

Chamoson
COMMUNE DE
VALAIS-ROUGE

Zone réservée cantonale

aux lieux-dits : Patiers, les Mayens de Chamoson, les Vérines, Némiaz, Châtelard



Mai 2026

1. Historique

1.1 Zone réservée sur la zone chalets

Le Conseil Communal de Chamoson a décrété une zone réservée sur l'ensemble de la zone chalets le 21 juin 2016.

Selon la publication au Bulletin officiel (BO) du 1er juillet 2016, il était indiqué que la zone réservée poursuivait les deux buts suivants :

- Modifier l'affectation de la zone chalets et les règles de construction y relatives.
- Permettre une mise en œuvre des nouvelles exigences de la LAT, de manière rationnelle et respectueuse du principe d'égalité de traitement des propriétaires de terrains.

La zone réservée s'étendait sur deux ans, soit jusqu'au 21 juin 2018. Selon la LcAT, article 19, elle pouvait être prolongée de 3 ans par l'assemblée primaire.

1.2 Prolongation de la zone réservée sur la zone chalets

L'assemblée primaire a prolongé la zone réservée sur l'ensemble de la zone chalets le 11 juin 2018. Cette prolongation a été rendue notoire par publication au Bulletin officiel du 22 juin 2018.

Selon la publication au Bulletin officiel, la prolongation de la zone réservée vise deux objectifs :

- Finalisation de la révision partielle du PAZ et RCCZ concernant la zone chalets et les règles constructives y relatives.
- Poursuite des travaux pour une mise en conformité des outils communaux d'aménagement du territoire avec les nouvelles exigences de la LAT.

La prolongation de la zone réservée s'étend sur trois ans, soit jusqu'au 22 juin 2021.

1.3 Déclaration de la zone réservée cantonale sur la zone chalets et la zone faible densité de montagne

Le 9 juin 2021, le Conseil d'État a instauré une zone réservée cantonale à la demande du Conseil municipal de Chamoson. Cette décision est prise afin d'éviter de compromettre les buts du travail de révision globale du PAZ/RCCZ de la Commune qui est en cours et pour pallier l'épuisement des compétences communales concernant cette zone réservée.

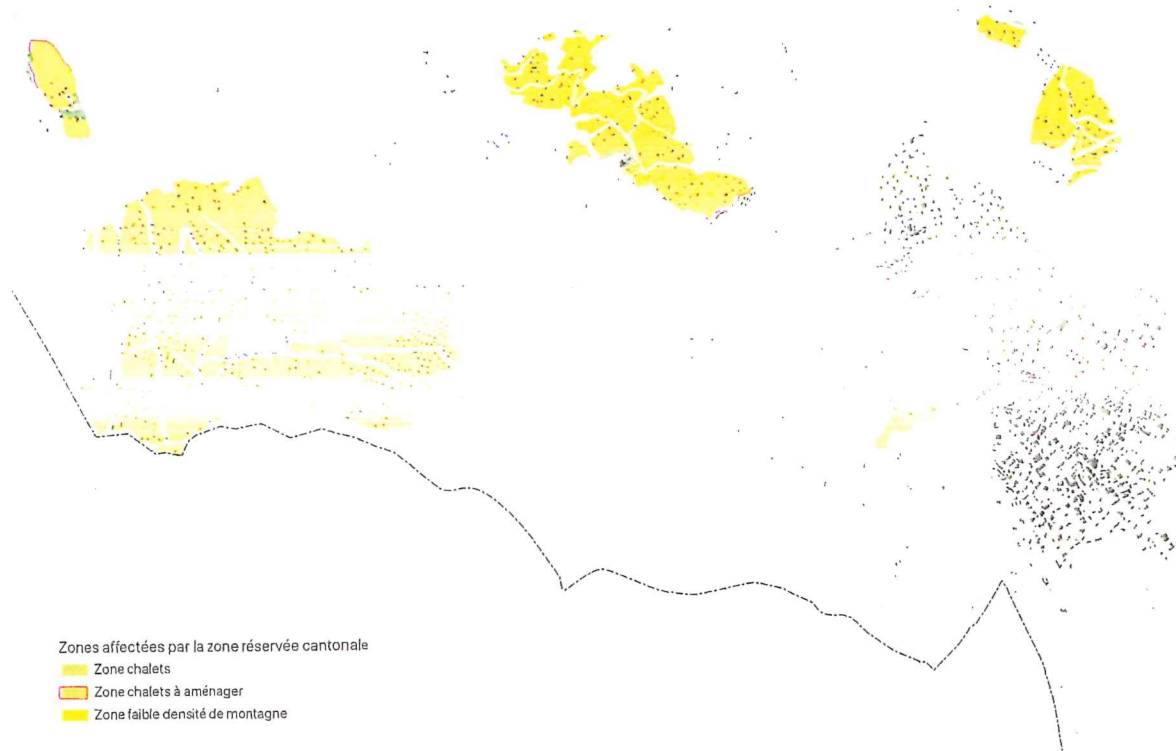
La zone réservée cantonale est entrée en vigueur lors de la publication au bulletin officiel du 18 juin 2021 et pour une durée de cinq ans, soit jusqu'au 18 juin 2026.

