



Commune d'Orsières

Bienvenue

Aménagement du territoire
Information à la population
18 septembre 2019



Pour toutes les questions d'ordre privé liées à ces dossiers :

Disponibilités du Président :

- Lundi 23 septembre : le matin
- Mardi 24 septembre : le matin
- Mercredi 25 septembre : le matin
- Vendredi 27 septembre : la journée

Contacter :

Christelle Darbellay T. pour prendre un RDV

027 782 62 63



Ordre du jour

1. Bases légales – rappel
2. Travaux et procédures
3. Etat des zones à bâtir
4. Lignes directrices
5. Zones réservées
 - a) Qu'est-ce que c'est
 - b) Présentation des plans
 - c) Questions
6. Modification du RCCZ (Règlement communal sur les constructions et les zones)
7. Modification partielle du PAZ
 - a) Décision du TC du 7 juin
 - b) Présentation des plans
 - c) Questions



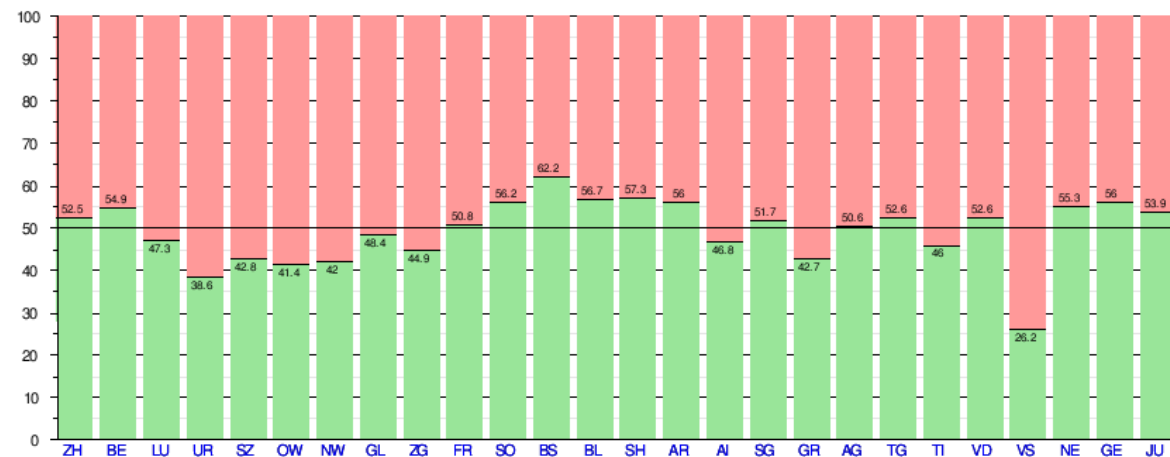
1. Bases légales

Rappel



11 mars 2012 : Acceptation de la LEX WEBER

Suisse : 50.6 % de oui
Valais : 73.8 % de non
Orsières : 84.9 % de non



3 mars 2013 : Acceptation de la Révision de la LAT

Suisse : 62.9 % de oui
Valais : 80.3 % de non
Orsières : 87.4 % de non



1^{er} mai 2014 : Entrée en force de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

« les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes » (art. 15 al. 1). Dans ce sens, la nouvelle loi impose aux communes la réduction des zones à bâtir surdimensionnées (art. 15 al. 2).

20 mars 2015 : Loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS)

4 décembre 2015 : Ordonnance sur les résidences secondaires (ORSec)

La Commune d'Orsières comptant une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, est soumise à la Loi et son Ordonnance, qui interdit la construction de nouvelles résidences secondaires sur tout le territoire communal. Ceci est notamment le cas des zones de chalets denses et chalets dispersés du territoire communal.



21 mai 2017 : Acceptation de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire par la population valaisanne

*Valais : 72.8 % de oui
Orsières : 73.6 % de oui*

15 avril 2019 : Entrée en force de la LcAT

1^{er} mai 2019 : Validation du Plan Directeur cantonal par Berne

L'Office fédéral du développement territorial (ARE) a posé notamment comme condition aux communes valaisannes surdimensionnées l'obligation de décider des zones réservées sur les surfaces dépassant les besoins à 15 ans, parallèlement à la définition du périmètre d'urbanisation, et ce dans un délai de deux ans à compter de l'approbation du PDc.



2. Travaux et procédures



**Travail effectué par une
commission constituée d'élus des trois partis représentés au Conseil**

Validation par le Conseil municipal en séance du 28.08.2019

Zones réservées

- **Mise à l'enquête publique 30 jours dès le 6 septembre 2019**
- **Opposition possible dans les 30 jours**
- **Le Conseil d'Etat statue sur les oppositions**
- **Aucun effet suspensif**

Modification PAZ/RCCZ

- **Information au BO 30 jours dès le 6 septembre 2019**
- **Remarques et observations dans les 30 jours**
- **Enquête publique 30 jours**
- **Oppositions possibles dans les 30 jours**
- **Assemblée primaire de décembre**
- **Enquête publique de 30 jours pour les éventuels recours**
- **Demande d'homologation au Conseil d'Etat**



3. Etat des zones à bâtir



Exigences fédérales et cantonales

- Les communes surdimensionnées doivent prendre des mesures pour réduire les surfaces excédentaires au besoin des 15 prochaines années
- Les communes décident dans un délai de deux ans, dès le 1^{er} mai 2019, des zones réservées et du projet de périmètre d'urbanisation (PU)
- Les communes réexaminent leur plan d'affectation des zones (PAZ) et leur règlement de construction et des zones (RCCZ) dans un délai de cinq ans à dater du PU ou avant l'échéance des zones réservées



Situation communale actuelle

Zone à bâtir actuellement en vigueur 175 ha, dont :

- Zones non construites
- Besoin théorique pour les 15 ans
- Besoin théorique pour les 30 ans
(à bloquer entre 15-30 ans)
- Surfaces à dézoner

38.3 ha

17.2 ha

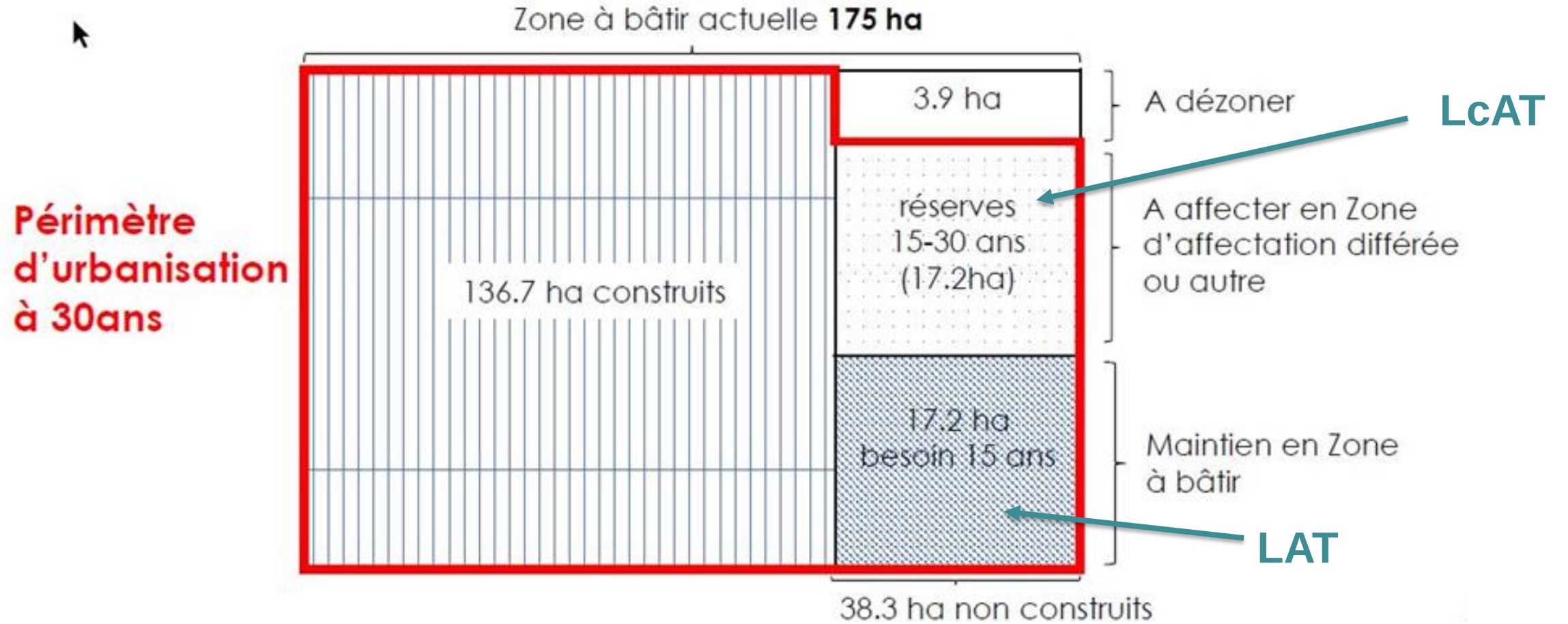
17.2 ha

3.9 ha

LAT

LcAT

21.1 ha de surplus





Situation communale actuelle

Zone à bâtir actuellement en vigueur 175 ha, dont :

- Zones réservées à la R2 **89.3 ha**
- Zones non construites réservées à la R2 **28.3 ha**

Taux de résidences secondaires sur la commune : 50%



4. Lignes directrices



Objectifs stratégiques / Conseil municipal du 13 février 2019

1. Développer de manière harmonieuse la commune en tant que **commune de montagne soucieuse de préserver son authenticité et son cachet** (nature et patrimoine)
2. Positionner la commune dans une **réflexion supra-communale pour la région d'Entremont**
3. Renforcer le **développement touristique** des **stations de La Fouly et Champex-Lac** comme stations touristiques familiales en favorisant la création de zone d'activités touristiques conformément au PDc
4. Augmenter l'attractivité de la commune en tant que **commune résidentielle** et mise en place de conditions-cadres afin de favoriser les résidences principales dans les secteurs stratégiques de la commune
5. **Densifier et optimiser la zone à bâtir actuelle** (densité, hauteurs...) au sein du périmètre d'urbanisation conformément au PDc en tenant compte du **patrimoine architectural** de la commune



Objectifs stratégiques - suite

6. Coordonner le **développement de la zone à bâtir** en tenant compte de l'axe international du Grand-St-Bernard et de la desserte en transports publics
7. Préserver **les sites naturels et paysagers** caractéristiques de la commune tout en tenant compte des dangers naturels
8. Favoriser le regroupement d'activités agricoles dans la filière laitière et promouvoir le développement des produits du terroir en coordination avec l'APAGE
9. Maintenir un secteur agricole attractif sur la commune et **valorisation de l'agriculture par le maintien d'exploitations agricoles** en zone agricole
10. Valoriser nos **ressources naturelles renouvelables** et favoriser les nouvelles technologies dans le domaine énergétique



5. Zones réservées



Une zone réservée

Qu'est-ce que c'est ?



La zone réservée limite temporairement les possibilités de construire dans un secteur déterminé afin d'éviter la réalisation de projets susceptibles d'entraver les objectifs d'aménagements.



Il s'agit d'une certaine manière d'une mise sous cloche du territoire concerné dans l'attente d'une adaptation de la planification.



