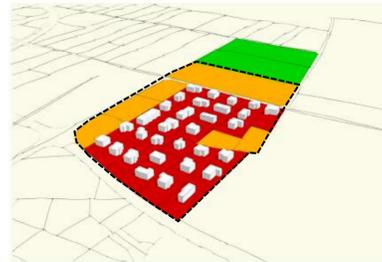


BUTS ET PRINCIPES DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET DE LA ZONE RÉSERVÉE

POURQUOI DÉFINIR UN PÉRIMÈTRE D'URBANISATION?

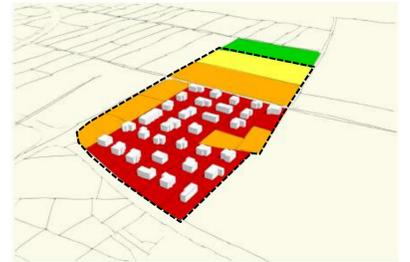
- Afin de limiter le dézonage massif qu'aurait entraîné une application stricte de la troisième révision La LAT, le canton du Valais a proposé à la Confédération le concept de **périmètre d'urbanisation**.
- Celui-ci permet au canton d'**éviter de dézoner la totalité des terrains destinés à l'habitat** qui ne seraient pas nécessaires dans les 15 prochaines années.
- Le périmètre d'urbanisation englobe, en plus des zones à bâtir nécessaires pour les 15 ans à venir, celles qui le seront **pour les 30 prochaines années**

Selon la LAT



- zone à bâtir construite
- réserve à 15 ans
- surplus = dézonage
- zone à bâtir 0-15 ans

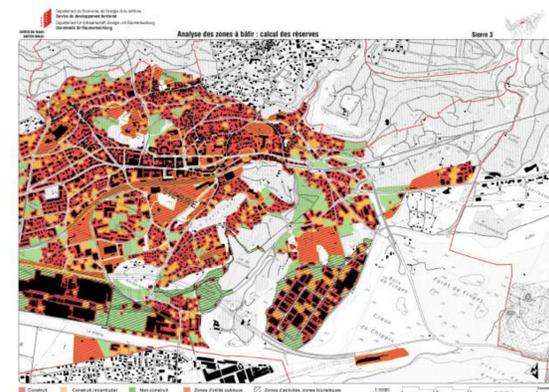
Proposition du Valais



- zone à bâtir construite
- réserve à 15 ans
- réserve 15 à 30 ans (gel temporaire)
- surplus = dézonage
- périmètre d'urbanisation zone à bâtir 0-30 ans

QU'EST-CE QUE CELA IMPLIQUE POUR LA VILLE DE SIERRE?

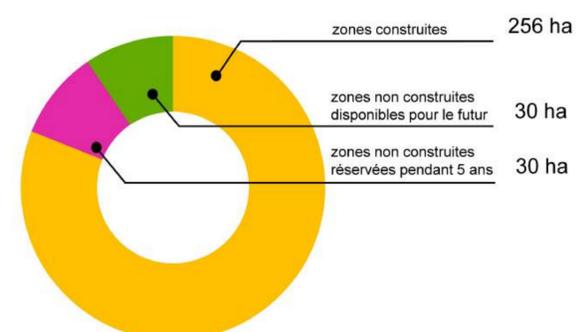
- Le Plan directeur cantonal a défini les zones à bâtir nécessaires pour les 15 prochaines années, ainsi que les surplus au-delà de ce laps de temps.
- Selon le calcul du canton, la commune de Sierre **n'a pas l'obligation de dézoner**, car ses zones à bâtir actuelles correspondent aux besoins à 30 ans.
- La commune devra cependant **geler temporairement l'urbanisation** de ses zones à bâtir excédentaires aux besoins pour les 15 ans au moyen de la zone réservée.



Méthode cantonale pour le calcul des réserves
Source: SDT, Valais

POURQUOI DES ZONES RESERVEES MAINTENANT?

