



ZONE RÉSERVÉE « LES FLANS »

SELON ART. 27 LAT ET 19 LCAT

RAPPORT EXPLICATIF

VERSION DU 5 SEPTEMBRE 2025

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL, EN DATE DU :

LE PRÉSIDENT :

LE SECRÉTAIRE :



TABLE DES MATIERES

1.	BUT DU RAPPORT	3
2.	CONTEXTE, NECESSITE ET BUT DE LA ZONE RESERVEE « LES FLANS »	3
3.	PERIMETRE DE LA ZONE RESERVEE « LES FLANS »	6
4.	DUREE DE LA ZONE RESERVEE « LES FLANS »	6
5.	DEROGATIONS DANS LA ZONE RESERVEE « LES FLANS »	7
6.	CONCLUSION	7

ANNEXE :

Plan de la zone réservée « Les Flans », échelle 1 : 5'000

ABREVIATIONS :

LAT	loi sur l'aménagement du territoire
LcAT	loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LRS	loi sur les résidences secondaires
PAD	plan d'aménagement détaillé
PAZ	plan d'affectation des zones
PDc	plan directeur cantonal
PU	périmètre d'urbanisation
RCCZ	règlement communal des constructions et des zones



1. BUT DU RAPPORT

Le but du présent rapport est de justifier le besoin pour le Conseil municipal d'Ayent de déclarer une zone réservée au lieu-dit « les Flans », selon plan en annexe, afin de permettre une mise en œuvre des nouvelles exigences de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) qui tienne compte de l'avancement des réflexions communales en matière de développement territorial.

2. CONTEXTE, NÉCESSITÉ ET BUT DE LA ZONE RÉSERVÉE « LES FLANS »

2.1 CONTEXTE

La Commune d'Ayent doit se conformer aux bases légales en lien avec l'aménagement du territoire (LAT) et sa loi d'application cantonale (LcAT), loi et ordonnance sur les constructions, etc., entrées en vigueur après l'homologation par le Conseil d'Etat de ses outils d'aménagement du territoire communaux, à savoir son plan d'affectation des zones (PAZ) et son règlement communal des constructions et des zones (RCCZ), dont l'homologation date du 2 mai 2012.

La Commune doit donc élaborer une révision globale de son PAZ et RCCZ. Dans ce cadre, la justification de l'affectation définie pour chaque parcelle doit être réévaluée, en fonction du développement effectué et souhaité ainsi que des besoins prévisibles à 15 ans.

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 ou usage qui pourrait entraver, compromettre ou compliquer cette révision globale des outils d'aménagement du territoire communaux.

2.2 NÉCESSITÉ ET BUT DE LA ZONE RÉSERVÉE « LES FLANS »

Le PAZ et le RCCZ en vigueur de la Commune d'Ayent affecte le périmètre de la présente zone réservée en zone de camping. L'utilisation des terrains est définie dans un Plan d'aménagement détaillé (PAD), qui en précise l'utilisation.

Le statut des campings en Valais n'a pas toujours été très clair. Certains accueillent une part importante de constructions fixes, avec parfois de l'habitat permanent, auquel cas ils seraient assimilés à de la zone à bâtir. D'autres sont destinés à de l'hébergement temporaire (même si un certain pourcentage d'installations de type bungalows peuvent être fixes) ; dans ce cas, il s'agirait d'une zone de camping mixte ou de passage, non considérée comme de la zone à bâtir.

Dans le cas spécifique des Flans, l'exploitation du camping s'est réalisée par la construction de quelques chalets fixes. Les espaces pour les campings de passage (tentes, etc.) ne sont que partiellement réalisés.

Aux Flans, le règlement du PAD introduit une prescription qui pourrait être contraire à la Loi sur les résidences secondaires (LRS), entrée en vigueur après l'homologation du PAD (20.11.2005) et contraire au développement actuel et futur souhaité par la Commune pour ce



secteur. Concrètement, un des articles du règlement précise que « *Les bungalows/mayens sont des pavillons fixes d'habitations destinés à la location/achat. Pour éviter les lits froids, une durée minimale de location et d'occupation peut être imposée aux propriétaires* ».

En dehors de la location des bungalows, qui peut s'apparenter à de l'hébergement touristique et qui est conforme à la LRS, cet article du PAD implique aussi la possibilité de créer des habitations à l'achat. Ces habitations seront soit des résidences secondaires, ce qui est contraire à la LRS étant donné que la Commune d'Ayent a un taux de résidences secondaires de 52.2%¹, soit des résidences principales, ce qui apparente cette zone à une zone à bâtir dévolue à l'habitat.

