

---

# **VOTATION CANTONALE**

---

**du 21 mai 2017**

**Modification de la loi d'application de la  
loi fédérale sur l'aménagement du territoire  
(LcAT) adoptée par le Grand Conseil  
le 9 septembre 2016**



**CANTON DU VALAIS  
KANTON WALLIS**



## SUR QUOI VOTE-T-ON ?

### **Modification de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire adoptée par le Grand Conseil le 9 septembre 2016**

DE QUOI S'AGIT-IL ?	7
La loi cantonale sur l'aménagement du territoire, une étape indispensable pour la stratégie d'urbanisation du canton	8
Les principales exigences de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire révisée – Application dans la loi cantonale sur l'aménagement du territoire	9
Les éléments principaux introduits dans la loi cantonale sur l'aménagement du territoire	10
Les arguments du Conseil d'Etat	12
Points particuliers débattus au Grand Conseil	13
Les conséquences en cas de rejet	14
TEXTE SOUMIS AU VOTE	16



## **LA QUESTION POSÉE:**

Acceptez-vous la modification de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ?

## **RECOMMANDATION DE VOTE:**

Le Parlement et le Gouvernement valaisans vous recommandent d'accepter la modification de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire adoptée par le Grand Conseil le 9 septembre 2016 par 93 oui, 14 non et 1 abstention.



## DE QUOI S'AGIT-IL ?

**La révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)**, acceptée par le peuple suisse lors de la votation du 3 mars 2013 avec 62% des voix, **est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014**. Elle a pour objectif de favoriser le développement de l'urbanisation vers l'intérieur et de freiner l'extension du milieu bâti. Pour ce faire, elle introduit entre autres l'obligation de réduire les zones à bâtir surdimensionnées et de déterminer la surface totale des surfaces affectées à l'urbanisation dans le Plan directeur cantonal. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire demande également aux cantons de régler le prélèvement de la plus-value et d'assurer la disponibilité des zones à bâtir.

Depuis l'acceptation de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire par le peuple suisse, le Conseil d'Etat a rappelé la nécessité d'accepter cette décision et de la mettre en œuvre en Valais. Il s'agit toutefois de prendre en considération la situation particulière du canton du Valais et de **limiter les dézonages au strict nécessaire**.

Depuis 2010 déjà, avec le projet « Développement territorial 2020 » et en collaboration avec des représentants des communes valaisannes, le canton du Valais a lancé la révision globale de son Plan directeur cantonal. En parallèle, la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après dénommée « loi cantonale sur l'aménagement du territoire ») a été adaptée pour **répondre aux exigences de la loi fédérale** mentionnées ci-dessus, **tout en tenant compte au mieux des particularités du Valais**. Elle crée également les bases légales pour la stratégie d'urbanisation du canton du Valais définie dans le Plan directeur cantonal. Cette stratégie permet notamment de réduire le dézonage de moitié.

La modification de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire a été adoptée par le Grand Conseil valaisan le 9 septembre 2016 par 93 oui, 14 non et 1 abstention. Le Grand Conseil a en outre décidé de soumettre la loi cantonale sur l'aménagement du territoire au référendum obligatoire.

**Le vote référendaire du 21 mai porte donc sur cette modification de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT)**, et non sur le redimensionnement des zones à bâtir exigé par la loi fédérale et traité dans le Plan directeur cantonal.

Si la loi cantonale sur l'aménagement du territoire est acceptée, le Conseil d'Etat pourra soumettre le Plan directeur cantonal au Grand Conseil pour décision, puis pour approbation à la Confédération dans les délais requis.

# **LA LOI CANTONALE SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE,** **UNE ÉTAPE INDISPENSABLE POUR LA STRATÉGIE** **D'URBANISATION DU CANTON**

La votation ne porte pas sur le Plan directeur cantonal. Le lien entre celui-ci et la loi cantonale sur l'aménagement du territoire est toutefois très étroit. Cette loi constitue en effet la base légale nécessaire à l'élaboration du Plan directeur cantonal.

Selon l'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, les zones à bâtir sont définies pour répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes. Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

Le Valais dispose de réserves de zones à bâtir trop importantes, réparties de manière inégale sur son territoire. Ces réserves sont majoritairement situées dans des communes des coteaux et vallées latérales.