- Dès l'entrée en vigueur du Plan directeur cantonal, les communes auront un délai de 5 à 7 ans pour réviser leur PAZ. La commune de Sierre a préféré adopter une **attitude pro-active** en s'y attelant dès à présent.
- Les zones réservées regroupent les **terrains les moins aptes à la construction immédiate**.
- La commune déclare des zones réservées dans le but :
 - d'éviter le **mitage du territoire**;
 - de se donner le **temps de la réflexion** sur certains secteurs;
 - d'assurer une **urbanisation rationnelle et qualitative**.
- Le futur des zones réservées sera précisé par des mesures de planification, dont:
 - élaboration de plans d'affectations spéciaux
 - planification par étape de l'équipement
 - mise en zone d'affectation différée



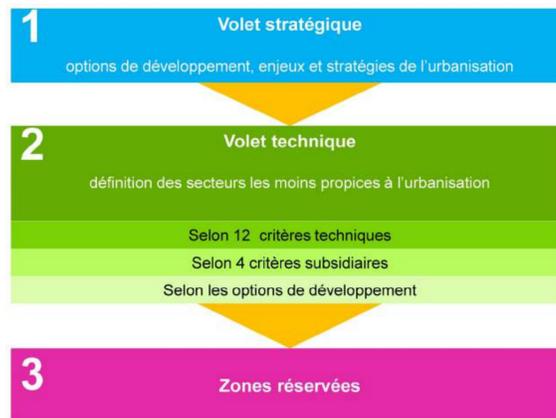
Disponibilité des zones à bâtir de la commune de Sierre

ZONES RÉSERVÉES: MÉTHODOLOGIE

UNE ANALYSE À LA FOIS QUALITATIVE ET QUANTITATIVE

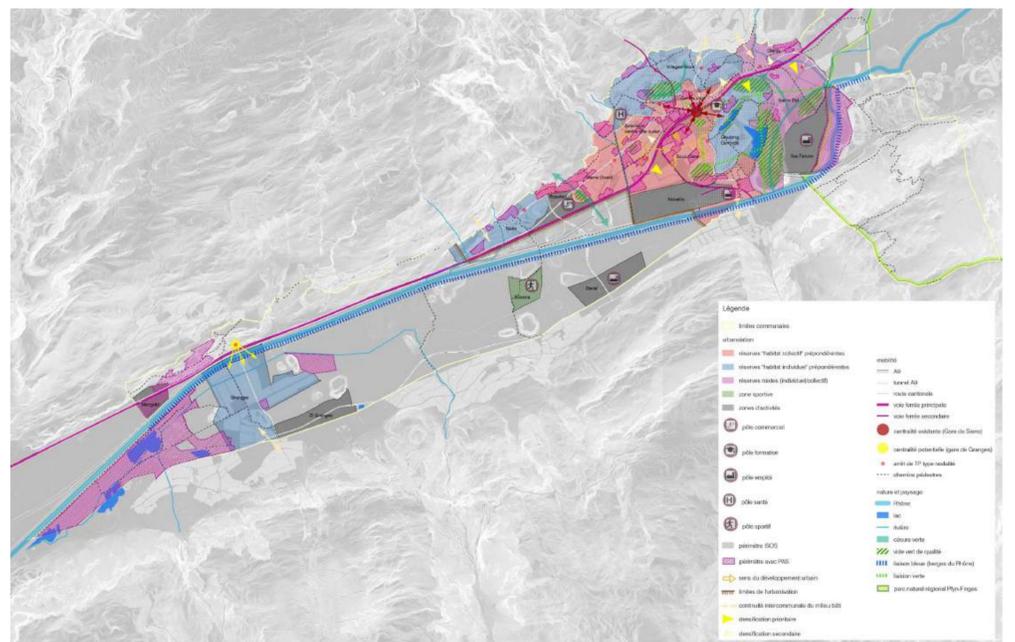
Deux approches complémentaires ont été privilégiées :

- un **volet stratégique**, pour permettre à la commune d'orienter ses choix selon la vision de son développement ;
- un **volet technique**, où le territoire sierrois a été passé au crible de critères (pente, zones de dangers, équipement, etc.), via un système d'information géographique (SIG).



VOLET STRATÉGIQUE

- La première étape a consisté à établir un **état des lieux** de la commune, basé sur les données statistiques et géodonnées disponibles.
- En fonction de ces résultats, des **enjeux territoriaux** ont été définis pour les domaines suivants : urbanisme, attractivité résidentielle et économique, mobilité, nature et paysage.
- Pour relever ces enjeux, une série d'**objectifs stratégiques** a été proposée et validée par le Conseil Municipal.
- Ces objectifs ont également permis d'orienter les choix des secteurs à mettre en zone réservée.



