



ZONES RÉSERVÉES

SELON ART. 27 LAT ET 19 LCAT

RAPPORT EXPLICATIF

VERSION DU 4 OCTOBRE 2022

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL, EN DATE DU :

LE PRÉSIDENT :

LE SECRÉTAIRE :



TABLE DES MATIERES

1. BUT DU RAPPORT	3
2. CONTEXTE, NECESSITE ET BUTS DES ZONES RESERVEES	3
3. PERIMETRE DES ZONES RESERVEES	6
4. DUREE DES ZONES RESERVEES	7
5. DEROGATIONS DANS LES ZONES RESERVEES	7
6. CONCLUSION	8
ANNEXES	9

ANNEXES :

Fiche, par secteur en zone réservée

Plan des zones réservées « Vollèges », échelle 1 : 3'000

Plan des zones réservées « Verbier », échelle 1 : 3'000

Plan des zones réservées « Le Châble /Bruson / Mayens de Bruson/ Versegères / Champsec », échelle 1 : 3'500

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
PAS	Plan d'affectation spécial (plan d'aménagement détaillé ou plan de quartier)
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 but du présent rapport est de justifier le besoin pour le Conseil municipal de Val de Bagnes de déclarer des zones réservées sur certains territoires définis, afin de permettre une mise en œuvre des nouvelles exigences de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) qui tient compte de l'avancement des réflexions communales en matière de développement territorial.

2. CONTEXTE, NECESSITE ET BUTS DES ZONES RESERVEES

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 son règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) y relatif.

Les circonstances se sont sensiblement modifiées depuis l'homologation des plans d'affectation des zones (PAZ) de l'ancienne Commune de Bagnes par le Conseil d'Etat le 21 juin 1994, respectivement de l'ancienne Commune de Vollèges par le Conseil d'Etat le 10 novembre 1999.

La Commune de Val de Bagnes 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.) entrées en vigueur après l'homologation par le Conseil d'Etat des PAZ et RCCZ des anciennes Communes de Bagnes et Vollèges. La Commune de Val de Bagnes 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.

Ces deux Communes ayant fusionné pour former la Commune de Val de Bagnes, elles doivent harmoniser de plus leurs plans et règlements des constructions.

La Commune de Val de Bagnes doit donc élaborer une révision globale de ses outils d'aménagement du territoire communaux. 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. En effet, **les terrains que les Communes affectent en zone à bâtir doivent être équipés et construits pendant la durée d'un PAZ.**



2.2 NÉCESSITÉ

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 destinée à l'habitat et mixte (selon PAZ et RCCZ en vigueur, démographie et emplois).

La Commune de Val de Bagnes y est classée en catégorie A et doit donc prendre des mesures de planification.

Plan directeur cantonal (PDC) (extrait)

Fiche C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat

Marche à suivre, le Canton :

^{d.1}Catégorie A - stratégie principale de développement vers l'intérieur (cf. fig. 1.1) : identifier et mobiliser les réserves internes afin de densifier le milieu bâti, en maintenant une qualité appropriée de l'habitat ».

Selon les derniers calculs effectués par le service du développement territorial (SDT), en mai 2019, les zones à bâtir dévolues à l'habitat homologuées de la Commune de Val de Bagnes ne dépassent pas les besoins des 15 prochaines années.

La Commune doit appliquer des mesures de planification de ses zones à bâtir afin de pouvoir garantir un développement vers l'intérieur, en identifiant et mobilisant les réserves internes afin de densifier le milieu bâti, en maintenant une qualité appropriée de l'habitat.

La fiche C.1 du PDC indique également aux Communes le calendrier pour mettre en œuvre les exigences de la LAT dans leurs instruments d'aménagement du territoire :

- > au maximum 2 ans à partir de l'homologation du PDC pour définir leur périmètre d'urbanisation (PU), basé sur les options de développement communales (soit jusqu'au 1 mai 2021 au plus tard) ;
- > au maximum 7 ans à partir de l'homologation du PDC pour faire homologuer leur révision globale du PAZ et RCCZ (soit jusqu'au 1 mai 2026 au plus tard).

Lorsqu'elles doivent modifier ou réviser leurs PAZ et RCCZ, les Communes peuvent déclarer des territoire exactement délimités « zone réservée » au sens de l'article 27 de la LAT.

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.

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.

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

Les autorités communales se doivent de faire une réflexion pour préserver l'intérêt public (vision d'ensemble / cohérence avec les options de développement communales), ce qui ne correspond généralement pas à la somme des intérêts des particuliers (propriétaires de terrains). La Commune ne souhaite pas s'exposer à devoir subir son aménagement du territoire, plutôt que de l'anticiper et le maîtriser, en l'organisant de manière rationnelle et cohérente avec sa vision, conformément aux bases légales en vigueur. Afin de préserver l'intérêt public évident que représente un aménagement du territoire cohérent, le Conseil Municipal a décidé de déclarer des zones réservées.

Le but de ces zones réservées est donc de bloquer temporairement certains territoires, pour que rien ne soit entrepris qui puisse entraver la révision globale du PAZ et du RCCZ.

2.3 BUTS POURSUIVIS

La Commune de Val de Bagnes a débuté depuis plusieurs années ses réflexions d'aménagement du territoire.

Conformément aux exigences du PDC, la Commune de Val de Bagnes a entrepris des travaux préparatoires à la révision de son PAZ et RCCZ sous la forme d'un projet de territoire, basé sur un état des lieux, qui définit des options communales de développement.

Ces travaux préparatoires ont abouti à la définition du périmètre d'urbanisation (PU) dans un premier temps, qui sera suivi par la révision globale du PAZ et RCCZ.

La révision du PAZ concernera d'une part le dimensionnement de la zone à bâtir pour la mettre en adéquation avec les besoins prévisibles à 15 ans et à l'horizon 2045, et d'autre part le changement d'affectation de certaines portions du territoire en fonction des options de développement souhaitées.

Toutefois, les territoires qui subiront des modifications dans le futur PAZ ne sont pas encore délimités et l'aboutissement de ces procédures se dessine dans un horizon de 4 ans.

Les objectifs poursuivis par ces zones réservées sont les suivants :

- > éviter le mitage du territoire qui rendrait difficile une urbanisation cohérente et qualitative;
- > identifier les zones à bâtir nécessitant, avant toute construction, l'élaboration de mesures de planification d'ensemble pour garantir une urbanisation rationnelle ;
- > préserver les qualités paysagères caractéristiques de la Commune ;
- > analyser le devenir des territoires destinés au développement de résidences secondaires dans le PAZ en vigueur, ce qui n'est plus autorisé sur la Commune depuis l'entrée en vigueur de la loi sur les résidences secondaires ;
- > 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.).

La Commune de Val de Bagnes possède plusieurs grandes réserves de zone à bâtir non urbanisées d'un seul tenant, réparties sur l'ensemble de son territoire. Plusieurs de ces réserves devraient faire l'objet de mesures préalables à l'urbanisation (équipement, desserte, rectification de limites, PAS, etc.). Permettre la construction dans ces périmètres sur les parcelles immédiatement constructibles risquerait de mettre en péril leur urbanisation rationnelle d'ensemble. Face à la demande constante de projets d'autorisation de construire dans ces réserves, le Conseil municipal a donc décidé de déclarer les présentes zones réservées.

Ces zones réservées donneront à la Commune le temps de la réflexion pour mettre en œuvre la révision 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.

3. PÉRIMÈTRE DES ZONES RÉSERVÉES

Une surface totale de quelque 54.6 hectares a été décidée en zone réservée par le Conseil municipal de Val de Bagnes, répartie sur l'ensemble du territoire communal. Les plans des zones réservées faisant l'objet de la décision du Conseil municipal localisent les surfaces concernées sur 3 plans :

- > secteur « Vollèges » ;
- > secteur « Verbier »;
- > secteur « Le Châble /Bruson / Mayens de Bruson/ Versegères / Champsec ».

Chaque périmètre fait l'objet d'une fiche synoptique en annexe à ce présent rapport.

La délimitation des zones réservées s'est effectuée sur la base de critères techniques et stratégiques :

- > volet technique : le territoire communal a été passé au crible de critères objectifs (morphologie du parcellaire, exposition aux zones de danger ou zones à protéger, éloignement aux réseaux d'eau (potable, usées), pente et orientation naturelle défavorable du terrain, conflit avec des inventaires fédéraux (ISOS, etc.) ou d'autres inventaires (SDA, etc.), difficulté d'accès, non largement bâti) ;
- > volet stratégique : basé sur premières réflexions communales liées à l'aménagement du territoire (non largement bâti, stratégique pour le développement territorial).

Le croisement de ces données à la fois quantitatives et qualitatives a permis de délimiter les différents périmètres des zones réservées de manière la plus objective possible.

Le périmètre des zones réservées devrait permettre de garantir une surface suffisante pour une future mise en conformité du PAZ avec les exigences légales en matière d'aménagement du territoire, notamment garantir un développement vers l'intérieur.