Zones réservées proposées : 35 ha



Critères d'analyse (imposés par le Canton)

- Territoires non largement bâtis
- Territoires non / insuffisamment équipés
- Territoires situés sur des terrains en forte pente
- Territoires impropres à la construction aux motifs de conflits avec des zones de dangers, avec des inventaires fédéraux, avec l'espace réservé aux eaux
- Territoires jugés stratégiques pour le développement communal dont l'affectation doit être réexaminée
- Territoires non bâtis qui pourraient être affectés en zone d'affectation différée

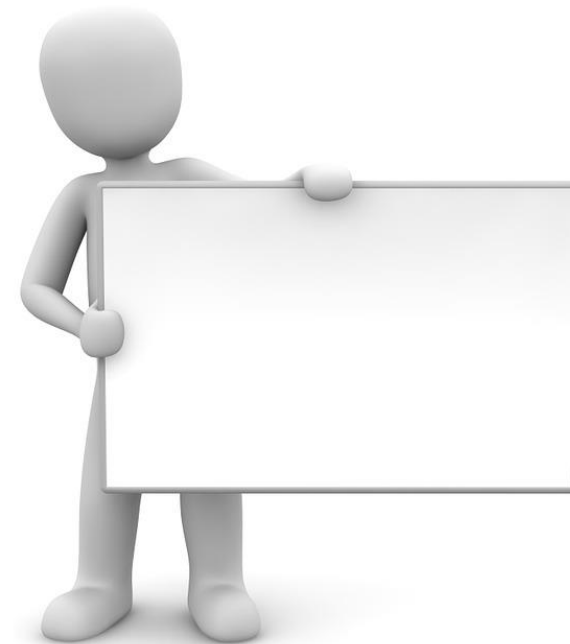


Analyses complémentaires (critères communaux)

- Desserte en transports publics actuelle
- Analyse de l'évolution de la population/village
- Analyse de l'évolution des emplois/village
- Nombre d'emplois saisonniers (permis L et moins de 90 jours)
- Analyse de la nature des bâtiments (habitations, agricoles, autres)



Présentation des plans





Orsières Somlaproz

Somlaproz

Pop. 2009-2018 : 239 – 245 hab.

50 % secondaire / 33 % primaire

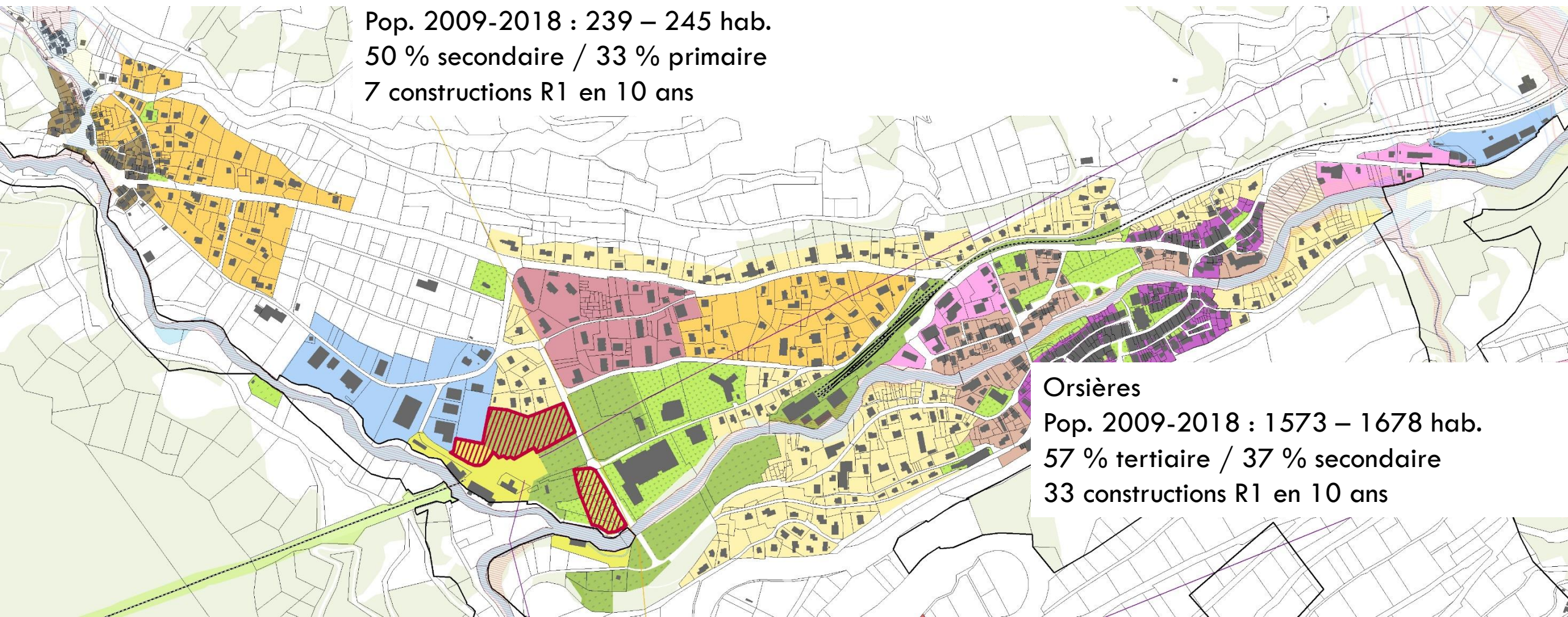
7 constructions R1 en 10 ans

Orsières

Pop. 2009-2018 : 1573 – 1678 hab.

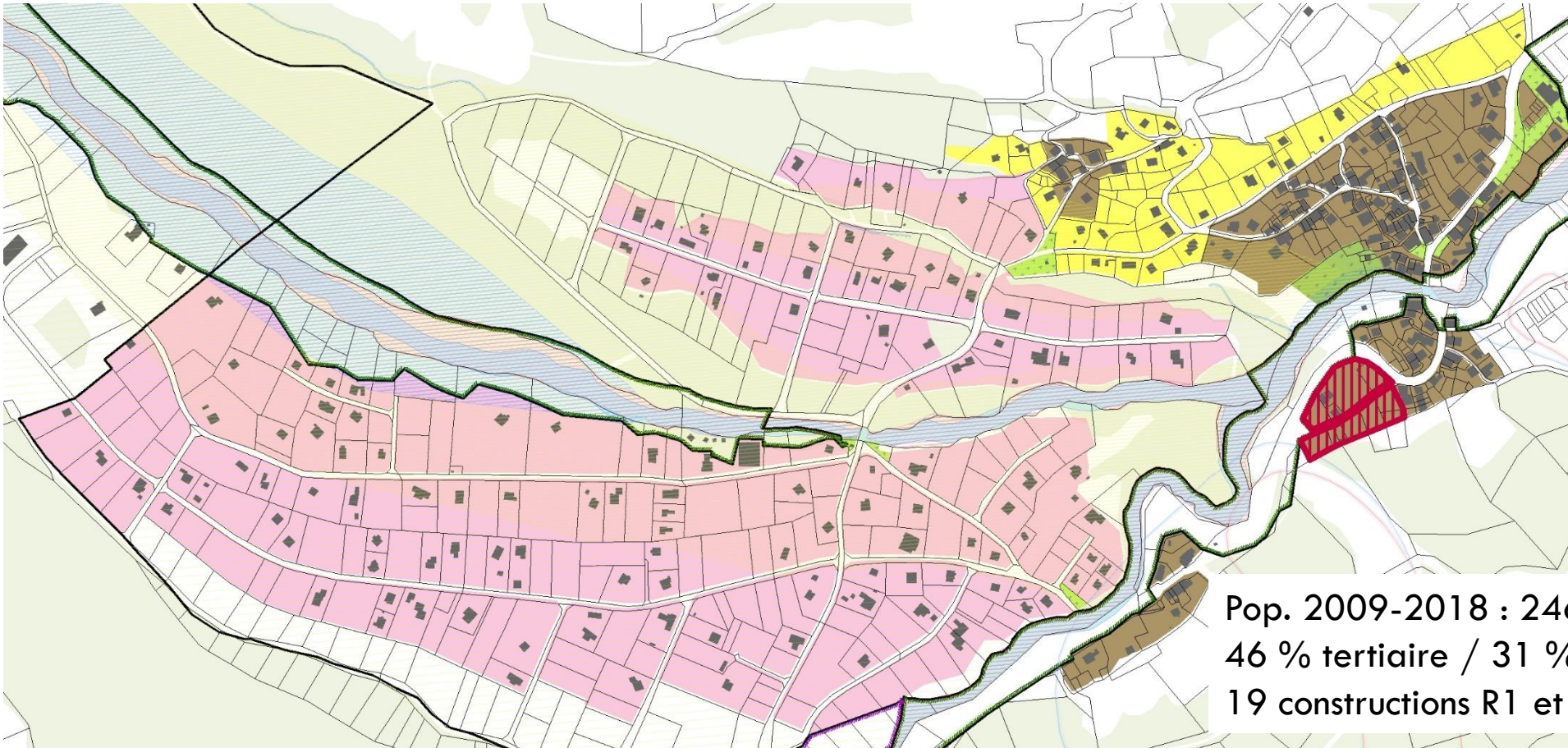
57 % tertiaire / 37 % secondaire

33 constructions R1 en 10 ans





Praz de Fort, Saleinaz, Le Revers

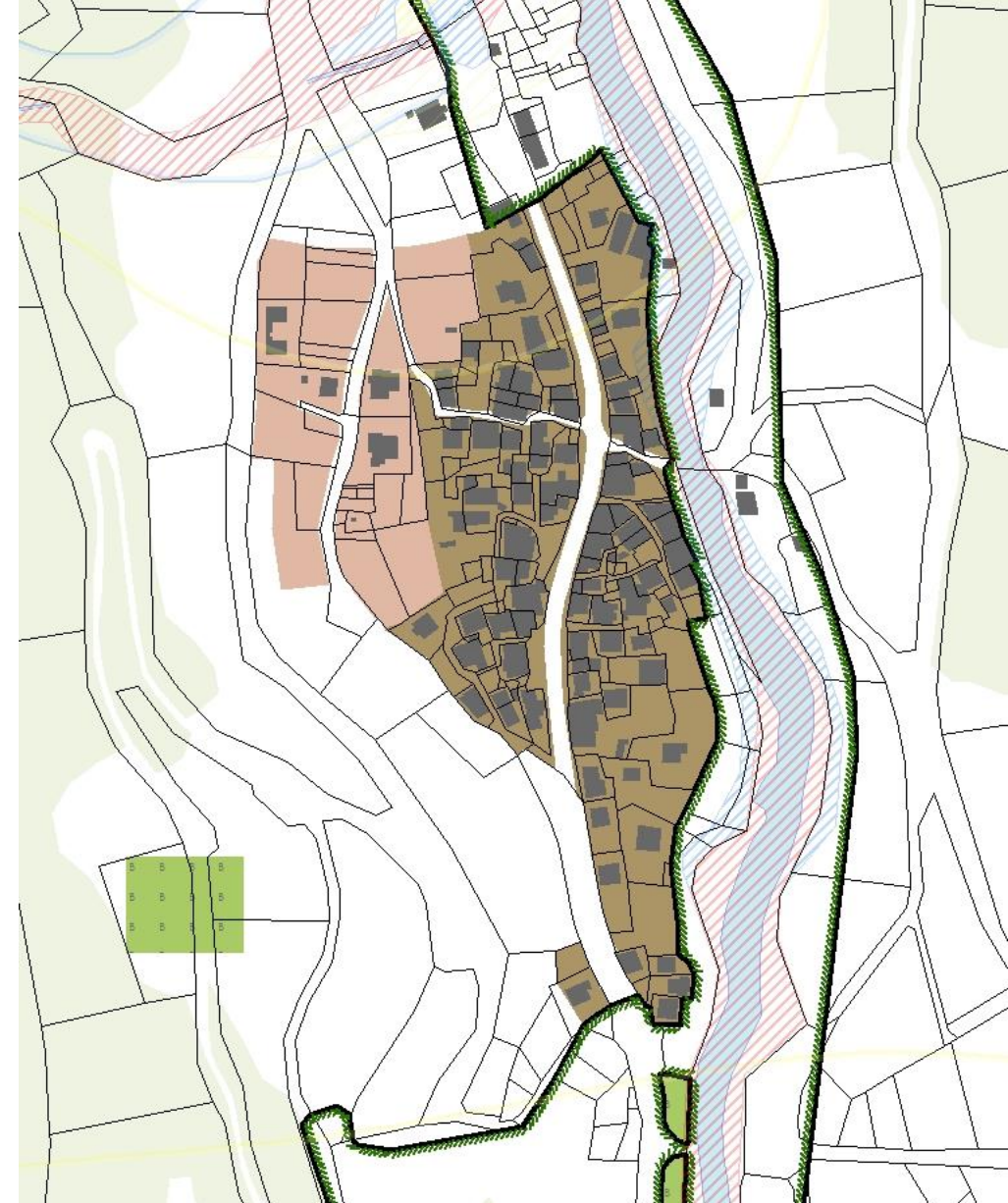


Pop. 2009-2018 : 246 – 295 hab.
46 % tertiaire / 31 % primaire
19 constructions R1 et 5 R2 en 10 ans