Autant la location pour de courte durée y est encouragée par le Conseil municipal d'Ayent, autant la location de longue durée, en résidence principale ou en résidence secondaire n'y est pas désirée.

Dans le cadre de la révision globale du PAZ en cours, il n'est pas envisagé par la Commune d'affecter ce secteur à une zone à bâtir pouvant accueillir de l'habitat, ce qui serait en totale contradiction avec les principes de la LAT, notamment celui de la densification vers l'intérieur. Le plan-guide présenté à la population lors de l'information publique faite en février 2024 et illustré ci-dessous en témoigne.

ANZERE: PLAN-GUIDE

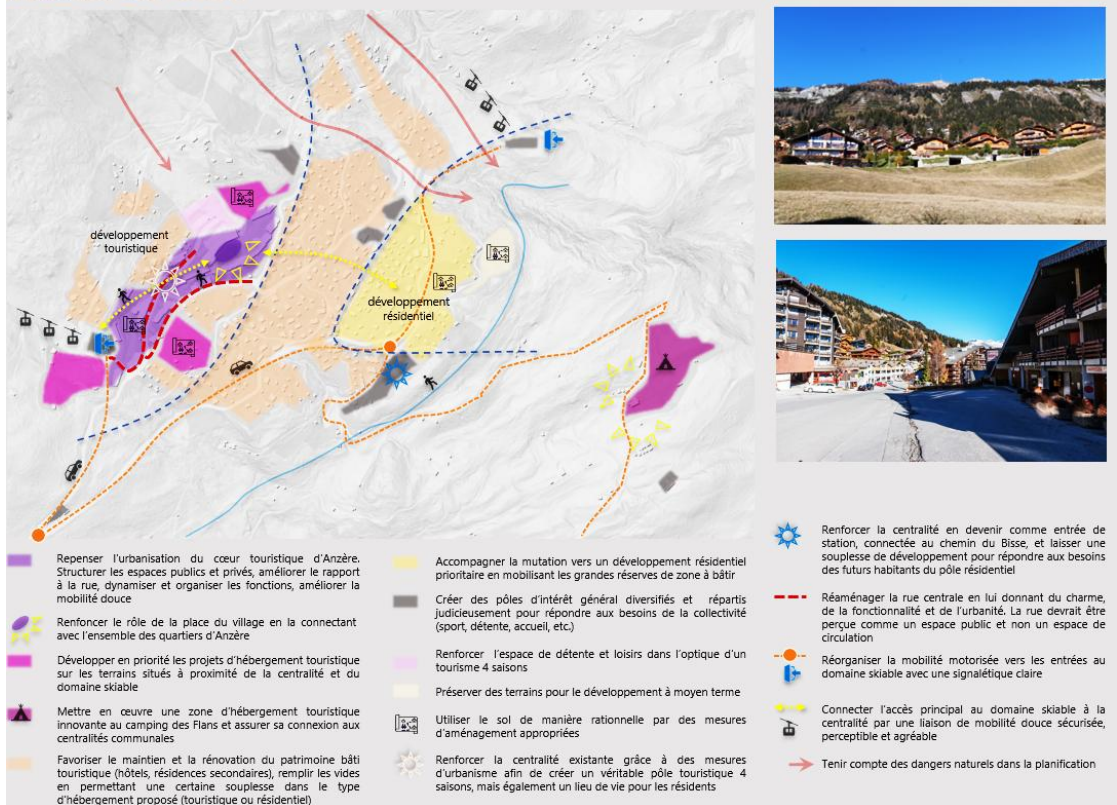


Figure 1 : Plan-guide présenté lors de l'information publique pour la révision globale du PAZ et du RCCZ, février 2024

Elle souhaite cependant renforcer le statut de camping et d'hébergement touristique, afin de renforcer l'offre en hébergement touristique de courte durée sur la Commune.

La révision globale du PAZ et du RCCZ en cours statuera définitivement sur la problématique évoquée ci-dessus et le PAD sera réévalué dans ce cadre pour le rendre conforme aux principes

¹ Source <https://map.geo.admin.ch>, consulté le 4 septembre 2025



de l'aménagement du territoire. Cependant, il est important de ne pas dégrader la situation avant son entrée en vigueur et toute résidence principale ou vente d'hébergement fixe pourrait mettre à mal le développement prévu sur ce secteur et péjorer la situation existante. Or, depuis l'homologation du PAD, la Commune reçoit régulièrement des demandes pour utiliser les constructions existantes en résidence principale, ce qui n'est pas souhaité ni souhaitable et, en dehors de la présente zone réservée, elle n'a pas les moyens légaux de bloquer ces demandes.