Il est à noter que les zones réservées décrétées par la Commune de Val de Bagnes ne représentent qu'une partie des réserves de zones à bâtir destinées à l'habitat et ne compromettront donc pas le développement à court terme de l'urbanisation. Les zones réservées sont donc conformes au principe de proportionnalité.



4. DURÉE DES ZONES RÉSERVÉES

Les zones réservées entrent en force dès la publication officielle de la décision du Conseil municipal les 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 Val de Bagnes a décidé les présentes zones réservées 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 de Val de Bagnes, pour une durée de trois ans supplémentaires.

La durée de ces zones réservées 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 (au plus tard jusqu'au 01.05.2026 pour l'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. Limitées dans le temps, les zones réservées ne dureront pas plus longtemps que ne le requiert le but poursuivi et répondent 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.

Les présentes zones réservées seront abrogées au plus tard conjointement à l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ, soit au plus tard en 2026, et ne devraient pas nécessiter de prolongation par le Conseil Général.

La Commune de Val de Bagnes 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 LES ZONES RÉSERVÉES

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 des présentes zones réservées, 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.

Les dérogations seront accordées d'office pour les transformations/rénovations et les agrandissements/extensions des constructions existantes, pour autant qu'elles respectent les bases légales en vigueur.

En ce qui concerne les nouvelles constructions ainsi que les réaffectations, une évaluation sera effectuée pour chaque projet. Des dérogations 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 ainsi qu'aux bases légales en vigueur.

La Commune se basera principalement sur la définition de ses options de développement et son projet de périmètre d'urbanisation (PU) et les mesures de planification prévues dans le cadre de la révision globale du PAZ et RCCZ en cours d'élaboration. Tout projet autorisé en dérogation ne doit pas compliquer ou entraver la réalisation de la révision globale du PAZ et du RCCZ.

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 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 aux zones réservées ». Elles seront traitées par le Conseil communal qui réalisera une pesée des intérêts.

6. CONCLUSION

Le présent rapport permet de démontrer la conformité de la création des présentes zones réservées sur la Commune de Val de Bagnes aux bases légales en matière de zones réservées, à savoir l'art. 27 LAT et 19 LcAT.

Selon l'article 19 de la LcAT en vigueur, les présentes zones réservées décidées 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.

Les personnes touchées peuvent faire oppositions quant à la nécessité des zones réservées, 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 4 octobre 2022

AZUR Roux & Rudaz Sàrl

Frédéric Roux, géographe UNIFR – aménagiste

Sylvie Rudaz, architecte EPFL – urbaniste FSU

Magali Moreillon, architecte EPFL - urbaniste



ANNEXES

Fiches par secteur en zone réservée



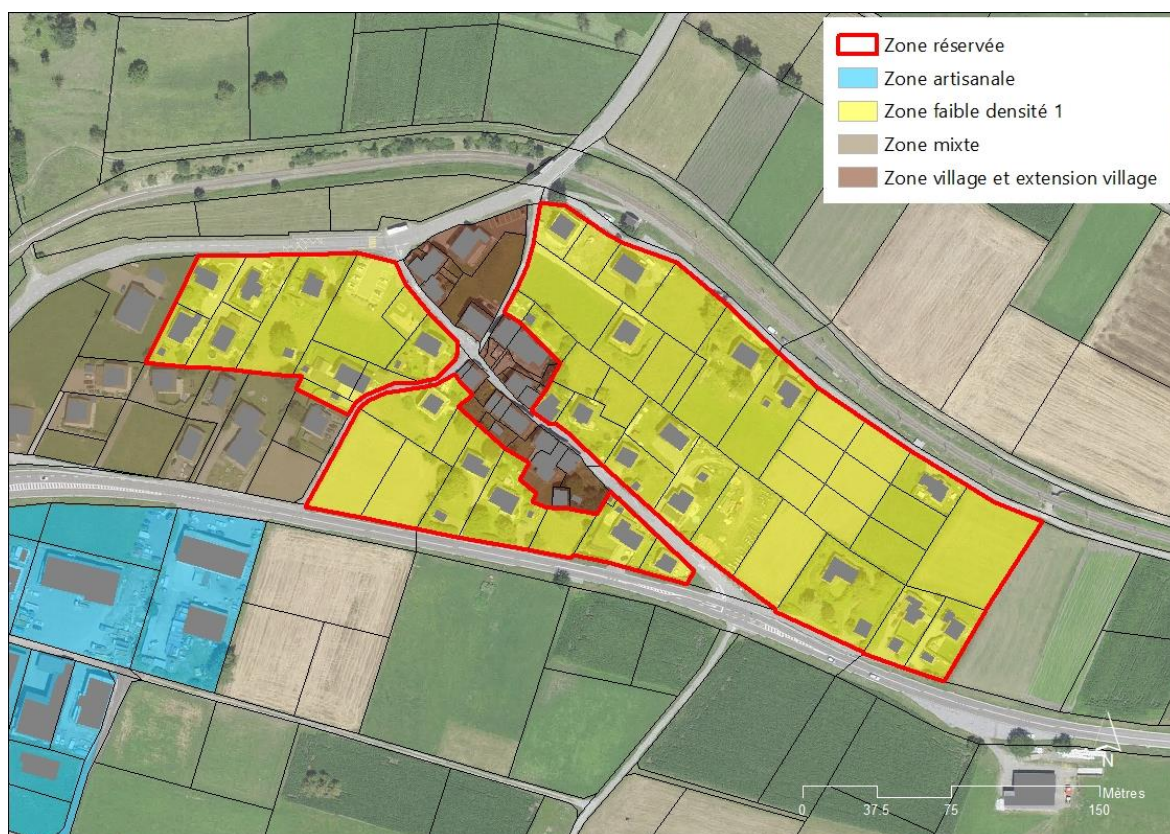
FICHES PAR SECTEUR EN ZONE RÉSERVÉE

LEGENDE DES FICHES

Critères

1.1 morphologie des parcelles	←	Secteur non concerné par le critère
1.2 exposition aux zones de danger ou à protéger		
1.3 éloignement aux réseaux d'eau (potable, usée)		
1.4 pente et orientation naturelle défavorable du terrain		
1.5 en conflit avec des inventaires fédéraux (ISOS, ...) ou d'autres inventaires (SDA, ...)		Secteur concerné par le critère
1.6 difficulté d'accès		
1.7 non largement bâti		Secteur partiellement concerné par le critère
1.8 stratégique pour le développement territorial		



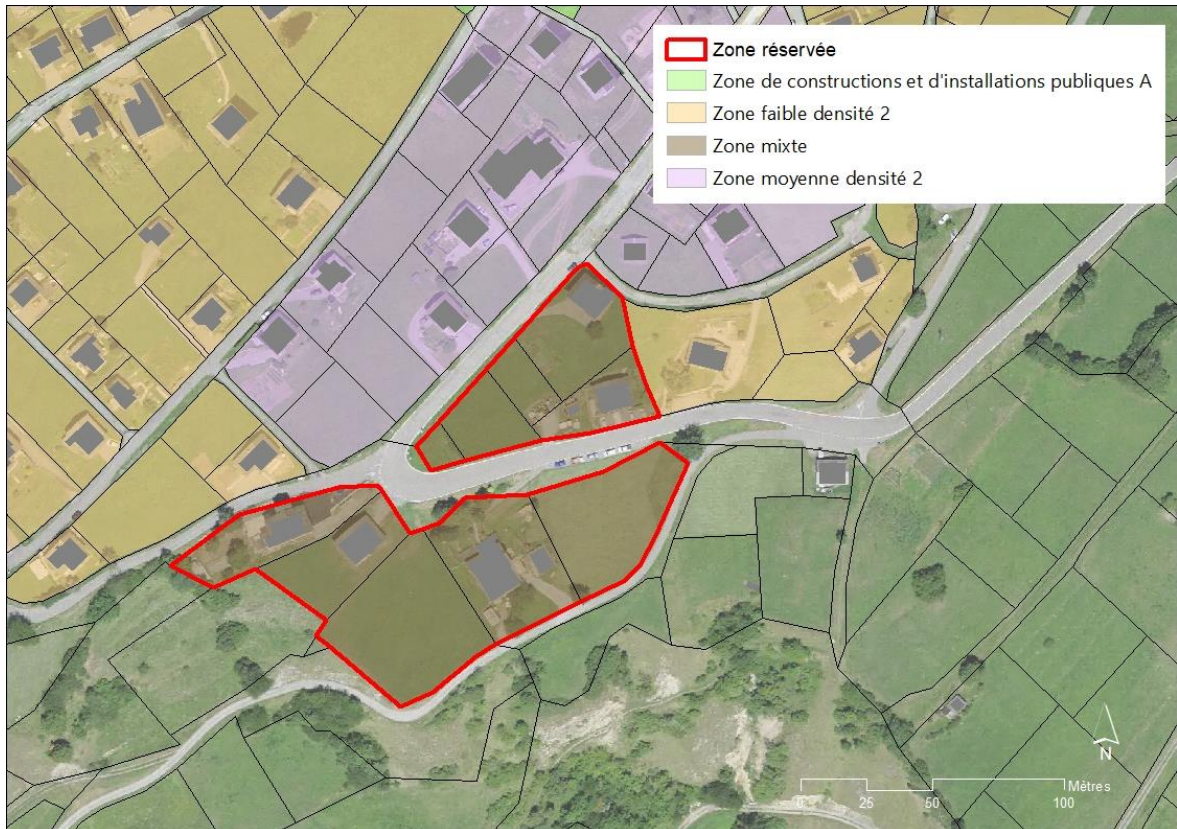
ETIEZ**Surface : 4,48 ha****Critères**

1.1 morphologie des parcelles	
1.2 exposition aux zones de danger ou à protéger	
1.3 éloignement aux réseaux d'eau (potable, usée)	
1.4 pente et orientation naturelle défavorable du terrain	
1.5 en conflit avec des inventaires fédéraux (ISOS, ...) ou d'autres inventaires (SDA, ...)	
1.6 difficulté d'accès	
1.7 non largement bâti	
1.8 stratégique pour le développement territorial	

