



COMMUNE DE GRIMISUAT
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

PROLONGATION PAR L'ASSEMBLÉE PRIMAIRE DE LA ZONE RÉSERVÉE DÉCIDÉE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL EN 2021

SELON ART. 19 ALINEA 2 LCAT

RAPPORT EXPLICATIF

Sion, le 29 octobre 2025

Décision de l'Assemblée primaire, en date du : 15 décembre 2025

Le Président :

Le Secrétaire :



AZUR Roux & Rudaz sàrl | rue du Scex 16B | 1950 Sion
+41.27.323.02.06 | info@azur-sarl.ch | www.azur-sarl.ch

TABLE DES MATIERES

1.	BUT DU RAPPORT	3
2.	REVISION GLOBALE DU PAZ ET DU RCCZ	3
3.	HISTORIQUE DES ZONES RESERVEES DE 2021	5
4.	NECESSITE DE PROLONGER CERTAINES ZONES RESERVEES DE 2021	7
5.	PERIMETRE DES ZONES RESERVEES PROLONGEABLES	8
6.	DUREE DES ZONES RESERVEES PROLONGEES	9
7.	POSSIBILITES DE DEROGATION	10
8.	CONCLUSION	10

ANNEXES

Annexe 1	plan des zones réservées décidées par le Conseil municipal en 2021, échelle 1 :5'000, 20 avril 2021
Annexe 2	rapport explicatif des zones réservées décidées par le Conseil municipal en 2021, 20 avril 2021
Annexe 3	plan des zones réservées à prolonger par l'Assemblée primaire, 29 septembre 2025

ABREVIATIONS

BO	bulletin officiel
LAT	loi sur l'aménagement du territoire
LcAT	loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire
PAZ	plan d'affectation des zones
PDc	plan directeur cantonal
PU	périmètre d'urbanisation
RCCZ	règlement communal des constructions et des zones
SDT	service du développement territorial



1. BUT DU RAPPORT

Le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de la Commune de Grimisuat doivent être revus afin de se conformer aux nouvelles bases légales de droit supérieur entrées en vigueur suite à leur homologation, conformément à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Il s'agit par exemple de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT), du Plan directeur cantonal (PDC), de la loi et ordonnance sur les constructions (LC/OC), etc.

Afin de pouvoir effectuer cette révision globale du PAZ et RCCZ dans les meilleures conditions, il est nécessaire de pouvoir bloquer jusqu'à son homologation tout projet qui pourrait entraver, compromettre ou compliquer la révision globale des outils d'aménagement du territoire communaux.

Dans ce but, le Conseil municipal de Grimisuat a déclaré certains périmètres en zone réservée en avril 2021, mais sa durée de validité arrive à échéance le 22 avril 2026 et la révision globale du PAZ et du RCCZ demandera plus de temps pour être homologuée. En conséquence, le Conseil municipal de Grimisuat sollicite l'Assemblée primaire afin qu'elle mobilise sa compétence pour prolonger la durée de ladite zone réservée (art. 21 al. 3 LcAT) sur certains périmètres seulement.

Le présent rapport justificatif s'adresse donc à l'autorité compétente, soit l'Assemblée primaire. Il justifie le besoin de prolonger la zone réservée en force sur certains périmètres seulement pour permettre un développement maîtrisé de la Commune qui tient compte de l'avancement des réflexions communales en matière de développement territorial.

2. RÉVISION GLOBALE DU PAZ ET DU RCCZ

Enjeux la révision globale du PAZ et du RCCZ

La Commune de Grimisuat fait face à des enjeux conséquents : sa forte attractivité a fait que la Commune a très rapidement augmenté son nombre d'habitants, notamment avec l'ouverture de la nouvelle zone de Condémines - Pradelaman, mettant une forte pression sur les équipements (réseaux d'eau, routes, écoles, etc.). Se pose ainsi la question de quelle est la bonne taille de la zone à bâtir pour la Commune pour continuer à assurer une bonne qualité de vie à ses habitants et comment assurer à l'ensemble de la population de pouvoir se loger sur la Commune ? La révision globale du PAZ et du RCCZ devra apporter une réponse à cette question complexe qui implique autant le dimensionnement de la zone à bâtir que les typologies d'habitations permises et les prescriptions pour garantir la qualité de l'ensemble.