Pop. 2009-2018 : 42 – 31 hab.
67 % tertiaire / 33 % secondaire
1 construction (R1) en 10 ans



Issert

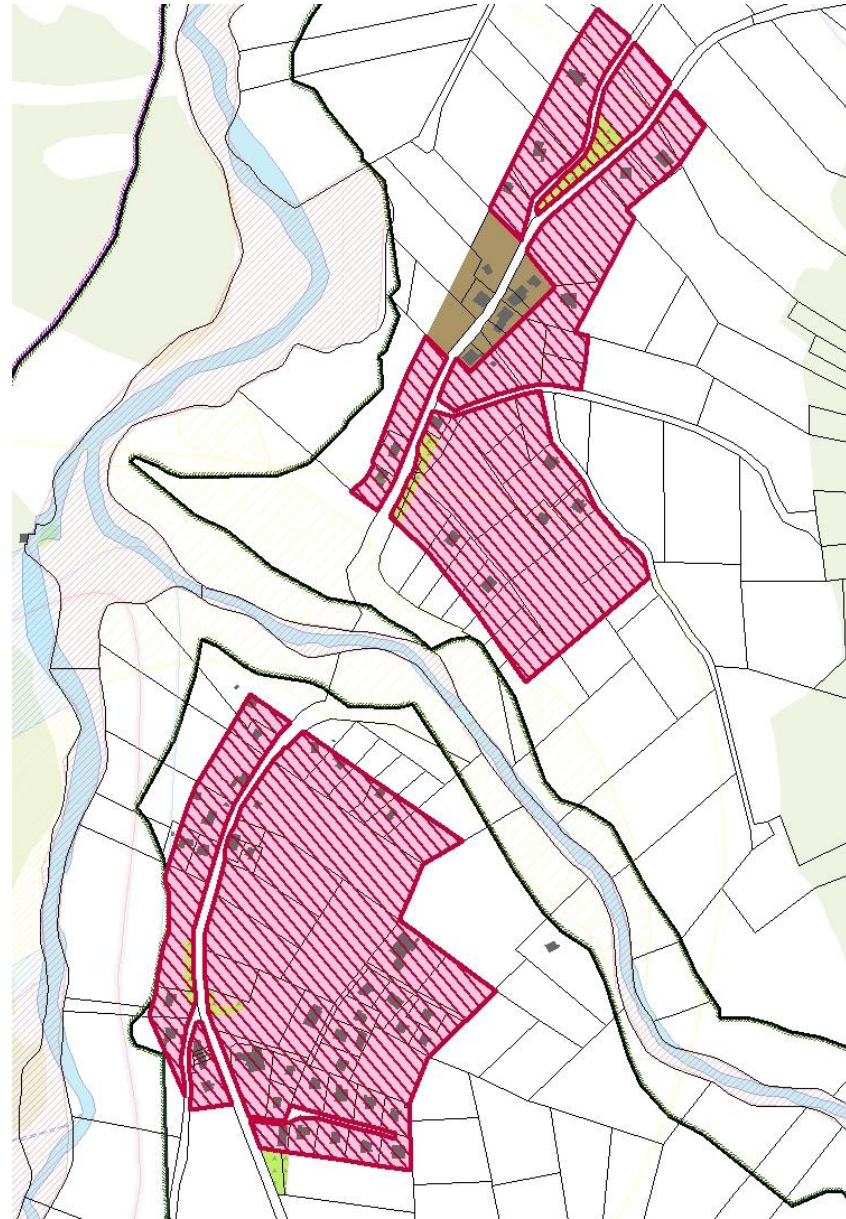


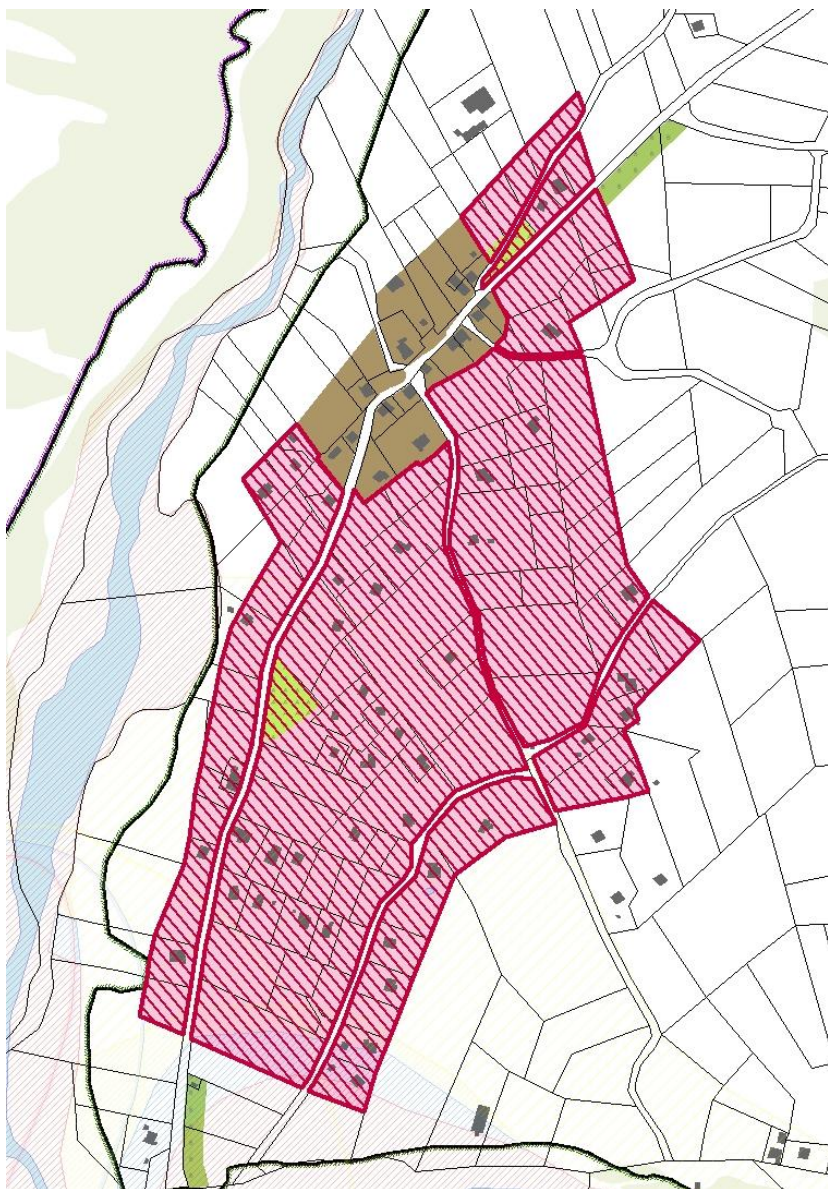
Pop. 2009-2018 : 73 – 91 hab.
56 % secondaire / 44 % tertiaire
1 construction R1 en 10 ans



Branche d'en Haut / Bas

Pop. 2009-2018 : 17 – 16 hab.
67 % tertiaire / 33 % primaire
2 constructions R1 en 10 ans



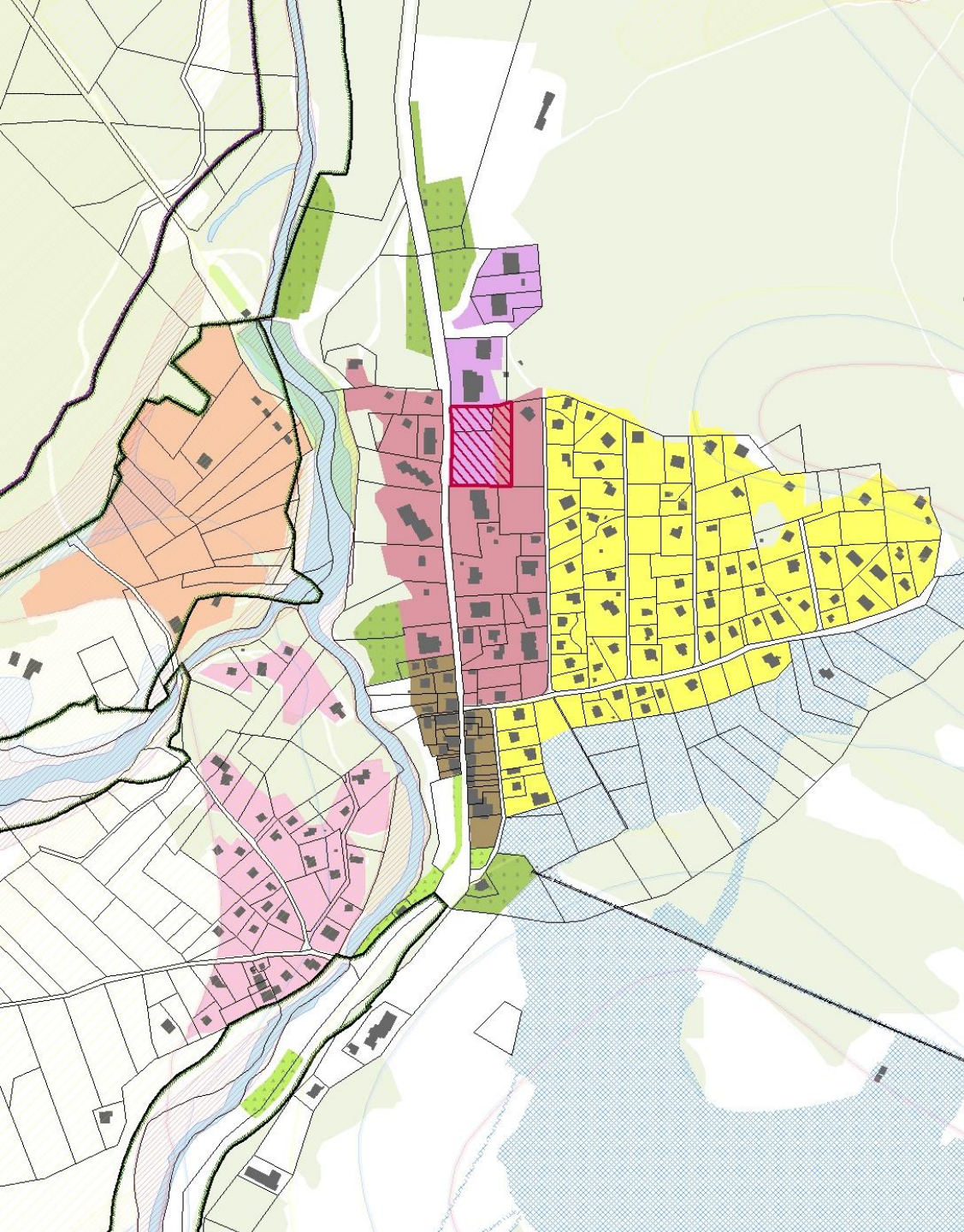


Prayon

Pop. 2009-2018 : 22 – 21hab.