Remarques

Partiellement bâti, secteur bien desservi, proximité de la gare



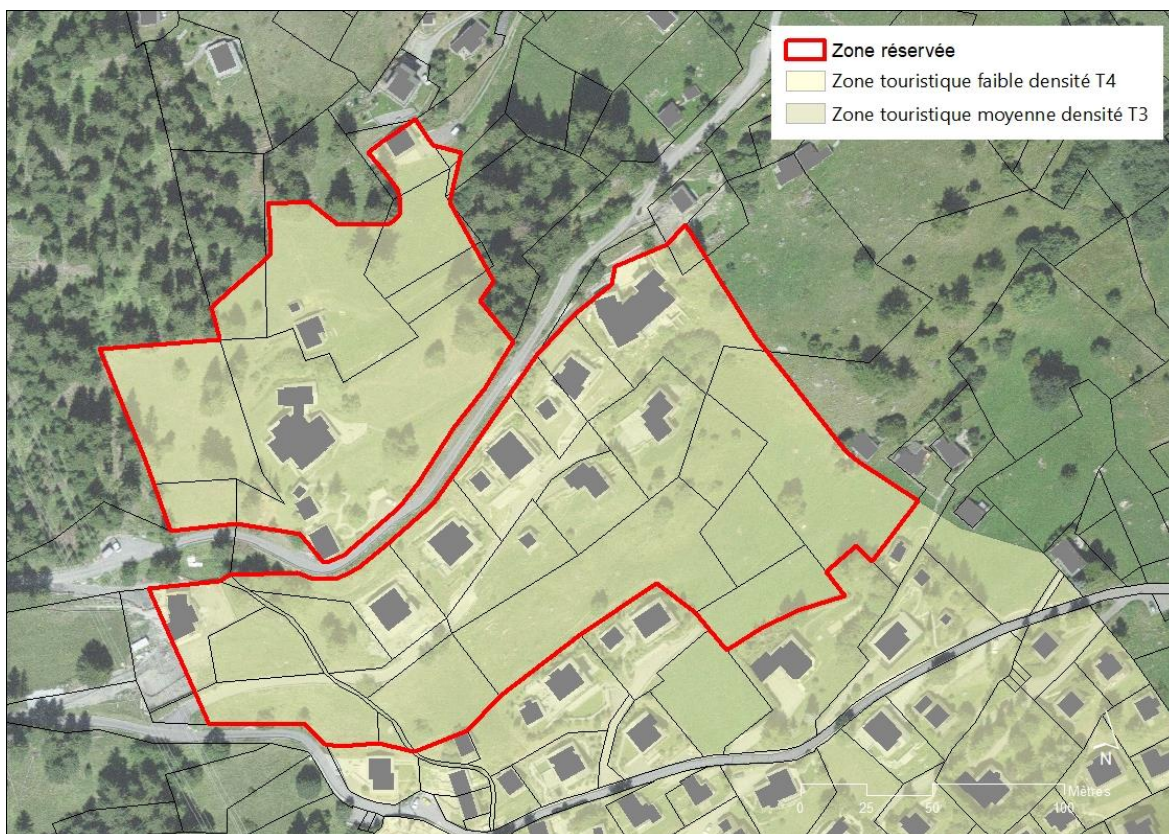
LE LEVRON**Surface : 1,23 ha****Critères**

1.1 morphologie des parcelles	
1.2 exposition aux zones de danger ou à protéger	
1.3 éloignement aux réseaux d'eau (potable, usée)	
1.4 pente et orientation naturelle défavorable du terrain	
1.5 en conflit avec des inventaires fédéraux (ISOS, ...) ou d'autres inventaires (SDA, ...)	
1.6 difficulté d'accès	
1.7 non largement bâti	
1.8 stratégique pour le développement territorial	

Remarques

Secteur dévolu aux activités dont l'affectation est à analyser



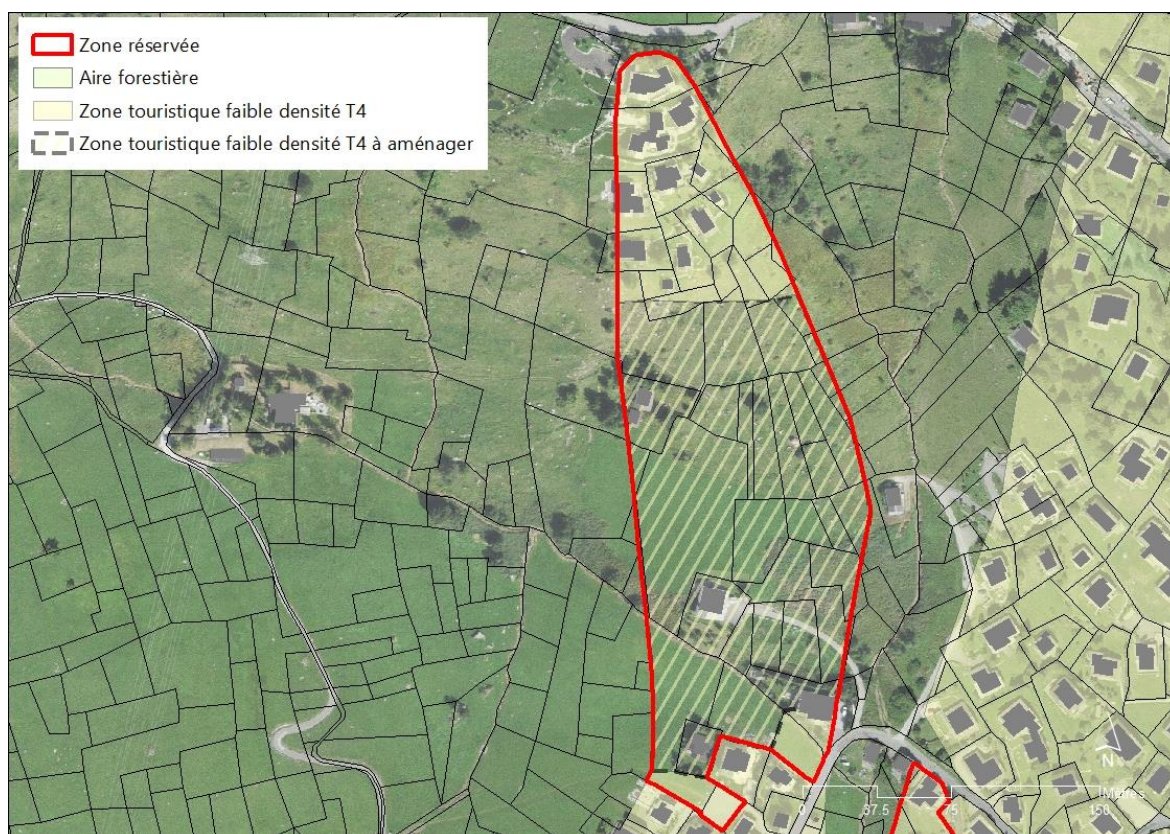
VERBIER - CHEVILLARD**Surface : 3,84 ha****Critères**

1.1 morphologie des parcelles	
1.2 exposition aux zones de danger ou à protéger	
1.3 éloignement aux réseaux d'eau (potable, usée)	
1.4 pente et orientation naturelle défavorable du terrain	
1.5 en conflit avec des inventaires fédéraux (ISOS, ...) ou d'autres inventaires (SDA, ...)	
1.6 difficulté d'accès	
1.7 non largement bâti	
1.8 stratégique pour le développement territorial	

Remarques

Partiellement bâti, constitué de chalets et de prés, en limite de la zone à bâtir