En parallèle de ces questions fondamentales la révision globale du PAZ et du RCCZ doit intégrer plusieurs autres contraintes. En effet, la planification territoriale s'effectue dans un monde en pleine mutation. Ces dernières années, des tendances prévisibles se sont confirmées et accélérées : les vagues de chaleur sont plus longues et plus fréquentes, la biodiversité est menacée, les pandémies se confirment, la crise énergétique est préoccupante, etc. A cela s'ajoute un contexte où les rapports entre individus se font de plus en plus dans l'espace virtuel (sur les réseaux sociaux), phénomène qui bouleverse toute l'organisation sociétale. La Commune de Grimisuat, qui désire maintenir une haute qualité de vie sur son territoire, doit intégrer ces tendances dans sa planification afin d'y répondre de manière adaptée.

Force est de constater que le contexte actuel n'est plus le même que celui qui prévalait il y a 20 ans. Autrefois, on élaborait des PAZ prévoyant une expansion territoriale dans le but d'ouvrir



et d'équiper des zones à bâtir, donc de construire. Le développement s'est fait de manière trop rapide, ayant engendré des problématiques sociales, environnementales et de logistique. Alors que la villa individuelle constituait le modèle unique d'habitation, la construction d'habitat collectif s'avère nécessaire d'une part pour accueillir plus d'habitants aux emplacements stratégiques (à proximité des biens et services), d'autre part pour maintenir une population diversifiée (jeunes, adultes, personnes âgées, etc.).

Actuellement, le paradigme est d'urbaniser vers l'intérieur et de ce fait utiliser les réserves de zone à bâtir de manière rationnelle, tournée vers la densification (impact sur le bâti / les pleins) et la qualité du bâti (impact également sur les espaces non construits / les vides), tout en s'intégrant au contexte environnant. Il y a lieu de faire cohabiter les habitants, les emplois et la nature.

La recherche d'équilibre entre le bon nombre d'habitants, l'environnement social qui doit être mis en place pour garantir la qualité de vie de l'homme, la préservation de la nature et de la valeur écologique et la préservation d'un outil de travail pour permettre de conserver un équilibre économique est la base du développement durable. Cette recherche d'équilibre sous-tend le choix des thématiques spécifiques retenues comme piliers de l'élaboration du PAZ et RCCZ.

Introduire ces thématiques transversales dans la révision globale du PAZ et du RCCZ est un processus lent, qui prend du temps. Cela d'autant plus que la révision globale du PAZ et du RCCZ couvre l'ensemble des zones d'affectation, que ce soient les zones à bâtir (environ 35% de la surface du territoire communale), les zones agricoles, les zones à protéger ou encore les autres zones (par ex. zone de transport à l'extérieur de la zone à bâtir, zone d'affectation différée, etc.). Ce processus intègre donc des compétences diverses et plusieurs mandataires interagissent dans la révision globale d'un PAZ et d'un RCCZ (urbanisme, architecture, nature et paysage, forêt, patrimoine bâti, équipement, etc.).

Avancement de la Commune dans la procédure de révision globale du PAZ et du RCCZ

La Commune de Grimisuat a considérablement avancé dans le processus de la révision globale de son PAZ et son RCCZ.

Conformément aux exigences cantonales, elle a, dans un premier temps, établi des mesures préparatoires à la révision globale du PAZ et du RCCZ. Cela comprend la détermination de :

- > son projet de territoire (état des lieux et options communales de développement), validées par le Conseil municipal en 2016 et 2021 ;
- > son projet de périmètre d'urbanisation (PU), validé par le Conseil municipal en 2021 ;

Ces mesures préparatoires ont fait l'objet d'une prise de position positive de la part du Service du développement territorial (SDT) en janvier 2022.

En parallèle à l'élaboration de ces mesures préparatoires, le Conseil municipal a décidé :

- > de la zone réservée « Les Ecouennes », en zone à bâtir non dévolue à l'habitat (zone artisanale), en juillet 2020 (prolongée par l'Assemblée primaire de juin 2025) ;
- > d'une nouvelle zone réservée concernant différents secteurs en zone à bâtir dévolue à l'habitat et en zone agricole industrielle, en avril 2021.

