



Conseil d'Etat
Staatsrat

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

RÉPONSE AU POSTULAT

(MOTION TRANSFORMÉE EN POSTULAT DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT)

Auteurs	Aron Pfammatter, CVPO, Michael Graber, SVPO, Serge Métrailler, PDCC et cosignataires
Objet	Pas de dézonage des parcelles construites
Date	12.09.2018
Numéro	5.0363

Les postulants demandent de prévoir une disposition dans la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT) qui exclut le dézonage, respectivement le non-classement des parcelles sur lesquelles des maisons d'habitation sont construites.

Le but principal de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) était d'éviter une poursuite du mitage du territoire et d'encourager le développement de l'urbanisation vers l'intérieur. Le Conseil d'Etat a toujours insisté sur le fait qu'il rechercherait une mise en œuvre de la loi qui tiendrait compte autant que faire se peut des intérêts des propriétaires fonciers et qui soit aussi adaptée et compatible que possible avec la situation spécifique du canton du Valais. Cette mise en œuvre limiterait ainsi les dézonages au strict nécessaire. Entre-temps, le Conseil fédéral a approuvé le plan directeur cantonal et avec lui l'approche prévue pour la mise en œuvre de la révision de la LAT. Cette approche prévoit que les réserves de zones à bâtir situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (PU) ne soient pas réduites. Pour celles dépassant les besoins pour les 15 prochaines années, mais situées dans le PU, des mesures doivent être prises, telles que le classement en zone d'affectation différée (ZAD) ou la délimitation de zones réservées, afin de les rendre provisoirement inconstructibles. Le PU comprend les surfaces qui sont adaptées au développement de l'urbanisation et qui correspondent aux options de développement territorial décidées par les communes. Le PU correspond en principe aux besoins des 25 à 30 années à venir. Les zones à bâtir dévolues à l'habitat situées hors du PU ainsi que les surfaces qui ne sont pas prévues pour la construction de résidences principales, qui ne se prêtent pas à la construction ou qui se trouvent en conflit avec des intérêts supérieurs, doivent quant à elles être dézonées. Cela peut aussi concerner des parcelles déjà construites. Si les parcelles construites constituent une entité d'une certaine taille et remplissent les exigences en matière de zone à bâtir mentionnées ci-dessus, la commune peut en principe les laisser en zone à bâtir. Au cas où ces exigences ne seraient pas remplies, le maintien de certains bâtiments en zone à bâtir conduirait à la création de ce qu'on pourrait appeler des micro-zones à bâtir. Or, selon la jurisprudence actuelle, de telles zones situées en zone non urbanisée sont contraires au droit. C'est pourquoi dans la plupart des cas un dézonage s'avère nécessaire.

Ne pas dézoner des parcelles construites parce que cela n'aurait aucun ou tout du moins pas d'impact significatif sur la réduction du surplus théorique en zones à bâtir n'a aucun sens en termes d'aménagement du territoire, ne serait pas conforme au droit supérieur et ne contribuerait pas à un développement durable du territoire. L'aménagement du territoire n'est pas qu'une simple affaire de mathématiques. Comme les zones à bâtir construites ne doivent en principe être déclassées que si elles ne se trouvent pas dans le périmètre d'urbanisation, classer en zone non constructible (par ex. en zone de mayens, de hameaux ou de maintien de l'habitat rural) une parcelle construite peut même avoir un effet positif sur le dimensionnement des zones à bâtir.

Les constructions qui ne sont pas habitées tout au long de l'année influencent la densité des communes de manière négative et contribuent ainsi à accroître le surplus de réserves internes.

Les révisions des plans d'affectation des zones actuellement en cours dans plusieurs communes ont montré que même dans le cadre de déclassements partiels de parcelles déjà construites, des solutions judicieuses et acceptables du point de vue de l'aménagement du territoire peuvent être trouvées.

Dans tous les cas, il existe pour des maisons d'habitation existantes et construites conformément au droit en dehors de la zone à bâtir – sous réserve de dangers naturels non maîtrisables – une garantie de la situation acquise, avec possibilités de transformation et d'extension en conformité avec la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, de manière à ce que la valeur des immeubles ne soit en l'état actuel fondamentalement que peu affectée.

Il est recommandé de **rejeter** le postulat.

Conséquences au niveau de l'administration: aucune

Conséquences au niveau des finances: aucune

Conséquences au niveau du personnel (EPT): aucune

Conséquences au niveau de la RPT: aucune

Lieu, Date Sion, le 14 mai 2019