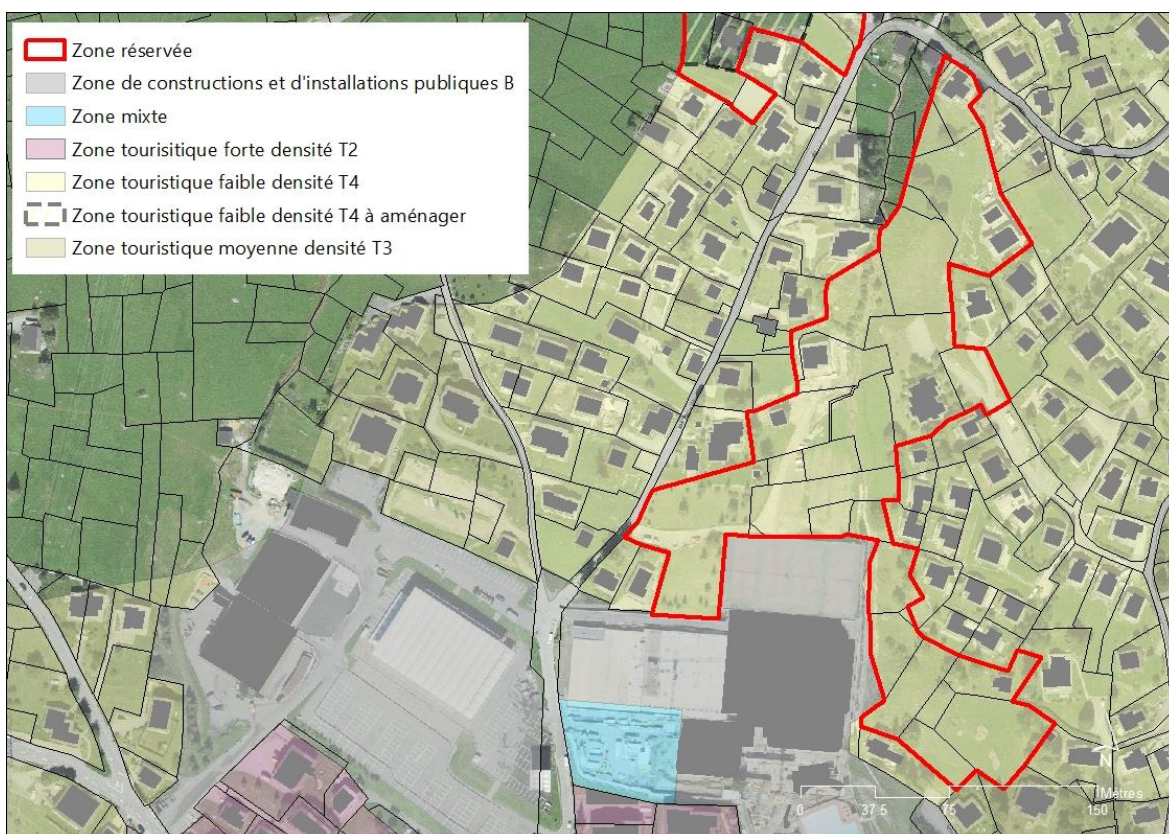
VERBIER – PLAN PRAZ**Surface : 3.31 ha****Critères**

1.1 morphologie des parcelles	
1.2 exposition aux zones de danger ou à protéger	
1.3 éloignement aux réseaux d'eau (potable, usée)	
1.4 pente et orientation naturelle défavorable du terrain	
1.5 en conflit avec des inventaires fédéraux (ISOS, ...) ou d'autres inventaires (SDA, ...)	
1.6 difficulté d'accès	
1.7 non largement bâti	
1.8 stratégique pour le développement territorial	

Remarques

Non largement bâti, constitué d'un quartier de chalets et de prés, en limite de la zone à bâtir, bordé par une zone de danger élevé d'avalanche.



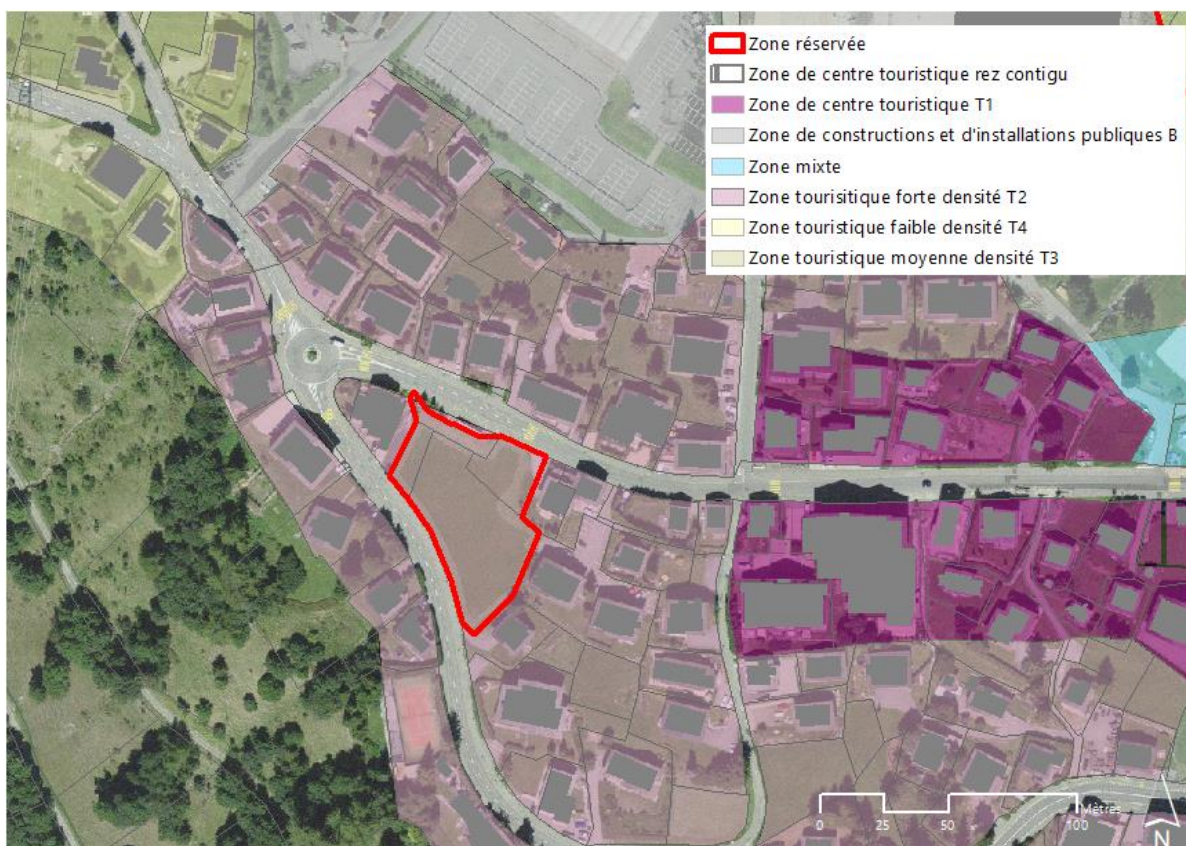
VERBIER - CENTRE SPORTIF**Surface : 2.46 ha****Critères**

1.1 morphologie des parcelles	
1.2 exposition aux zones de danger ou à protéger	
1.3 éloignement aux réseaux d'eau (potable, usée)	
1.4 pente et orientation naturelle défavorable du terrain	
1.5 en conflit avec des inventaires fédéraux (ISOS, ...) ou d'autres inventaires (SDA, ...)	
1.6 difficulté d'accès	
1.7 non largement bâti	
1.8 stratégique pour le développement territorial	

Remarques

Partiellement bâti, au nord du centre sportif, problématique d'accès et de gestion des dangers.



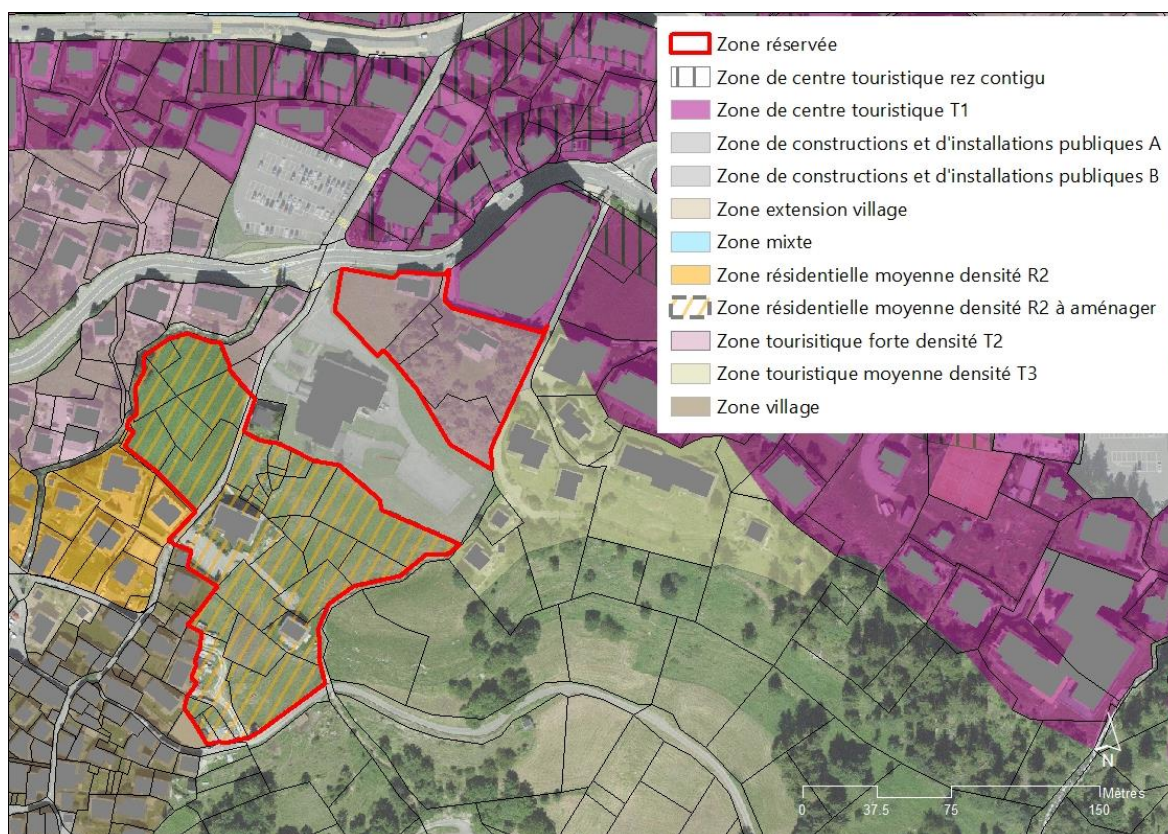
VERBIER - CRÊTA-CÔ**Surface : 0.3 ha****Critères**

