

zone réservée

L'ENSEMBLE DES ZONES À BÂTIR
DESTINÉES À L'HABITAT

COPIE

Copie conforme

commune de st-gingolph
sion, novembre 2020

priod
dayer

dixence 47H 1950 sion
079 388 85 70
prioddayer@netplus.ch



Commune de St-Gingolph

Zone réservée

But de la zone réservée

1. introduction

Ce rapport a pour but de présenter la nécessité pour la commune de St-Gingolph de définir une zone réservée pour permettre une mise en œuvre des nouvelles exigences de la LAT.

2. but de la zone réservée

Le contexte large et la situation de la commune de St-Gingolph

Le cadre légal de l'aménagement du territoire a été fortement transformé ces dernières années avec une refonte des conditions-cadres de travail, avec notamment :

- la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son ordonnance en 2014,
- la révision de la Loi cantonale sur les Constructions et son ordonnance en 2018,
- la révision de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT- 2019)
- la refonte du Plan directeur cantonal (PDC) en 2019.

Ces différentes modifications impliquent une adaptation des outils communaux de planification, notamment le plan d'affectation des zones et le règlement communal des constructions et des zones.

Un des enjeux majeurs est le redimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat. Dans ce but, les nouvelles planifications doivent tendre vers :

- le redimensionnement des zones à bâtir correspondant aux besoins des 15 prochaines années, avec une réduction des zones à bâtir surdimensionnées,
- une densification de l'urbanisation vers l'intérieur en préservant la qualité de vie des habitants et des usagers,
- la garantie de la disponibilité des terrains constructibles.

Selon la fiche C1 : « Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat » et son aide de travail, la commune de St-Gingolph est considérée comme appartenant à la catégorie C. Cela signifie qu'elle se caractérise par une croissance démographique modérée à forte et qu'elle a de grandes réserves de terrain. Il est également clairement spécifié que des mesures

permettant de réduire les zones à bâtir dévolues à l'habitat et d'éviter le mitage du territoire doivent être prises.

L'annexe 3 de l'aide de travail : « Situation des zones à bâtir dévolues à l'habitat à l'échelle des communes (état au 24.05.2017) » précise également que la surface en zone à bâtir (destinée à l'habitat) dépasse les besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. Ce surplus théorique se monte à **9 hectares**.

Les autorités communales de St-Gingolph ont jugé la situation préoccupante notamment pour les raisons suivantes :

- la nécessité de déclassement ;
- une partie des terrains non-bâtis de la zone à bâtir destinée à l'habitat se situe tout près du cœur du village de St-Gingolph;
- la réception d'un nombre croissant de demandes d'autorisation de construire dans des secteurs éloignés du centre et actuellement non encore bâtis.

Déposes de demandes d'autorisation de construire

L'administration communale doit également continuer à traiter les demandes d'autorisation de construire et délivrer les permis de construire pour tout projet conforme au règlement et au plan de zone en vigueur.

Des projets – conformes au PAZ en vigueur – ne permettront pas forcément de respecter l'objectif de la LAT, à savoir de limiter le mitage du territoire et pourraient encore diminuer les marges de manœuvre des autorités communale dans le cadre de la révision du plan de zone.

Conséquences financières du mitage et de l'étalement des constructions

La zone à bâtir induit des devoirs de l'autorité communale face à ses habitants, notamment en terme d'équipement, de transport scolaire ou d'entretien des routes,... Le mitage du territoire et l'étalement des constructions induisent une majoration importante de ces coûts qu'il y a lieu de prendre en compte.

Le périmètre

Les terrains concernés par la zone réservée sont l'ensemble de la zone à bâtir destinée à l'habitat de la commune de St-Gingolph.

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 de la nouvelle LAT. Les demandes relatives à ces projets seront publiées au Bulletin officiel avec la mention « en dérogation de la zone réservée ». A l'exception des demandes concernant des projets n'ayant que très peu d'impact sur l'aménagement du territoire, elles seront traitées par le Conseil municipal, au besoin un préavis est demandé au Service cantonal du développement territorial (SDT).

3. Conclusion

Afin de permettre une mise en œuvre des nouvelles exigences de la LAT, de manière rationnelle et respectueuse du principe d'égalité de traitement, afin d'éviter un phénomène de mitage de la zone à bâtir qui rendrait irrationnelle voire impossible la mise en œuvre de la LAT, le Conseil municipal de St-Gingolph a décidé de créer des zones réservées pour l'ensemble des zones à bâtir destinées à l'habitat de sa commune.