Dans le Plan directeur cantonal en cours de révision, le canton du Valais propose une **stratégie d'urbanisation adaptée à la situation particulière du canton**. Cette solution, approuvée par la Confédération, **permet de réduire le dézonage de moitié**, tout en respectant les exigences de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Les communes devront en effet délimiter leur périmètre d'urbanisation qui comprend les zones à bâtir permettant de répondre à leurs besoins pour les 25 à 30 prochaines années. Le dézonage, qui porte sur les zones à bâtir situées hors de ce périmètre, **n'empêchera donc pas le maintien et la croissance de la population et des activités économiques** dans les communes concernées par celui-ci.

La valeur des terrains concernés par le dézonage imposé ne peut pas être évaluée. En effet, le projet de Plan directeur cantonal donne une indication du surplus théorique cantonal des zones à bâtir dévolues à l'habitat après 15 ans, mais ce surplus ne correspond pas au dézonage. Le Plan directeur cantonal ne fixe ni le chiffre ni la localisation des surfaces à dézoner par commune. Cette tâche incombera aux communes, dans le cadre de la délimitation de leur périmètre d'urbanisation et de l'adaptation de leur plan d'affectation des zones. Pour rappel, cette adaptation devra être approuvée par l'assemblée primaire ou le conseil général.

Une grande partie des terrains concernés par le dézonage seront à chercher en priorité dans des secteurs impropres à la construction (zones de danger naturel, forte pente,...), non équipés ou mal desservis par les transports, ou dans des zones touchées par la loi sur les résidences secondaires.

Afin de répondre aux exigences de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, il convient de démontrer comment les réserves excédentaires (qui dépassent les besoins pour les 15 prochaines années) seront bloquées durant une période déterminée et comment le mitage du territoire pourra être évité. **Les instruments nécessaires pour répondre à ces exigences ont été définis dans la loi cantonale sur l'aménagement du territoire.**

# **LES PRINCIPALES EXIGENCES DE LA LOI FÉDÉRALE SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE RÉVISÉE – APPLICATION DANS LA LOI CANTONALE SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) (en vigueur depuis le 1 <sup>er</sup> mai 2014)	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT) (soumise au vote le 21 mai 2017)
Fixation d'un contenu minimum pour le prélèvement de la plus-value (art. 5)	La loi cantonale sur l'aménagement du territoire introduit un régime de prélèvement de la plus-value, en reprenant le taux minimal de 20% mentionné dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (art. 10 ss).
Détermination de la dimension totale et de la répartition des zones à bâtir dans le Plan directeur cantonal (art. 8a)	N'est pas traité dans la LcAT La taille des zones à bâtir à l'échelle du canton sera fixée dans le texte du Plan directeur cantonal.
Obligation de définir les zones à bâtir pour les besoins à 15 ans et de réduire les zones à bâtir surdimensionnées (art. 15)	La loi cantonale sur l'aménagement du territoire introduit le périmètre d'urbanisation (art. 21), dont les critères sont définis dans le Plan directeur cantonal. Il comprend les zones à bâtir pour les besoins à 25-30 ans, au lieu des 15 ans prévus par la loi fédérale.
Garantir la disponibilité des terrains constructibles et inscription dans le droit cantonal de la possibilité de fixer un délai de construction si l'intérêt public le justifie (art. 15a)	La loi cantonale sur l'aménagement du territoire met à disposition des communes des outils en vue de mobiliser les terrains à bâtir. Elle permet de fixer un délai de construction si l'intérêt public le justifie et que le règlement communal des constructions et des zones le prévoit. Les mesures proposées ne sont pas obligatoires mais optionnelles (art. 16 ss).
Adaptation des bases légales cantonales et du Plan directeur cantonal dans un délai de cinq ans (échéant au 01.05.2019) à dater de l'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, sous peine de sanctions (art. 38a)	L'acceptation de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire permettra d'adopter le Plan directeur cantonal dans le délai prévu et de mettre en œuvre la stratégie d'urbanisation proposée par le canton afin de réduire de moitié le dézonage des zones à bâtir.