1.1 morphologie des parcelles	
1.2 exposition aux zones de danger ou à protéger	
1.3 éloignement aux réseaux d'eau (potable, usée)	
1.4 pente et orientation naturelle défavorable du terrain	
1.5 en conflit avec des inventaires fédéraux (ISOS, ...) ou d'autres inventaires (SDA, ...)	
1.6 difficulté d'accès	
1.7 non largement bâti	
1.8 stratégique pour le développement territorial	

Remarques

Réserve stratégique en prolongement du centre de la station



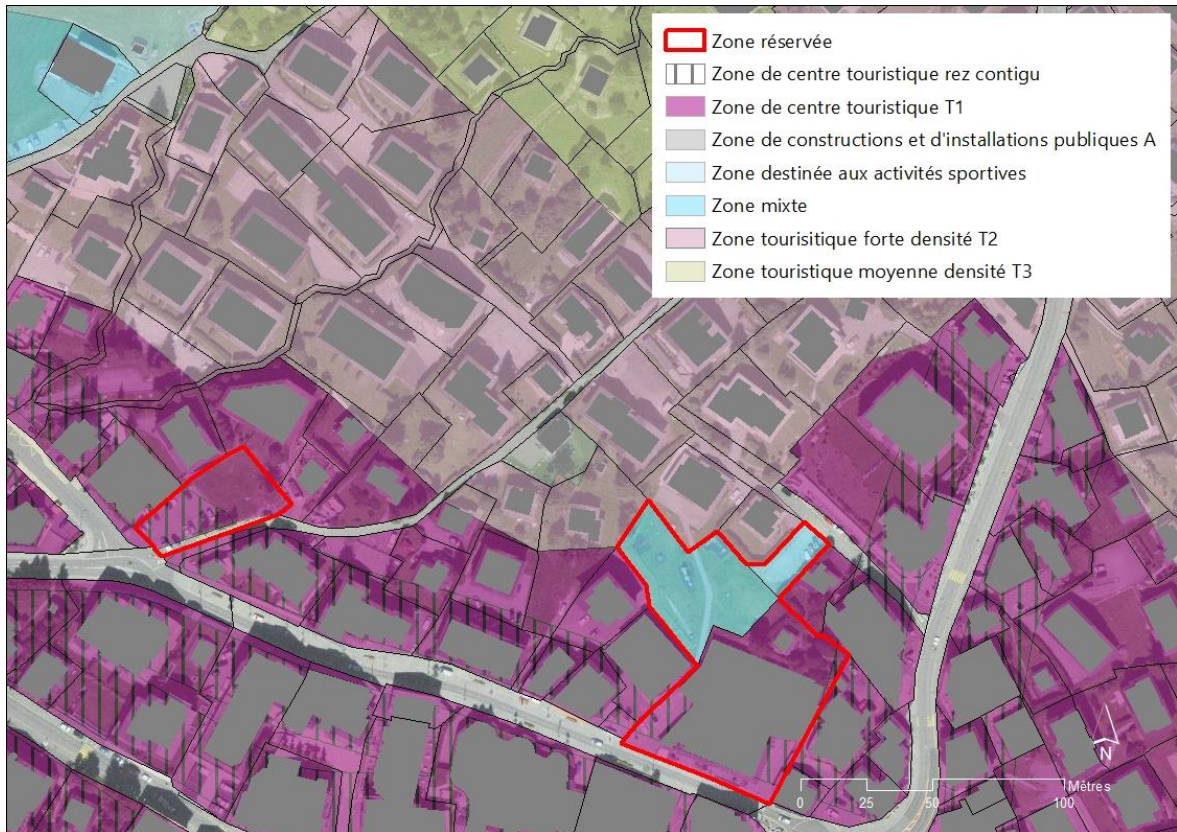
VERBIER - LA COMBA**Surface : 2 ha****Critères**

1.1 morphologie des parcelles	
1.2 exposition aux zones de danger ou à protéger	
1.3 éloignement aux réseaux d'eau (potable, usée)	
1.4 pente et orientation naturelle défavorable du terrain	
1.5 en conflit avec des inventaires fédéraux (ISOS, ...) ou d'autres inventaires (SDA, ...)	
1.6 difficulté d'accès	
1.7 non largement bâti	
1.8 stratégique pour le développement territorial	

Remarques

Réserve stratégique en prolongement du centre de la station devant en partie faire l'objet d'une planification spéciale



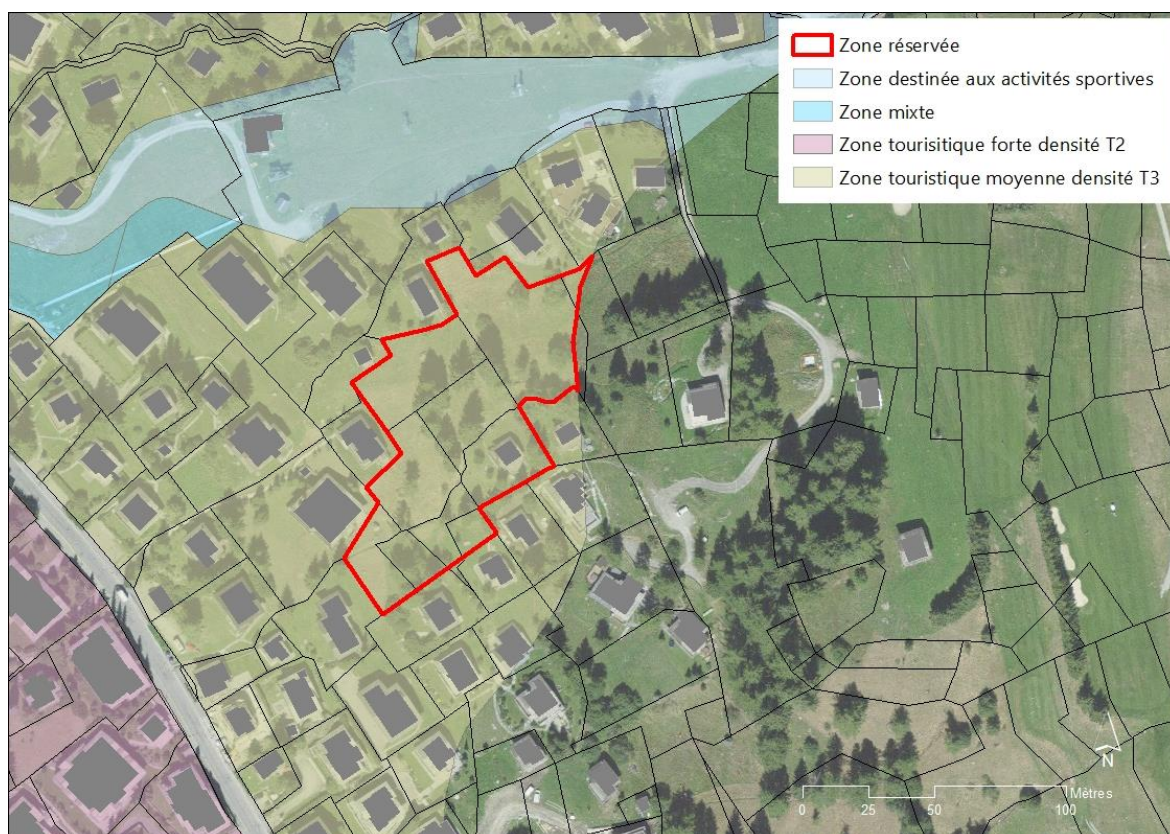
VERBIER – COOP ET POSTE**Surface : 0.68 ha****Critères**

1.1 morphologie des parcelles	
1.2 exposition aux zones de danger ou à protéger	
1.3 éloignement aux réseaux d'eau (potable, usée)	
1.4 pente et orientation naturelle défavorable du terrain	
1.5 en conflit avec des inventaires fédéraux (ISOS, ...) ou d'autres inventaires (SDA, ...)	
1.6 difficulté d'accès	
1.7 non largement bâti	
1.8 stratégique pour le développement territorial	