En effet, pour ne pas péjorer la situation existante et si elle semble contraire au développement futur envisagé, les Communes, lorsqu'elles doivent modifier ou réviser leurs outils d'aménagement du territoire communaux (PAZ et RCCZ), peuvent déclarer des territoire exactement délimités « zone réservée » au sens de l'article 27 de la LAT et 19 LcAT.

Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

Article 27 Zones réservées

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

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

Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT)

Article 19 Zones réservées

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

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

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

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

Ces zones réservées, selon les dispositions de l'article 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.

La Commune ne souhaite pas s'exposer à devoir subir son aménagement du territoire, mais plutôt l'anticiper et le maîtriser, en l'organisant de manière rationnelle et cohérente avec sa vision, conformément aux bases légales en vigueur.

Dans ce but, le Conseil municipal d'Ayent a décidé en 2020 de mettre en zone réservée 51.8 hectares, répartis sur 51 périmètres sur l'ensemble de la zone à bâtir. Tenant compte de l'avancement des réflexions territoriales effectuées, le Conseil municipal a réduit cette zone réservée à 44 ha par une nouvelle décision en février 2024. Les zones réservées de 2020 ont ensuite été prolongées par le Conseil général d'Ayent (BO du 02.07.2025). En parallèle, le Conseil municipal a défini de nouvelles zones réservées sur certains secteurs spécifiques (BO du 09.02.2024). Ces zones réservées font partie de procédures spécifiques, non liées à la présente zone réservée « les Flans ».

Pour la problématique spécifique du camping des Flans, le Conseil Municipal déclare maintenant une nouvelle zone réservée au lieu-dit « Les Flans » afin de se donner le temps de modifier le PAZ et RCCZ et actualiser le PAD sur ce secteur et d'éviter entre-temps la création



de résidences principales qui entraveraient le développement prévu à cet emplacement et seraient contraires aux principes de l'aménagement du territoire.

Le but de cette nouvelle zone réservée « Les Flans » est donc de bloquer temporairement ce secteur, pour que rien ne soit entrepris qui puisse entraver la révision globale du PAZ et du RCCZ, dont l'usage prévisible à cet emplacement sera quelque peu différent de la pratique actuelle.

3. PÉRIMÈTRE DE LA ZONE RÉSERVÉE « LES FLANS »

Une surface totale de quelque 3.9 hectares a été décidée en zone réservée par le Conseil municipal d'Ayent.

Le périmètre comprend les parcelles n°4263, 4264 (partiellement), 4265, 4266, 4267, 4271, 4272, 4273 et 4274.

Elle correspond à la zone de camping du secteur des Flans et à celle du PAD en vigueur y relatif.

Le périmètre de cette nouvelle zone réservée devrait permettre de garantir une future mise en conformité du PAZ, RCCZ ainsi que du PAD avec les exigences légales en matière d'aménagement du territoire, notamment garantir un développement vers l'intérieur qualitatif qui n'entre pas en concurrence avec les secteurs d'habitat permanent.

Il est à noter que la présente zone réservée représente une partie infime du territoire communal et que les bâtiments fixes prévus au sein du PAD à cet emplacement ont été réalisés. La présente zone réservée ne compromet donc pas le développement à court terme de l'urbanisation communale, ni la poursuite de l'exploitation du camping des Flans. La présente zone réservée est donc conforme au principe de proportionnalité.

4. DURÉE DE LA ZONE RÉSERVÉE « LES FLANS »

Une zone réservée entre en force dès la publication officielle de la décision du Conseil municipal l'instituant, en application de l'art. 19 al. 1 LcAT.

En vertu de l'art. 19, al. 2 de la LcAT, le Conseil municipal d'Ayent a décidé la présente zone réservée pour une durée de 5 ans.

Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT)
Article 19 Zones réservées (extrait)

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

La présente décision pourrait être prolongée, si nécessaire, par le Conseil Général d'Ayent, pour une durée de trois ans supplémentaires.

La durée de la zone réservée « les Flans » 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. Elle n'est donc pas jugée excessive.

La durée précitée est jugée opportune au regard des procédures exigées selon la LAT et LcAT. Limitée dans le temps, la zone réservée « les Flans » ne durera pas plus longtemps que ne le requiert le but poursuivi et répond ainsi au principe de proportionnalité.