Après avoir établi ces mesures préparatoires, la Commune a poursuivi le processus de la révision globale de son PAZ et de son RCCZ, comme en témoigne la publication au bulletin officiel (BO) du 26 mai 2023 de l'information publique (art. 33 al. 1 et 1bis LcAT) sur l'avant-projet de révision globale du PAZ et du RCCZ. Cette information publique reflétait l'état



d'avancement des réflexions territoriales communales, au niveau stratégique principalement, sous la forme d'un rapport avec plans-guides, par entité spatiale, pour permettre à la population de se rendre compte de la complexité et des interactions entre différentes thématiques à prendre en compte lors de la révision globale d'un PAZ et d'un RCCZ. La population a eu l'opportunité de proposer des observations qui, si elles ont été jugées pertinentes et d'intérêt public, ont été intégrées au projet de révision globale du PAZ et du RCCZ.

Pour la suite à venir, le projet de PAZ et de RCCZ sera transmis au Service du développement territorial (SDT) pour avis de principe (art. 33 al. 2 LcAT), afin que tous les services cantonaux concernés prennent connaissance du dossier avant sa mise à l'enquête publique et puissent vérifier la compatibilité du projet avec leurs exigences. Cela pourrait être effectué fin 2025 et devrait durer au minimum 1 an.

Ce n'est qu'une fois le retour de l'avis de principe reçu que la Commune de Grimisuat pourra mettre à l'enquête publique son projet de révision globale du PAZ et du RCCZ (art. 34 al. 1 LcAT).

3. HISTORIQUE DES ZONES RÉSERVÉES DE 2021

Lorsqu'elles doivent modifier ou réviser leurs PAZ et RCCZ, les Communes peuvent prévoir des zones réservées au sens de l'art. 27 de la LAT et 19 de la LcAT sur des territoires exactement délimités. Ces zones réservées, selon les dispositions de l'art.19 LcAT, permettent aux Communes de bloquer temporairement des zones à bâtir, pour leur donner le temps de définir le développement souhaité et pour prendre des mesures de planification adéquates.

Le Plan directeur cantonal (PDc), dans sa fiche C.1 *Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat*, a défini pour chaque Commune valaisanne les zones à bâtir nécessaires pour les 15 prochaines années, ainsi que les surplus théoriques de zone à bâtir. Le PDc a identifié, pour chaque Commune, une classification en fonction de ses réserves actuelles en zone à bâtir dévolue à l'habitat (selon PAZ et RCCZ en vigueur, démographie et emploi).

Grimisuat y est classée en catégorie B (la superficie des zones à bâtir dévolues à l'habitat est supérieure aux besoins à 15 ans, mais pas supérieure aux besoins à 30 ans) et doit donc mettre en œuvre des mesures permettant de planifier l'utilisation des zones à bâtir dévolues à l'habitat existantes (identification des potentiels du développement vers l'intérieur des zones à bâtir dévolues à l'habitat et définition des mesures pour mobiliser les terrains, en prenant en considération une qualité appropriée de l'habitat, geler temporairement l'urbanisation de ses zones à bâtir excédentaires sur une période à 15 ans, etc.).

Décision des zones réservées par le Conseil municipal en 2021

Afin de stopper les constructions sur certains secteurs spécifiques qui pourraient aller à l'encontre de la révision globale du PAZ et du RCCZ et notamment de la mise en œuvre de mesures pour garantir la constructibilité des terrains, le Conseil municipal de Grimisuat a décidé rapidement de zones réservées en date du 20 avril 2021 (publication au BO du 23 avril 2021).

Les périmètres en zone réservée sont concernés essentiellement par des changements d'affectation prévisibles.



But des zones réservées en 2021

La révision globale du PAZ et du RCCZ concerne d'une part le redimensionnement de la zone à bâtir pour la mettre en adéquation avec les besoins prévisibles à 15 ans, et d'autre part le changement d'affectation de certaines portions du territoire en fonction du développement souhaité.

Les objectifs poursuivis par les zones réservées décidées par le Conseil municipal en 2021 étaient :

- > répondre aux exigences de la LAT en « gelant » (bloqué à l'urbanisation à court terme) le surplus de zone à bâtir qui répond au besoin au-delà des 15 prochaines années ;
- > éviter le mitage du territoire qui rendrait difficile une urbanisation cohérente et qualitative ;
- > préserver les zones à bâtir nécessitant, avant toute construction, l'élaboration de mesures de planification d'ensemble pour garantir une urbanisation rationnelle (plan d'aménagement détaillé, plan de quartier, remaniement parcellaire, etc.) ;
- > préserver les qualités paysagères caractéristiques de la Commune ;
- > permettre des changements d'affectation et/ou mesures de densification au sein de territoires affectés en zone à bâtir et dont la localisation est justifiée (utilisation rationnelle du territoire, densification vers l'intérieur, la bonne affectation au bon endroit, etc.) ;
- > assurer une utilisation des zones à bâtir répartie sur les 15 prochaines années, afin d'éviter une saturation trop rapide ;
- > gérer les transitions entre les zones à bâtir et les zones agricoles ;
- > permettre et encourager la rénovation/réhabilitation des bâtiments du vieux-village, dans le respect du patrimoine ;
- > étudier le besoin et le devenir de certaines zones d'intérêt public.