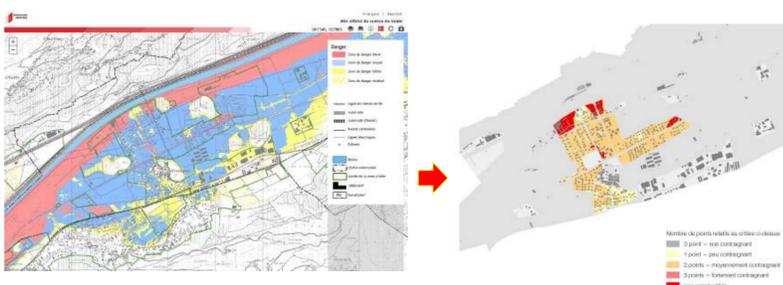
VOLET TECHNIQUE

- Il consiste en une **analyse territoriale multicritère**
- Plusieurs critères objectifs ont été sélectionnés et validés par le Service de l'édilité et aménagement du territoire, pour évaluer le **caractère constructible des zones à bâtir**

1. CRITÈRES TECHNIQUES

Les différents critères techniques sélectionnés ont trait à trois domaines spécifiques :

- Les critères **d'équipement et infrastructures techniques** (équipement, raccordement au réseau routier, transports publics, proximité avec une micro-centralité publique)
- Les critères **environnementaux** (dangers naturels, espaces réservés aux eaux (ERE), zone de protection des eaux souterraines, sites pollués, zone de protection nature/paysage, zones sensibles)
- Les critères **patrimoniaux** (ISOS, inventaires des biens culturels)



Ex. de critère technique: danger de crues du Rhône

2. CRITÈRES SUBSIDIAIRES

A ces critères techniques ont été ajoutés des critères subsidiaires, comme :

- la **morphologie du parcellaire** et l'affectation en **habitat individuel ou collectif** (la commune de Sierre étant composée d'une forte proportion d'habitat individuel).
- Il s'agit également de la **topographie** et de la présence de **lignes à haute tension**.



Ex. d'un critère subsidiaire: topographie / pentes

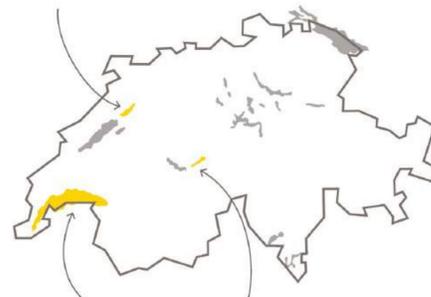
LES PRINCIPES ÉNONCÉS PAR LA 3^e RÉVISION DE LA LAT

QU'EST-CE QUI EST NOUVEAU ?

- Renforcement du principe de dimensionnement de la zone à bâtir pour les besoins à 15 ans
- Développement du bâti vers l'intérieur
- Développement d'un milieu bâti compact et de qualité

Lac de Biemme 39,3 km²

Surface perdue par l'agriculture chaque année



Lac Léman 581,3 km²

Surface bâtie depuis 1985

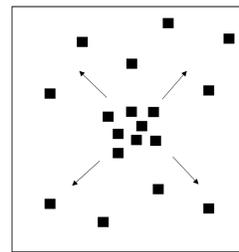
Lac de Brienz 29,8 km²

Surface bâtie chaque année

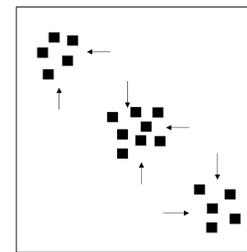
Utilisation du sol
Source: les enjeux du développement vers l'intérieur, DAEC FR, DDTE NE, DEET VS

DÉVELOPPEMENT DU BÂTI VERS L'INTÉRIEUR

- Partout en Suisse, les surfaces urbanisées ne cessent de s'étendre.
- Si l'on souhaite protéger nos surfaces agricoles et les espaces non-construits, il est alors indispensable d'optimiser l'utilisation de l'environnement déjà bâti, grâce à la densification.