# **LES ÉLÉMENTS PRINCIPAUX INTRODUITS DANS LA LOI CANTONALE SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

## **Régime de compensation de la plus- et de la moins-value**

La loi cantonale sur l'aménagement du territoire prévoit une taxe sur la plus-value de 20% (taux minimal prévu par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire) pour les mises en zone à bâtir et pour les changements d'affectation au sein de la zone à bâtir qui amènent une plus-value. Elle est perçue seulement à l'annonce du début des travaux ou au moment de la vente de la parcelle. Les recettes sont attribuées à raison de 50% à un fonds cantonal et 50% à la commune concernée.

La loi prévoit également que tout dézonage équivalant à une expropriation matérielle sera pleinement indemnisé. Cette indemnisation est assurée à raison de 50% par le fonds cantonal et 50% par la commune concernée. Si des zones à bâtir équipées sont dézonées, une indemnité équivalant à la plus-value d'équipement effectivement encaissée par la commune est prévue dans tous les cas.

La loi permet également aux communes d'introduire dans leur règlement communal des constructions et des zones une taxe sur la plus-value d'au maximum 20% lors d'une augmentation des possibilités de construire à l'intérieur de la zone à bâtir (densification) sur leur territoire. Le produit de la taxe revient entièrement à la commune.

## **Instruments relatifs à la stratégie d'urbanisation cantonale**

La loi cantonale sur l'aménagement du territoire introduit les instruments suivants :

- **périmètre d'urbanisation** : l'art. 21 al. 4 prévoit que le Plan directeur cantonal précise le mode de calcul pour le dimensionnement des zones à bâtir ainsi que les critères de délimitation du périmètre d'urbanisation, lequel comprend les brèches dans le milieu bâti et tient compte notamment du degré d'équipement ;
- **zone d'activités touristiques** : selon l'art. 24bis, la zone d'activités touristiques correspond à une zone à bâtir, mais n'est pas prise en compte dans le calcul du dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat. Elle sert à la réalisation de projets d'hébergement touristique qui sont conformes à la loi sur les résidences secondaires.

D'autres instruments sont prévus afin de bloquer temporairement les zones à bâtir dépassant les besoins à 15 ans :

- zone pour la **2<sup>e</sup> étape d'équipement** : l'art. 14 prévoit l'attribution de secteurs de la zone à bâtir à une 2<sup>e</sup> étape d'équipement afin de bloquer les secteurs concernés jusqu'à ce que le besoin puisse être prouvé ;

- **prolongation de la durée des zones réservées communales**: les zones réservées permettent aux communes de bloquer temporairement des zones à bâtir pour leur donner le temps de définir le développement souhaité de leur territoire. L'art. 19 augmente le délai des zones réservées communales de 2 à 5 ans. L'assemblée primaire peut prolonger ce délai de trois ans;
- **zones réservées cantonales**: selon l'art. 21, le Conseil d'Etat peut aussi délimiter des zones réservées pour une durée de cinq ans, mais seulement pour garantir le dimensionnement conforme des zones à bâtir.

### **Instruments pour une politique foncière active**

L'article 15a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire demande aux cantons d'introduire des instruments pour rendre disponibles les réserves de zones à bâtir et de donner aux communes la possibilité de prévoir une obligation de construire. Les articles 16 et suivants de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire donnent la possibilité aux communes de fixer un délai de construction (minimum 10 ans), si l'intérêt public le justifie et que le règlement communal des constructions et des zones (adopté par l'assemblée primaire ou le conseil général) le prévoit. Les communes peuvent exercer un droit d'emption si la parcelle n'est pas construite dans le délai prévu.

### **Adaptation des dispositions relatives à la zone des mayens et de constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage**

Le statut de la zone des mayens en Valais est adapté et clarifié pour le rendre conforme aux dispositions fédérales. Elle est considérée comme une zone protégée superposée à la zone agricole et non comme une zone à bâtir. Elle n'entre donc pas dans le calcul du dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat. Ces nouvelles dispositions permettent aussi, sous certaines conditions, la transformation de constructions existantes en résidences secondaires dans les communes où leur proportion dépasse 20%.

