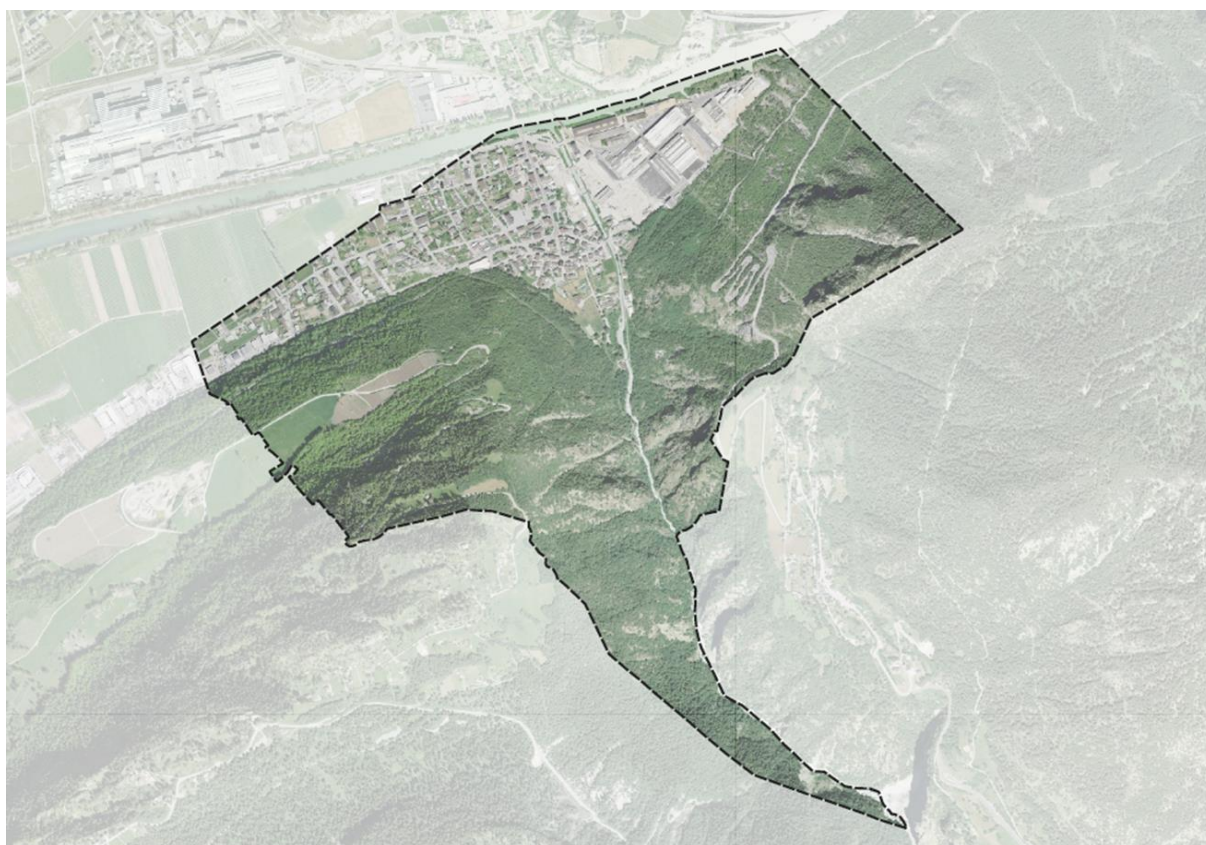


# Commune de Chippis



## 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> .....	15
<i>Coordination intercommunale</i> .....	15
Etudes annexes et état de lieux .....	16
Observations des citoyens .....	16
<i>Les informations préalables</i> .....	16
<i>Présentation publique</i> .....	16
<i>Vos observations et remarques</i> .....	16
Annexes.....	17

## 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<sup>er</sup> janvier 2016 de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS), et au 1<sup>er</sup> 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 **plans 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

<sup>1</sup> 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).

<sup>1bis</sup> 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 **Chippis** 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 (Chalais, Grône 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.