Commune de St-Gingolph

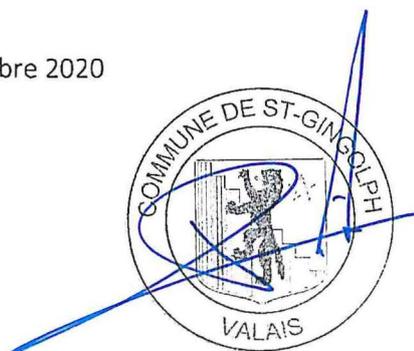
Le Président :
Werner Grange

La Secrétaire :
Ingrid Coppex

.....

.....

St-Gingolph, le 30 novembre 2020



4. Annexe

1. Extrait de l'annexe 3 de l'aide de travail : « Situation des zones à bâtir dévolues à l'habitat à l'échelle des communes (état au 24.05.2017) » avec les plans y relatifs pour la commune de St-Gingolph.

| Commune | Type de commune | Situation démographique actuelle (he) | Projection démographique (%) | Densité ¹ (m ² /hab-empl) | | Zones construites (ha) | Zones non construites (ha) | Besoin théorique (ha) | Surplus théorique (ha) | Catégorie provisoire |
|----------------|--------------------|---------------------------------------|------------------------------|---|------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| | | | | espace CCDT | réelle | | | | | |
| Raron | Multifonctionnel | 2266 | 108 | 270 | 235 | 53.2 | 16.4 | 4.1 | 12.3 | C |
| Riddes | Multifonctionnel | 3334 | 134 | 270 | 540 | 180.0 | 90.0 | 30.5 | 89.5 | C |
| Ried-Brig | Urbain_pér | 2060 | 110 | 263 | 286 | 58.8 | 11.6 | 5.5 | 7.6 | C |
| Riederalp | Touristique | 728 | 110 | 395 | 758 | 55.2 | 30.9 | 2.9 | 36.7 | C |
| Saas-Almagell | Coteaux et vallées | 490 | 106 | 441 | 304 | 14.9 | 9.4 | 0.9 | 8.5 | C |
| Saas-Balen | Coteaux et vallées | 385 | 106 | 441 | 382 | 14.7 | 6.3 | 0.9 | 5.4 | C |
| Saas-Fee | Touristique | 2514 | 106 | 395 | 199 | 50.1 | 12.3 | 2.9 | 9.4 | C |
| Saas-Grund | Touristique | 1170 | 106 | 395 | 357 | 41.7 | 8.4 | 2.5 | 6.0 | C |
| Saillon | Multifonctionnel | 2742 | 134 | 270 | 272 | 73.9 | 7.8 | 25.1 | 0 | A |
| Saint-Gingolph | Multifonctionnel | 941 | 123 | 270 | 366 | 34.4 | 11.8 | 5.9 | 9.0 | C |
| Saint-Léonard | Urbain_pér | 2520 | 120 | 263 | 210 | 50.9 | 8.5 | 10.4 | 0 | A |
| Saint-Martin | Coteaux et vallées | 981 | 111 | 441 | 438 | 42.9 | 25.9 | 4.8 | 21.1 | C |
| Saint-Maurice | Urbain_pér | 4756 | 117 | 263 | 186 | 85.8 | 16.0 | 15.0 | 1.0 | A |
| Salgesch | Multifonctionnel | 1704 | 106 | 270 | 258 | 43.2 | 13.1 | 2.8 | 10.3 | C |
| Salvan | Coteaux et vallées | 1401 | 122 | 441 | 465 | 65.1 | 18.4 | 13.4 | 6.1 | B |
| Savièse | Urbain_pér | 8041 | 120 | 263 | 349 | 280.7 | 45.5 | 41.4 | 27.2 | B |
| Saxon | Multifonctionnel | 5839 | 134 | 270 | 301 | 175.5 | 42.4 | 53.4 | 0 | A |
| Sembracher | Coteaux et vallées | 930 | 113 | 441 | 275 | 22.9 | 1.9 | 3.2 | 0 | A |
| Sierre | Urban | 19507 | 114 | 123 | 131 | 256.0 | 59.7 | 34.4 | 30.7 | B |

¹ La densité de référence est indiquée en gras et correspond à la valeur la moins élevée, donc à la densité la plus forte.

Saint-Gingolph
Réserves mai 2017 (annexe aide de travail fiche C.1)