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

La présente zone réservée « les Flans » sera abrogée au plus tard conjointement à l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ et ne devrait pas nécessiter de prolongation par le Conseil Général.

La Commune d'Ayent mettra tout en œuvre pour statuer, dans ce délai, sur le devenir du périmètre déclaré en zone réservée au lieu-dit « les Flans » et pour aboutir à l'homologation de sa révision globale du PAZ et RCCZ.

5. DÉROGATIONS DANS LA ZONE RÉSERVÉE « LES FLANS »

Rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la révision globale du PAZ et du RCCZ, ainsi que de l'actualisation du PAD « les Flans » en cours de réalisation.

Des autorisations de construire dérogatoires pourront être accordées pour la mise en conformité aux normes feu ainsi que l'entretien des constructions existantes et transformations de minime importance, pour autant qu'elles respectent les bases légales en vigueur et qu'elles n'impliquent pas la création de résidences principales. Ces demandes seront publiées au bulletin officiel avec la mention « en dérogation à la zone réservée « les Flans ».

Les demandes d'autorisation de construire pour de nouvelles constructions, agrandissements au sein de la présente zone réservée sont bloquées.

Aucune résidence principale ne pourra être délivrée, ni aucune vente effectuée dans la zone réservée « les Flans ».

6. CONCLUSION

Le présent rapport permet de démontrer la conformité de la création de la présente zone réservée « Les Flans » sur la Commune d'Ayent aux bases légales en matière de zones réservées, à savoir l'art. 27 LAT et 19 LcAT.

Selon l'article 19 de la LcAT, la présente zone réservée décidée par le Conseil Municipal entre en force dès la publication officielle dans le bulletin officiel.

A l'intérieur du périmètre délimité en zone réservée, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la mise en œuvre des exigences de la LAT, soit notamment la révision globale du PAZ et du RCCZ ainsi que l'actualisation du PAD.



Les personnes touchées peuvent faire oppositions quant à la nécessité de la zone réservée, sa durée ou l'opportunité du but poursuivi. Au niveau du suivi de la procédure, il est de la compétence du Conseil d'Etat de statuer sur les oppositions maintenues (art. 19 al. 4 LcAT).

Sion, le 5 septembre 2025

AZUR Roux & Rudaz Sàrl

Sylvie Rudaz, architecte EPFL – urbaniste FSU

Magali Moreillon, architecte EPFL - urbaniste





ZONE RÉSERVÉE "LES FLANS"