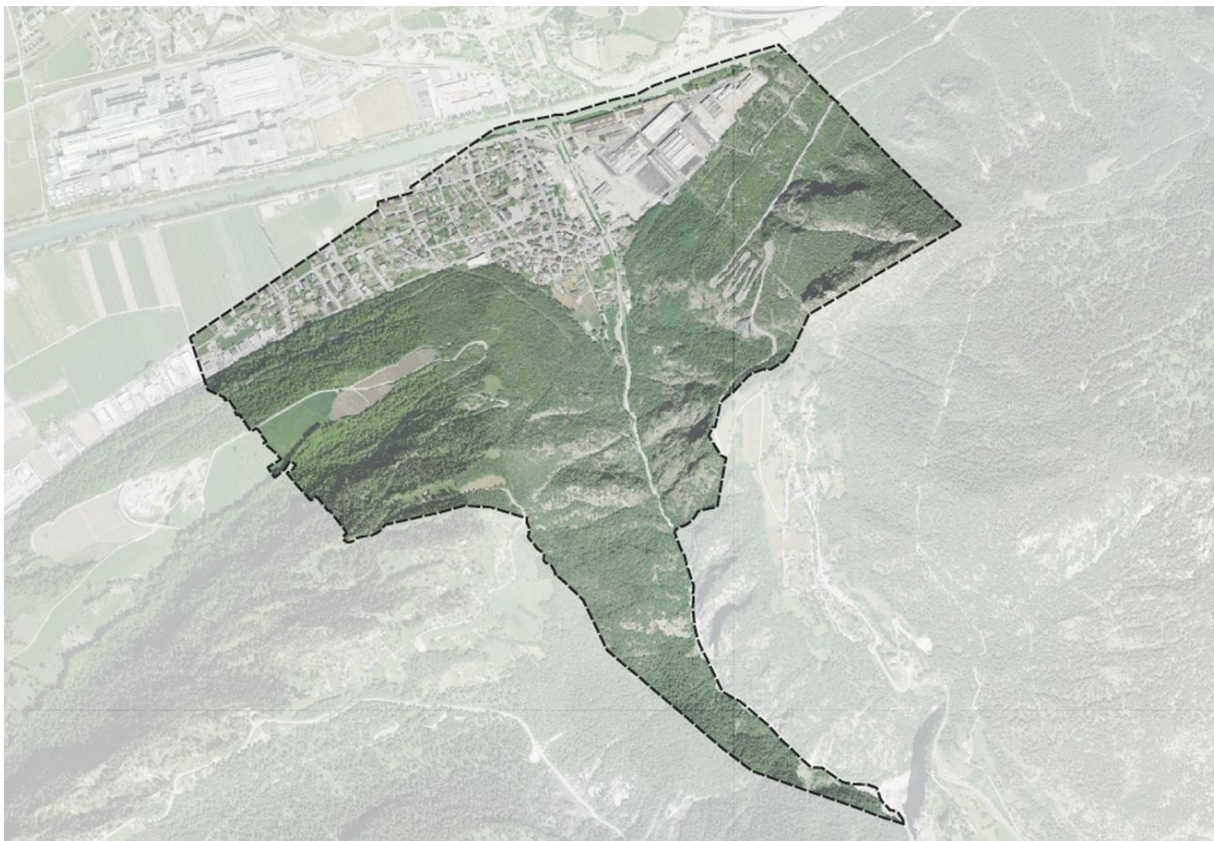


Figure 1 – Périmètre de la Commune de Chippis



## 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 **Chippis** se base sur quatre volets pour procéder à la révision globale de ses outils d'aménagement du territoire :