### **Autres adaptations**

D'autres adaptations ont été intégrées dans la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, notamment:

- la possibilité de créer un périmètre de développement via un plan d'affectation spécial en vue de développer ou réhabiliter des centres de village menacés de ruine ou d'abandon;
- la possibilité de délimiter des zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural (qui ne sont pas considérées comme zones à bâtir);
- la simplification de la procédure d'élaboration des plans et règlements.

## **LES ARGUMENTS DU CONSEIL D'ETAT**

**La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), qui introduit notamment l'obligation de réduire les zones à bâtir surdimensionnées, est déjà en force.** Les cantons ont jusqu'au 1<sup>er</sup> mai 2019 pour adapter leurs bases légales et leur Plan directeur cantonal, sous peine de sanctions.

Le canton du Valais **ne peut pas choisir s'il veut ou non mettre en œuvre la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, mais comment il veut l'appliquer.** Ne pas la mettre en œuvre serait anticonstitutionnel (cf. article 190 de la Constitution fédérale qui dispose que le Tribunal fédéral et les autres autorités sont tenus d'appliquer les lois fédérales).

Le canton propose une **solution pragmatique, adaptée à sa situation particulière**, à savoir la délimitation d'un périmètre d'urbanisation qui comprend les zones à bâtir pour les 25-30 prochaines années, au lieu des 15 ans fixés dans la loi fédérale. Cela permet de **réduire le dézonage de moitié** (environ 1'100 ha au lieu de 2'200 ha).

La Confédération a considéré que l'approche liée au périmètre d'urbanisation proposée par le canton est, sur le principe, **conforme à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire**, sous condition des dispositions de mise en œuvre prévues par la loi cantonale sur l'aménagement du territoire.

La loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT) introduit les **instruments nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie d'urbanisation** préconisée par le canton et intègre les exigences minimales imposées par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le canton peut ainsi **poursuivre les travaux de révision du Plan directeur cantonal** qui contient les dispositions relatives au dimensionnement des zones à bâtir. Le Plan directeur pourra **donc être soumis pour adoption au Grand Conseil** vers fin 2017 – début 2018, puis pour approbation à la Confédération, dans les délais requis.

Les nouvelles dispositions relatives à la **zone des mayens** et de constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage permettent, sous certaines conditions, la **transformation de constructions existantes en résidences secondaires** dans les communes où leur proportion dépasse 20%.

L'adoption du projet permet de **sortir de l'insécurité juridique actuelle.**

## **POINTS PARTICULIERS DÉBATTUS AU GRAND CONSEIL**

La révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire a été adoptée, à une très nette majorité, par le Grand Conseil. Le Grand Conseil a fortement débattu de la question de l'indemnisation. Le principe de la Constitution fédérale selon lequel une pleine indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation a été repris dans la loi cantonale. Se basant sur des chiffres annonçant une perte de 4,6 milliards de francs suite au dézonage, il a été proposé une indemnisation systématique des propriétaires touchés. Ce montant a été contesté car il ne prenait pas en compte la stratégie d'urbanisation du canton et surestimait très largement la valeur des terrains à dézoner. Le Grand Conseil a rejeté cette proposition qui allait au-delà de ce que prévoient la Constitution fédérale et la jurisprudence des tribunaux. Le Grand Conseil a cependant introduit une disposition prévoyant une indemnisation de la plus-value d'équipement effectivement encaissée par la commune dans le cas de dézonage de zones à bâtir déjà équipées.

Le Grand Conseil a également relevé la problématique des vallées latérales. Celle-ci a été prise en compte dans la loi cantonale, en mettant l'accent sur le maintien de la population dans son lieu d'habitat, en particulier dans les communes des coteaux et des vallées (voir article 2 alinéa 1 lettre b). De plus, la stratégie du canton liée au périmètre d'urbanisation, prévue dans la loi cantonale et dans le Plan directeur cantonal, est favorable aux communes qui disposent de trop de réserves. Elle leur permet en effet de conserver une taille de zones à bâtir supérieure à celle exigée par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (besoins pour les 25 à 30 prochaines années au lieu de 15 ans).

