

Zones réservées des Hauts de Fully

Euloz / Planuit / Buitonne / Chiboz

Rapport explicatif

1. Introduction

Le présent rapport justifie la nécessité pour la Commune de Fully de décider des zones réservées dans le but de permettre une mise en œuvre des exigences légales en matière d'aménagement du territoire (art. 14 ss LAT) au regard du récent arrêt du Tribunal fédéral 1C_409/2022 et 1C_436/2022 du 11 juin 2024.

2. Nécessité et buts des zones réservées

La LAT révisée, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, précise que « les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes (art. 15 al. 1). Dans ce sens, elle impose aux communes la réduction des zones à bâtir surdimensionnées (art. 15 al. 2).

Bien que le Tribunal fédéral ait considéré que la zone à bâtir de Fully n'était pas surdimensionnée, la mise en œuvre de la nouvelle législation sur l'aménagement du territoire s'est notamment traduite par la révision du plan directeur cantonal (PDC), approuvé par le Conseil fédéral le 1^{er} mai 2019.

- a) En particulier, la fiche C.3 relève que « le patrimoine culturel du canton est très varié et comporte des sites construits, des monuments et bâtiments isolés, des voies de communication historiques ainsi que des sites et vestiges archéologiques de grande valeur, tant dans les milieux urbains que ruraux. Il y a le reflet du peuplement ancien, de l'histoire sociale, politique, économique et architectural du canton, ainsi que les modes de vie et de construction ayant existé autrefois (...) ». Parmi les principes de coordination, est retenu celui de « sauvegarder la substance bâtie et, en cas de nécessité, autoriser les changements d'affectation des constructions protégées si leur utilisation dans leur fonction originelle n'est plus possible et qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose, tout en respectant les objectifs de protection et en préservant pour l'essentiel leur aspect extérieur, leur structure architecturale et leurs alentours ».
- b) La fiche A.5 relative aux zones des mayens, de hameaux et de maintien d'habitat rural, bien que non encore homologuée par le Conseil fédéral, aura également son importance : « le canton du Valais se caractérise par un paysage rural diversifié et unique. Ce paysage possède une grande valeur en tant qu'héritage culturel et élément identitaire pour la population locale et constitue, par sa beauté, un réel atout pour le tourisme (...). La législation en vigueur traite à plusieurs reprises des anciennes constructions hors de la zone à bâtir, qui, ne servent plus à des fins agricoles. Elle autorise le changement d'affectation des constructions existantes, notamment lorsqu'elles font partie de zones précises définies dans le plan directeur cantonal, à savoir les zones des mayens, les zones de hameaux, les zones de maintien de l'habitat rural en dehors de la zone à bâtir (art. 33 OAT), les territoires à habitats traditionnellement dispersés (art. 39 al 1 OAT) ». Ladite fiche retient notamment les principes de coordination suivants : **maintenir la population résidente, protéger les petites entités urbanisées existantes ayant une valeur culturelle et historique, dont l'affectation en zone à bâtir ne constitue pas une solution adaptée par la création**

de zone des hameaux et de maintien de l'habitat rural (art. 33 OAT), maintenir l'habitat permanent dans les territoires à habitats traditionnellement dispersés par la possibilité de changement d'affectation des constructions existantes (art. 39 al 1 OAT), permettre la réaffectation de constructions rurales non utilisées situées en dehors de la zone à bâtir à des fins d'habitation.