2. Justificatif de la prolongation de la zone réservée cantonale

2.1 Poursuite des travaux pour une mise en conformité des outils communaux d'aménagement du territoire

À la suite de l'entrée en vigueur de la LAT (1^{er} mai 2014), le Canton du Valais a élaboré son projet de plan directeur cantonal (PDc) entre 2015 et 2018. Ce dernier a été approuvé par la Confédération en 2019. Le PDc fixe la situation de la zone à bâtir de la commune de Chamoson (état au 24.05.2017). Celle-ci présente un excédent d'environ 51 ha de zone à bâtir destinée à l'habitat.

Une partie de ces réserves excédentaires est identifiée sur les hauts de la commune, notamment dans la zone chalets, destinée uniquement aux résidences secondaires, et dans la zone faible densité de montagne dévolue, elle, entièrement à de l'habitat primaire.



Les zone chalets et faible densité de montagne situées sur les hauteurs de Chamoson, 2026.

Ces dernières années, le développement urbain de la commune s'observe nettement sur les bas de la commune, c'est-à-dire entre Grugnay, Chamoson et Saint-Pierre-de-Clages. La zone réservée cantonale permet alors, dans un contexte de surplus de zones à bâtir, de limiter les constructions dans certains secteurs au détriment des réserves les plus adaptées aux besoins actuels et futurs.

Afin de garantir la mise en œuvre du redimensionnement et la préservation des réserves présentes au sein de ces zones, la zone réservée cantonale en vigueur sur la zone chalets et la zone faible densité de montagne joue un rôle primordial. Cela garantit également un arrêt du mitage du territoire le temps de la procédure liée à la révision globale du PAZ/RCCZ.

À ce propos, la Commune de Chamoson avance dans le processus de révision globale de ses outils communaux. Elle a abouti à un premier projet sous la forme d'un dossier pour consultation des services

cantonaux transmis le 5 juin 2023. Dans ce dossier, la Commune a défini ses options communales de développement et les a transcrites dans ses futurs PAZ et RCCZ.

Elle a également produit plusieurs études complémentaires, telles qu'une planification énergétique territoriale, un programme d'équipement, une analyse de ses zones agricoles ou encore la mise à jour de zones de danger, nécessaires à une révision pertinente de ses outils.

L'avis de principe cantonal est parvenu en retour à la Commune le 1^{er} septembre 2025. Depuis, le dossier est en cours de modification en vue d'une mise à l'enquête publique.

Considérant l'échéance actuelle de la zone réservée cantonale et l'état de la procédure de révision globale en vue d'une homologation, une prolongation de la zone réservée cantonale est nécessaire.

