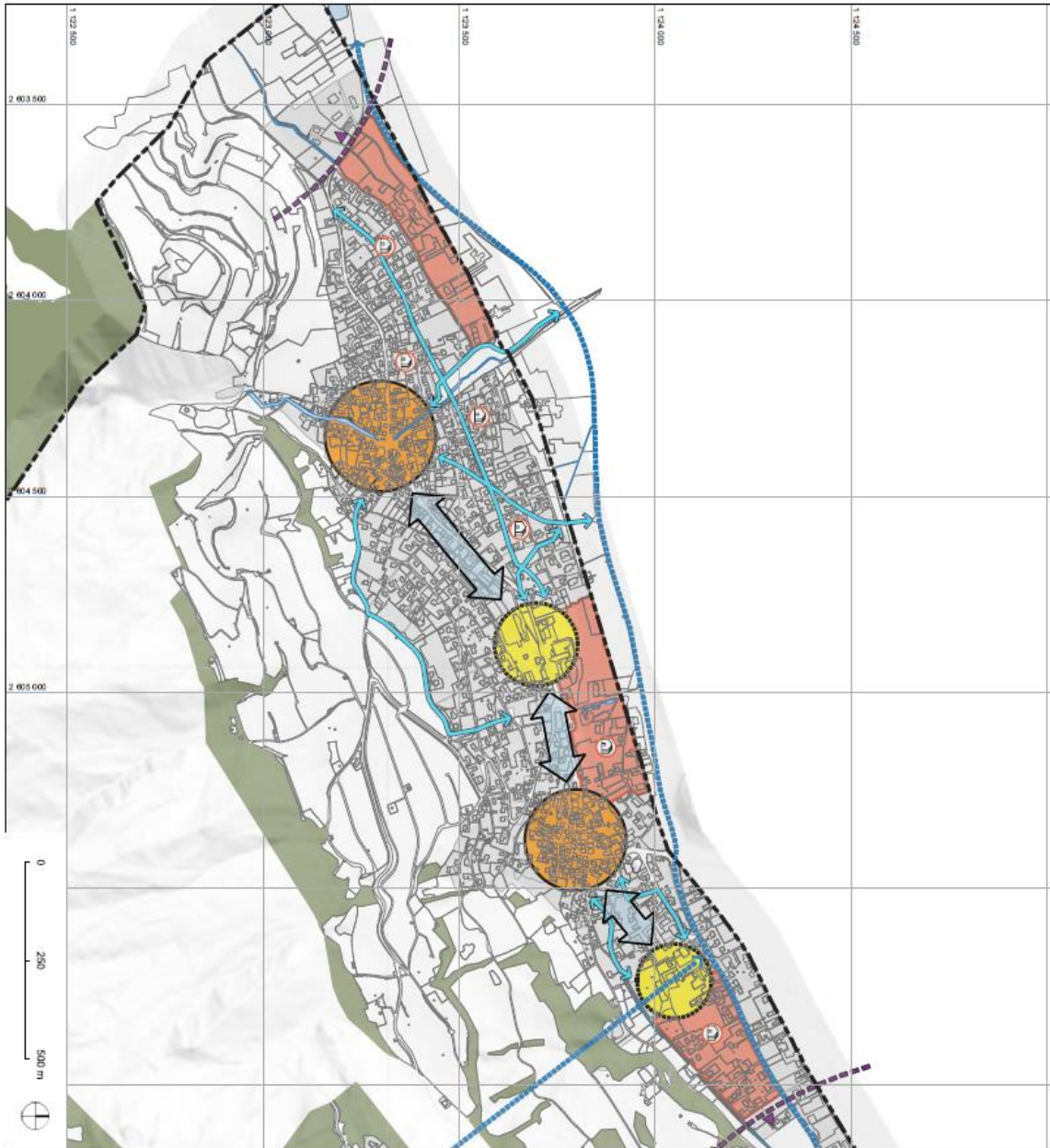


Figure 5 – Constats, problématique et enjeux (projet de territoire, Chalais, 2018)

La vision

Ces éléments servent de base à l'élaboration d'une **vision** cohérente et de qualité du développement de la commune à **l'horizon 2045**. Les réponses territoriales à donner aux objectifs de développement sont illustrées et traduites dans un **projet de territoire**. Celui-ci représente de manière qualitative et par thématiques, les modalités de l'évolution de la commune de Chalais. Ce document permet d'orienter les acteurs du développement dans leurs actions de mise en œuvre et de relever les problématiques à traiter en coordination avec les communes voisines.