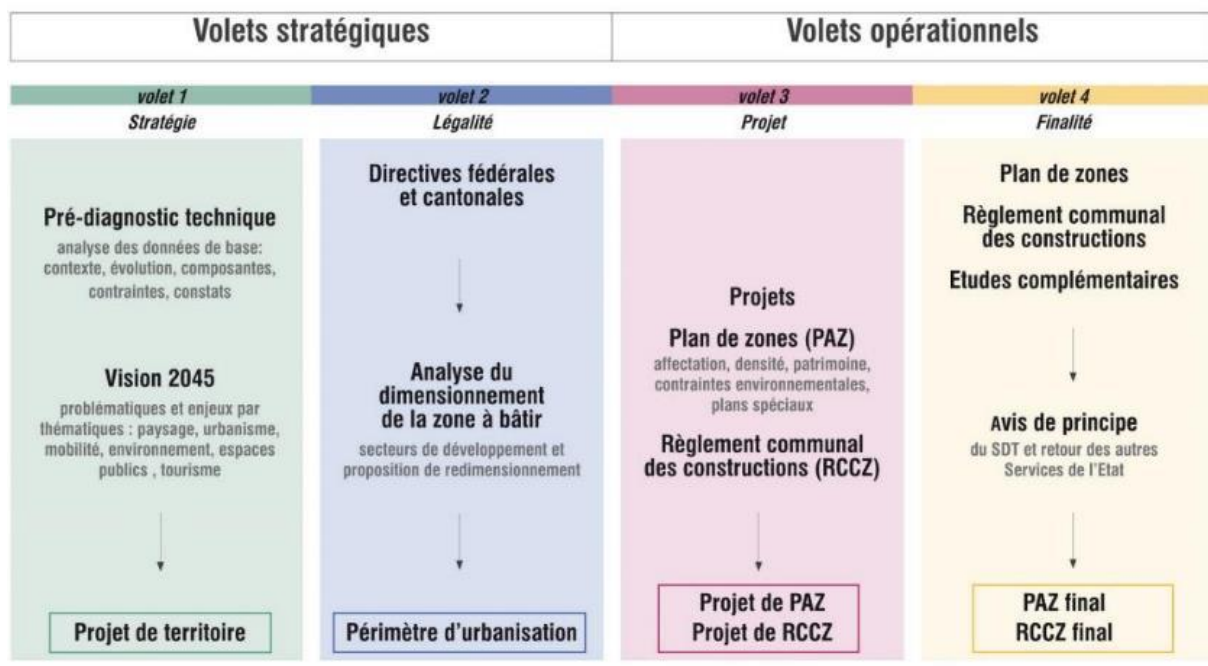


Figure 2 – Schéma de travail de la commune

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<sup>er</sup> mai 2019, donne les principes de calcul des besoins et des surplus des zones à bâtir.

Selon cette dernière, la commune de **Chippis** fait partie de la catégorie des communes (A) qui se caractérise par une croissance modérée à forte et qui possède de petites réserves de terrain à bâtir. Il s'agit dès lors de prendre des mesures pour un développement vers l'intérieur, permettant de valoriser l'utilisation des zones à bâtir existantes (mixité, disponibilité, densification vers l'intérieur, accessibilité, etc.). De même, des mesures pour la mobilisation des terrains en veillant à maintenir une qualité de l'habitat doivent être prises.

La surface de la zone à bâtir existante doit ainsi être analysée en fonction des besoins estimés à 15 ans, respectivement à 30 ans (détermination du périmètre d'urbanisation).

Selon les données transmises par le canton, la surface des zones à bâtir non construites est de 1.4 ha alors que le besoin théorique pour les habitants et emplois attendus pour les 15 prochaines années est de 3.0 ha.

### 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 **Chippis**.

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 1991. Datant de plus de 29 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 entrées en vigueur début 2018 (révision totale). Les communes valaisannes ont jusqu'en 2025, au plus tard, pour mettre en conformité leur 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.

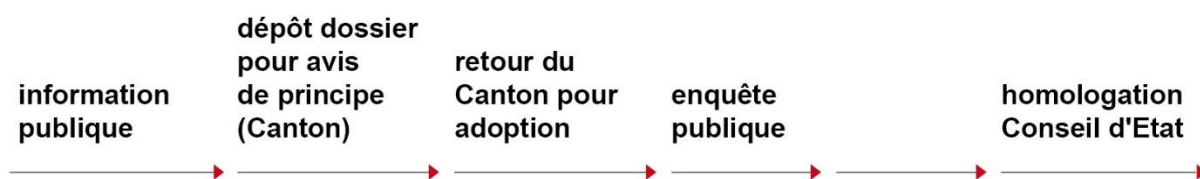


**Figure 3 – Schéma de la procédure de révision PAZ et RCCZ (LcAT)**

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 **Chippis** a développé sa stratégie selon quatre thématiques spécifiques (du paysage et de l'environnement, de l'urbanisation, de la mobilité et du tourisme/économie) qui permettent d'orienter le territoire de manière transversale.

Plus précisément, dans la mesure où les réflexions autour du futur de la commune concernent particulièrement le périmètre d'urbanisation déjà largement bâti, le projet de développement repose principalement sur la valorisation des secteurs à l'intérieur de cette zone. De ce fait, les problématiques autour de l'attractivité des centres (renforcement du rôle de la place de l'église comme centralité, requalification de la Grande Avenue comme réelle centralité), de la mobilité (création d'une liaison de mobilité douce reliant la zone à bâtir aux centralités), ou encore le développement des espaces publics (valorisation du cœur du vieux village) sont au centre de la réflexion axée sur le développement vers l'intérieur de la commune de **Chippis**, misant ainsi sur une valorisation du bâti présent et une densification qualitative.