Vu l'étape actuelle de la procédure de révision globale et les modifications induites par l'avis de principe cantonal, il semble pertinent d'envisager une première mise à l'enquête publique du dossier à l'été 2027. Dès lors, la procédure qui s'ensuit comprend des étapes claires et certains délais incompressibles (voir art. 33ss LcAT) :

- Publication du dossier lors de l'enquête publique pendant 30 jours durant lesquels des oppositions peuvent être formulées ;
- Séances de conciliation et traitement des oppositions ;
- Décision du Conseil municipal ainsi qu'une délibération de l'Assemblée primaire sur ces éventuelles oppositions ;
- Nouvelle publication à l'enquête publique pendant 30 jours durant lesquels les oppositions traitées peuvent faire l'objet de recours ;
- Décision du Conseil d'État sur ces éventuels recours ;
- Finalement survient la phase d'homologation du Conseil d'État à la suite de laquelle la révision globale entre en vigueur sous réserve de recours aux tribunaux cantonal et fédéral.

Avant d'aboutir à une homologation formelle du dossier, cette procédure implique donc un délai de plusieurs mois, voire plusieurs années.

2.2 Proportionnalité et nécessité de la mesure

Si les terrains situés en zone réservée venaient à être libérés avant l'entrée en force de la révision globale du PAZ/RCCZ, le développement du territoire communal pourrait aller à l'encontre de l'intérêt public et des dispositions légales supérieures de manière fortement dommageable.

Les zones réservées au sens de l'article 27 LAT et précisées aux articles 19 et 21 LcAT constituent l'outil légal à disposition des communes valaisannes permettant d'accompagner la modification du PAZ et du RCCZ sans entraver cette dernière.

Une autre mesure légale pouvant produire un effet similaire est l'article 52 de la Loi sur les constructions. Il prévoit la suspension des traitements de demande d'autorisation de construire en lien avec un projet de modification de PAZ et/ou du RCCZ.

Cependant, après avoir examiné ces possibilités, les autorités communales considèrent que la prolongation de la zone réservée cantonale est la solution adaptée pour répondre au cas présent. La poursuite de cette mesure montre une logique de continuité et de cohérence liée à cette planification territoriale au contraire de l'art. 52 LC qui s'avère être une mesure procédurale ponctuelle.

Il est donc préférable, dans la mesure du possible, de s'appuyer sur la *lex specialis* en la matière qui a l'avantage d'être délimitée clairement sur le territoire.

Considérant les points ci-dessus, la prolongation de la zone réservée cantonale apparaît comme la seule mesure permettant d'assurer l'aboutissement convenable de la procédure de révision globale du PAZ/RCCZ.

Pour cette raison, une durée supplémentaire de deux ans de cette zone réservée est requise. Cette durée permettrait de poursuivre la procédure en cours en vue d'une finalisation tout en s'inscrivant dans un souci de proportionnalité.

Extrait des textes de loi précités actuellement en vigueur :

Art.27 LAT : Zones réservées

¹ S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. À l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.

² Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus ; le droit cantonal peut prolonger ce délai.

Art.19 LcAT : Zones réservées

¹ S'il n'existe aucun plan d'affectation ou s'ils doivent être modifiés, le conseil municipal peut déclarer des territoires exactement délimités, zones réservées au sens de la LAT. A l'intérieur de ces zones réservées rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement de ces plans. Les zones réservées entrent en force dès la publication officielle de la décision les instituant.

*² Les zones réservées peuvent être décidées par le conseil municipal pour une durée de cinq ans. Ce délai peut être prolongé de trois ans par l'assemblée primaire. **

³ La création d'une zone réservée et la prolongation de sa durée de validité doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique. La publication doit désigner le territoire concerné et le but poursuivi par la création de la zone réservée. Dans les trente jours qui suivent la publication, les opposants éventuels peuvent faire valoir que la zone réservée prévue n'est pas nécessaire, que sa durée est excessive ou que le but poursuivi est inopportun.

⁴ Le Conseil d'État statue comme unique instance cantonale sur les oppositions non liquidées.