100 % tertiaire

6 constructions R1 et 6 R2 en 10 ans



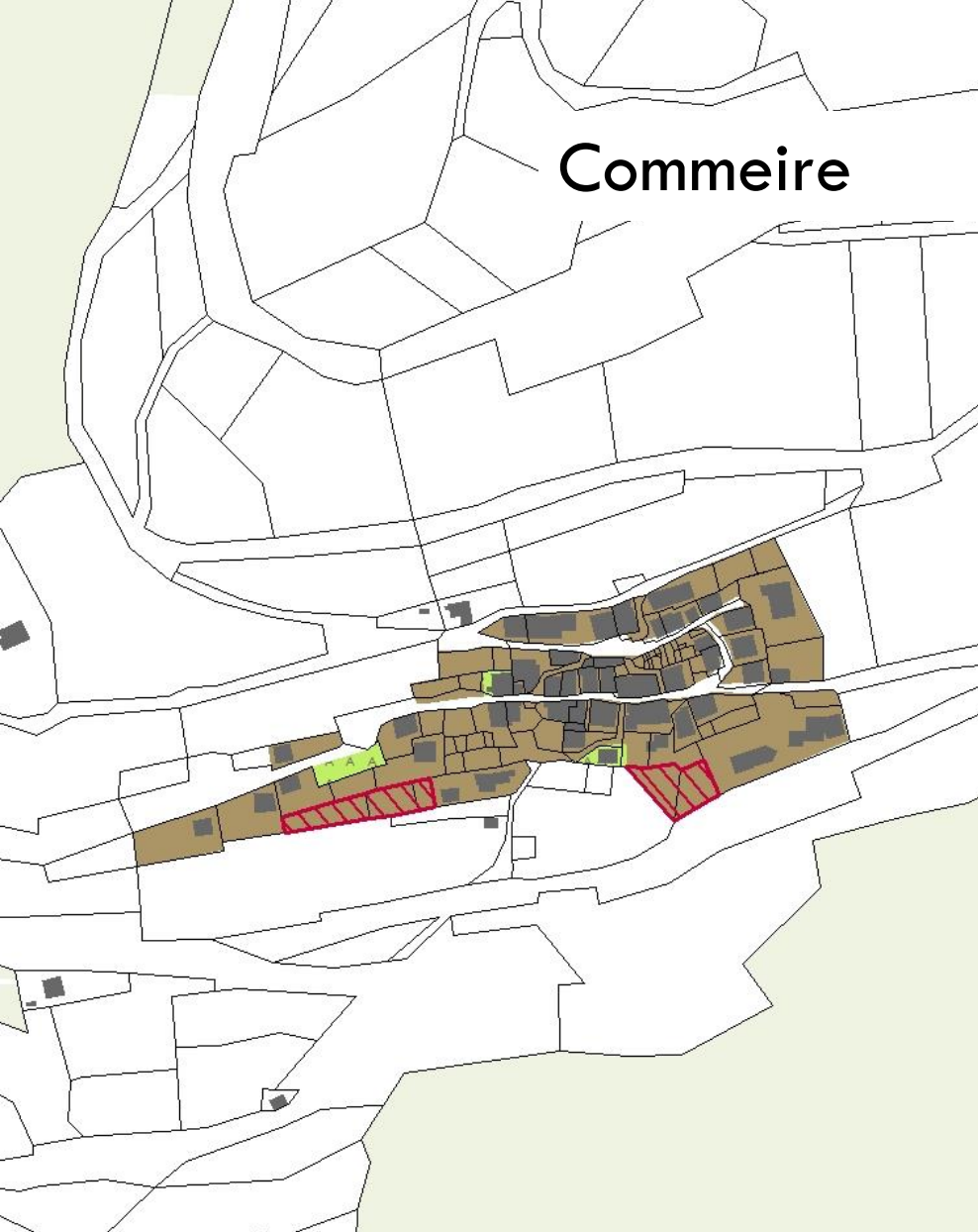
La Fouly

Pop. 2009-2018 : 83 – 67 hab.

95 % tertiaire / 5 % secondaire

1 construction R1 et 5 R2 en 10 ans

Commeire



Pop. 2009-2018 : 24 - 21 hab.
85 % tertiaire / 15 % primaire
0 construction en 10 ans (transformations)

Reppe



Pop. 2009-2018 : 91 - 107 hab.
50 % primaire / 33 % tertiaire
6 constructions R1 en 10 ans

18 septembre 2019

Soirée d'information AT

Projet de zones réservées



Chez les Addy

Pop. 2009-2018 : 37 – 33 hab.
67 % primaire / 33 % tertiaire
1 construction R1 en 10 ans

Chez les Giroud

Pop. 2009-2018 : 8 – 9 hab.
Pas d'emplois
0 construction en 10 ans



18 septembre 2019

Soirée d'information AT

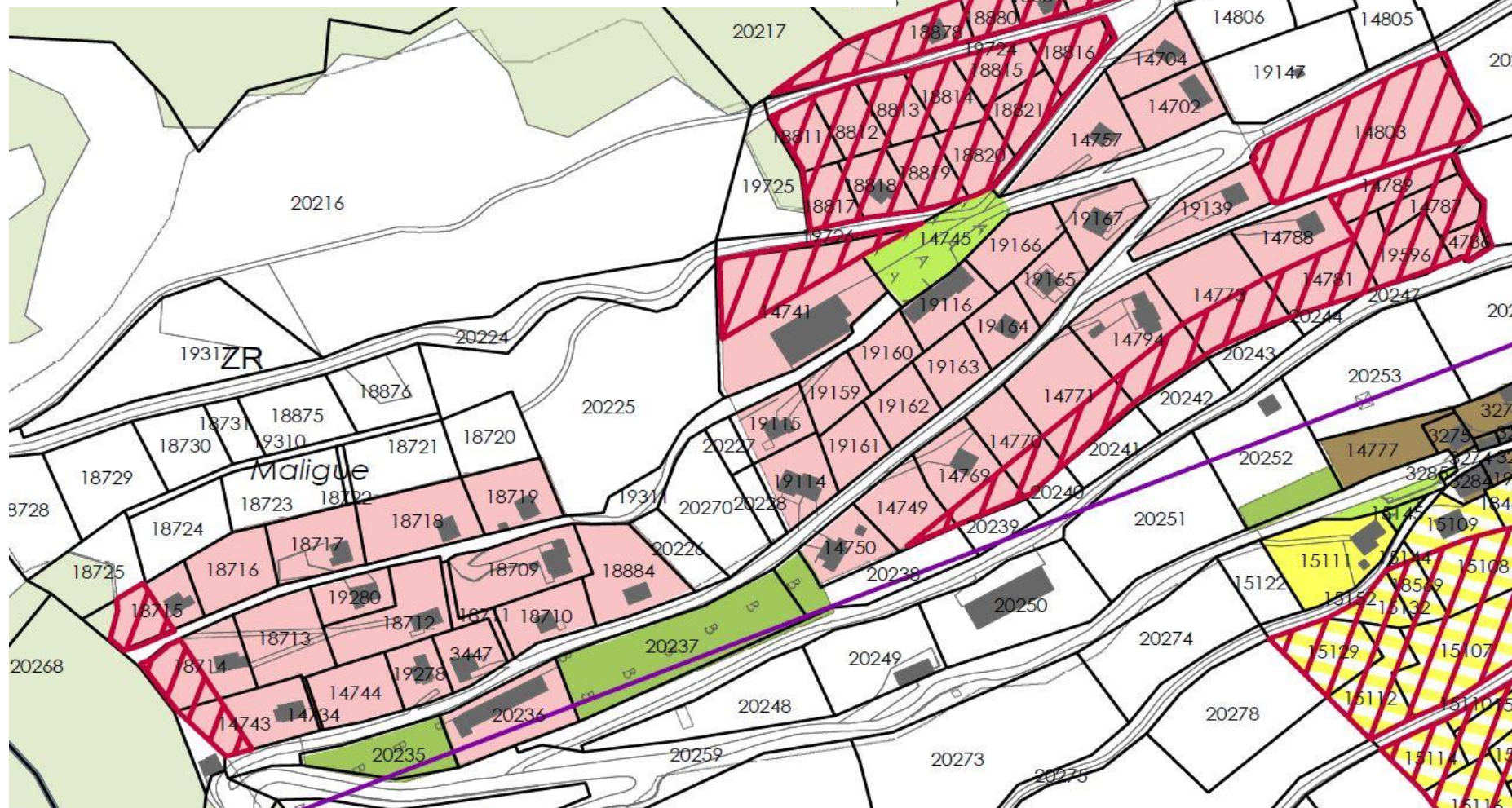
Projet de zones réservées



Pop. 2009-2018 : 34 – 32 hab.

3 emplois en 2011 / pas d'emplois en 2016

3 constructions R1 en 10 ans



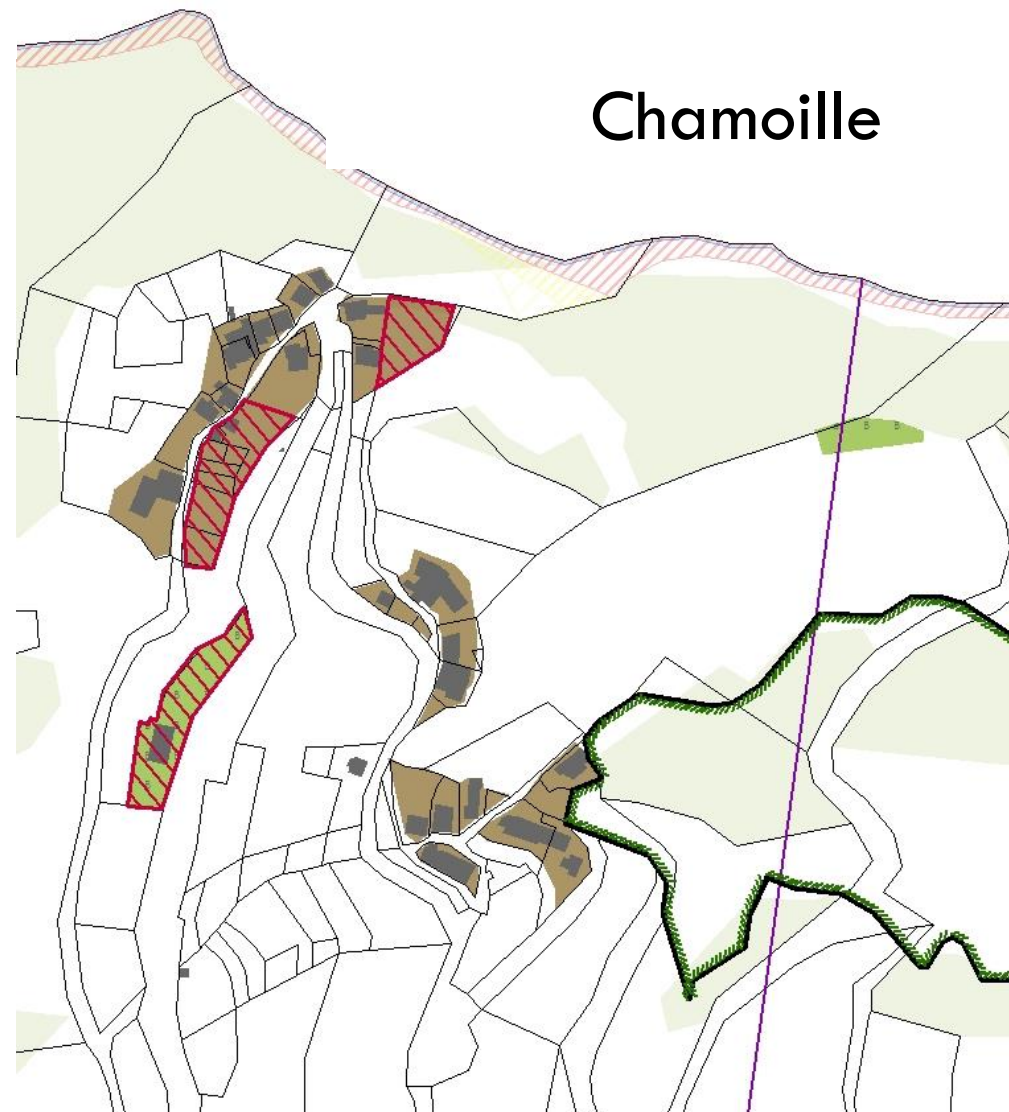
Maligue

Pop. 2009-2018 : 29 - 26 hab.
40 % primaire / 40 % tertiaire
1 construction R2 en 10 ans