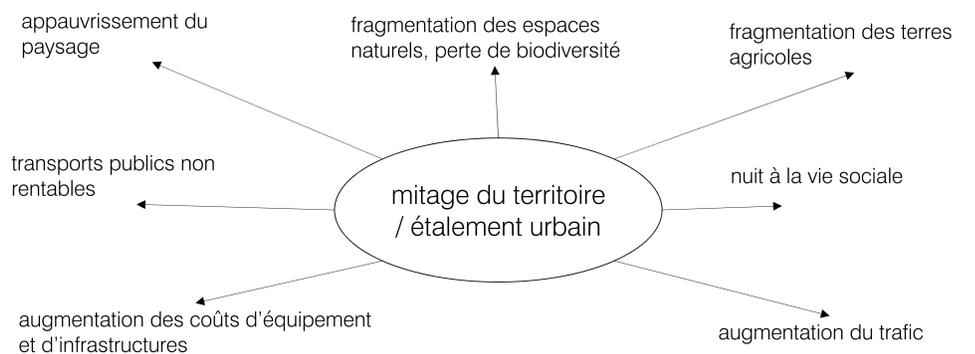
Mitage et utilisation non rationnelle du territoire



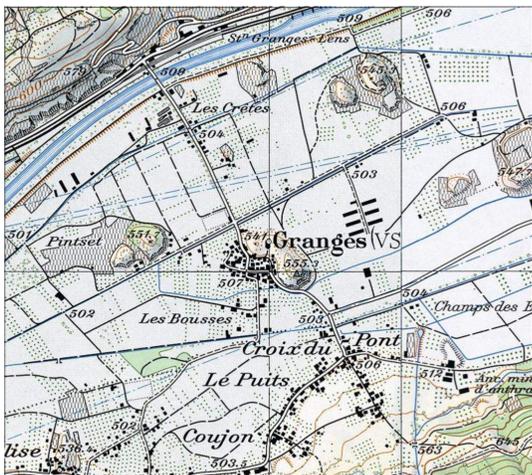
Développement vers l'intérieur

MITAGE ET ÉTALEMENT URBAIN

- Le développement constant des surfaces bâties au détriment des surfaces naturelles et agricoles implique de nombreux **effets négatifs**
- De plus, l'accroissement des surfaces construites se fait souvent de **manière désordonnée**.
- C'est pourquoi on parle de mitage du territoire. Plus on construit, plus on construit dispersé et **plus l'utilisation du sol devient irrationnelle**.

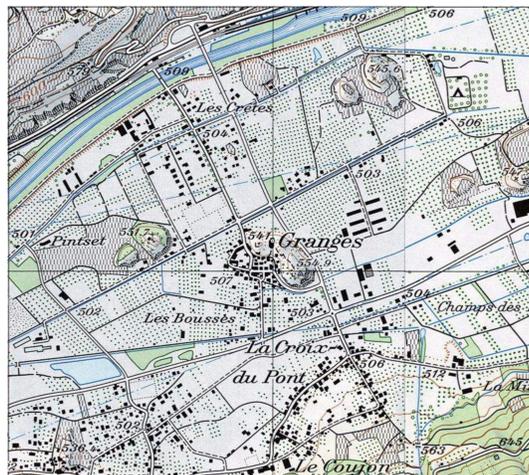


ÉVOLUTION DU TERRITOIRE AU FIL DES ANS, L'EXEMPLE DE GRANGES

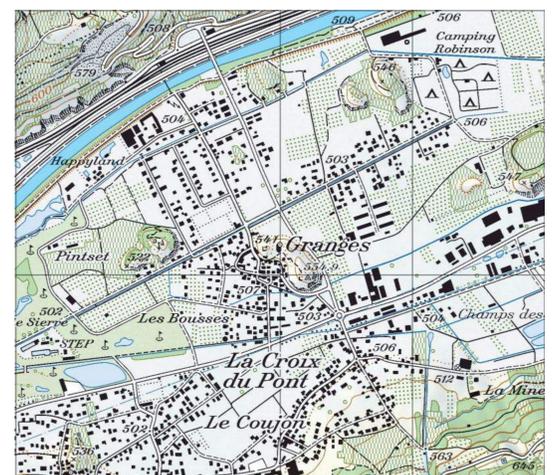


1966

Source: swisstopo, voyage dans le temps



1990



2013

RÉVISION DU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES (PAZ) ET SON REGLEMENT (RCCZ)

PAZ ET RCCZ EN BREF

- Ce sont les documents centraux de l'aménagement du territoire à l'échelle communale
 - Chaque commune doit les élaborer (**obligation de la LAT**)
 - Ils règlent le mode d'utilisation du sol
 - Ils doivent contenir au minimum trois types de zones: la zone à bâtir, la zone agricole et la zone à protéger
 - Le RCCZ édicte des règles pour l'aménagement et la construction
- Les plans d'affectation des zones et le RCCZ découlent des directives édictées dans les plans directeurs cantonaux.
 - Le canton du Valais ayant récemment mis le sien à jour en raison de la 3^e révision de la LAT, les communes doivent désormais adapter leurs plans et règlements.