- c) Bien que le plan directeur cantonal ne colloque pas les Hauts de Fully en zone hameaux, force est de constater que l'arrêt du Tribunal fédéral du 11 juin 2024 l'a admis pour le centre du village de Buitonne :
- En cette occasion, le Tribunal fédéral a examiné la question de savoir si les hauts de Fully, affectés en zone à bâtir par le plan 2020, étaient conformes à l'affectation de la zone constructible, plus précisément s'ils répondent au but de concentration de l'habitation et ne constituent ainsi pas de petites zones à bâtir contraires à la loi.
 - Le TF a rappelé que le principe de concentration cherche à éviter le développement de constructions en ordre dispersé, à préserver les espaces agricoles, les paysages et les sites et à assurer une utilisation mesurée du sol. La pratique tolère des exceptions fondées sur la réalisation d'autres objectifs consacrés par le droit de l'aménagement du territoire, notamment pour tenir compte d'une structure traditionnelle du milieu bâti, voire conserver l'habitat rural ou des zones de hameaux pour assurer le maintien de petites entités urbanisées hors de la zone à bâtir si le plan directeur le prévoit.
 - Le TF a ensuite constaté *« que les art. 81 et 82 RCCZ [2020] ne garantissaient pas l'accès à Chiboz, Planuit et Buitonne pendant la période hivernale »* et en a déduit qu'il était *« manifeste que ces différents secteurs ne répondent pas au principe de concentration et contreviennent aux critères de l'art. 15 LAT s'agissant de la définition de la zone à bâtir. Celles-ci n'ont du reste pas été homologuées par le Conseil d'Etat le 4 novembre 2020 »*. Il a cependant retenu une exception s'agissant du secteur centre de village de Buitonne (en brun sur le plan 06 du PAZ 2020) aux motifs que l'ARE ne le remettait pas en cause et qu'il abritait une quarantaine d'habitants.
 - Ainsi le TF en a déduit que *« la collocation en zone constructible des différents secteurs des hauts de Fully apparaît contraire au droit, sous réserve du centre de village de Buitonne (...). Il appartiendra cependant aux autorités communales, dans l'attente d'une révision générale conforme de la planification en vigueur de 1984, de prendre au besoin, et pour les secteurs concernés, des décisions compatibles avec les considérants qui précèdent »*.
- d) Par décision du 22 octobre 2024, le Conseil communal de Fully a choisi de ne pas mettre en vigueur partiellement le PAZ-RCCZ 2020, en conséquence le PAZ-RCCZ 1984 reste en vigueur, le temps d'établir un nouveau PAZ conforme à la LAT 2014 et désormais à la LAT 2, dont l'entrée en vigueur est attendue en 2025.
- e) Dans le but de protéger l'habitat traditionnel, en respect des principes susmentionnés, le Conseil municipal de Fully décide des zones réservées dans l'attente de réexamen complet du PAZ pour les Hauts de Fully, qui présentent les caractéristiques suivantes :
- Territoire bâti, équipé en conduites diverses et accès,
 - ou densément bâti (selon les critères du centre du village de Buitonne, tels que retenus par l'ATF susmentionné)
- f) En conséquence, à l'intérieur des zones réservées, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la révision globale du PAZ (art. 19 LcAT). Toute demande d'autorisation de construire dans les zones réservées sera analysée selon les critères susmentionnés.

3. Objectifs poursuivis

1. Coordonner l'affectation des hauts de Fully avec le futur PAZ dans le respect des exigences posées par le Tribunal fédéral.
2. Sauvegarder l'habitat traditionnel.
3. Préserver les zones des hauts de Fully densément bâtis et équipés
4. Préserver les sites naturels, les paysages et caractéristiques des hauts de Fully, tout en tenant compte des dangers naturels

Ces objectifs ont été validés en séances du Conseil municipal du 3 décembre 2024 et du 4 février 2025.

4. Territoires concernés

Les territoires concernés sont les hauts de Fully, à savoir selon plans suivants du PAZ-RCCZ 1984 homologué :

- Plan Euloz (zone village, zone coteau et zone d'équipements publics)

- Plan Planuit (zone faible densité)
- Plan Buitonne (zone faible densité)
- Plan Chiboz (zone hameau, zone faible densité et zone d'équipements publics)

Ce sont les présentes zones réservées qui sont mises à l'enquête publique.

Les hameaux de Tassonnieres et Jeur Brûlée sont hors de la zone à bâtir homologuée, ils ne sont pas concernés par le présent rapport relatif aux zones réservées, alors que la zone village de Buitonne a été admise en zone à bâtir par le Tribunal fédéral (TF).

5. Durée des zones réservées

Le Conseil municipal décide des zones réservées précitées pour une durée de 5 ans dès la publication au bulletin officiel, conformément à l'art. 19 al. 2 LcAT, sous réserve d'une prolongation de 3 ans décidée par le Conseil général. La durée précitée est jugée opportune non seulement au regard des procédures exigées selon la LcAT mais également au regard de la révision globale du plan de zones.

6. Dérogations aux zones réservées

En principe, aucune nouvelle construction n'est autorisée dans les zones réservées.

Des dérogations pourront être accordées pour les transformations / rénovations / réaffectations et les agrandissements / extensions des constructions existantes pour autant qu'elles respectent les bases légales en vigueur.

Afin d'éviter des frais inutiles, les propriétaires désirant construire dans les périmètres concernés par les zones réservées peuvent transmettre au service technique communal une demande de préavis, afin de vérifier si une dérogation est admissible ou pas.

Les demandes relatives à ces projets seront publiées au Bulletin officiel avec la mention « en dérogation aux zones réservées ». Elles seront traitées dans le cadre d'une pesée des intérêts par le Conseil municipal.

7. Procédure

Ensuite du présent rapport, le Conseil communal décide du principe et des portions de territoire concernés par les zones réservées, ainsi que sa durée. Ladite décision est publiée au bulletin officiel. Cette publication provoque l'entrée en force immédiate des zones réservées. La Commune prévoit une séance d'information publique durant le délai d'opposition.

Les éventuelles oppositions sont transmises pour décision au Conseil d'Etat, accompagnées d'une détermination communale, éventuellement à la suite d'une séance de conciliation facultative.

Les décisions sur opposition du Conseil d'Etat interviendront durant le délai de 5 ans.

Fully, le 4 février 2025 (date du Conseil communal)

Commune de Fully

La Présidente:



Caroline Ançay-Roduit



La Secrétaire:



Sandra Deléglise