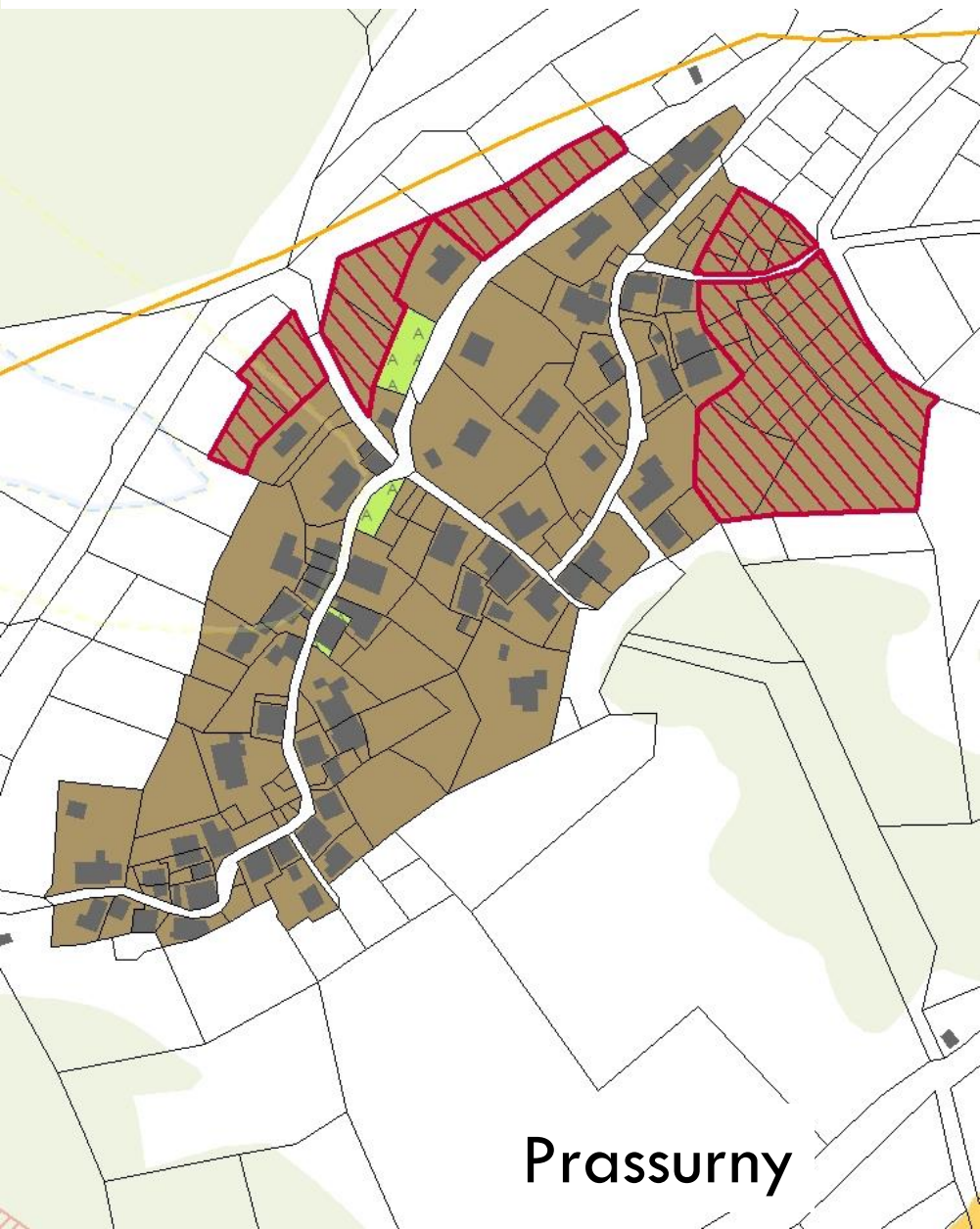
La Rosière

Chamoille



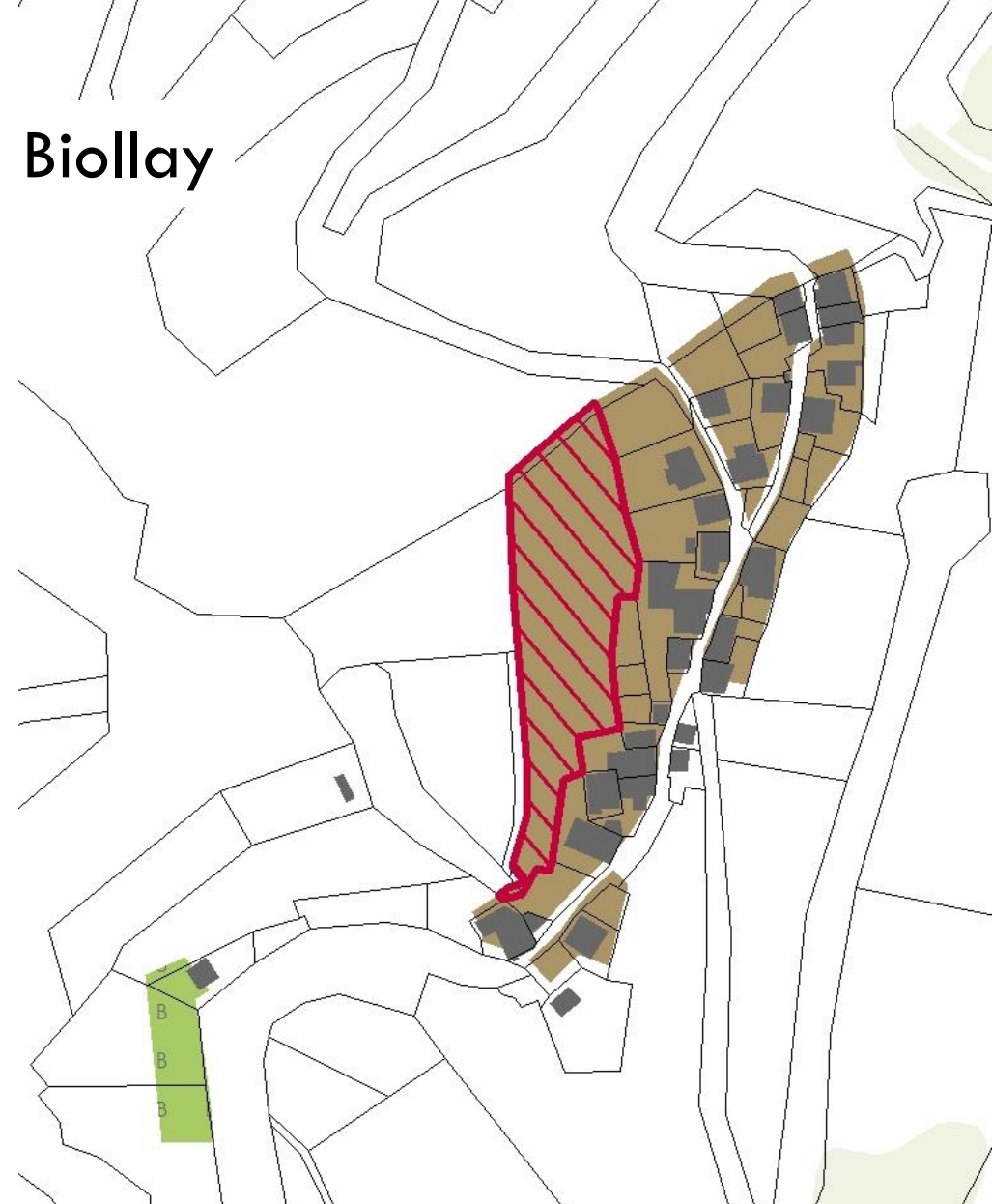
Pop. 2009-2018 : 20 - 12 hab.
100 % tertiaire
0 construction en 10 ans

Pop. 2009-2018 : 69 - 77 hab.
50 % primaire / 33% tertiaire
2 constructions R1 en 10 ans