Le périmètre en zone agricole industrielle a également été placé en zone réservée, afin de se donner le temps de la réflexion quant à son devenir et sa cohérence avec la proximité de la zone à bâtir attenante.

Certains périmètres en zone réservée pourraient devoir, en fonction des réflexions faire l'objet de mesures préalables à l'urbanisation (équipement, desserte, rectification de limites, plan d'aménagement détaillé, plan de quartier, densification, etc.). Permettre la construction dans ces périmètres sur les parcelles immédiatement constructibles risquerait de mettre en péril leur urbanisation rationnelle. Face à la demande constante de projets d'autorisation de construire dans ces réserves, le Conseil municipal a donc déclaré des zones réservées en 2021.

Ces zones réservées donnent à la Commune le temps de la réflexion pour proposer des mesures de planification territoriale adéquates et mettre en œuvre la révision globale du PAZ et du RCCZ, en favorisant l'urbanisation vers l'intérieur et le développement d'un milieu bâti compact, selon les exigences de l'art. 1 al. a^{bis} et b de la LAT.

Périmètre des zones réservées de 2021

Une surface de quelque 40 hectares de zones à bâtir et 7 hectares de zone agricole industrielle ont été décidées en zone réservée par le Conseil municipal de Grimisuat en 2021, réparties sur l'ensemble du territoire communal.





Figure 1 : Périmètres de la zone réservée décidée en 2021 (en blanc)

La délimitation des zones réservées s'est effectuée sur la base de critères complémentaires :

- > densification vers l'intérieur ;
- > étapisation de l'urbanisation ;
- > restructuration de certains territoires.
- > devenir de la zone agricole industrielle

Le périmètre des zones réservées devait permettre de garantir une surface suffisante pour une future mise en conformité du PAZ avec le dimensionnement et le besoin de densifier vers l'intérieur, exigés par la LAT.

secteurs, pour autant que les projets soient conformes aux prescriptions du PAZ et du RCCZ en vigueur.

4. NÉCESSITÉ DE PROLONGER CERTAINES ZONES RÉSERVÉES DE 2021

La révision globale du PAZ et du RCCZ qui doit définir le cadre pour les 15-30 prochaines années à venir est un processus très complexe qui prend du temps. C'est pourquoi l'art. 19 al. 2 LcAT a indiqué qu'une zone réservée peut être prolongée, pour une durée supplémentaire de 3 ans, par l'Assemblée primaire.

Ayant anticipé les problématiques de planification sur les périmètres décidés en zone réservée en 2021 au stade des réflexions sur les mesures préparatoires pour la révision globale du PAZ et du RCCZ, le Conseil municipal a atteint la durée maximale de la zone réservée de sa



compétence. Or, l'échéance pour cette zone réservée intervient avant l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ.

Sans prolongation par l'Assemblée primaire d'une partie des zones réservées décidées par le Conseil municipal en 2021, le Conseil municipal se retrouverait sans moyens légaux de sa compétence pour bloquer les projets sur les territoires qui risqueraient de compromettre la mise en œuvre de la révision globale de son PAZ et son RCCZ. Sans prolongation des zones réservées par l'Assemblée primaire, la Commune prend le risque de ne plus maîtriser son territoire et ne pourra plus empêcher les constructions qui sous-utilisent le territoire communal, en contrevenant au développement territorial souhaité.

Afin de préserver l'intérêt public évident que représente un aménagement du territoire cohérent, le Conseil municipal de Grimisuat adresse la requête à son Assemblée primaire de décider de prolonger les zones réservées (*cf. annexes*) au sens de l'art. 21 al. 2 LcAT, pour une durée de 3 ans. Ces zones réservées sont utilisées en tant que mesure provisionnelle et conservatoire, en prévision de l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ.