## LES CONSÉQUENCES EN CAS DE REJET

Dans son rapport d'examen préalable sur le Plan directeur cantonal du 16 décembre 2016, la Confédération mentionne explicitement qu'elle ne pourra pas approuver le Plan directeur cantonal, lequel prévoit la stratégie d'urbanisation du canton du Valais pour le dimensionnement de ses zones à bâtir, s'il manque les bases légales permettant de mettre en œuvre cette approche. Le canton ne disposera pas non plus de bases légales pour l'introduction obligatoire d'une taxe sur la plus-value.

Dans le cadre des travaux du Parlement, deux études ont été commandées en été 2016 afin d'analyser les conséquences d'une adaptation lacunaire des bases légales cantonales et d'une non-approbation du plan directeur cantonal par la Confédération. La première porte sur les aspects juridiques et a été réalisée par l'Association suisse pour l'aménagement national (ASPAN), en collaboration avec l'ancien juge fédéral Heinz Aemisegger. La seconde, économique, a été réalisée par le bureau Ernst Basler & Partner. Ces deux études (disponibles sur le site <https://www.vs.ch/> → LAT → Études juridiques et économiques) mettent en évidence les conséquences suivantes :

- 1. interdiction totale de classement en zone à bâtir**, même avec une compensation de surface équivalente ou en cas de besoin urgent, rendant impossible, entre autres, la réalisation de projets communaux et cantonaux, touristiques, hydrauliques, etc. nécessitant une extension de la zone à bâtir;
- 2. insécurité juridique très élevée maintenue pour tous les projets de construction et de planification**, liée aux risques accrus d'opposition aux demandes de permis de construire par la Confédération, les organisations environnementales ou des particuliers (cf. jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral concernant des recours dans des communes surdimensionnées);
- 3. perte économique entre 1,3 et 3,8 Mrd CHF sur 10 ans**, soit une réduction de moitié de la croissance économique attendue pour le canton du Valais.

En cas de rejet de la modification de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT), le canton devrait élaborer une « pure » loi d'application, non soumise à référendum, avec une application stricte de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et l'obligation de dézoner les zones à bâtir dépassant les besoins pour les 15 prochaines années. **Le canton ne pourrait donc pas mettre en œuvre sa stratégie d'urbanisation permettant de réduire le dézoning de moitié.**





<sup>2</sup> Les terrains mis en zone d'affectation différée ou dézonés et remis en zone à bâtir dans les 30 ans après l'homologation du plan d'affectation des zones suite à l'entrée en vigueur de la présente loi ne donnent pas lieu au prélèvement de la plus-value, sauf s'ils ont fait l'objet d'une indemnisation pour expropriation matérielle.

<sup>3</sup> Le Conseil d'Etat fixe le montant de la plus-value en-dessous duquel aucune taxe n'est perçue.

<sup>4</sup> Le patrimoine administratif des collectivités publiques n'est pas soumis à la taxe sur la plus-value.

#### *Art. 10d* Calcul de la plus-value

<sup>1</sup> La plus-value est la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avec et sans la mise en œuvre d'une mesure d'aménagement du territoire.

<sup>2</sup> Le montant utilisé pour l'acquisition ou la construction d'un bâtiment agricole de remplacement comparable au sens de l'article 5 alinéa 1<sup>quater</sup> LAT est déduit de la plus-value lorsque l'investissement intervient dans les trois ans dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement. Le Conseil d'Etat peut prolonger ce délai de deux ans pour de justes motifs.

#### *Art. 10e* Taux de prélèvement

<sup>1</sup> Le taux de prélèvement est de 20 pour cent de la plus-value dans les cas de l'article 10c alinéa 1 lettres a et b.

<sup>2</sup> La commune peut prélever une taxe sur la plus-value d'au maximum 20 pour cent dans le cas de l'article 10c alinéa 1 lettre c.

<sup>3</sup> Le montant de la taxe sur la plus-value est considéré comme une impense au sens de l'article 51 de la loi fiscale.

#### *Art. 10f* Exigibilité

<sup>1</sup> La taxe sur la plus-value est exigible dès l'annonce du début des travaux lors d'une construction, à partir de l'inscription au registre foncier lors d'une aliénation et à partir de l'utilisation effective lors d'une augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir. La commune en informe le Service du développement territorial.