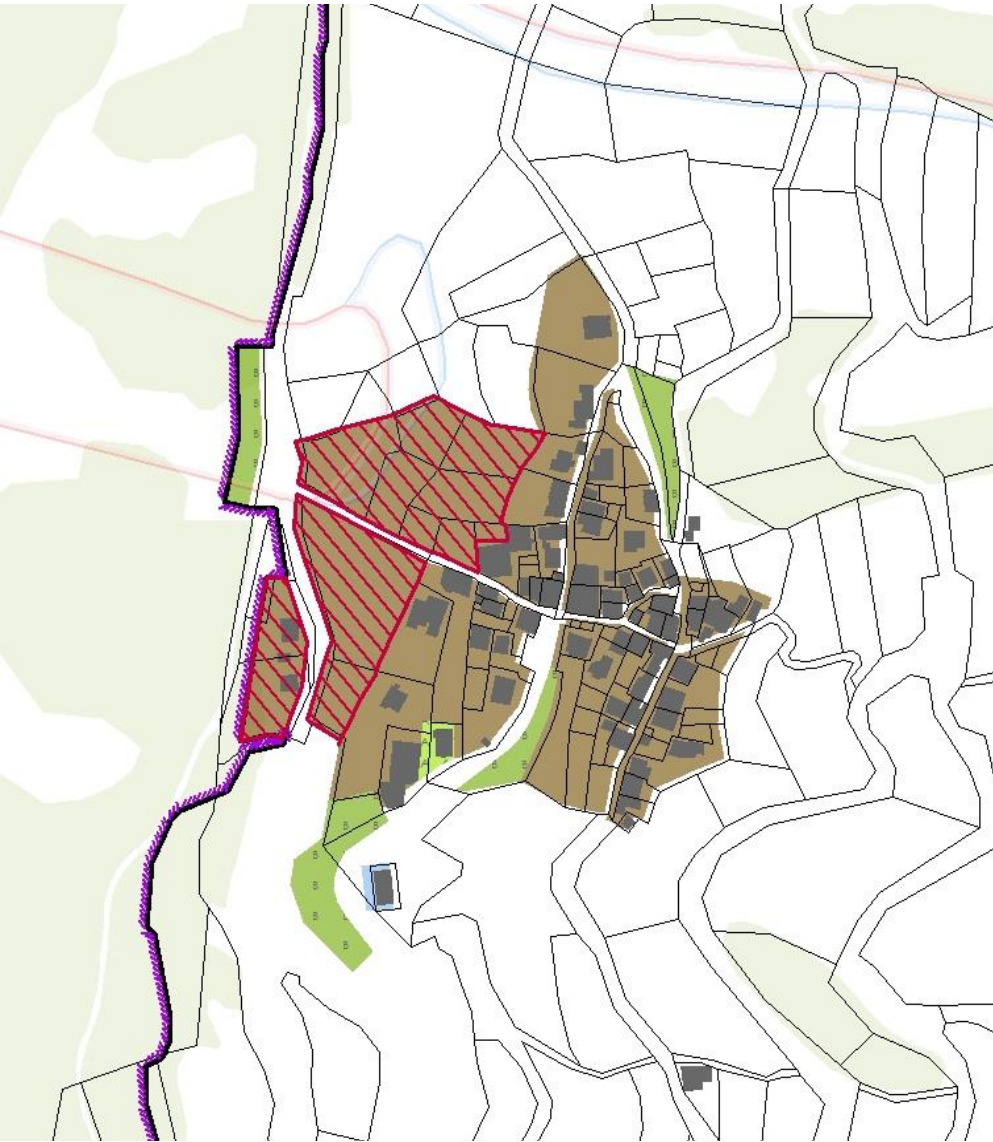
Prassurny

Le Biollay



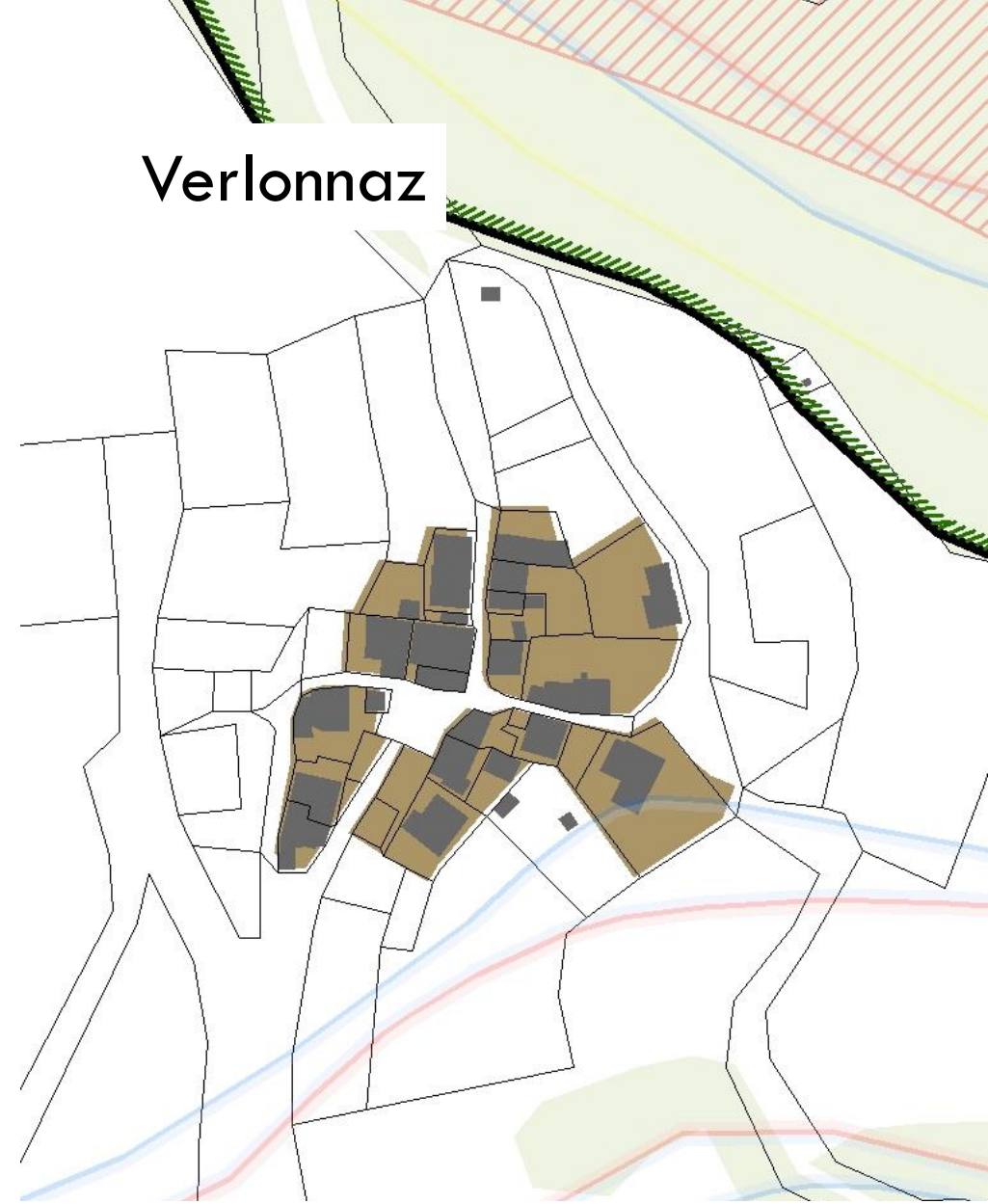
Pop. 2009-2018 : 17 - 22 hab.
100 % primaire
0 construction en 10 ans

Chez-les-Reuses



Pop. 2009-2018 : 47 - 46 hab.
50 % primaire / 50 % secondaire
1 construction R1 en 10 ans

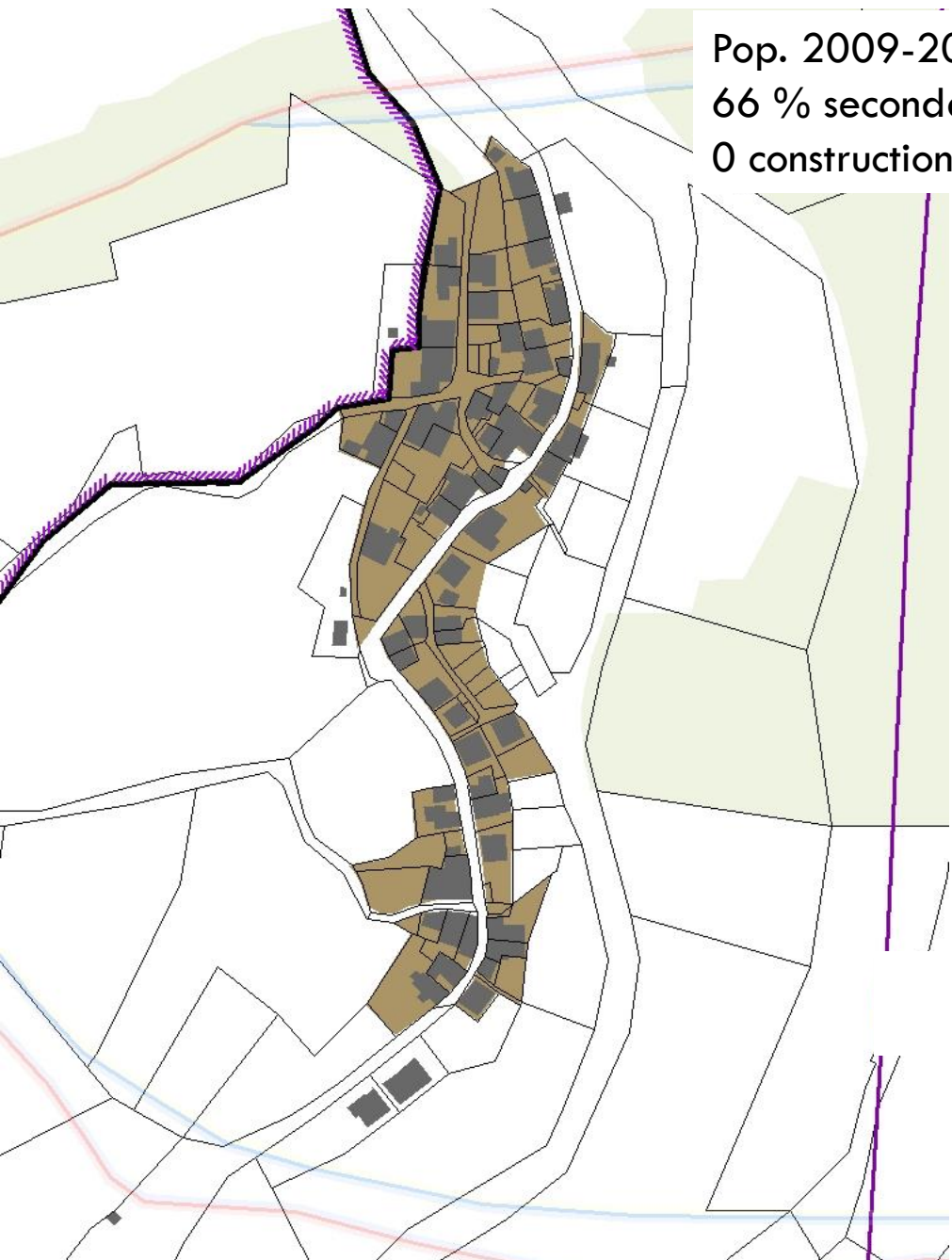
Verlonnaz



Pop. 2009-2018 : 8 - 12 hab.
50 % primaire / 50 % secondaire
0 construction en 10 ans

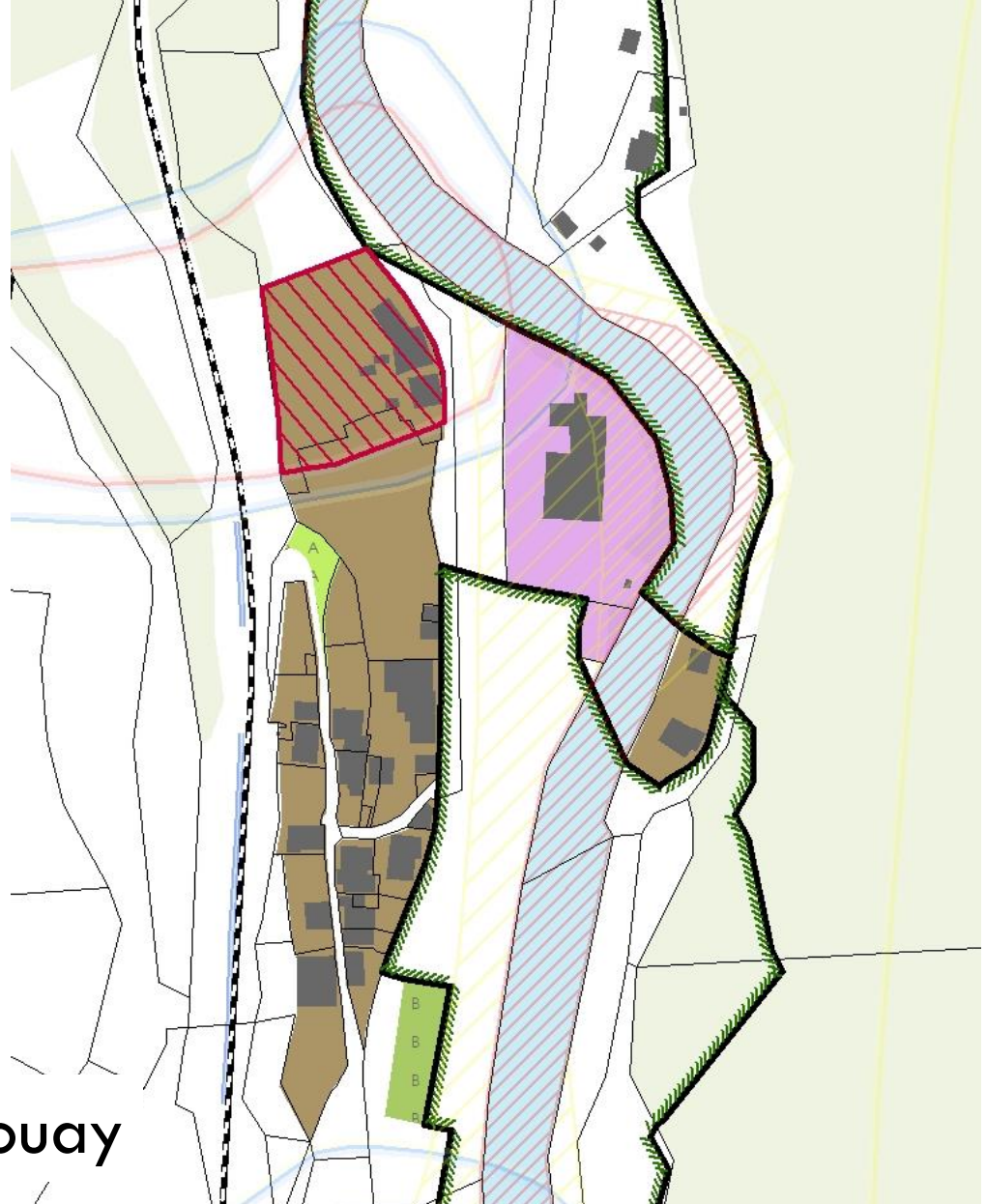
Soulalex

Pop. 2009-2018 : 45 – 41 hab.
66 % secondaire / 23 % tertiaire
0 construction en 10 ans