5. PÉRIMÈTRE DES ZONES RÉSERVÉES PROLONGEABLES

Conformément à ce que prévoyait la zone réservée de 2021, des dérogations exceptionnelles ont été accordées aux projets qui ne contrevenaient pas à la mise en œuvre des objectifs communaux en matière d'aménagement du territoire, pour des constructions d'habitations collectives et pour des projets de qualité, s'intégrant au contexte.

Ainsi, certains secteurs des zones réservées se sont progressivement construits et d'autres, déjà majoritairement bâtis, ne devraient subir que de minimes adaptations dans le cadre de la révision globale du PAZ en cours de réflexion.

De ce fait, le Conseil municipal propose à l'Assemblée Primaire de ne pas prolonger la zone réservée décidée en 2021 dans son ensemble, mais de prolonger la zone réservée sur certains secteurs seulement.

Les secteurs susceptibles d'avoir leurs affectations et dispositions réglementaires modifiées par rapport au PAZ et au RCCZ en vigueur doivent donc être préservés des développements qui seraient contraires au projet de révision globale du PAZ et du RCCZ. La zone réservée de 2021 nécessite d'être prolongée par l'Assemblée primaire sur ces secteurs (*en hachuré rouge sur la figure 2 ci-dessous*).

Le Conseil municipal propose à l'Assemblée primaire d'abandonner la zone réservée sur les secteurs qui ne devraient pas avoir d'adaptation sensible par rapport aux dispositions en vigueur (*en hachuré bleu sur la figure 2 ci-dessous*). La délimitation s'est effectuée sur la base de l'état d'avancement de la révision globale du PAZ et du RCCZ.



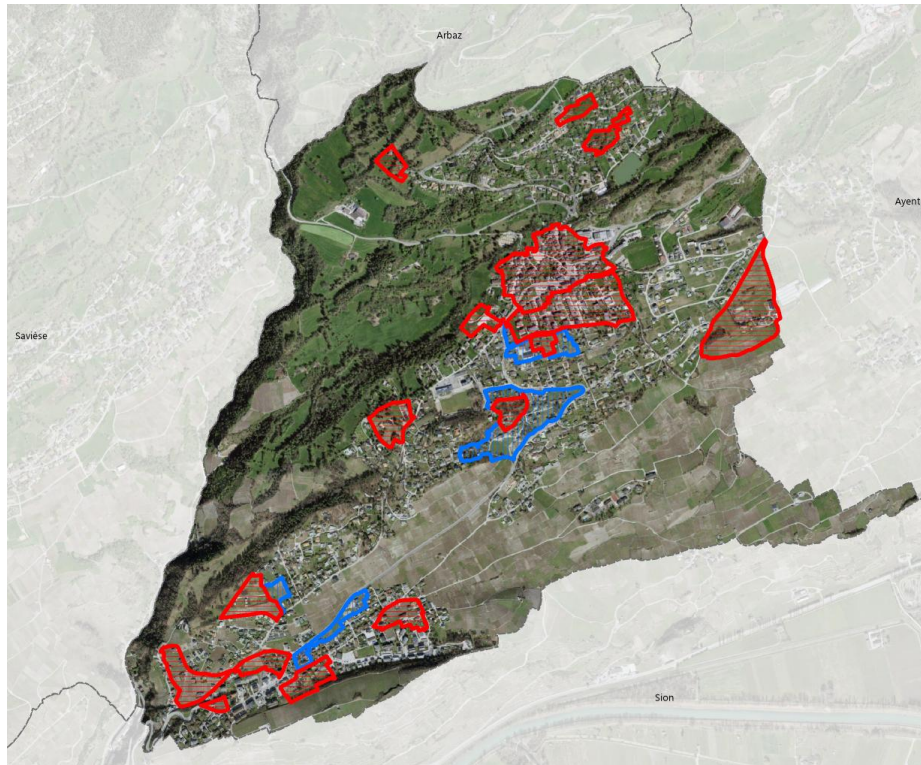


Figure 2 : Situation des zones réservées de 2021 à prolonger (en rouge) et celles à abandonner (en bleu)

En tenant compte de l'avancement des réflexions territoriales, quelque 37.8 ha de zone réservée (dont environ 31.0 ha en zone à bâtir) sont proposés à l'Assemblée primaire pour être prolongés par rapport à la surface initiale de 47 ha de la zone réservée de 2021.

Les territoires concernés figurent sur le plan joint en annexe 3 au présent rapport.

