

# Zones réservées

Mise en œuvre de la LAT sur la commune de Monthey

## **Résumé**

*La révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700) entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014 a conduit les cantons à devoir adapter leur planification territoriale. Le canton du Valais a ainsi modifié sa loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire le 15 avril 2019 (LcAT, RS/VS 701.1) en se conformant aux exigences fédérales et notamment en ce qui concerne le dimensionnement des zones à bâtir afin qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze prochaines années. Les communes doivent se mettre en conformité avec ce qui précède.*

*Selon l'analyse effectuée par le canton, la Commune de Monthey n'a aucune obligation de dézoner une partie de son territoire même si certaines parcelles peu propices à la construction pourraient subir un tel changement. Elle doit toutefois prendre des mesures de blocage dans certaines zones, comme l'exige le Canton.*

*Ainsi et afin de répondre aux demandes du canton, le Conseil municipal, lors de sa séance du 21 février 2022, a décidé de mettre en zone réservée l'ensemble de la zone à bâtir M1 ainsi que le périmètre de « Fare », jusqu'à l'entrée en force du nouveau règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) et du nouveau plan d'affectation des zones (PAZ) soit, en principe, pour une durée de 5 ans.*

*La période de cinq ans permet à l'autorité communale de mener les réflexions nécessaires afin d'adapter le plan d'affectation des zones (PAZ) à la LAT. Celui-ci sera ensuite transmis au Conseil d'Etat pour homologation. Cette dernière étape permettra de définir durablement l'affectation des zones y compris en ce qui concerne les parcelles concernées par les zones réservées.*

## Table des matières

<b>Résumé .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Contexte.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Périmètres.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Motifs de la décision du Conseil municipal .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Demandes d'autorisation de construire en cours et nouvelles demandes.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Entrée en force et durée de la mesure .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Conclusion.....</b>	<b>6</b>
<b>Annexes (plans par secteur)</b>	

## 1. Contexte

Suite à l'entrée en vigueur de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) le 1<sup>er</sup> mai 2014, le canton du Valais a procédé à la modification de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT) le 15 avril 2019 par décision du Conseil d'Etat, suivie par l'approbation du Plan directeur cantonal (PDC) par le Conseil fédéral le 1<sup>er</sup> mai 2019. Ces adaptations législatives obligent la Commune de Monthey à mettre en conformité sa zone à bâtir.

En effet, faisant partie des communes présentant un surdimensionnement de la zone à bâtir dévolue à l'habitat, la commune doit mettre en œuvre les nouvelles dispositions du PDC, notamment la fiche C.1<sup>1</sup>. Elle se conforme ainsi à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

La commune de Monthey n'a toutefois aucune obligation de dézoner une partie de son territoire même si certaines parcelles peu propices à la construction pourraient subir un tel changement. Elle doit toutefois prendre des mesures de blocage dans certaines zones afin de répondre aux demandes du canton.

Pour ce faire, la Commune de Monthey travaille sur la définition des options de développement territorial, l'élaboration d'un périmètre d'urbanisation (PU) et sa mise en œuvre par la création de zones réservées (art. 19 LcAT). Cette dernière étape a fait l'objet d'une décision du Conseil municipal le 21 février 2022.

Ces zones réservées apposées sur certains secteurs du territoire restreignent ainsi leur éventuel développement jusqu'à l'entrée en force du nouveau règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) et du nouveau plan d'affectation des zones (PAZ) soit, en principe pour les cinq prochaines années.

## 2. Périmètres

Les périmètres concernés par l'application des zones réservées touchent l'ensemble de la zone à bâtir d'habitation individuelle montagne – M1, et le secteur Fare affecté en zone habitation individuelle coteau B – R1 pour un total de 53 hectares touchant 546 parcelles. La liste détaillée des parcelles concernées se trouve en annexe du présent rapport.

---

<sup>1</sup> Disponible sous le lien ci-contre : <https://www.vs.ch/documents/515661/4871716/C.1/49bcc6e8-97da-4090-846f-614a5d188475>.