### **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.

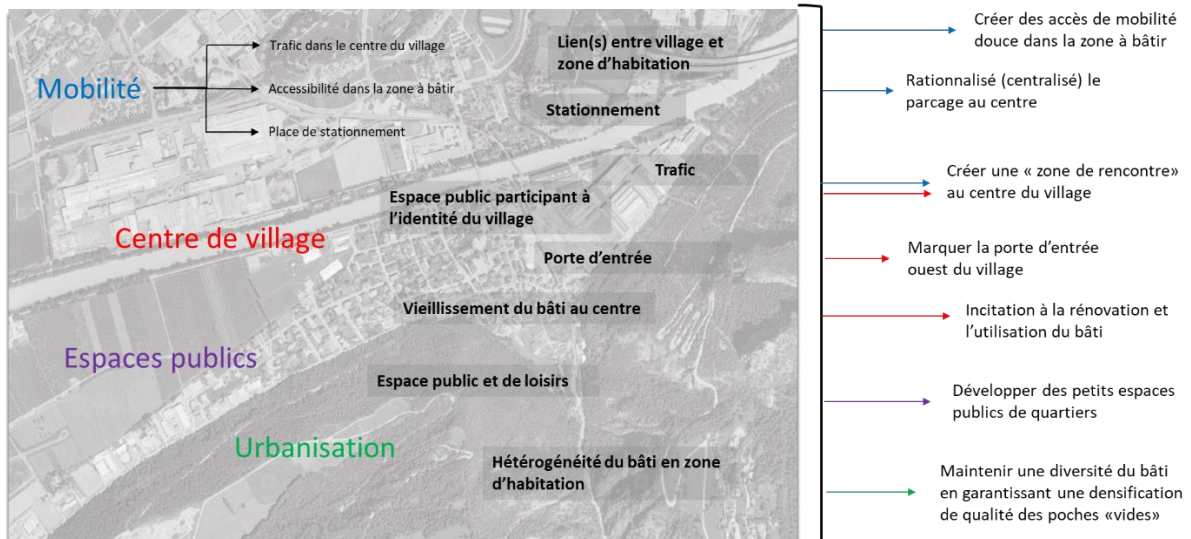


Figure 5 – Constats, problématique et enjeux (projet de territoire, Chippis, 2019)

## 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 Chippis. 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.







## **Zones réservées**

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 à bâtir.

Les territoires délimités classés en zone réservée se situent dans des périmètres dont le requestionnement pour des raisons qualitatives plus que quantitatives est nécessaire. Le reste des secteurs de la commune de **Chippis** n'est pas intégré à la zone réservée. Ces secteurs restent conformes à l'esprit de la LAT et permettent un développement immédiat, avec une densification adéquate, n'induisant ainsi pas de mitage du territoire.

Dans le rapport sur l'instauration des zones réservées, l'art 47 OAT rappelle les buts des zones réservées instaurées le *6 décembre 2019* sur le territoire communal de Chippis et motive l'instauration de ces zones réservées jusqu'au *6 décembre 2024*, soit pour une durée totale de 5 ans, ou jusqu'à l'homologation du PAZ et du RCCZ si ceux-ci sont validés avant cette date. Toutefois, la durée et les périmètres d'application des zones réservées décidés par le conseil communal pourront être revus selon l'évolution du projet de révision du PAZ-RCCZ.

## **Coordination intercommunale**

Dans le même temps, la commune s'est alliée aux trois communes voisines (Chalais, Grône 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 |
| • Programme d'équipement        | en cours          |
| • Plan d'alignement             | en cours          |
| • Inventaire du patrimoine bâti | en cours          |
| • Espace réservé aux eaux       | en cours          |
| • Concept Nature et paysage     | en cours          |
| • Stratégie énergétique         | en cours          |

## Observations des citoyens

### *Les informations préalables*

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

- Assemblée primaire de décembre 2019 : création des zones réservées

### *Présentation publique*

Les autorités communales et le bureau d'aménagement du territoire mandaté, seront présents pour répondre à vos questions **le jeudi 27 mai de 17h00 à 20h00**.

### *Vos observations et remarques*

Les observations citoyennes peuvent être adressées **par écrit** au Conseil municipal dans les **30 jours** suivants la publication au bulletin officiel de l'information de révision globale du PAZ & RCCZ.

## Annexes

- Projet de territoire de la commune de Chippis : janvier 2020
- Présentation réalisée à l'assemblée primaire de décembre 2019