Du point de vue de l'aménagement du territoire, les périmètres des zones réservées sont exactement délimités (art. 27 LAT) car ils ne s'appliquent qu'aux secteurs où la construction mettrait le plus en péril le projet de révision globale du PAZ et du RCCZ. De ce fait, ces périmètres limités respectent aussi le principe de proportionnalité en ne s'appliquant qu'aux surfaces nécessaires. Ils sont justifiés car ils s'appuient sur une stratégie de planification claire présentée à la population conformément à l'art 33. al.1 et 1 bis LcAT.

Les zones réservées abandonnées (*en bleu*) concernent plusieurs périmètres représentant une surface totale de 6.2 ha. Ainsi, des autorisations de construire pourront être délivrées sur ces périmètres.

6. DURÉE DES ZONES RÉSERVÉES PROLONGÉES

En vertu de l'art. 21 al. 2 de la LcAT, le Conseil municipal de Grimisuat demande à l'Assemblée primaire de prolonger une partie des zones réservées de 2021 pour une durée de 3 ans. La décision de l'Assemblée primaire de prolonger cette zone réservée doit se faire avant son échéance au 23 avril 2026 (date de la publication au BO qui fait foi). La décision de l'Assemblée primaire doit s'effectuer lors de la dernière assemblée avant l'échéance du délai, pour être au bénéfice des informations les plus actuelles. Toutefois, la publication au BO doit se faire juste avant le 23 avril 2026, afin de pouvoir bénéficier de la durée maximale autorisée par l'art. 19 LcAT.



La durée de prolongation d'une partie des zones réservées de 2021 correspond donc dans les grandes lignes au délai imposé aux Communes par le Canton du Valais pour la mise en conformité de leurs instruments d'aménagement du territoire (PAZ, RCCZ) aux exigences de la LAT (homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ). Elle n'est donc pas excessive.

Il est utile de préciser qu'une zone réservée ne modifie pas l'affectation des zones et qu'elle bénéficie d'un statut temporaire.

Les zones réservées prolongées seront abrogées au plus tard conjointement à l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ, ou au terme du délai de 3 ans lié à cette décision de l'Assemblée primaire (le 23 avril 2029).

7. POSSIBILITÉS DE DÉROGATION

Les possibilités de dérogation actuelles seront toujours valables en cas de prolongation d'une partie des zones réservées de 2021 par l'Assemblée primaire.

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

A ce sujet, le rapport explicatif de 2021 précise :

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

Pour les nouvelles constructions, des dérogations exceptionnelles pourront être délivrées, pour autant qu'elles ne contreviennent pas à la mise en œuvre des objectifs communaux en matière d'aménagement du territoire, notamment ceux liés aux exigences de la LAT, et si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- > *construction d'habitation collective*
- > *projet de qualité, s'intégrant au contexte (architecture harmonieuse et utilisant au mieux les possibilités constructives, réduction de l'impact des accès et stationnement, aménagements extérieurs qualitatifs, etc.) ;*

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

Les demandes relatives à ces projets seront publiées au bulletin officiel avec la mention « en dérogation aux zones réservées ». A l'exception des demandes concernant des projets n'ayant que très peu d'impact sur l'aménagement du territoire, elles seront traitées par le Conseil communal qui réalisera une pesée des intérêts, sur la base d'un préavis du service cantonal du développement territorial (SDT).

8. CONCLUSION

Malgré les étapes importantes déjà franchies par la Commune de Grimisuat dans le processus de révision globale du PAZ et du RCCZ, la procédure en cours nécessite du temps avant l'homologation de ces instruments d'aménagement du territoire par le Conseil d'État.

Dans l'intervalle, il est nécessaire d'éviter des développements qui pourraient rendre caduque la révision globale en cours, notamment dans les secteurs dont la planification est appelée à évoluer significativement.



C'est pourquoi le Conseil municipal de Grimisuat sollicite l'Assemblée primaire afin qu'elle mobilise sa compétence pour prolonger certains périmètres seulement des zones réservées décidées par le Conseil municipal en 2021, pour une durée de 3 ans et ainsi permettre un développement maîtrisé de la Commune durant la poursuite des travaux de la révision globale du PAZ et du RCCZ.

Sion, le 29 octobre 2025

AZUR Roux & Rudaz sàrl

Sylvie Rudaz, architecte EPFL SIA – urbaniste FSU

Magali Moreillon, architecte EPFL – urbaniste