Remarques

Réserve stratégique au centre de la station



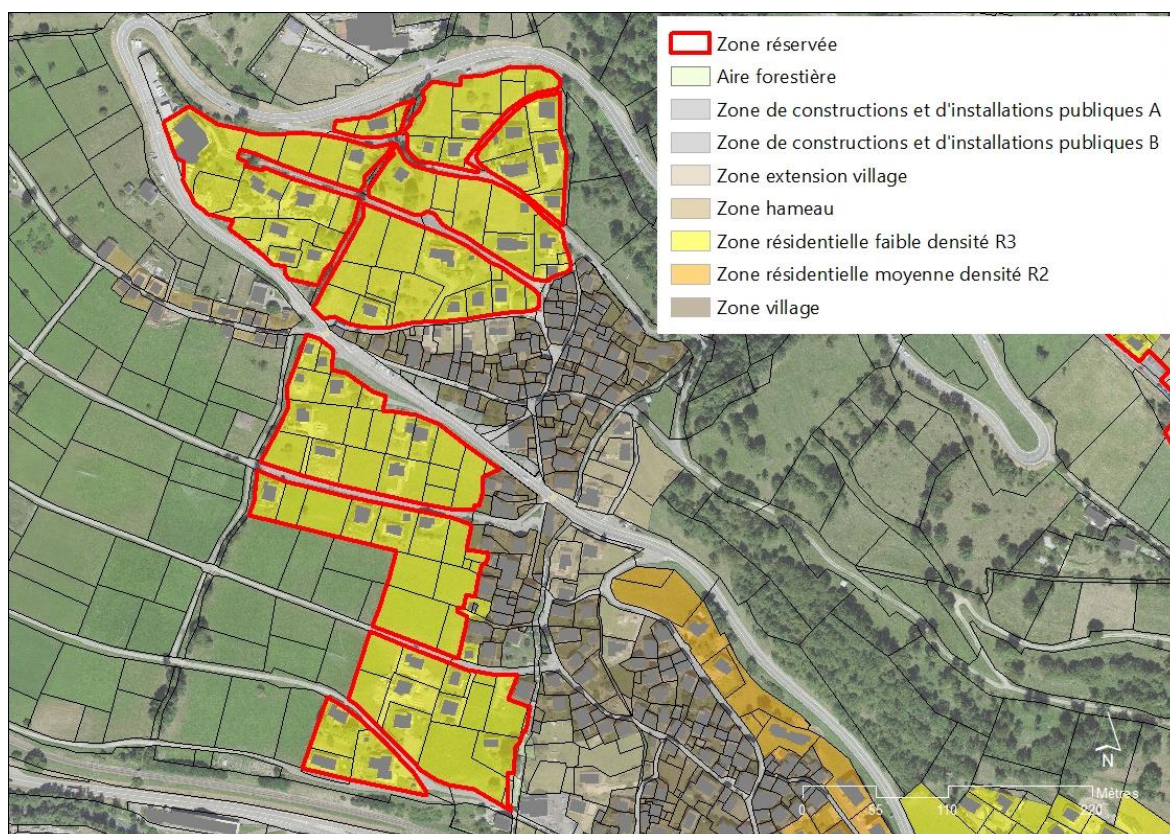
VERBIER - CRÊTADZOLAN**Surface : 0.69 ha****Critères**

1.1 morphologie des parcelles	
1.2 exposition aux zones de danger ou à protéger	
1.3 éloignement aux réseaux d'eau (potable, usée)	
1.4 pente et orientation naturelle défavorable du terrain	
1.5 en conflit avec des inventaires fédéraux (ISOS, ...) ou d'autres inventaires (SDA, ...)	
1.6 difficulté d'accès	
1.7 non largement bâti	
1.8 stratégique pour le développement territorial	

Remarques

Secteur non bâti sans accès



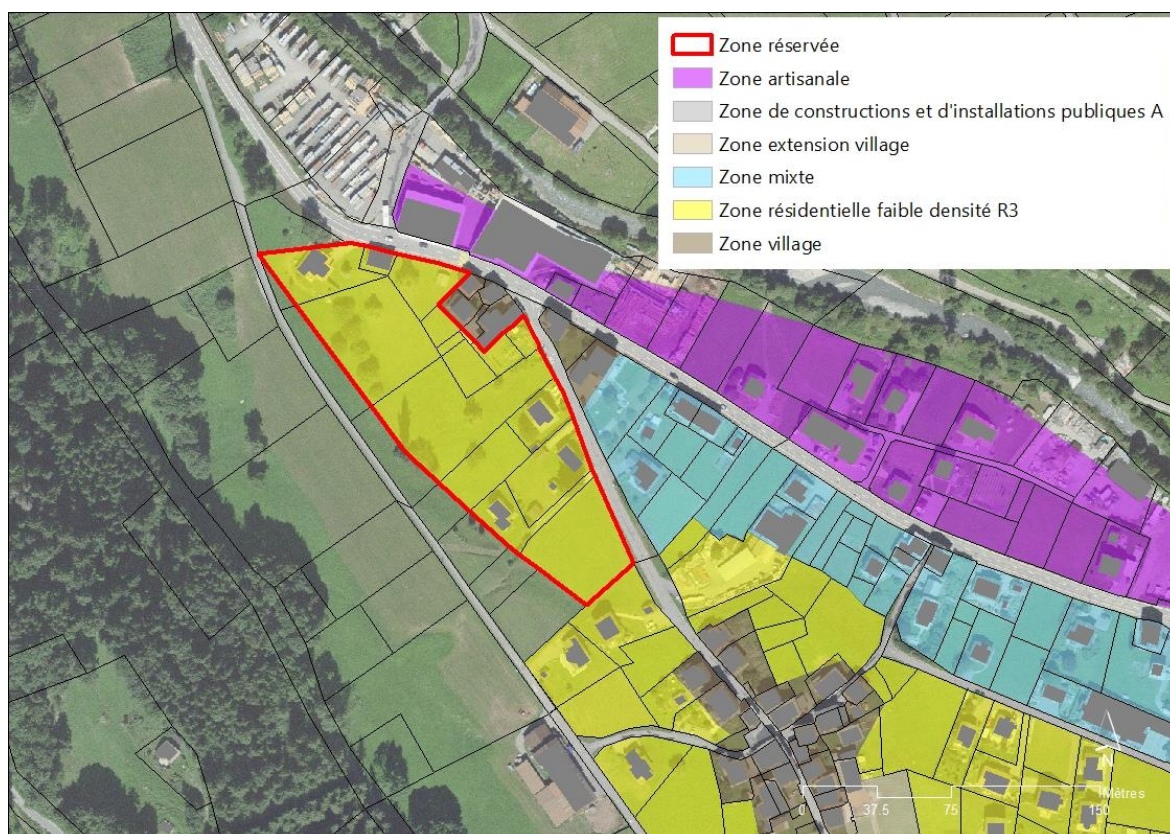
LE COTTERG**Surface : 7,22 ha****Critères**

1.1 morphologie des parcelles	
1.2 exposition aux zones de danger ou à protéger	
1.3 éloignement aux réseaux d'eau (potable, usée)	
1.4 pente et orientation naturelle défavorable du terrain	
1.5 en conflit avec des inventaires fédéraux (ISOS, ...) ou d'autres inventaires (SDA, ...)	
1.6 difficulté d'accès	
1.7 non largement bâti	
1.8 stratégique pour le développement territorial	