La Douay

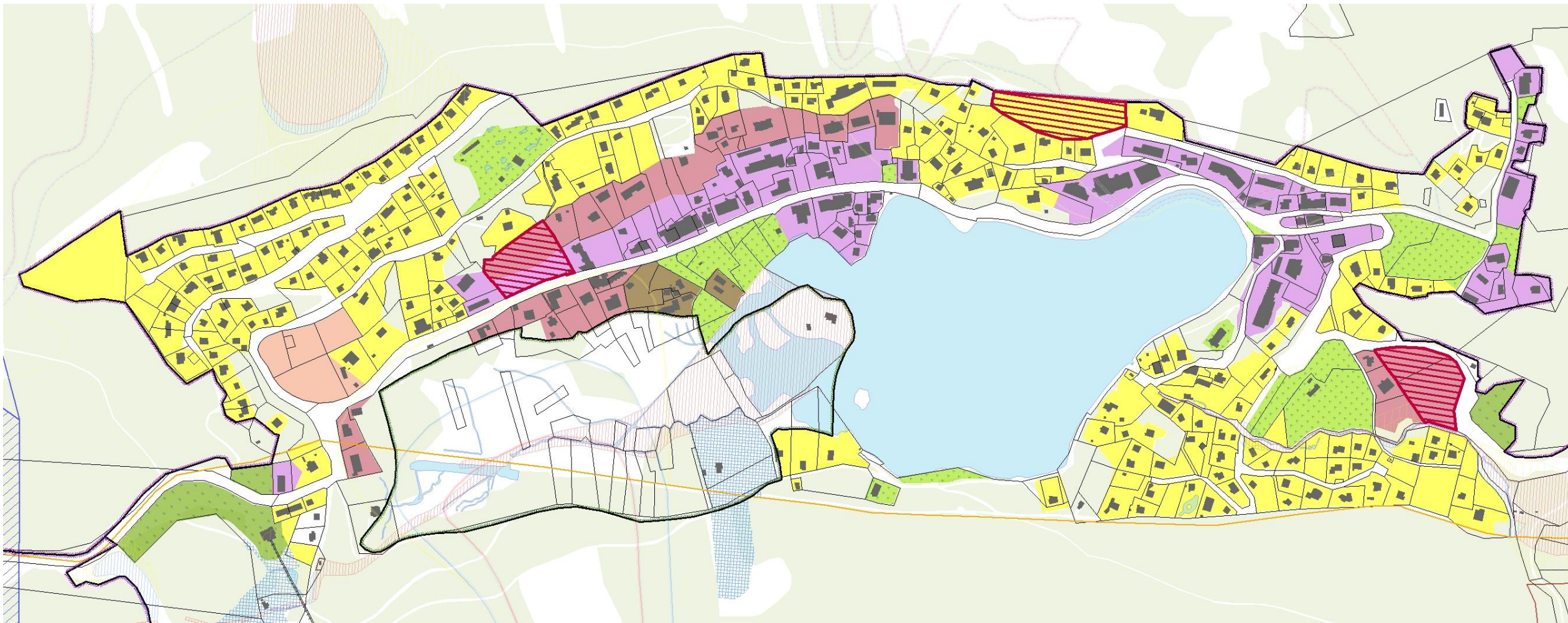
Pop. 2009-2018 : 37 - 41 hab.
71 % tertiaire / 29 % secondaire
0 construction en 10 ans





Champex-Lac

Pop. 2009-2018 : 279 – 281 hab.
75 % tertiaire / 25 % secondaire
7 constructions R1 et 10 R2 en 10 ans





Questions





- Pouvez-vous me dire si une résidence secondaire achetée en 1997 et utilisée depuis cette date comme résidence principale pourra être vendue comme résidence secondaire avec ces nouvelles lois (Lex Weber et LAT) ?

Oui, sauf si augmentation de plus de 30% de la surface habitable.

- Qu'en est-il de l'impact du nouveau classement en "Zones réservées" des parcelles déjà construites ? Restent-elles en "Résidence secondaire" ?

La zone réservée ne modifie pas l'affectation de la parcelle.

- Qu'advient-il en cas de donation voire de legs à nos enfants ? La parcelle et la construction resteront-elles en "Résidence secondaire" ?

Aucune influence.



- Quelle influence cette création de "Zones réservées" a-t-elle sur un éventuel agrandissement du bâtiment ? Ceci, tant en regard du Règlement des constructions et de la Lex Weber (indice u d'utilisation du sol et agrandissement max de 30% de la surface utile de plancher) que de la possibilité de réaliser de tels travaux durant les 5 ans (voire plus) que durera la révision totale du RCCZ ?

Si le projet ne va pas à l'encontre des futures intentions de la commune pour le secteur, il peut être autorisé. Il est préférable de déposer une demande de renseignement. Le Canton peut aussi être amené à donner son avis.

- Que deviendront les terrains R2 qui ne sont pas en zone réservée ?

Tant que la fiche Centre touristique (B2) du PDc n'est pas homologuée par le Conseil fédéral, le Conseil municipal ne peut pas se prononcer sur ces parcelles qui se situent toutes à Champex-Lac et La Fouly.



Questions





Ordre du jour

1. Bases légales – rappel
2. Travaux et procédures
3. Etat des zones à bâtir
4. Lignes directrices
5. Zones réservées
 - a) Qu'est-ce que c'est
 - b) Présentation des plans
 - c) Questions
6. **Modification du RCCZ (Règlement communal sur les constructions et les zones)**
7. Modification partielle du PAZ
 - a) Décision du TC du 7 juin
 - b) Présentation des plans
 - c) Questions



6. Modification du RCCZ



Décision du Tribunal cantonal du 4 juin 2019, notifiée le 7 juin 2019

Cessation immédiate de toute dérogation dans la zone R2 pour une construction en R1

Entre 2008 et 2018, 43 % des R1 construites dans la commune l'ont été en dérogation, dont la moitié sur le plateau de Saleinaz



Situation communale actuelle

Zone à bâtir actuellement en vigueur 175 ha, dont :

- Zones réservées à la R2 **89.3 ha**
- Zones non construites réservées à la R2 **28.3 ha**

Taux de résidences secondaires sur la commune : 50%



art. 112bis ZONE HABITAT DE MONTAGNE (HM) (nouveau)

- a) Cette zone est destinée à promouvoir **les résidences principales**.
- b) Les commerces et les activités ne présentant pas de gêne pour le voisinage sont autorisés.
- c) Les entrepôts et bâtiments agricoles nouveaux sont interdits.
- d) Les prescriptions suivantes sont à respecter :
 - les transformations de bâtiments existants seront entreprises en **respectant la typologie, les matériaux et l'aspect d'origine du bâtiment** ;
 - les nouvelles constructions respecteront la **typologie traditionnelle d'un bâtiment en maçonnerie et bois et s'intégreront au site naturel**. Les constructions de type « villa à la montagne » ne sont pas autorisées ;
 - dans tous les cas, les **aménagements extérieurs seront minimisés et respecteront le site naturel d'origine**. Les essences végétales de la région devront être privilégiées. Les thuyas et analogues sont interdits. Les accès, terrasses, barbecue, etc. seront discrets et respecteront l'esprit naturel du site.
- e) **Le Conseil municipal peut imposer le changement d'implantation d'un projet de construction, dans le cas où ce projet empêcherait l'utilisation rationnelle du solde de la parcelle, conformément aux prescriptions réglementaires de la zone à bâtir considérée.**



art. 117 TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES A BATIR (modifié)

no, couleur		HM corail	R2 jaune	R1 rose clair
définition	dénomination	hab de montagne	chalets denses	chalets dispersés
destination	habitat	oui	oui	oui
	commerce	sous réserve 9)	non	non
	bureau	sous réserve 9)	non	non
	artisanat	non	non	non
	ruraux	non	non	non
densité	indice u	IBUS 0.50	0.30	0.20
	indice u minimal	IBUS 0.35		
	emprise au sol	--	--	--
	parcelle minim. ordre	--	--	--
hauteur	h. maximum	9 m	9 m	9 m
distance	minimum	4 m	3 m	5 m
	et normale	1/2 h	½ h	
esthétique	forme du toit	2 pans 12)	2 pans 12)	2 pans 12)
	pente du toit	40-50 % 12)	40-50 % 12)	40-50 % 12)
	couverture	ardoise 12)	ardoise 12)	ardoise 12)
	façades	maçonnerie / 2/3 bois 12)	maçonnerie / 2/3 bois 12)	maçonnerie / 2/3 bois 12)
plan de quartier	surf. min.	4'000 m²	5'000 m²	10'000 m²
	u max.	IBUS 0.60	0.40	--
degré de sensibilité au bruit		II	II	II

REMARQUES

3) constructions jumelées ou en bandes autorisées avec servitude ou plan d'aménagement détaillé ; **secteurs Saleinaz et Caille** : constructions jumelées par les garages non admises

9) autorisé dans la mesure où il ne comporte pas de gêne excessive pour le voisinage

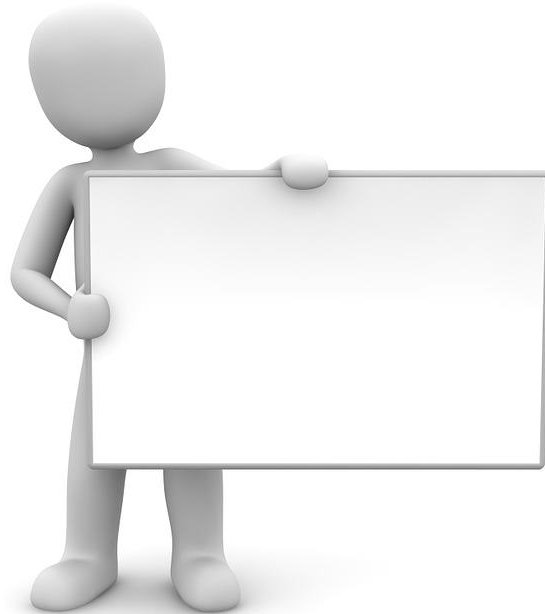
12) d'autres matériaux et d'autres formes peuvent être admis par le CC s'ils s'intègrent au bâti existant et au site. Un projet sera présenté au CC pour approbation.



7. Modification partielle du PAZ

18 septembre 2019

Soirée d'information AT



Présentation des plans



Canton du Valais

COMMUNE D'ORSIERES

Plan d'affectation des zones

Modifications partielles au secteur

"Maligue"

2/3

Information publique selon l'art. 33 LcAT

Echelle 1:2'000

Décidé par l'Assemblée primaire en séance du

Le Président



Le Secrétaire

Homologué par le Conseil d'Etat en séance du



Source : Office fédéral topographique
Reproduction autorisée par le C-2002 - version du 1/2003

