

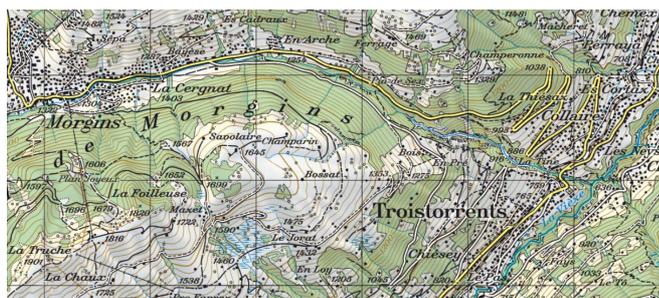


Commune de Troistorrents

INSTAURATION DE ZONES RÉSERVÉES

**SUR L'ENSEMBLE DES ZONES À BÂTIR
DESTINÉES À L'HABITAT DE LA
COMMUNE DE TROISTORRENTS**

***A L'EXCEPTION DE DEUX SECTEURS EN ZONE
HÔTELIÈRE ET TOURISTIQUE DE MORGINS***



Rapport justificatif selon art. 47 OAT
et
règles applicables à la zone réservée

Mai 2018

Mandant

Commune de Troistorrents

Mandataire

AGORA-plan
Rte du Manège 59
1950 Sion
027 327 44 10
www.agora-plan.ch
info@agora-plan.ch

Personne responsable

Alain Turatti
Géographe-aménagiste
079 739 65 74
a.turatti@agora-plan.ch

Etat du document

Version 1.0

28 mai 2018

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	4
2.	BUT DE LA ZONE RÉSERVÉE	4
3.	ASPECTS LÉGAUX	6
	3.1 Base légale	6
	3.2 Intérêt public	6
	3.3 Proportionnalité	6
4.	RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE RÉSERVÉE	7
5.	CONSIDÉRATIONS FINALES	7

1. INTRODUCTION

La révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), approuvée le 3 mars 2013 par la population suisse, impose aux communes de questionner leur zone à bâtir afin de répondre à la notion de surdimensionnement inscrit à l'art. 15 al. 2.

Ce document a pour but de présenter la nécessité pour la commune de Troistorrents de définir une zone réservée afin de permettre la mise en œuvre des nouvelles dispositions légales supérieures en matière d'aménagement du territoire (LAT).

Le présent rapport justificatif, au sens de l'art. 47 OAT, rappelle les buts des zones réservées instaurées le 1^{er} juin 2018 sur le territoire communal de Troistorrents et motive l'instauration de ces zones réservées jusqu'au 1^{er} juin 2020, soit pour une durée de 2 ans, ou jusqu'à l'homologation du PAZ et du RCCZ si ceux-ci sont validés avant cette date. Toutefois, la durée et les périmètres d'application des zones réservées décidés par le Conseil municipal pourront être revus selon l'évolution du projet de révision du PAZ-RCCZ. Le présent rapport est accompagné par les règles spécifiques prévalant dans les secteurs mentionnés durant la durée d'application de ces zones réservées.

2. BUT DE LA ZONE RÉSERVÉE

La délimitation de zones réservées est une mesure conservatoire, prise aux fins d'établir des plans d'affectation ou de les modifier.

Les zones réservées sont instaurées afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elles doivent permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT :

Lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires (LAT art. 21, al. 2).

En juin 2015, le service du développement territorial (SDT) a transmis à l'ensemble des communes valaisannes une correspondance présentant le contexte juridique lié à la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en force le 1^{er} mai 2014, rappelant son objectif essentiel d'éviter le mitage du territoire.

Il est fait notamment mention de :

- a) l'entrée en force de la LAT a introduit de nouvelles exigences concernant les zones à bâtir et le contenu du plan directeur cantonal (PDC) dans le domaine de l'urbanisation ;
- b) de ce fait, les bases légales cantonales sont en cours de révision, notamment une révision globale du PDC et la révision partielle de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT) acceptée par le peuple valaisan le 21 mai 2017 ;
- c) une méthode de calcul est définie pour permettre l'évaluation des besoins en zones à bâtir dévolues à l'habitat pour les 15 prochaines années et une définition

d'un périmètre d'urbanisation, territoire de développement pour les 30 années à venir.