Art.21 LcAT : Zones à bâtir

*¹ Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze prochaines années. **

*a) * ...*

*b) * ...*

*² Elles sont déterminées conformément aux articles 8a et 15 LAT ainsi qu'aux dispositions du plan directeur cantonal. Elles doivent en particulier être comprises dans le périmètre d'urbanisation défini par le plan directeur cantonal. **

*³ Afin de garantir la conformité aux articles 8a et 15 LAT, le Conseil d'Etat peut délimiter des zones réservées au sens de l'article 19 LcAT pour une durée de cinq ans, après consultation des communes concernées. Ce délai peut être prolongé pour de justes motifs. Le Tribunal cantonal est l'autorité de recours contre les décisions relatives aux zones réservées cantonales. **

*⁴ Le plan directeur cantonal précise le mode de calcul relatif au dimensionnement des zones à bâtir, en vue d'assurer leur conformité aux dispositions de l'article 15 LAT. Il précise également les critères de délimitation du périmètre d'urbanisation, lequel comprend les brèches dans le milieu bâti et tient compte notamment du degré d'équipement. **

Art.52 LC : Suspension du traitement de la demande

¹ *Le traitement de la demande d'autorisation peut être suspendu si, bien que le projet apparaisse conforme à la législation, il se révèle contraire à un projet de modification de plan d'affectation ou du RCCZ.*

² *Pour admettre la suspension, le conseil municipal doit au moins avoir pris la décision définitive de procéder à une telle modification.*

³ *La suspension est maintenue si la mise à l'enquête de la modification est effectuée dans les 12 mois qui suivent la communication de la suspension. La suspension peut durer 24 mois au maximum.*

2.3 Justificatif de la durée de la zone réservée

La révision globale du PAZ et du RCCZ est un dossier conséquent et chargé de défis pour la Commune de Chamoson. Les documents en vigueur datent de 2001 et peu de modifications ont été effectuées depuis. Comme vu plus haut, une mise à jour est indispensable et induit une refonte importante de ces outils d'aménagement ayant 25 ans.

Si la zone réservée instaurée en 2016 sur la zone chalets répondait à l'origine aussi au besoin de mettre en conformité les outils d'aménagement communaux à la révision de la LAT, elle a surtout permis d'accompagner en premier lieu une modification urgente des prescriptions réglementaires de cette zone à bâtir. C'est pour cela qu'en 2018, une révision partielle du PAZ et du RCCZ est entrée en vigueur afin d'adapter la destination de cette zone. Bien qu'entamé dans la dynamique de cette révision partielle, le travail de révision globale n'est devenu la priorité de la Commune qu'après l'adoption de la révision partielle, à savoir en 2018.

L'enjeu de cette zone réservée a également évolué avec le temps en lien avec la Loi sur les résidences secondaires (LRS). En effet, la zone réservée recouvre des secteurs majoritairement composés de résidences secondaires et la commune de Chamoson arrive en 2026 à un seuil de résidences secondaires inférieur à 20% sur son territoire qui ne permet plus à la LRS de couvrir des restrictions de développement en cas de levée de la zone réservée.

La catastrophe naturelle de lave torrentielle survenue en 2019 sur la commune a certainement exercé un ralentissement du processus de révision globale du PAZ et du RCCZ. L'urgence et l'ampleur de cet événement ont accaparé les forces communales, notamment pour des questions d'évaluation des dangers naturels et de sécurisation.

Par ailleurs, la coordination avec plusieurs autres instruments influençant le territoire engendre une complexité exceptionnelle. Depuis l'entrée en vigueur de la LAT révisée en 2014, plusieurs évolutions ont eu lieu quant aux principes et aux règles d'aménagement du territoire, par exemple les révisions du Plan directeur cantonal et du cadre légal valaisan entre 2015 et 2026. Ces contraintes sont externes et indépendantes de la Commune, mais ont un effet de retardement sur le processus de révision globale.

Les justes poursuite et finalisation du processus de révision globale dépendent alors de la prolongation de la zone réservée cantonale.