<sup>2</sup> En règle générale, est réputé aliénation tout acte juridique pouvant donner lieu à une mutation au registre foncier, ainsi que la constitution d'un droit de superficie.

<sup>3</sup> Le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement est le débiteur de la taxe sur la plus-value.

<sup>4</sup> Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien-fonds, elles sont solidairement responsables de la taxe sur la plus-value.

#### *Art. 10g* Taxation et perception

<sup>1</sup> Dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement du territoire et sur proposition de la commission d'estimation désignée par le bureau du collège d'experts en matière d'expropriation, le Conseil d'Etat fixe par décision la plus-value et le montant de la taxe. Cette décision peut faire l'objet d'une réclamation, et la décision sur réclamation, d'un recours auprès du Tribunal cantonal.

<sup>2</sup> Dès que la taxe sur la plus-value est exigible, le Service du développement territorial procède à son encaissement dans les cas de l'article 10c alinéa 1 lettres a et b. La commune est l'autorité d'encaissement de ladite taxe dans le cas de l'article 10c alinéa 1 lettre c.

<sup>3</sup> L'exigibilité de la taxe peut être contestée auprès du Conseil d'Etat qui rend une décision de constatation pouvant faire l'objet d'une réclamation. La décision sur réclamation peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal.



<sup>5</sup> Les communes justifient les options de développement prises dans leur plan d'affectation des zones dans le rapport selon l'article 47 OAT.

#### **Art. 12bis** Périmètre de développement

<sup>1</sup> Si l'intérêt public le justifie, la commune peut adopter un plan d'affectation spécial qui définit un périmètre de développement en vue de renouveler le bâti existant ou de restructurer un ensemble bâti.

<sup>2</sup> A l'intérieur de ce périmètre de développement, elle peut désigner des surfaces qui sont indispensables pour atteindre les objectifs fixés.

<sup>3</sup> La commune a un droit d'expropriation sur les surfaces désignées selon l'alinéa 2. Le droit d'expropriation peut être transféré par contrat de droit administratif à des personnes chargées de concrétiser les objectifs.

<sup>4</sup> La commune peut conclure des contrats avec les propriétaires concernés pour éviter l'expropriation et faciliter l'atteinte des objectifs du périmètre de développement.

#### **Art. 14 al. 1<sup>bis, ter, quater et quinquies</sup> et 2** Équipement

<sup>1bis</sup> Pour remplir les tâches de l'article 15 LAT, la commune peut désigner des secteurs de la zone à bâtir, situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation au sens de l'article 21 alinéa 2 LcAT, qui feront l'objet d'une deuxième étape d'équipement. Ces secteurs ne peuvent être équipés qu'à un stade ultérieur et sont soumis à une interdiction de bâtir.

<sup>1ter</sup> En cas de besoin avéré, les secteurs désignés pour la deuxième étape d'équipement peuvent passer en première étape d'équipement.

<sup>1quater</sup> L'attribution de secteurs de la zone à bâtir à une deuxième étape d'équipement ainsi que le retour à la première étape d'équipement suit la procédure selon les articles 34ss de la présente loi.

<sup>1quinquies</sup> La valeur fiscale des terrains situés dans la deuxième étape d'équipement ou dans la zone d'affectation différée est fixée comme pour les terrains agricoles à 15 pour cent de la valeur cadastrale.

<sup>2</sup> Pour les secteurs faisant l'objet de la première étape d'équipement, le conseil municipal établit le programme des équipements en la forme d'un document public qui le lie sans toutefois conférer des droits ou imposer des obligations aux propriétaires. Il l'actualise en cas de nécessité, notamment pour tenir compte des besoins de construction et lors de chaque adaptation de plans d'affectation des zones.

#### **Art. 16** Politique foncière active: Principe

<sup>1</sup> Les communes œuvrent en faveur de la réalisation effective de leur planification par une politique foncière active adaptée aux circonstances du lieu.

<sup>2</sup> Elles adoptent des mesures afin de garantir la disponibilité du sol, notamment lors de nouvelles mises en zone ou de changements d'affectation. Elles peuvent le faire par le biais de contrats.