PAZ ET RCCZ SIERROIS

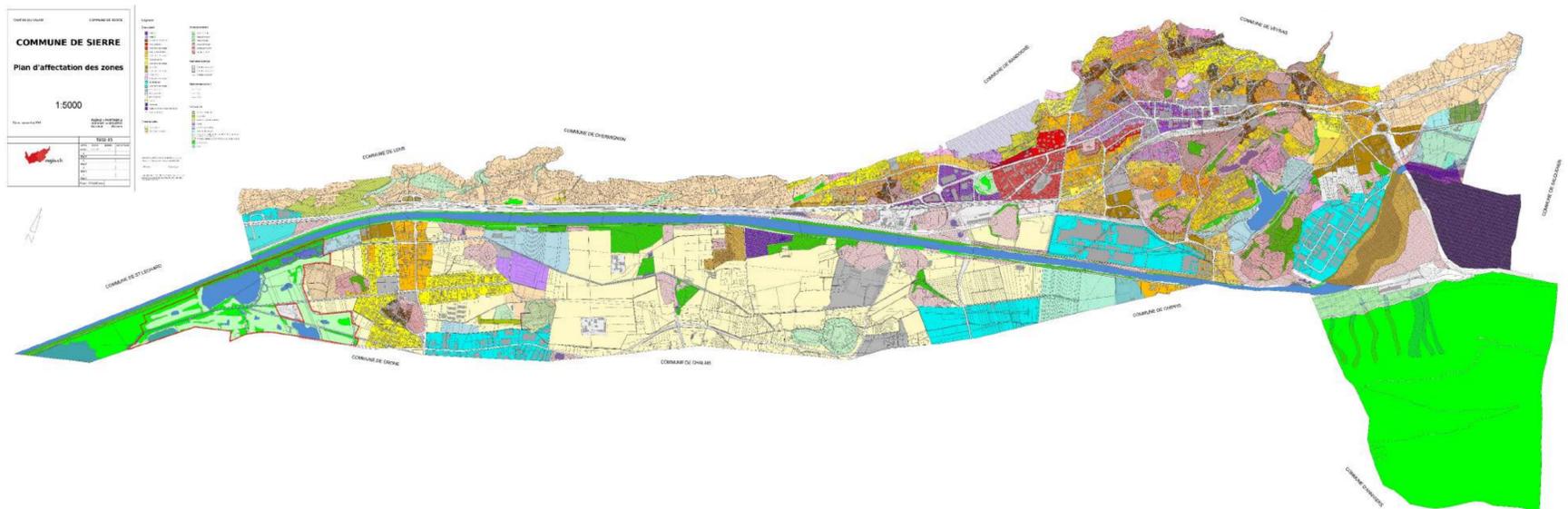
- Depuis 1998, la ville de Sierre bénéficie d'un plan d'affectation des zones et d'un RCCZ particulièrement fournis.
- De nombreux cahiers des charges précisent les règles d'urbanisation d'une grande partie du territoire communal. Cela permet d'aller plus loin que le plan de zones et le RCCZ, en édictant des règles spécifiques à chaque contexte. Actuellement ces cahiers des charges sont au nombre de 40. Ils seront probablement révisés parallèlement au plan de zones et au RCCZ, puisque les enjeux identifiés en 1998 ont sans doute évolué.