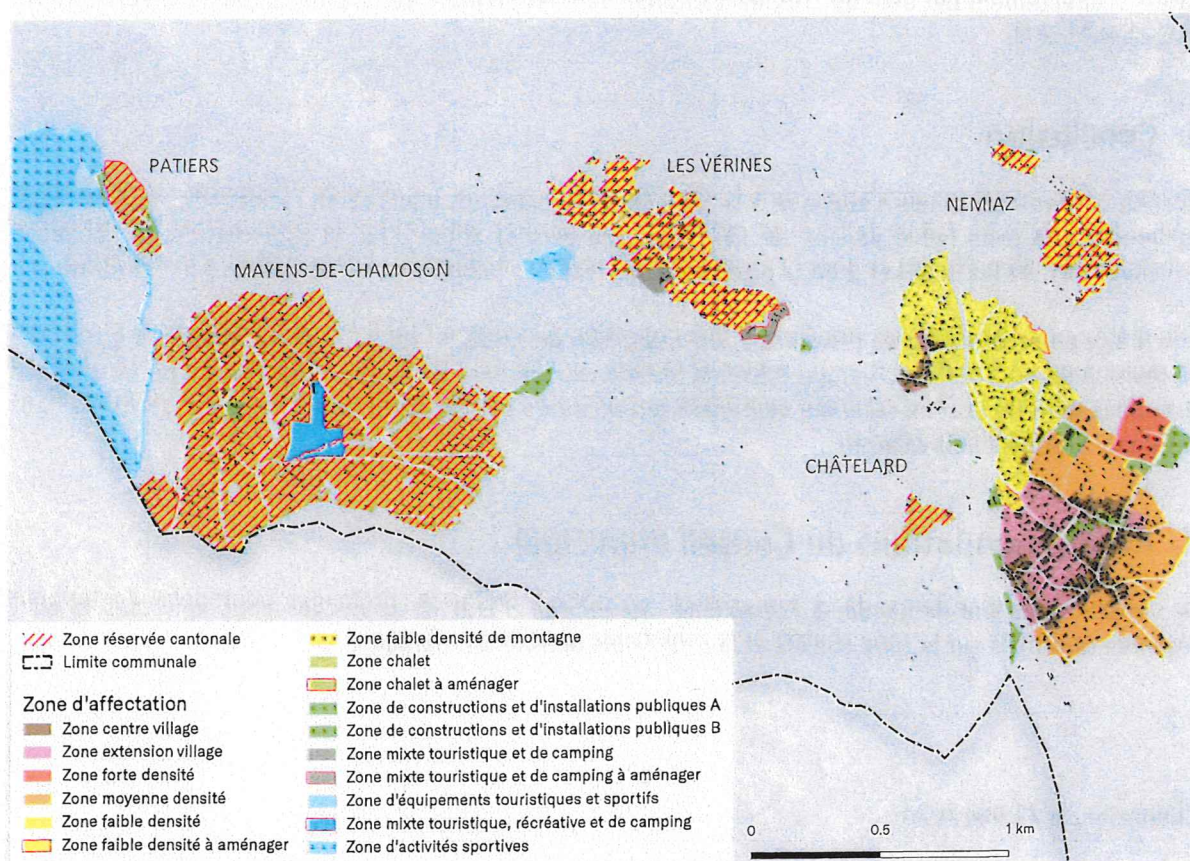
Mai 2014	Entrée en vigueur de la nouvelle LAT
Janvier 2015	Entrée en vigueur de la nouvelle LcAT
Juin 2016	Déclaration d'une zone réservée communale (2 ans)
Janvier 2018	Entrée en vigueur de la nouvelle LC/OC
Juin 2018	Prolongation de la zone réservée communale (3 ans)
Septembre 2018	Révision partielle du PAZ/RCCZ de Chamoson pour la zone chalets
Mai 2019	Approbation du Plan directeur cantonal
Juin 2021	Déclaration d'une zone réservée cantonale (5 ans)
Juin 2023	Dépôt du projet de révision globale pour avis de principe au Canton
Septembre 2025	Retour du Canton pour l'avis de principe
Janvier 2026	Entrée en vigueur de la nouvelle LC/OC
Juin 2026	Échéance de la zone réservée cantonale
Courant 2027	Mise à l'enquête publique de la révision globale (prévision)