Au vu des nouvelles exigences légales et l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016 de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS), la commune de Troistorrents décide de prendre des mesures pour toutes nouvelles constructions avec l'inscription au Registre foncier d'une restriction d'utilisation du bien.

Au 1^{er} janvier 2018, la mise en vigueur de la révision de la loi cantonale sur les constructions (LC) avec, notamment, l'introduction de l'IBUS et la densification du milieu bâti, implique une adaptation des bases réglementaires communales.

Ces diverses modifications ayant un impact direct sur le développement territorial, la commune se doit de réviser son plan d'affectation des zones et son règlement des constructions (PAZ et RCCZ) à l'aune de ces nouvelles bases légales.

Selon la fiche C.1 « Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat » du projet de plan directeur cantonal adopté par le Grand Conseil le 8 mars 2018, la commune de Troistorrents fait partie de la catégorie des communes qui se caractérise par une croissance modérée à forte et qui possède de moyennes réserves de terrain à bâtir. Il s'agit dès lors de prendre des mesures permettant de planifier l'utilisation des zones à bâtir dans le temps.

La surface de la zone à bâtir existante doit ainsi être analysée en fonction des besoins estimés à 15 ans, respectivement à 30 ans (détermination du périmètre d'urbanisation).

Selon les données transmises par le canton, la surface des zones à bâtir non construites est de 41.6 ha alors que le besoin théorique pour les habitants et emplois attendus pour les 15 prochaines années est de 33.4 ha.

Le Conseil municipal de Troistorrents juge la situation préoccupante, notamment pour les raisons suivantes :

- les demandes d'autorisation de construire dans des secteurs où le questionnement de la zone à bâtir est avéré, notamment en fonction des exigences de la loi sur les résidences secondaires (création de nouveaux logements uniquement pour des résidents principaux) ;
- la nécessité de gérer le surplus identifié de surface en zone à bâtir et de planifier les secteurs à développer à 15 ans, respectivement à 30 ans ;
- le développement de la commune doit se situer principalement le long de la vallée et proche des centres urbains, mais il est essentiel que la partie supérieure, touristique, puisse également profiter d'un développement futur adapté.

Le but poursuivi est de permettre, à l'intérieur de ces zones réservées, une adaptation du plan d'affectation et de la réglementation y relative, favorisant un développement cohérent en relation avec l'application des nouvelles bases légales fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire (objectif publié dans le Bulletin officiel le 1^{er} juin 2018).

La commune de Troistorrents désire réviser son plan d'affectation des zones et son règlement des constructions (PAZ et RCCZ) pour l'ensemble de la commune afin de se conformer au plus vite aux nouvelles dispositions légales touchant directement le territoire (LAT, LcAT, PDc, LRS et LC cantonale).

Dans cette optique, la commune de Troistorrents procède à l'élaboration d'une vision de développement territorial à l'horizon 2045, avec à la clé un projet de territoire. Ce document essentiel, et exigé par le PDc (fiche C.1), devra permettre dans un premier temps à la commune d'appréhender les problématiques et les enjeux communaux de manière globale et transversale et d'esquisser des pistes de réponses. Dans un deuxième temps, il sera nécessaire à la mise en place d'une stratégie de dimensionnement des réserves en zone à bâtir, conformément aux exigences des bases légales en vigueur.

Afin de respecter une égalité de traitement entre tous les propriétaires fonciers, la commune de Troistorrents décide d'instaurer les zones réservées sur l'ensemble de la zone à bâtir communale, à l'exception des 2 secteurs en zones « mixte hôtelière et touristique » à Morgins, afin de pouvoir avoir une réflexion territoriale complète et judicieuse, même si la commune connaît un développement différencié entre la partie des villages située dans la vallée (Troistorrents) et la partie supérieure de la station touristique (Morgins).