Une **carte de synthèse** renseigne à la fois l'ensemble du territoire mais également les thématiques traitées et permet une lecture simplifiée du document.

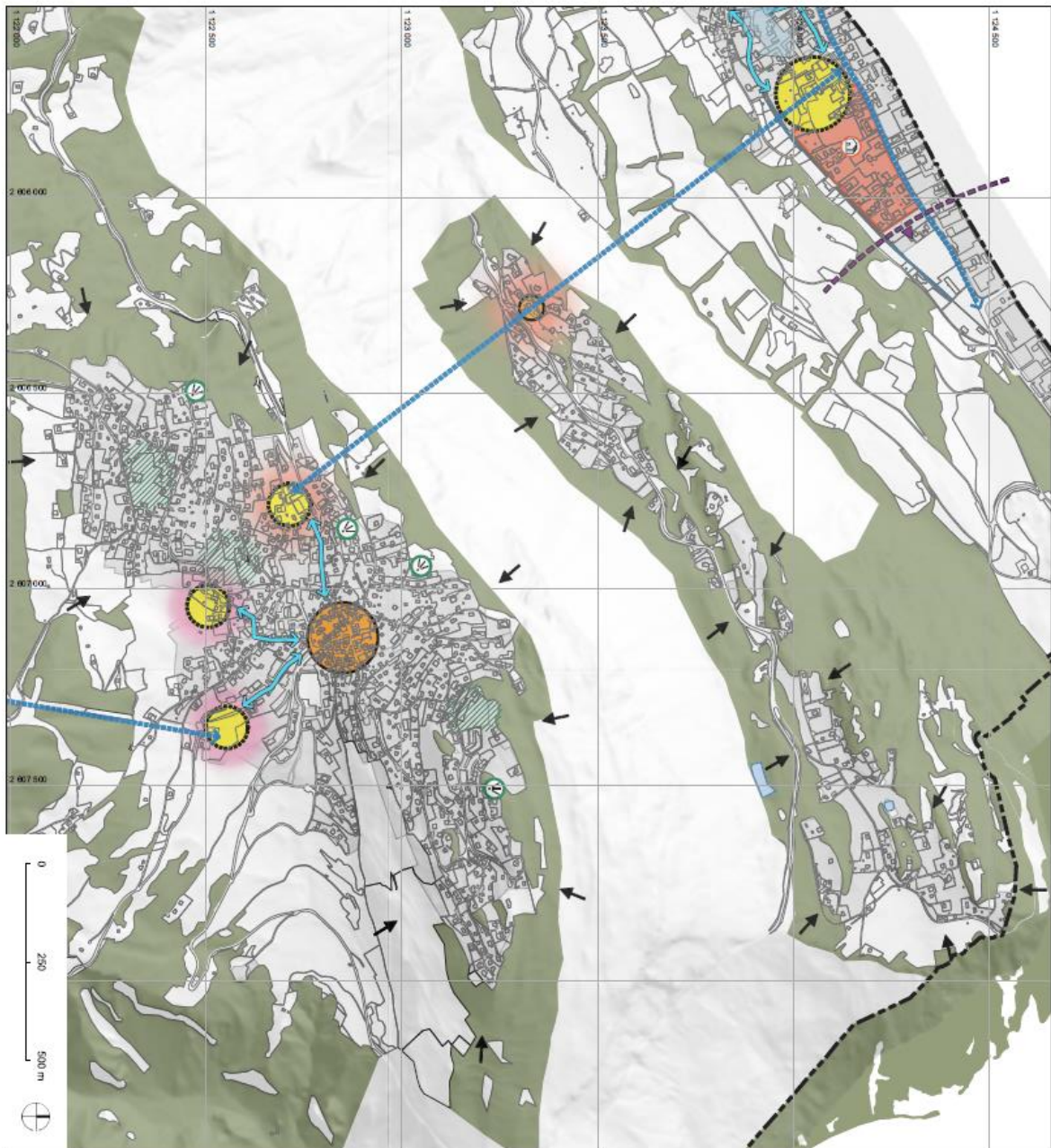


COMMUNE DE CHALAIS
PLAN DES ENJEUX ■ PLaine

- centralité
- historique
- fonctionnelle
- nouveau quartier
- nouveau quartier d'habitation
- densification qualitative
- principe de mobilité douce
- connection principale
- connection secondaire
- transport public (bus, téléphérique, ...)
- autre information
- zone d'activité

AGORA plan
Lausanne, le 26 juin 2020
AGORA plan ■ Aménageurs ■ Géomètres ■ Ingénieurs ■
AGORA plan route du moulin 55 1050 Sion NE 041 79 89 65 74 www.agora-plan.ch
10011 100 010