Chronologie des événements importants dans le cadre de la révision globale du PAZ/RCCZ

3. Périmètre

La zone réservée cantonale s'applique à l'ensemble de la **zone chalets** définie dans le PAZ et le RCCZ homologués le 19 décembre 2001 (art. 84), ainsi qu'à la **zone faible densité de montagne** définie dans la révision du PAZ et le RCCZ homologuée le 5 septembre 2018 (art. 84 bis). Ce périmètre inclut notamment les lieux-dits de Patiers, Mayens-de-Chamoson, les Vérines, Némiaz et Châtelard. La zone à aménager n° 7 au lieu-dit Prili-Plane (zone mixte, touristique, récréative et sportive) ne fait pas partie du périmètre de la zone réservée cantonale.

La zone réservée cantonale représente une surface de 112 ha et reste inchangée par rapport aux délimitations déclarées en 2021 et actuellement en vigueur. Le plan daté du 11 mai 2021 est le plan qui fait foi dans cette demande de prolongation.



Application de la zone réservée cantonale sur les hauts de la commune de Chamoson, 2026.

4. Demandes d'autorisation de construire en cours et nouvelles demandes

À l'intérieur de la zone réservée cantonale, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la révision du PAZ/RCCZ. Les projets en cours, mais pas encore autorisés, ainsi que les nouvelles demandes d'autorisation, sont donc bloqués.

Toutefois, une dérogation auprès des autorités communales est possible si la demande d'autorisation de construire répond positivement aux critères cumulatifs suivants :

1. Est situé dans un périmètre considéré comme largement bâti selon les nouveaux objectifs de la LAT, sur préavis du service du développement territorial (SDT) ;

2. Est en conformité avec les règles du RCCZ actuel ;
3. Ne va pas à l'encontre des mesures de planification prévues dans le cadre du PAZ futur (PAS obligatoires, densité minimale), étant précisé que le projet à autoriser ne doit pas compliquer ou entraver la réalisation de cette future planification et des règles de construction qui l'accompagnent.

5. Entrée en force

À la suite de l'approbation par le Conseil d'État, la zone réservée cantonale entre en force dès la publication dans le bulletin officiel. Les recours éventuels, dûment motivés et signés, doivent être adressés directement par écrit au Tribunal cantonal, dans les 30 jours dès la publication au bulletin officiel (art. 21 al.3 LcAT).

6. Conclusion

La zone réservée cantonale s'applique à la zone chalets largement pourvue de résidences secondaires et également à la zone faible densité de montagne qui permet aujourd'hui la construction de résidence principale (art. 84 bis RCCZ) et dont la protection des réserves faiblement bâties doit être une priorité.

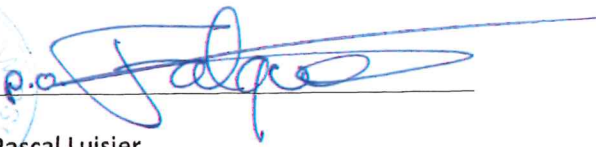
Afin d'être en accord avec les principes d'une utilisation mesurée du sol (LAT) et de finaliser la procédure de révision du PAZ/RCCZ en menant à bien le redimensionnement de la zone à bâtir, il est primordial que la prolongation de la zone réservée cantonale soit décrétée sur ces deux zones pour une durée de deux ans par le Conseil d'État valaisan.

7. Recommandations du Conseil municipal

Le Conseil municipal demande, à l'unanimité, au Conseil d'État de prolonger pour deux ans la zone réservée cantonale sur la zone chalets et la zone faible densité de montagne.

Chamoson, le 21 mai 2026


Reynald Blanchut
Président


Pascal Luisier
Secrétaire communal