#### **Art. 16a** Mise en zone pour un projet particulier

<sup>1</sup> Toute nouvelle mise en zone à bâtir liée à un projet particulier est soumise à la condition que les travaux de construction débutent dans les cinq ans dès l'entrée en force de la décision d'homologation du plan d'affectation des zones. Le Conseil d'Etat peut prolonger le délai pour de justes motifs.

<sup>2</sup> Si cette condition n'est pas remplie à l'échéance de ce délai, le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure.

**Art. 16b** Mobilisation des terrains à bâtir

<sup>1</sup> Si l'intérêt public le justifie et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) le prévoit, la commune peut fixer un délai de construction au propriétaire d'un terrain à affecter ou déjà affecté en zone à bâtir, mais non encore construit ou sous-utilisé. Elle le fait dans le cadre d'une décision. Le délai minimum est fixé à dix ans. Les détails sont réglés dans le RCCZ.

<sup>2</sup> L'intérêt public est notamment donné dans les cas suivants :

- a) dans le territoire concerné, l'offre en zone à bâtir disponible est insuffisante ;
- b) le bien-fonds se trouve dans un territoire désigné par le plan directeur cantonal comme d'importance cantonale ;
- c) le bien-fonds se situe dans un secteur destiné à la densification du bâti.

<sup>3</sup> L'obligation de construire est à mentionner dans le registre foncier.

**Art. 16c** Mesures

<sup>1</sup> Si les terrains ne sont pas construits dans les délais prévus à l'article 16b et qu'un intérêt public le justifie, la commune dispose d'un droit d'emption légal, à la valeur vénale, sur tout ou partie de la surface concernée. Lorsque la commune souhaite faire usage de son droit, elle rend une décision.

<sup>2</sup> Pour les terrains affectés à des sites d'importance cantonale reconnus par le plan directeur cantonal, le canton peut exercer ce droit d'emption, si la commune n'en a pas fait usage. La décision est prise par le Conseil d'Etat.

<sup>3</sup> Si les terrains ne sont pas construits et sont situés en dehors du milieu bâti, la commune peut les déclasser.

**Art. 17 al. 1bis** Remembrement

<sup>1bis</sup> Le remembrement de terrains peut être utilisé pour assurer la conformité des zones à bâtir aux dispositions de l'article 15 LAT.

**Art. 19 al. 2** Zones réservées

<sup>2</sup> 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.

## **B. Zones d'affectation**

### **1. Zones d'affectation au sens de l'article 11 alinéa 1**

**Art. 21** Zones à bâtir

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

## **2. Zones d'affectation au sens de l'article 11 alinéa 2**

*Art. 24bis* Zones d'activités touristiques

<sup>1</sup> Ces zones sont destinées à l'hébergement touristique, en conformité avec la législation sur les résidences secondaires. Elles permettent également les infrastructures touristiques en lien ou offrant des synergies avec l'hébergement touristique.

<sup>2</sup> Ces zones excluent l'habitat permanent, à l'exception des logements directement liés à l'exploitation, et ne sont pas considérées comme zones à bâtir dévolues à l'habitat.

*Art. 27* Zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural

<sup>1</sup> Les zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural visent le maintien de la structure de l'habitat hors de la zone à bâtir et constituent des autres zones au sens des articles 18 LAT et 33 OAT.

<sup>2</sup> Elles comprennent les périmètres avec un groupe de plusieurs maisons proches les unes des autres, formant une unité et constituant un point d'appui dans le paysage nettement séparé du centre d'un village.

<sup>3</sup> Dans ces zones, les changements d'affectation ainsi que la rénovation, la transformation partielle, l'extension ou la reconstruction de bâtiments et d'installations existants sont autorisés dans la mesure où le caractère du hameau est préservé.

*Art. 28* b) Constructions et installations existantes  
Abrogé.

*Art. 29* c) Constructions nouvelles  
Abrogé.

*Art. 30* d) Réglementation  
Abrogé.

## **3. Zones d'affectation au sens de l'article 11 alinéa 3**

*Art. 31* Zones de danger

<sup>1</sup> Les zones de danger comprennent les portions du territoire qui sont exposées à un danger avéré ou potentiel lié aux catastrophes naturelles (avalanches, chutes de pierres, instabilités de terrain, inondations ou autres dangers naturels).