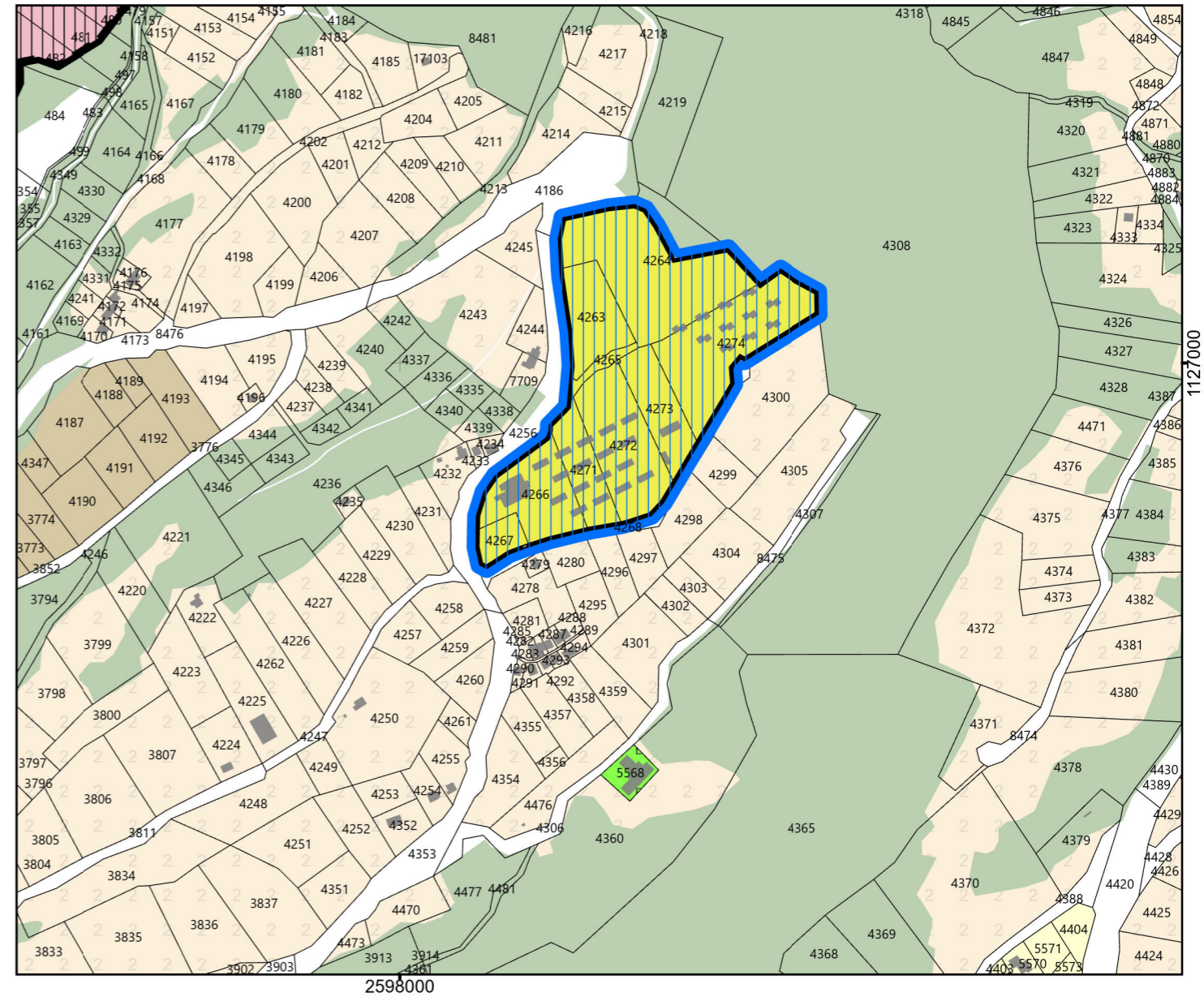
SELON ART.27 LAT ET 19 LCAT

ECHELLE 1: 5'000

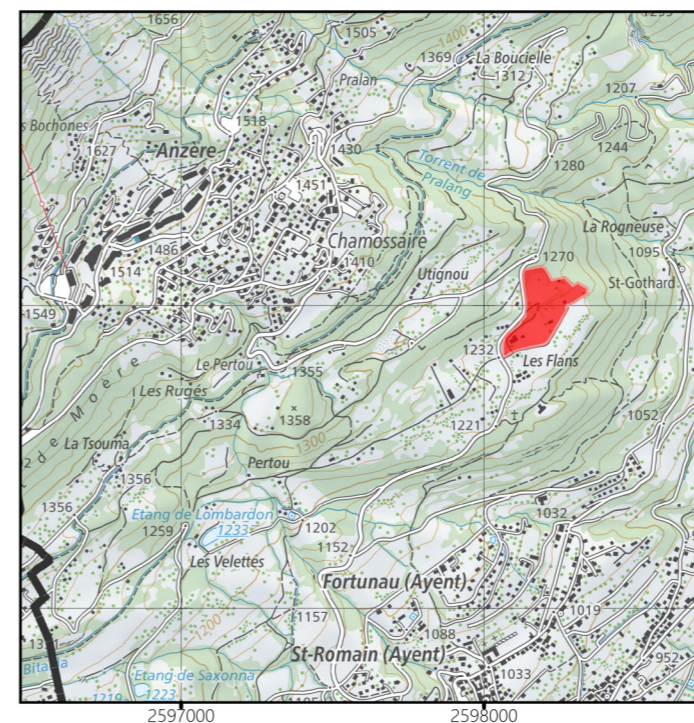
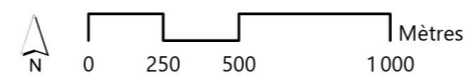
DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU

LE PRÉSIDENT :

LE SECRÉTAIRE :



Plan de situation



Légende

- Zone réservée "Les Flans"
- Affectation des zones en vigueur**
- Zone résidentielle R20
- Zone d'hôtel et d'habitat collectif
- Zone de constructions et d'installations publiques B
- Zone de camping
- Aire forestière
- Zone agricole 2
- Zone d'extraction et de dépôt et de valorisation de matériaux
- Périmètres superposés**
- Périmètre avec plan spécial en vigueur
- Périmètre à aménager
- A titre indicatif**
- Zones réservées existantes (B.O. du 09.02.2024)