Document n° 2023

Auteur du projet:

bisa 
aménagement & habitat

Avenue de la Gare 10
1000 Sion
Tél. 027 48 78 78
info@bisa.ch



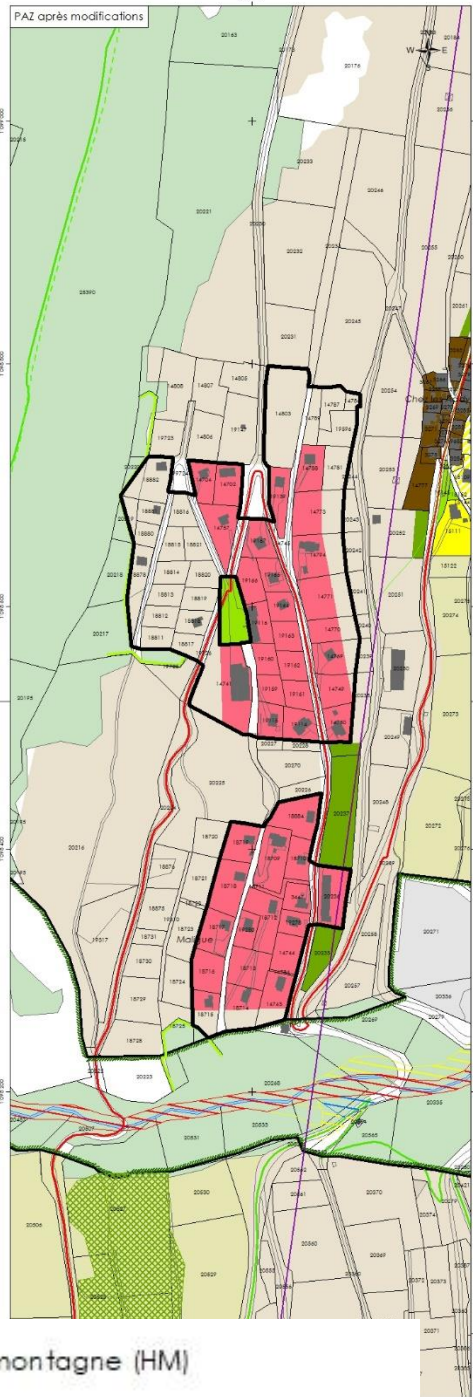
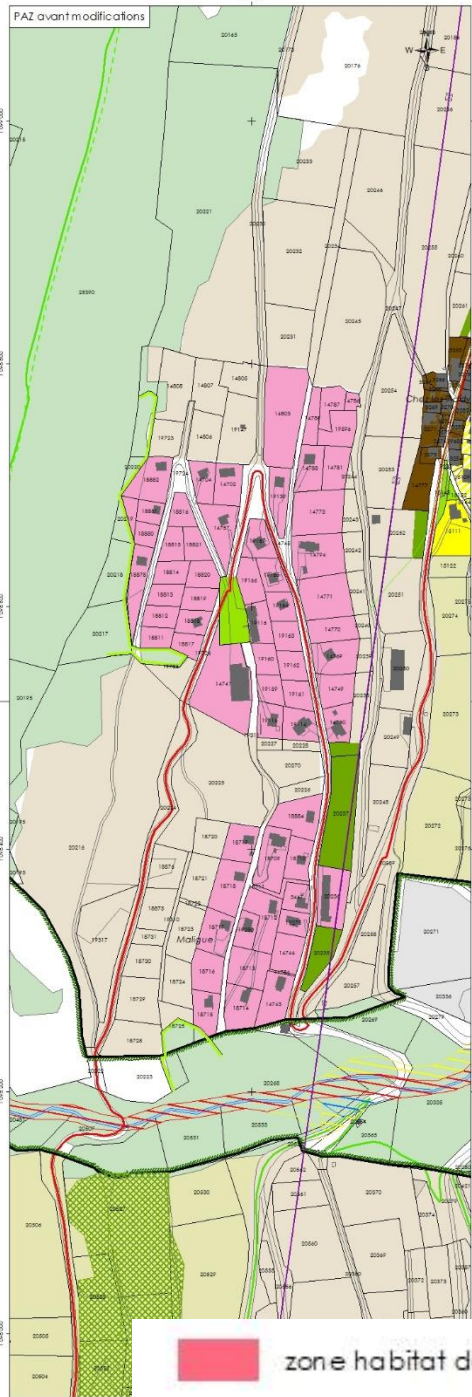
Légende

Affectation du sol

-  zone centre village (CV)
-  zone chalets denses (R2)
-  zone chalets denses (R2) à aménager
-  zone habitat de montagne (HM)
-  zone de constructions et d'installations publiques A (ZCIP A)
-  zone de constructions et d'installations publiques B (ZCIP B)
-  zone de protection de la nature
-  prairies et pâturages sans importance nationale (PPS)
-  zone agricole I
-  zone agricole protégée
-  zone inculte

A titre indicatif

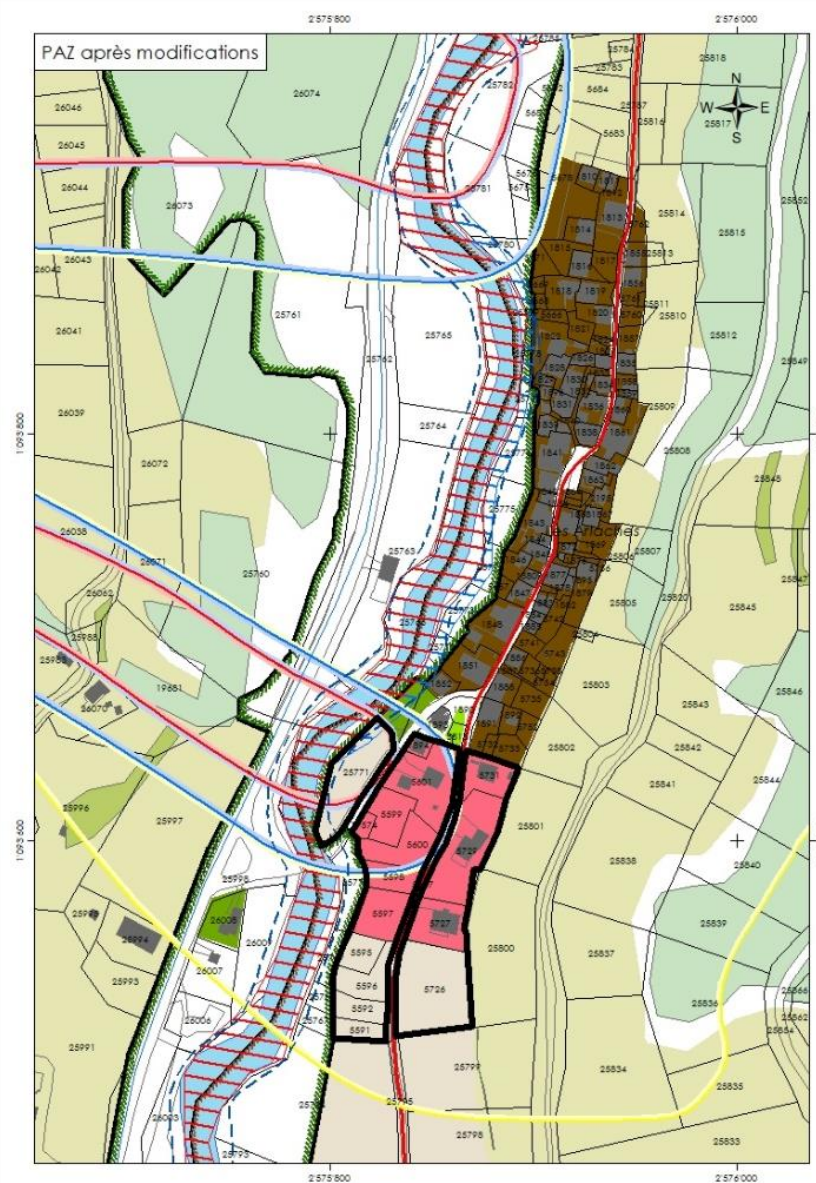
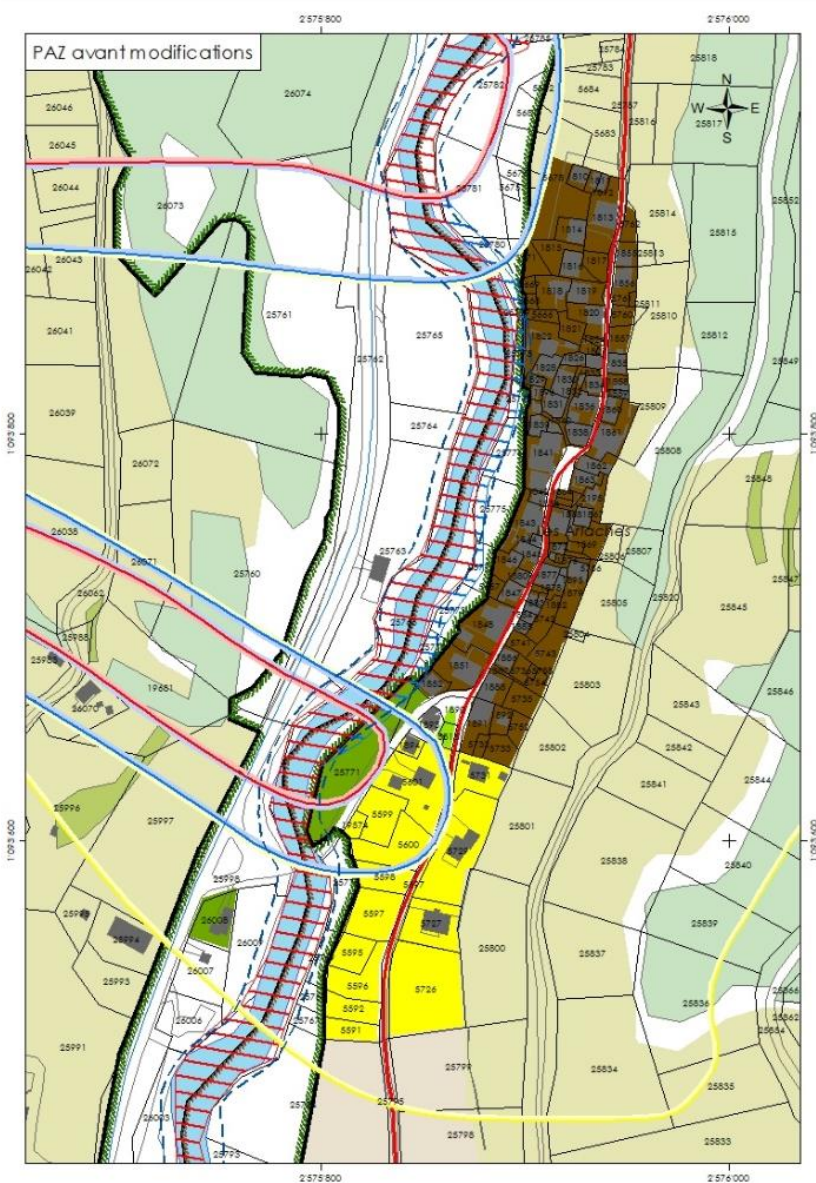
-  périmètres des modifications du PAZ
-  Zones de danger hydrologique (en cours d'approbation)
-  danger élevé
-  danger moyen
-  danger faible
-  danger résiduel
-  Zones de danger d'avalanches (en cours d'approbation)
-  danger faible
-  Constatation de la nature forestière en zone à bâtir
-  délimitation forestière définitive
-  aire forestière
-  Cours d'eau
-  Lignes à haute tension
-  Voies de communication historiques (VH)
-  importance locale, substantielle
-  importance locale, trace historique



 zone habitat de montagne (HM)



Maligue



zone habitat de montagne (HM)

Les Arlaches



Questions





- Le calcul de la densité de la zone habitat de montagne se fera selon l'indice IBUS : que signifie l'indice minimal 0,35 ? Est-ce une contrainte de construire un minimum de surface de “plancher” ?

oui

- Cette nouvelle zone d'habitat de montagne nous permettra-t-elle encore de vendre en résidence secondaire une habitation (construite avant 2012) utilisée actuellement comme résidence primaire ?

oui

- Quel est le critère pour lequel toutes les zones R2 (qui ne sont pas en zone réservée) ne soient pas directement basculées en zone favorable à la construction d'une résidence principale ?

En attente de l'homologation de la fiche B2



Zones réservées

- Mise à l'enquête publique 30j. dès le 6 septembre 2019
- Opposition possible dans les 30 jours
- Le Conseil d'Etat statue sur les oppositions
- Aucun effet suspensif

Modification PAZ/RCCZ

- Information au BO 30 jours dès le 6 septembre 2019
- Remarques et observations dans les 30 jours
- Enquête publique 30 jours
- Oppositions possibles dans les 30 jours
- Assemblée primaire de décembre
- Enquête publique de 30 jours pour les éventuels recours
- Demande d'homologation au Conseil d'Etat



Questions





Pour toutes les questions d'ordre privé liées à ces dossiers :

Disponibilités du Président :

- Lundi 23 septembre : le matin
- Mardi 24 septembre : le matin
- Mercredi 25 septembre : le matin
- Vendredi 27 septembre : la journée

Contacter :

Christelle Darbellay T. pour prendre un RDV

027 782 62 63