Remarques

Secteur stratégique pour le développement de l'urbanisation



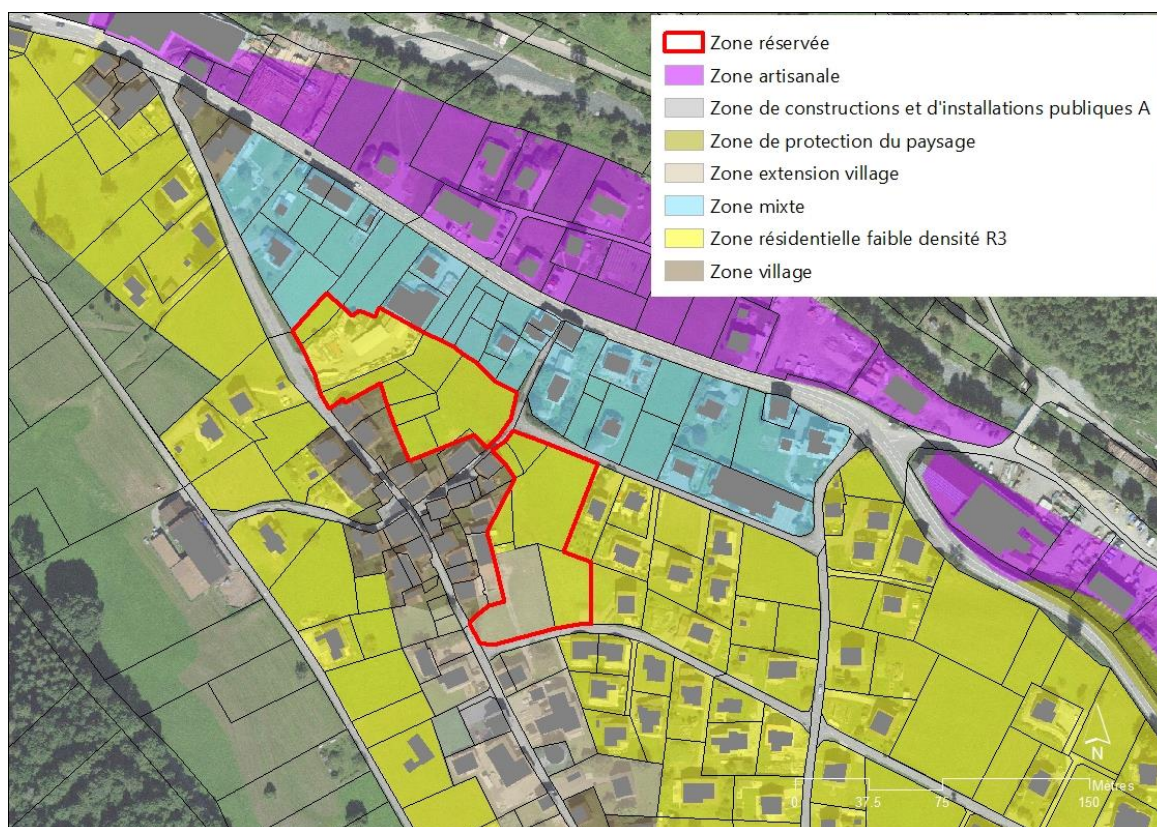
MARTINET**Surface : 1,42 ha****Critères**

1.1 morphologie des parcelles	
1.2 exposition aux zones de danger ou à protéger	
1.3 éloignement aux réseaux d'eau (potable, usée)	
1.4 pente et orientation naturelle défavorable du terrain	
1.5 en conflit avec des inventaires fédéraux (ISOS, ...) ou d'autres inventaires (SDA, ...)	
1.6 difficulté d'accès	
1.7 non largement bâti	
1.8 stratégique pour le développement territorial	

Remarques

Grande réserve de zone à bâtir périphérique, nécessitant une réflexion d'ensemble



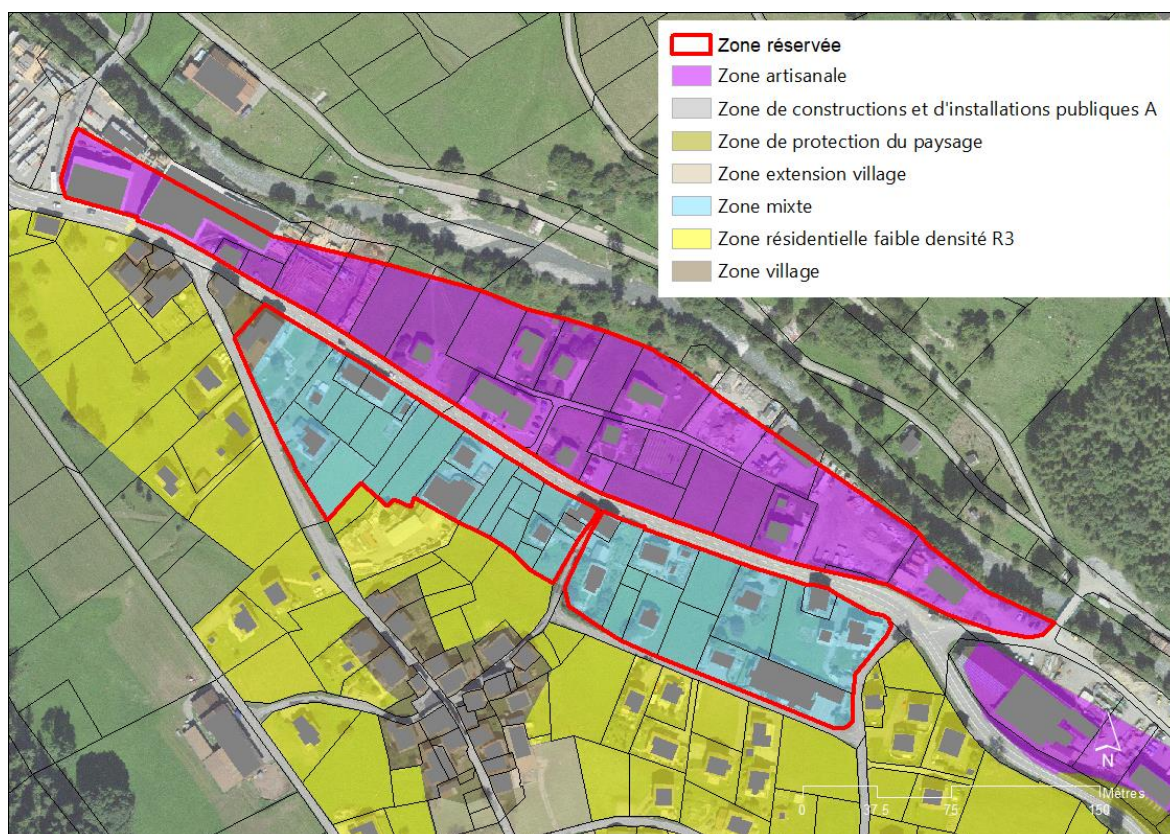
PRARREYER 1**Surface : 0,94 ha****Critères**

1.1 morphologie des parcelles	
1.2 exposition aux zones de danger ou à protéger	
1.3 éloignement aux réseaux d'eau (potable, usée)	
1.4 pente et orientation naturelle défavorable du terrain	
1.5 en conflit avec des inventaires fédéraux (ISOS, ...) ou d'autres inventaires (SDA, ...)	
1.6 difficulté d'accès	
1.7 non largement bâti	
1.8 stratégique pour le développement territorial	

Remarques

Réserve de terrains non bâtie en frange du vieux-village



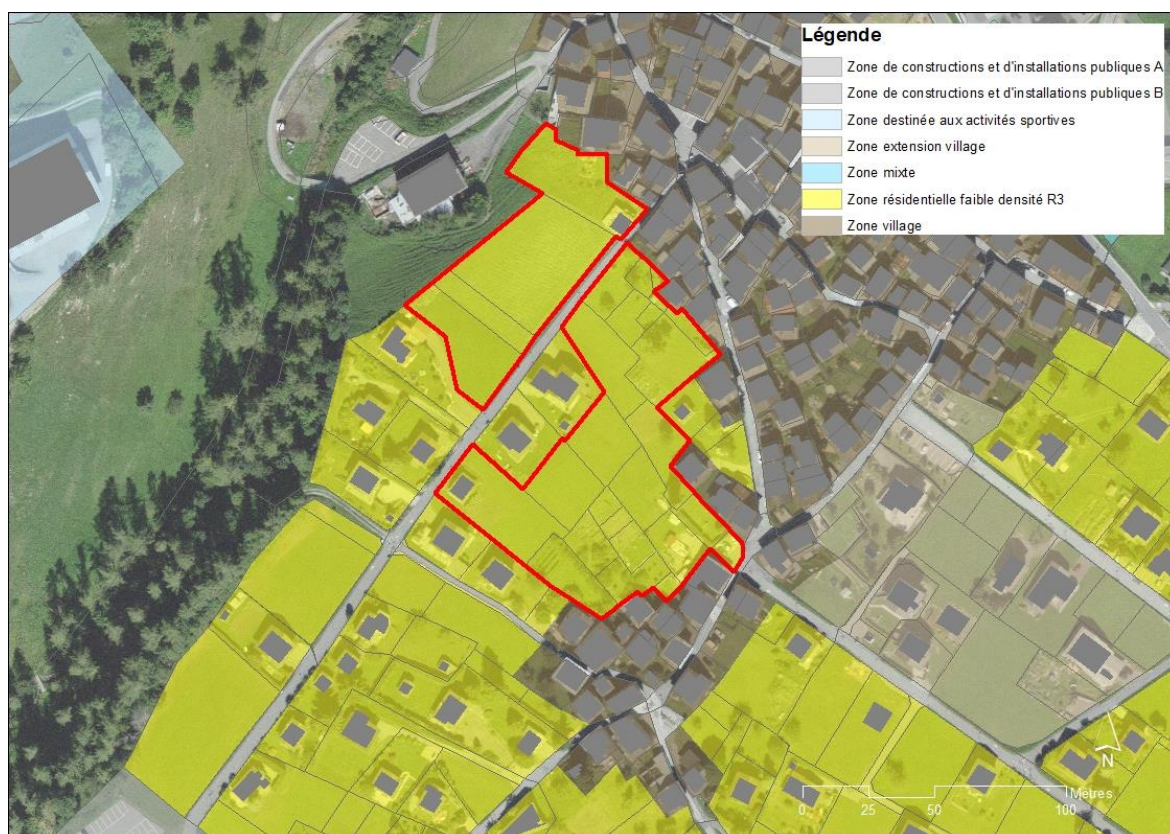
PRARREYER 2**Surface : 4,27 ha****Critères**