### 3. Motifs de la décision du Conseil municipal

Les raisons ayant conduit le Conseil municipal à prendre la décision de déterminer les zones réservées susmentionnées sont les suivantes :

- **Mettre en conformité les outils communaux d'aménagement du territoire** (plan d'affectation de zones [PAZ] et règlement communal des constructions et des zones [RCCZ]) avec les exigences supérieures (LAT, PDc, LC, etc.).
- **Eviter le mitage du territoire** sur des terrains qui pourraient être dézonés ou gelés dans le futur. D'une part, un éventuel mitage de ces secteurs compliquerait le travail de mise en conformité du PAZ avec les exigences supérieures et, d'autre part, ce mitage induirait un contingent global plus important à dézoner. En effet, dézoner un terrain vierge de construction ou bâti n'a pas le même effet sur le calcul global du dimensionnement. Moins le secteur est bâti, plus la mesure de gel ou de dézoning est efficace, moins il conviendra de geler ou dézoner.
- **Adapter le plan d'affectation de zones (PAZ) et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ).**
- **Empêcher le développement de constructions non-conformes à une éventuelle future destination de la zone.**
- **Maîtriser et contenir l'urbanisation en montagne et sur le haut du coteau.**

### 4. Demandes d'autorisation de construire en cours et des nouvelles demandes

A l'intérieur des zones réservées, aucune construction ne doit être entreprise qui puisse entraver la révision globale du PAZ.

Toutefois, l'administration communale pourra continuer de délivrer des autorisations de construire pour les bâtiments existants, ou pour des projets compatibles avec le futur PAZ.

En effet, des autorisations de construire dérogatoires pourraient être accordées pour les projets qui n'entravent pas la mise en œuvre des exigences de la LAT. Une évaluation sera effectuée pour chaque projet. Elle se fondera sur des critères basés sur les options de développement territorial et techniques validés par le Conseil municipal.

Afin d'éviter des frais inutiles, les propriétaires désirant construire dans les périmètres concernés par les zones réservées peuvent transmettre au service « Urbanisation,

bâtiments & constructions » une demande préalable afin de vérifier si une dérogation est possible ou non.

Si une dérogation devait être possible, les demandes relatives à ces projets seraient publiées au bulletin officiel avec la mention « en dérogation de la zone réservée ».

## 5. Entrée en force et durée de la mesure

Les zones réservées entrent en force dès la publication au bulletin officiel de la décision du Conseil municipal les instituant, à savoir le 1<sup>er</sup> avril 2022 (art. 19, al. 2 LcAT). Les observations ou les oppositions dûment motivées devront être adressées, par écrit, en trois exemplaires, à l'Administration communale dans un délai de trente jours dès la publication.

Les zones réservées sont en principe fixées pour une période de cinq ans, dès leur entrée en force. La période de cinq ans permet à l'autorité communale de mener les réflexions nécessaires afin d'adapter le plan d'affectation des zones (PAZ) à la LAT.

Au surplus, la durée des zones réservées correspond au délai imposé par le Canton du Valais aux Communes pour la mise en conformité de leurs PAZ et RCCZ aux exigences de la LAT (au plus tard jusqu'au 01.05.2021 pour définir le périmètre d'urbanisation et au plus tard jusqu'au 01.05.2026 pour l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ).

## 6. Conclusion

L'application des zones réservées, sur plus de 53 hectares, est une mesure provisoire jusqu'à l'adoption du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ). Celle-ci assure à la commune une marge de manœuvre suffisante pour permettre la mise en œuvre prochaine des exigences fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire.

Monthey, le 1 avril 2022

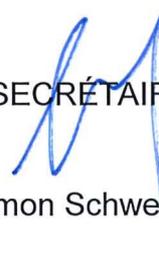
AU NOM DU CONSEIL MUNICIPAL

LE PRÉSIDENT :



Stéphane Coppey

LE SECRÉTAIRE :



Simon Schwery