COMMUNE DE NENDAZ
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

ZONE RÉSERVÉE « DYNAMISME DES CENTRES DE VILLAGES »

SELON ART. 27 LAT ET 19 LCAT

RAPPORT EXPLICATIF

VERSION DU 26 NOVEMBRE 2026

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL, EN DATE DU :

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. CONTEXTE, NECESSITE ET BUTS DE LA ZONE RESERVEE « DYNAMISME DES CENTRES DE VILLAGES » 3
3. PERIMETRE DE LA ZONE RESERVEE « DYNAMISME DES CENTRES DE VILLAGES » 6
4. DUREE DE LA ZONE RESERVEE « DYNAMISME DES CENTRES DE VILLAGES » 7
5. DEROGATIONS DANS LA ZONE RESERVEE « DYNAMISME DES CENTRES DE VILLAGES » 8
6. CONCLUSION 9

ANNEXE

PLAN DE LA ZONE RESERVEE « DYNAMISME DES CENTRES DE VILLAGES », échelle 1 : 2’000

ABREVIATIONS

LAT	loi fédérale sur l’aménagement du territoire
LcAT	loi d’application de la loi fédérale sur l’aménagement du territoire
LRS	loi sur les résidences secondaires
PAZ	plan d’affectation des zones
PDc	plan directeur cantonal
RCCZ	règlement communal des constructions et des zones
SDT	service du développement territorial

1. BUT DU RAPPORT

Le but du présent rapport est de justifier le besoin, pour le Conseil municipal de Nendaz, de déclarer une nouvelle zone réservée sur certains centres de villages afin de préserver leur dynamisme économique et social.

Cette zone réservée est une nouvelle zone réservée, dont la procédure est indépendante des zones réservées déjà en force sur la Commune.

2. CONTEXTE, NÉCESSITÉ ET BUTS DE LA ZONE RÉSERVÉE « DYNAMISME DES CENTRES DE VILLAGES »

2.1 CONTEXTE

La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) indique que les Communes doivent délimiter leurs zones à bâtir pour répondre aux besoins prévisibles à 15 ans et que les zones surdimensionnées doivent être réduites.

Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

Article 15 Zones à bâtir (extraits)

[1] *Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.*

[2] *Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.*

Les zones à bâtir sont définies par les Communes dans leurs outils d'aménagement du territoire que sont le Plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) y relatif. Les circonstances se sont sensiblement modifiées depuis l'homologation du plan d'affectation des zones (PAZ) de la Commune de Nendaz par le Conseil d'Etat en 1981[1].

La Commune de Nendaz doit se conformer aux bases légales en lien avec l'aménagement du territoire (LAT et sa loi d'application cantonale, loi et ordonnance sur les constructions, etc.). La Commune de Nendaz comptant notamment une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, est soumise à la Loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) du 20 mars 2015 et à son ordonnance (ORSec) du 4 décembre 2015, ce qui modifie sensiblement la réflexion sur le développement de l'urbanisation communale.

La Commune de Nendaz doit donc élaborer une révision globale de ses outils communaux d'aménagement du territoire, laquelle est en cours.

La justification de l'affectation définie pour chaque parcelle doit dès lors être réévaluée, en fonction du développement effectué et souhaité ainsi que des besoins prévisibles à 15 ans.

C'est pourquoi le Conseil municipal de Nendaz avait décidé de zones réservées à deux reprises. Une première zone réservée a été décidée en 2023 (publiée au BO du 20.10.2023) pour les parcelles concernées par le projet de liaison câblée plaine-montagne (entre Conthey et Nendaz-Station) afin de ne pas compromettre sa réalisation. En 2024, une nouvelle zone réservée a été

[1] Accord de principe donné par le Conseil d'Etat.

instaurée sur différentes portions du territoire communal (publiée au BO du 26.01.2024) afin de garantir le bon déroulement de la révision du PAZ et du RCCZ.

Les parcelles concernées par la présente zone réservée n'étaient pas incluses dans ces zones réservées datant de 2023 et 2024.

Cette révision globale est aussi l'opportunité de repenser le développement souhaité de la Commune au regard des nouveaux enjeux liés à la densification vers l'intérieur et la qualité du milieu bâti, dont notamment la question de l'attractivité des centralités. Les rues centrales, où se concentrent les commerces et les services de proximité, apportent une plus-value à une Commune rurale et touristique en favorisant les liens sociaux, le maintien des emplois et en simplifiant le quotidien des habitants et touristes qui peuvent trouver tous les biens et services de première nécessité sur place, sans devoir gagner les villes.

Le Conseil Municipal de Nendaz a donc décidé d'une nouvelle zone réservée afin de préserver la dynamique existante des principales rues centrales de la Commune, situées dans les villages de Basse-Nendaz, Haute-Nendaz, Baar, Beuson, Aproz et Nendaz-Station.

2.2 NÉCESSITÉ ET BUTS POURSUIVIS

Afin de répondre aux exigences de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), la Commune de Nendaz doit dézoner plusieurs hectares de sa zone à bâtir en raison de son surdimensionnement. Cela représentait l'un des buts des zones réservées décidées par le Conseil municipal en 2024.