20. SIERRE : BEAULIEU OUEST

- Objectif d'aménagement:**
- organiser et structurer les possibilités de bâtir en cas de déplacement du bâtiment des caves.
- Règles impératives:**
- établir un plan de quartier ou une esquisse de quartier pour l'ensemble de l'îlot tenant compte des constructions existantes et à conserver et définissant l'implantation et la volumétrie des constructions possibles.
- Règles dispositives:**
- tenir compte du projet d'artère Sud.
- Règles indicatives:**
- conserver et mettre en valeur les bâtiments intéressants du secteur: institut Ste Famille, villa Devanthery, maison Imesch...
 - conserver les cèdres existants

Ex. de cahier des charges figurant dans le PAZ et RCCZ en vigueur



LES PLANS D'AFFECTATION SPÉCIAUX (PAS)

- Les cahiers des charges, en plus de définir des règles spécifiques à chaque portion de territoire, ont également la possibilité d'imposer des plans spéciaux pour un secteur.
- Ces plans peuvent prendre la forme d'un **plan de quartier (PQ)** ou d'un **plan d'aménagement détaillé (PAD)**. La principale différence de ces deux types de plans réside dans le niveau de détails abordé.
- On peut voir le plan de quartier (PQ) comme s'intéressant à la 3D avec des prescriptions sur les volumes, les gabarits ou la qualité architecturale.
- Le plan d'aménagement détaillé (PAD), lui, se limite à la 2D en proposant une affectation du sol précisant notamment les accès, les cheminements ou encore les périmètres d'implantation du bâti.



Ex. plan de quartier réalisé pour le périmètre Beaulieu Ouest

QUELS SONT LES AVANTAGES DES PLANS D'AFFECTATION SPÉCIAUX?

- Le fait de bénéficier de **prescriptions plus précises** pour chaque portion du territoire sierrois permet à la commune de proposer à ses habitants un **cadre bâti particulièrement cohérent et harmonieux**.
- Les plans spéciaux s'adaptent à chaque contexte et des problématiques précises peuvent être traitées.

FOIRE AUX QUESTIONS

Pourquoi manque-t-il des lettres de l'alphabet dans la dénomination des secteurs?

- i** La méthode utilisée pour identifier les zones réservées est évolutive. Une première sélection a identifié plus de 50 ha. Ces secteurs ont été **priorisés** et confrontés aux critères stratégiques, pour ne **retenir** que 28 périmètres sur une surface de 37.4 ha.

Puis-je construire une serre sur ma parcelle sise en zone réservée?

- i** L'entrée en matière sur une telle demande dépendra de **plusieurs facteurs** (taille de la construction, la stratégie de la zone réservée, etc.). Toutes les dérogations à la zone réservée seront traitées au cas par cas.

Si le secteur dans lequel se situe ma parcelle en zone réservée faisait déjà l'objet d'un PAS à l'étude ou en cours d'approbation, devrais-je en revoir le concept?

- i** Pas forcément. Lors de la révision du PAZ, des **objectifs de planification** seront définis pour chaque zone réservée. Si le PAS correspond à ces objectifs, pas ou peu de changements seront nécessaires. Les PAS seront développés en fonction de l'état de l'équipement, de l'évolution démographique et de l'état du bâti.

Si j'aimerais agrandir une fenêtre et que ma parcelle est en zone réservée, puis-je faire une demande de dérogation à la zone réservée?

- i** L'objectif d'une zone réservée est de bloquer temporairement les nouvelles constructions. Des **petites transformations** sont en principe autorisées **en dérogation à la zone réservée**, au cas par cas.

Pourquoi ma parcelle, pourtant bâtie, est-elle concernée par la zone réservée?

- i** La cohérence d'une zone réservée réside dans son caractère non morcelé. Quelques rares parcelles bâties ont été intégrées au périmètres pour assurer la **cohérence d'ensemble**.

Pourquoi ma parcelle fait-elle partie d'une zone réservée alors que les critères utilisés pour la définir ne concernent pas vraiment ma parcelle?

- i** Toutes les parcelles mises en zones réservées sont concernées par un ou plusieurs **critères techniques et/ou stratégiques**. Ces critères ont été définis sur des ensembles majoritairement non bâtis. Exclure une parcelle moins concernée par les critères aurait nuit à la cohérence d'ensemble des périmètres.

Pourquoi avoir mis en zones réservées des grands secteurs et non des parcelles ponctuelles?

- i** L'un des buts principaux des zones réservées est d'assurer l'**urbanisation de qualité** des **grands espaces non-bâtis**. Dans cette optique, agir sur des parcelles ponctuelles n'aurait pas de sens.





PÉRIMETRES DES ZONES RÉSERVÉES