Figure 6 – Carte de synthèse du secteur « plaine » (projet de territoire)



COMMUNE DE CHALAIS
PLAN DES ENJEUX ■ MONTAGNE

- centralité**
 - historique
 - fonctionnelle
- développement en centralités**
 - quartier d'habitation
 - loisirs et tourisme
- nouveau quartier**
 - nouveau quartier d'habitation
 - densification qualitative
- principe de mobilité douce**
 - connexion principale
 - connexion secondaire
 - transport public (bus, téléphérique, ...)
- autre information**
 - redimensionnement de la zone à bâtir
 - qualité naturelle et paysagère à valoriser
 - espace de dégagement (vue)
 - zone d'activité

AGORA plan
Sarl ■ Aménageurs ■ Géomètres ■ Ingénieurs ■ Architectes
Autorisation n° de montagne 59 1050 5201 06, n° 179 728 63 74 www.agora-plan.ch
1001 06 03

Lausanne, le 1^{er} juillet 2020

Figure 7 – Carte de synthèse du secteur « montagne » (projet de territoire)

Zones réservées

Dans un premier temps et avant de déterminer de manière précise les zones devant faire l'objet d'un redimensionnement, la commune a décrété les zones à bâtir de Briey et de Vercorin : zones réservées. De même, elle a intégré cette mesure sur certains secteurs des villages de Réchy et de Chalais. La zone réservée est un outil indispensable pour les communes afin qu'elles puissent réfléchir de manière indépendante et en toute sérénité sur le devenir du développement des zones. Ces zones réservées ont été instaurées selon l'ancienne loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT) en 2018 pour une durée de 2 ans. En 2020, la commune a pris une nouvelle décision concernant ces zones réservées pour 3 ans selon les nouvelles normes de la LcAT. A l'échéance de ce délai, si le PAZ et RCCZ ne sont pas homologués par l'instance cantonale (Conseil d'Etat), ces zones réservées pourront être prolongées de 3 ans supplémentaires sur décision unique de l'assemblée primaire.

Coordination intercommunale

Dans le même temps, la commune s'est alliée aux trois communes voisines (Grône, Chippis et Sierre) afin de réviser le règlement communal des constructions et des zones. Ce dernier, en lien direct avec le plan des zones doit également être revu en fonction de la nouvelle loi sur les constructions entrée en vigueur en 2018. Cette coordination permettra d'obtenir un règlement commun, ou pour le moins coordonné, facilitant ainsi les réflexions communes et les demandes des propriétaires.

Etudes annexes et état de lieux

Dans le cadre d'une révision globale du PAZ et du RCCZ, de nombreuses études annexes doivent être menées afin de mettre à jour les différentes composantes qui interagissent avec ces outils de planification. Voici une liste de l'état d'avancement de ces différentes études :

- | | |
|---------------------------------------|--------------------|
| • Carte de dangers | réalisé et à jour |
| • Espace réservé aux eaux | en cours |
| • Cadastre forestier | réalisé et à jour |
| • Étude sur l'hébergement touristique | réalisée et à jour |
| • Programme d'équipement | en cours |
| • Inventaire du patrimoine bâti | en cours |
| • Concept Nature et paysage | en cours |
| • Stratégie énergétique | en cours |

Observations des citoyens

Les informations préalables

La population de la commune de Chalais a déjà été informée à deux reprises des travaux de la municipalité sur cette révision du PAZ et RCCZ.

- Chalais INFO de mars 2019
- Assemblée primaire de juin 2019

Présentation publique

Des présentations publiques de ces différents éléments seront faites

- Le mercredi 26 mai à Chalais à 18h30
- Le mardi 1^{er} juin à Vercorin à 18h30
- Le mercredi 16 juin à Chalais à 18h30

Les membres de la commission communale en charge du dossier et le bureau d'aménagement du territoire mandaté seront présents pour répondre à vos questions.

Vos observations et remarques

Les observations citoyennes sont à adresser **par écrit ou** par e-mail au Conseil municipal dans les **30 jours** suivants la publication au bulletin officiel du 21 mai 2021 de l'information de révision globale du PAZ & RCCZ.

Administration communale

Place des écoles 2

3966 Chalais

territoire@chalais.ch

Annexes

- Projet de territoire de la commune de Chalais : 2018
- Chalais INFO : mars 2019
- Présentation réalisée à l'assemblée primaire de juin 2019
- Flyer tout ménage de mai 2021