Toutefois, les zones à bâtir qui ne seront pas dézonées doivent être urbanisées de manière qualitative, apte à maintenir et accueillir la population. La fiche C.2 du Plan directeur cantonal (PDc) indique aux Communes les principes à suivre pour garantir la qualité des zones à bâtir avec notamment les principes suivants :

Plan directeur cantonal (PDc)

Fiche C.2 Qualité des zones à bâtir (extrait)

Principes

1. *Développer l'urbanisation vers l'intérieur et densifier dans les lieux appropriés, en respectant la structure traditionnelle de l'urbanisation, le patrimoine bâti existant (notamment ISOS) et la qualité du cadre de vie, si nécessaire au moyen de la définition d'un périmètre de développement.*
2. *Encourager une urbanisation et une architecture de haute qualité dans les zones urbaines, rurales et touristiques.*
3. *Favoriser la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle des quartiers, et promouvoir la disponibilité de logements à prix abordables.*
4. *Aménager les espaces publics (p.ex. voiries, places, parcs) de manière à en favoriser l'usage multifonctionnel ainsi qu'à assurer leur sécurité et leur convivialité.*
5. *Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbanistique, culturel et paysager, notamment par des opérations de requalification urbaine et par un aménagement adéquat de l'espace public.*
6. *Revaloriser et redynamiser les centres historiques des villages, tant d'un point de vue urbanistique que fonctionnel.*

…

A Nendaz, certains de ces principes pourraient être mis en péril d'ici à l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ en cours d'élaboration. En effet, des propriétaires cherchent à remettre leur commerce et/ou activité économique aux cœurs des villages et peinent à trouver des repreneurs. La tentation est grande d'y créer des logements au détriment d'activités

économiques, cela même aux rez-de-chaussée des bâtiments bordant la route cantonale, qui disposent pourtant d'une excellente visibilité et bénéficient d'un important flux de passage.

Le risque majeur de cette tendance est la perte d'attractivité des différents cœurs de villages, avec l'appauvrissement de la mixité fonctionnelle, le recul des activités restantes et la diminution de la fréquentation de l'espace public. Cette situation entraînerait une dégradation globale de la qualité du cadre de vie des habitants. De plus, cela pénaliserait fortement l'attractivité touristique de Nendaz, ce qui serait dommageable, le tourisme étant le principal secteur économique de la Commune. Enfin, une cohabitation commerces / activités sur rue (marchés, manifestations, etc.) / logements en rez-de-chaussée semble difficilement conciliable au niveau des nuisances.

La révision globale du PAZ et du RCCZ en cours propose des réponses aux problématiques évoquées ci-dessus. Cependant, il est important de ne pas péjorer la situation dans l'intervalle, avant son entrée en vigueur.

Dans ce sens, les Communes, lorsqu'elles doivent modifier ou réviser leur PAZ et leur 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 maitriser, en l'organisant de manière rationnelle et cohérente avec sa vision, conformément aux bases légales en vigueur.

Pour faire face à cette problématique spécifique de l'attractivité des cœurs historiques des différents villages de Nendaz, le Conseil Municipal a décidé de déclarer une nouvelle zone réservée « dynamisme des centres de villages », afin de préserver l'intérêt public évident de maintenir un développement harmonieux et viable en préservant les commerces, activités et

services à l'usage public ou semi-public, en front de rue centrale. Toutes ces activités économiques font partie de l'attractivité résidentielle et touristique des divers villages de la Commune.

Le but de cette nouvelle zone réservée « dynamisme des centres de villages » est donc de bloquer temporairement certains territoires, pour que rien ne soit entrepris qui puisse entraver la révision globale du PAZ et du RCCZ, qui vise entre autres le maintien de cœurs de villages dynamiques et attractifs économiquement.

3. PÉRIMÈTRE DE LA ZONE RÉSERVÉE « DYNAMISME DES CENTRES DE VILLAGES »

Une surface totale de quelque 8.5 hectares a été décidée en zone réservée par le Conseil municipal de Nendaz, localisée (*cf. plan en annexe)* :

- le long de la Route de la Printse, à Aproz ;
- de part et d'autre de la Route de Nendaz, à Baar ;
- de part et d'autre de la Route de Nendaz, à Beuson ;
- de part et d'autre de la Route de Nendaz et du Chemin de la Place, à Basse-Nendaz ;
- de part et d'autre de la Route de Nendaz et dans l'angle entre le Chemin des Bornes et le Chemin da Oûe, à Haute-Nendaz ;
- de part et d'autre de la Route des Ecluses et de la Route de la Télécabine, à Nendaz-Station.

Le périmètre de cette nouvelle zone réservée a été défini dans le but de préserver et de renforcer une centralité économique vivante dans les principaux villages de la Commune. Sa délimitation englobe l'ensemble des rues et espaces centraux de ces villages, qui ne faisaient pas partie des zones réservées en vigueur.

Cette mesure vise à garantir une surface suffisante pour une future mise en conformité du PAZ et RCCZ avec les exigences légales en matière d'aménagement du territoire, notamment garantir un développement vers l'intérieur qualitatif, avec une centralité dynamique et attractive.