3. ASPECTS LÉGAUX

La zone réservée est une mesure conservatoire et provisionnelle qui entraîne des restrictions à la propriété. Ces restrictions respectent les conditions ressortant de l'art. 36 de la Constitution fédérale, à savoir une base légale, un intérêt public et le principe de la proportionnalité.

3.1 Base légale

Les art. 27 LAT et 19 LcAT sont considérés comme une base légale suffisante.

3.2 Intérêt public

Comme énoncé, l'occupation des zones à bâtir de la commune de Troistorrents ne permet pas de « maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé et favorable à l'habitat et à l'exercice des activités économiques » tel que défini par la LAT.

Un intérêt public prépondérant des autorités à maintenir leur liberté de planification pour une adaptation/révision du plan de zones et de son règlement est ainsi démontré.

3.3 Proportionnalité

Le principe de la proportionnalité exige que la zone réservée ne soit pas plus vaste et ne dure pas plus longtemps que ne le requiert le but poursuivi.

Les territoires délimités classés en zone réservée se situent exactement dans les secteurs délimités par le plan d'affectation des zones de la commune.

La pression de l'urbanisation qui s'exerce de manière diffuse sur l'ensemble du territoire communal impose une zone réservée sur la quasi-totalité de la zone à bâtir actuelle. Les réflexions en cours portent également sur le renforcement du développement vers l'intérieur et la densification.

Toutefois, les règles applicables à la zone à bâtir (voir chapitre suivant) prévoient des dérogations possibles pour les projets qui ne vont pas à l'encontre du but des zones réservées.

Seule une partie de la zone à bâtir « zone hôtelière et touristique » à Morgins n'est pas intégrée à la zone réservée. Cette zone reste conforme à l'esprit de la LAT et n'induit pas de mitage du territoire. De plus, la modification partielle de ces zones est récente et l'utilisation future n'implique pas de remise en question selon les mesures de la LAT.

La durée d'application des zones réservées décidée par le Conseil municipal est limitée à deux ans. Elle peut être prolongée de 3 ans au maximum par décision de l'Assemblée primaire.

La commune de Troistorrens va tout mettre en œuvre pour que l'établissement de la révision du plan d'affectation des zones et du nouveau règlement puisse se réaliser dans les meilleurs délais, démontrant ainsi la volonté de la commune de ne pas prolonger sans raison les zones réservées instaurées sur son territoire.

4. RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE RÉSERVÉE

Dans les zones réservées, des autorisations de construire dérogatoires pourront être accordées pour les projets qui n'entraveront pas la mise en œuvre des exigences des nouvelles législations en vigueur. Les demandes relatives à ces projets seront publiées au Bulletin officiel avec la mention « en dérogation de la zone réservée » et seront traitées par le Conseil municipal, sur la base d'un préavis que pourra émettre le service cantonal du développement territorial (SDT).

Pour les zones à bâtir qui ne sont pas soumises aux zones réservées, le Conseil municipal appliquera strictement la réglementation en vigueur, notamment quant au respect des buts des zones et des densités, et ne permettra pas de dérogation allant à l'encontre des buts visés par la révision du plan d'affectation des zones en cours.

5. CONSIDÉRATIONS FINALES

L'introduction par le Conseil municipal des zones réservées sur des territoires exactement délimités jusqu'au *1^{er} juin 2020* relève de sa compétence, repose sur des bases légales, répond à un intérêt public prépondérant et respecte le principe de la proportionnalité. Pour le surplus, la commune démontre une sérieuse volonté d'aménager son territoire et le projet de révision de son plan de zones et de son règlement pour l'ensemble du territoire est présumé admissible.

Cette mesure d'aménagement du territoire et sa publication dans le Bulletin officiel répondent aux exigences d'information à la population concernant le travail en cours et

les objectifs finaux de la commune en matière de révision du plan d'affectation des zones et de son règlement.

Troistorrents, le 28 mai 2018

Le Président

Le secrétaire

Fabrice Donnet-Monay

Simon-Bernard Donnet

Lien pour le plan des zones de la Commune de Troistorrents

<https://sitteldev.ciges.ch/vuatr/>