1.1 morphologie des parcelles	
1.2 exposition aux zones de danger ou à protéger	
1.3 éloignement aux réseaux d'eau (potable, usée)	
1.4 pente et orientation naturelle défavorable du terrain	
1.5 en conflit avec des inventaires fédéraux (ISOS, ...) ou d'autres inventaires (SDA, ...)	
1.6 difficulté d'accès	
1.7 non largement bâti	
1.8 stratégique pour le développement territorial	

Remarques

Terrains dévolus à l'artisanat et à l'habitat, partiellement bâti, dont l'affectation est à analyser



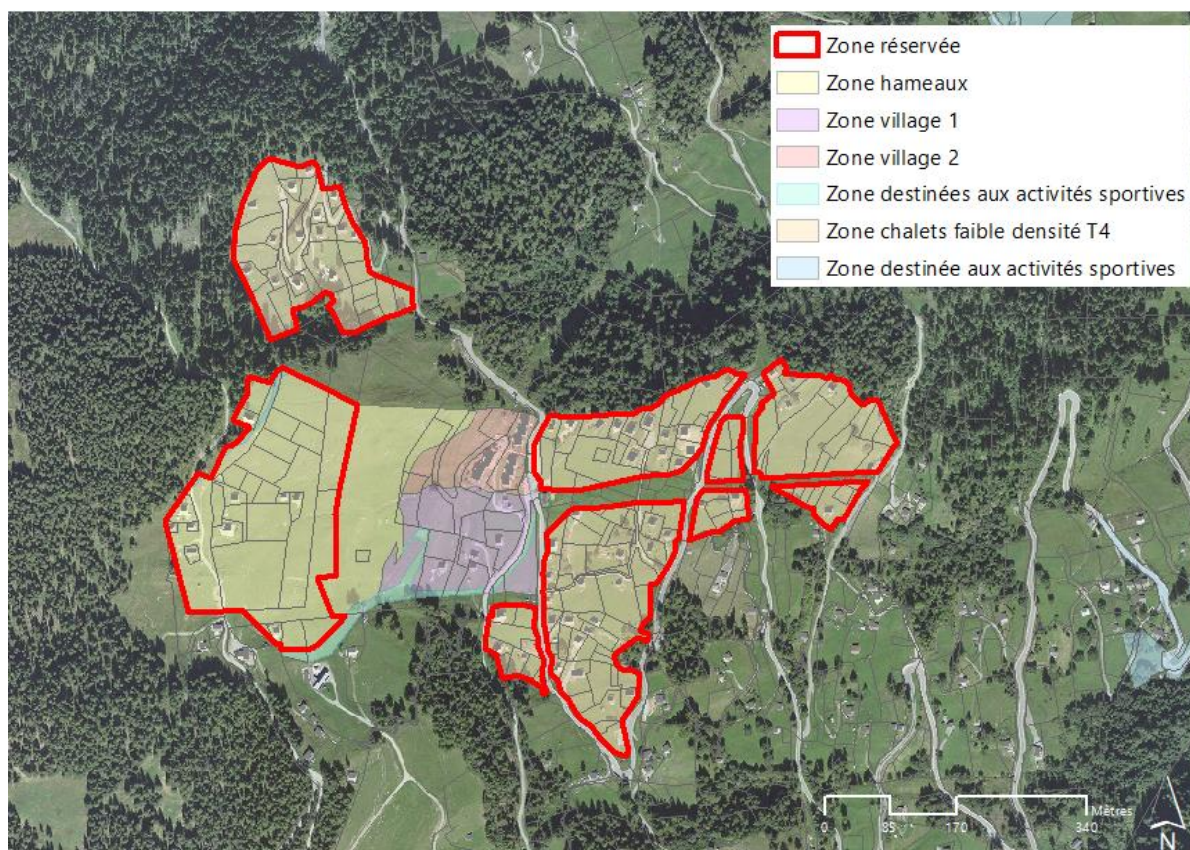
BRUSON**Surface : 1,11 ha****Critères**

1.1 morphologie des parcelles	
1.2 exposition aux zones de danger ou à protéger	
1.3 éloignement aux réseaux d'eau (potable, usée)	
1.4 pente et orientation naturelle défavorable du terrain	
1.5 en conflit avec des inventaires fédéraux (ISOS, ...) ou d'autres inventaires (SDA, ...)	
1.6 difficulté d'accès	
1.7 non largement bâti	
1.8 stratégique pour le développement territorial	

Remarques

Grande réserve non bâtie située à proximité d'un village inscrit à l'inventaire ISOS



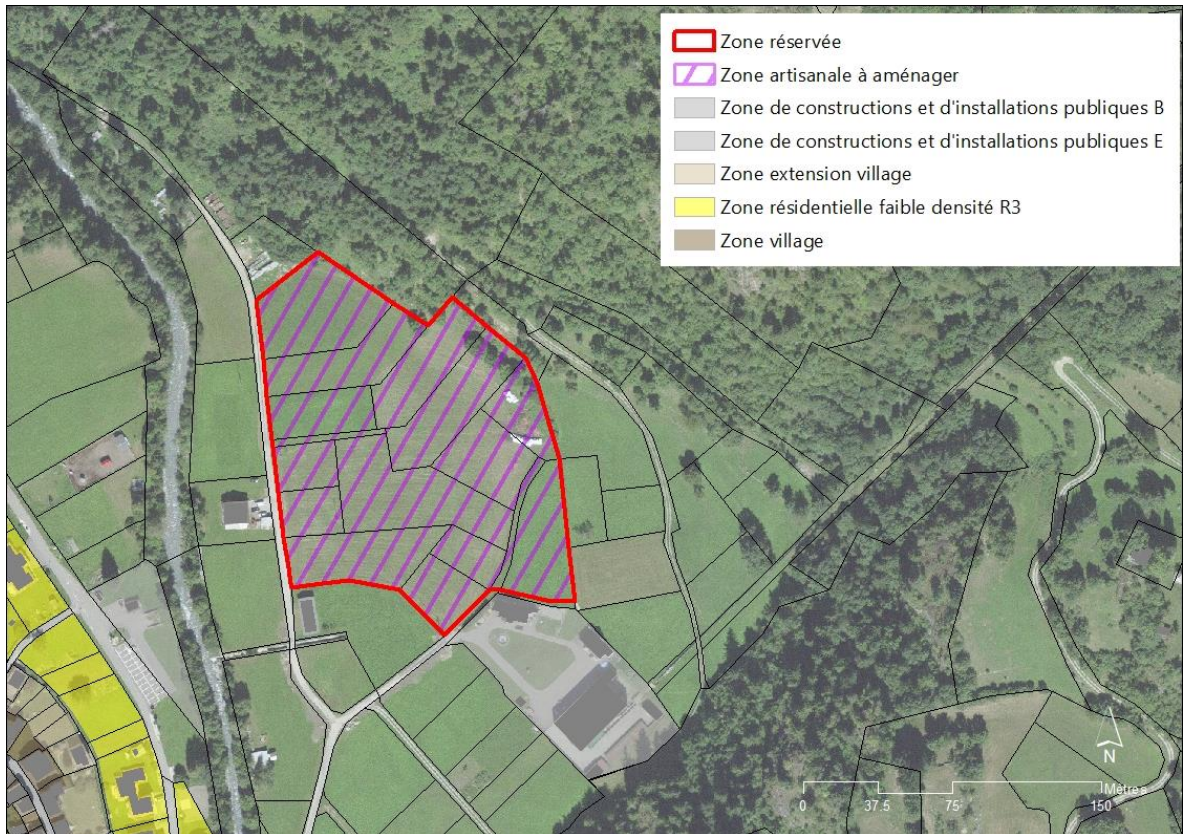
MAYENS DE BRUSON**Surface : 18.53 ha****Critères**

1.1 morphologie des parcelles	
1.2 exposition aux zones de danger ou à protéger	
1.3 éloignement aux réseaux d'eau (potable, usée)	
1.4 pente et orientation naturelle défavorable du terrain	
1.5 en conflit avec des inventaires fédéraux (ISOS, ...) ou d'autres inventaires (SDA, ...)	
1.6 difficulté d'accès	
1.7 non largement bâti	
1.8 stratégique pour le développement territorial	

Remarques

Terrains non largement bâtis, constitués de prés exploités pour le bétail et quelques chalets



CHAMPSEC**Surface : 2,11 ha****Critères**

1.1 morphologie des parcelles	
1.2 exposition aux zones de danger ou à protéger	
1.3 éloignement aux réseaux d'eau (potable, usée)	
1.4 pente et orientation naturelle défavorable du terrain	
1.5 en conflit avec des inventaires fédéraux (ISOS, ...) ou d'autres inventaires (SDA, ...)	
1.6 difficulté d'accès	
1.7 non largement bâti	
1.8 stratégique pour le développement territorial	

Remarques

Terrains non bâtis dévolus aux activités, constitués de prés utilisés pour l'agriculture