Il est à noter que la présente zone réservée ainsi que celles déjà en force ne représentent qu'une partie des réserves de zones à bâtir et ne compromettront donc pas le développement à court terme de l'urbanisation. La présente zone réservée est donc conforme au principe de proportionnalité.

4. DURÉE DE LA ZONE RÉSERVÉE « DYNAMISME DES CENTRES DE VILLAGES »

La 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 de Nendaz 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 l'Assemblée primaire de Nendaz pour une durée de trois ans supplémentaires.

La durée de cette zone réservée 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 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 « dynamisme des centres de villages » 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 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 l'Assemblée primaire.

La Commune de Nendaz mettra tout en œuvre pour statuer, dans ce délai, sur le devenir des périmètres déclarés en zone réservée et pour aboutir à l'homologation de sa révision globale du PAZ et RCCZ.

5. DÉROGATIONS DANS LA ZONE RÉSERVÉE « DYNAMISME DES CENTRES DE VILLAGES »

A l'intérieur de cette nouvelle zone réservée, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la révision globale du PAZ et du RCCZ en cours. Les projets en cours, mais non encore autorisés, ainsi que les nouvelles demandes d'autorisation de construire au sein de la présente zone réservée, sont bloquées.

Toutefois, des autorisations de construire dérogatoires pourront être accordées aux projets qui n'entraveront pas la mise en œuvre des exigences de la nouvelle LAT et qui seront compatibles avec le futur PAZ et RCCZ. Dans le cas présent, cela consiste à démontrer le maintien, voire la création, de commerces / activités / services d'usage public ou semi-public, en relation directe avec la rue, situés au rez-de-chaussée des bâtiments, mais également dans des espaces intégrés aux bâtiments, tels que des galeries marchandes, des passages publics couverts ou des locaux aménagés au niveau du rez supérieur ou inférieur, avec un accès public depuis la rue.

Les principes de dérogation sont les suivants :

- Rénovation, transformation ou agrandissement de locaux commerciaux, d'activités ou services dans les bâtiments existants, situés en rez-de-chaussée côté rue ou dans des locaux à vocation commerciale intégrés aux bâtiments (tels que des galeries marchandes, passages publics couverts ou locaux aménagés au niveau du rez supérieur ou inférieur) : dérogation possible à condition de maintenir l'activité existante au même niveau ou de respecter un changement d'usage pour un autre commerce, activité ou service (par ex. remplacement d'une épicerie par un bar). Les vitrines commerciales, sans local à l'arrière ne sont pas considérées comme commerce, activité ou service d'usage public ou semi-public et ne feront pas l'objet de dérogation ;
- Rénovation, transformation ou agrandissement de bâtiment existant sans commerce, activité ou service en rez-de-chaussée côté rue, ni de locaux à vocation commerciale au rez inférieur, rez supérieur ou intégré au bâtiment : dérogation d'office. La présence de commerce, activité ou de service d'usage public ou semi-public en relation avec la rue est fortement encouragée, mais n'est pas imposée ;
- Rénovation, transformation ou agrandissement de locaux situés aux étages dans des bâtiments existants (à l'exception des locaux à vocation commerciale situés au rez supérieur ou inférieur avec un accès public depuis la rue) : dérogation d'office ;
- Nouvelle construction : dérogation d'office à condition de prévoir des commerces / activités / services d'usage public ou semi-public, en relation directe avec la rue ou sur une galerie marchande.

Dans tous les cas, la réglementation en vigueur (PAZ/RCCZ) doit être respectée.

Afin d'éviter des frais inutiles, les propriétaires désirant construire ou transformer / agrandir / rénover / changer d'usage les bâtiments dans les périmètres concernés par la présente zone réservée peuvent transmettre au service de l'édilité communal une demande de renseignement 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 à la zone réservée « dynamisme des centres de villages ». Elles seront traitées par le Conseil municipal qui réalisera une pesée des intérêts.

Il est important de rappeler que toute modification du changement d'usage d'un local existant (par ex. de commerce à logement) est soumise à autorisation de construire, selon l'art. 18 al. b)

de l'Ordonnance sur les constructions (OC). De plus, tout changement d'usage d'un local avec activité économique en logement est soumis à la Loi sur les résidences secondaires (LRS), que le bâtiment date d'avant ou après l'entrée en vigueur de cette loi.

6. CONCLUSION

Le présent rapport permet de démontrer la conformité de la création de la présente zone réservée « dynamisme des centres de villages » sur la Commune de Nendaz, aux bases légales en matière de zones réservées, à savoir l'art. 27 LAT et 19 LcAT.

Cette nouvelle zone réservée est complémentaire aux zones réservées déjà en force et suit une procédure spécifique.

Selon l'article 19 de la LcAT en vigueur, la présente zone réservée décidée par le Conseil municipal entre en force dès la publication 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.

Les personnes touchées peuvent faire opposition quant à la nécessité de cette nouvelle 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 26 novembre 2026

AZUR Roux & Rudaz Sàrl

Sylvie Rudaz, architecte EPFL SIA – urbaniste FSU
Ana Batalha, architecte-urbaniste