



AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Prolongation des zones réservées

Sur l'ensemble des zones à bâtir

Rapport justificatif selon art. 47 OAT

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	page 3
2. DEMANDE DE PROLONGATION	page 3
3. ASPECTS LÉGAUX	page 4
4. RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE RÉSERVÉE	page 5
5. CONSIDÉRATIONS FINALES	page 5

1. PRÉAMBULE

Le 13 septembre 2019, la Commune de Val-d'Illiez avait instauré des zones réservées sur le périmètre à bâtir destiné à l'habitat.

Cette instauration des zones réservées avait été établie pour une durée de 5 ans maximum, prolongeable par l'Assemblée primaire pour une durée supplémentaire de 3 ans, selon article 19 alinéa 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT).

Le présent rapport justifie uniquement cette demande de prolongation par l'Assemblée primaire. Le rappel et le justificatif des buts des zones réservées établies en 2019 figurent dans le rapport établi à l'époque.

2. DEMANDE DE PROLONGATION

Le Conseil municipal avait décrété le 13 septembre 2019 de mettre en zones réservées, pour une durée de 5 ans, les zones à bâtir destinées à l'habitat, selon le plan déposé et mis à l'enquête publique.

L'échéance de ces zones est fixée au 13 septembre 2024. Selon la loi cantonale d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT), seule l'Assemblée primaire peut prolonger ces zones réservées pour 3 ans au maximum.

Comme l'exige la loi dans le cadre de l'instauration des zones réservées et comme mentionné dans le rapport justificatif de 2019, la Commune doit tout mettre en œuvre pour que l'établissement de la révision du plan d'affectation des zones et du nouveau règlement y relatif puissent 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.

Aujourd'hui, la Commune travaille de manière active avec notamment les commissions des constructions et de l'aménagement du territoire, ainsi que le bureau mandataire en aménagement du territoire afin de pouvoir présenter l'avant-projet du dossier de cette révision globale auprès des services de l'Etat du Valais pour l'avis de principe (analyse légale du projet).

Pour déposer cet avant-projet outre le plan d'aménagement des zones (PAZ) et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ), la Commune a dû réaliser ou est en passe de le faire des études complémentaires, notamment celles concernant les aspects en lien avec la nature et le paysage (constatations forestières, études valeurs naturelles et paysagères). Les cartes des dangers naturels, le programme d'équipements (PE), l'inventaire du patrimoine bâti, la stratégie territoriale énergétique, les itinéraires pédestres, cyclables et hivernaux, le MasterPlan VTT, les plans d'alignements architecturaux, les plans d'alignements routiers, le plan général d'évacuation des eaux (PGE), l'espace réservé aux eaux (ERE), les zones S de protection des sources et la planification énergétique.

Le Conseil municipal prouve qu'il met tout en œuvre pour que ces zones réservées ne se prolongent pas plus que nécessaire. Toutefois, il est encore indispensable que cette mesure soit maintenue le temps de l'analyse du dossier par le Canton puis de la procédure visant à obtenir l'homologation par le Conseil d'Etat, espérée en 2026 au plus tard.

Pour rappel, le but des zones réservées est de permettre, à l'intérieur de ces dernières, de respecter les éléments suivants (objectifs publiés dans le Bulletin officiel du 13 septembre 2019) soit :

- Mise en conformité des outils communaux d'aménagement du territoire.
- Ne pas favoriser le mitage du territoire.
- Eviter un blocage complet de la zone à bâtir.
- Adapter le plan d'affectation de zone (PAZ) et le règlement communal des constructions et des zone (RCCZ).
- Empêcher le développement de constructions non-conforme à la future destination de la zone.

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.

2.1 Base légale

Les articles 27 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et l'article 19 de la loi cantonale d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT) sont considérés comme une base légale suffisante.

2.2 Intérêt public

Comme énoncé, l'occupation des zones à bâtir de la commune de Val-d'Illiez 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 loi sur l'aménagement du territoire (LAT).

Les nouvelles exigences cantonales et fédérales, en lien avec le dimensionnement des zones à bâtir, requièrent que les Communes instaurent des zones réservées à l'intérieur desquelles rien ne pourra être entrepris qui puisse entraver ou compromettre l'établissement du plan d'affectation ou la modification de ce dernier.

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.

2.3 Proportionnalité

Les réflexions en cours portent non seulement sur le renforcement du développement vers l'intérieur et la densification, mais également sur la valorisation de secteurs à bâtir et sur une utilisation plus judicieuse et rationnelle du sol.

Le maintien de valeur paysagère, naturelle ou bâtie nécessite également la mise en zone réservée de tous les territoires définis. Toutefois, les règles applicables à la zone réservée (voir chapitre 4) prévoient des dérogations possibles pour les projets qui ne vont pas à l'encontre du but des zones réservées.

Sous cet angle, la zone réservée n'entraîne pas une interdiction absolue de construire. La durée d'application des zones réservées décidée par le Conseil municipal était limitée à 5 ans.

Cette mesure doit être prolongée de 3 ans au maximum par décision de l'Assemblée primaire de la commune de Val-d'Illiez.

La Commune va poursuivre le rythme de travail et espère que les services cantonaux puissent établir le plus rapidement possible leurs préavis afin de pouvoir remplir l'objectif temporel escompté.

4. RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE RÉSERVÉE

Les règles applicables pour la zone réservée restent inchangées, à savoir :

- 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).

5. CONSIDÉRATIONS FINALES

L'introduction en 2019 par le Conseil municipal des zones réservées sur des territoires exactement délimités a relevé de sa compétence et repose sur des bases légales.

La prolongation par l'Assemblée primaire, prévue en date du jeudi 12 septembre 2024, pour une durée de 3 ans dès publication de cette décision législative répond à un intérêt public prépondérant et respecte le principe de la proportionnalité.

Pour le surplus, la Commune a démontré une sérieuse volonté d'aménager son futur territoire et d'établir un projet de révision du plan de zones et de règlement pour l'ensemble du territoire de manière cohérente et admissible.

Val-d'Illiez, le 21 août 2024

Commune de Val-d'Illiez

Ismaël Perrin

Président



Hülya Neza

Secrétaire municipale