<sup>2</sup> Elles font l'objet de plans et de prescriptions fixant les restrictions du droit de propriété et les exigences en matière de construction.

<sup>3</sup> La procédure d'élaboration et d'approbation des zones de danger se déroule selon les dispositions de la législation spéciale et particulièrement de la législation sur l'aménagement des cours d'eau.

<sup>4</sup> Le propriétaire du fonds peut apporter la preuve que les dangers qui menacent le bien-fonds ou son accès ont été écartés par des mesures de sécurité.

<sup>5</sup> Les zones de danger sont reportées à titre indicatif dans les plans d'affectation des zones.

#### 4. Zones d'affectation au sens de l'article 11 alinéa 4

*Art. 32bis* Zones des mayens et de constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage

<sup>1</sup> Les zones des mayens et de constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage valaisan constituent des zones à protéger superposées à la zone agricole au sens des articles 17 LAT et 39 alinéa 2 OAT.

<sup>2</sup> Elles comprennent les périmètres où le paysage et les constructions forment un ensemble digne de protection et dans lesquels le maintien des constructions qui ne sont plus nécessaires à l'agriculture garantit l'aspect du paysage.

<sup>3</sup> Dans ces zones, les changements d'affectation ainsi que la rénovation, la transformation partielle, l'extension ou la reconstruction de bâtiments et d'installations existants sont autorisés dans la mesure où l'aspect extérieur et la structure architecturale de la construction demeurent pour l'essentiel inchangés et où les travaux sont compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire. Dans ces zones, l'exploitation agricole est assurée.

#### C. Procédure

*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.

<sup>2</sup> Une fois le projet élaboré, le conseil municipal le transmet au Service du développement territorial pour avis de principe.

<sup>3</sup> En cas de modification partielle du plan d'affectation des zones et du règlement des constructions et des zones ainsi que pour les plans d'affectation spéciaux, l'avis de principe du service est facultatif.

<sup>4</sup> Abrogé.

<sup>5</sup> Abrogé.

*Art. 34 al. 1 et 4* Enquête publique

<sup>1</sup> Les règlements et les plans d'affectation des zones sont déposés publiquement pendant 30 jours. La mise à l'enquête est portée à la connaissance du public par insertion dans le Bulletin officiel et par affichage public dans la commune.

<sup>4</sup> Abrogé.

*Art. 38 al. 1* Homologation

<sup>1</sup> Après leur publication, les plans d'affectation des zones et les règlements adoptés par l'assemblée primaire sont transmis par le conseil municipal au Conseil d'Etat pour homologation. Ils sont accompagnés d'un rapport explicatif ainsi que des géodonnées de base et des géométries selon les exigences qualitatives et techniques minimales définies par le canton.

## II

### Modification du droit existant

#### 1. La loi fiscale (RS/VS 642.1) est modifiée comme il suit:

Art. 51 al. 1 let. d            b) Impenses

<sup>1</sup> Constituent des impenses:

d) le montant de la taxe sur la plus-value résultant de mesures d'aménagement du territoire.

#### 2. La loi sur les forêts et les dangers naturels (RS/VS 921.1) est modifiée comme il suit:

Art. 17 al. 3                    Contribution de plus-value

<sup>3</sup> La contribution de plus-value n'est pas due lorsque l'autorisation de défrichement octroyée est liée à l'une des mesures d'aménagement prévues à l'article 10c LcAT.

## III

### Dispositions transitoires selon modification du 9 septembre 2016

Art. 45a                        Dispositions transitoires de la modification  
    du 9 septembre 2016

Les procédures déjà introduites auprès du Conseil d'Etat lors de l'entrée en vigueur de la modification du 9 septembre 2016 sont poursuivies selon l'ancien droit.

## IV

<sup>1</sup> Le présent acte législatif est soumis au référendum obligatoire.

<sup>2</sup> Le Conseil d'Etat fixe l'entrée en vigueur.

Ainsi adopté en deuxième lecture en séance du Grand Conseil, à Sion, le 9 septembre 2016.

Le président du Grand Conseil: **Edmond Perruchoud**  
Le chef du Service parlementaire: **Claude Bumann**

