CANTON DU VALAIS

COMMUNE DE LEYTRON

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Révision globale du PAZ et du RCCZ

Création de zones réservées

Rapport justificatif

Grimisuat, juillet 2022

Nivalp SA
Etudes Forêt et Environnement

1971 GRIMISUAT

nivalp@nivalp.ch
027 / 398 39 53

Mandat : 119.2339.90			
Version	Date	Projet	Contrôle
1	12.05.22	SR	PM
2	25.05.22	SR	PM
3	20.07.22	SR	PM

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA CREATION DES ZONES RESERVEES

La Commune de Leytron entame actuellement la révision globale de son plan d'affectation des zones (PAZ) et de son règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) et est confrontée à certains enjeux qui découlent des nouvelles législations fédérale et cantonale en vigueur sur l'aménagement du territoire et du plan directeur cantonal, en particulier les fiches C.1 « Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat » et C.2 « Qualité des zones à bâtir ». Elle doit notamment identifier les potentiels du développement vers l'intérieur des zones à bâtir dévolues à l'habitat et définir les mesures pour mobiliser les terrains, en prenant en considération une qualité appropriée de l'habitat, ainsi que réserver des espaces libres et des espaces verts de qualité.

Dans le cadre de travaux préliminaires et sur la base de son plan directeur communal (PDCom), la Commune a identifié certains secteurs stratégiques qui pourront être concernés par un changement d'affectation ou de règlementation. Le Conseil municipal a donc décidé, en séance du 14 juin 2022, de déclarer des zones réservées communales selon les articles 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT). Ce processus assure en effet à la Commune une marge de manœuvre pour planifier selon son projet de territoire et lui permet de mettre en œuvre les mesures qui seront garantes d'un développement vers l'intérieur et d'une mobilisation de ses réserves internes de zones à bâtir.

A l'intérieur de ces zones réservées, rien ne doit être entrepris qui puisse compromettre le développement souhaité par la Commune et entraver la révision en cours du PAZ et du RCCZ.

La délimitation des zones réservées s'inscrit notamment dans les visions de développement du PDCom V1 « Assurer l'attractivité de Leytron et Ovronnaz en affirmant l'urbanité de leurs centres », V2 « Développer un réseau de mobilité douce attractif », V3 « Améliorer l'intégration de la commune dans son contexte intercommunal » et V4 « Assurer l'avenir touristique », ainsi qu'aux objectifs thématiques B3 « Identifier les secteurs stratégiques », C1 « Créer un réseau de mobilité douce lisible et agréable », E2 « Concentrer spatialement l'offre touristique » et F3 « Réorganiser les densités ».

2. PERIMETRES ET JUSTIFICATION DES ZONES RESERVEES

La Commune de Leytron déclare huit secteurs – 3 à Ovronnaz et 5 à Leytron – en zones réservées pour une superficie totale légèrement supérieure à 21 hectares. Les périmètres des zones réservées sont représentés sur les plans de situation au 1 : 2'000 figurant en annexe. Sur les huit zones réservées, 5 sont identifiées par le PDCom comme des secteurs stratégiques (§ 2.1, 2.2, 2.6, 2.7 et 2.8), tandis que les 3 autres sont situées à proximité de ces derniers (§ 2.3, 2.4 et 2.5).

2.1 Hauts d'Ovronnaz

Zone réservée de presque 9 ha en zone des hameaux, zone d'habitat touristique de moyenne densité T50, zone d'habitat touristique de faible densité T30 et zone mixte touristique et commerciale.

Le haut de la station, possible future porte d'entrée du domaine skiable, est identifié dans le plan directeur communal comme un pôle stratégique, potentiellement sujet à l'élaboration d'un plan d'affectation spécial. La Commune aimerait y développer les activités en lien avec le tourisme, les commerces ou des installations publiques, tout en garantissant un certain développement en adéquation avec la LAT.

La création de cette zone réservée vise notamment à permettre la mise en œuvre des mesures suivantes du PDCom : B3.4, C6.3, E2.4, F1.2, F4.1, F4.2 et ZO1.1.

2.2 Bains d'Ovronnaz

Zone réservée de 6.4 ha en zone d'habitat touristique de moyenne densité T50, zone d'habitat touristique de faible densité T30, zone mixte touristique et commerciale et zone de constructions et d'installations publiques A.

Ce secteur englobant les infrastructures du centre thermal d'Ovronnaz est identifié dans le plan directeur communal comme un pôle stratégique de la station, potentiellement sujet à l'élaboration d'un plan d'affectation spécial. La Commune souhaiterait y développer l'hôtellerie, le bien-être, les commerces ou des installations publiques, tout en garantissant un certain développement en adéquation avec la LAT.

La création de cette zone réservée vise notamment à permettre la mise en œuvre des mesures suivantes du PDCom : B3.1, C6.3, F1.2, F1.4, F4.1, F4.2 et ZO1.2.

2.3 Chevalley

Zone réservée de 1.5 ha en zone d'habitat touristique de moyenne densité T50 et zone mixte touristique et commerciale.

La Commune a la volonté d'exiger un plan d'affectation spécial pour le développement de ce joli secteur peu construit situé à proximité des Bains d'Ovronnaz, et pour lequel une liaison pédestre transversale est également souhaitée.

La création de cette zone réservée vise notamment à permettre la mise en œuvre des mesures suivantes du PDCom : B2.2, B3.1, C1.5, C4.1 et ZO2.4.

2.4 En Arche

Zone réservée de 1 ha en zone d'extension du village H50 et zone de faible densité H30.

La Commune désire passer par un plan d'affectation spécial pour développer cette réserve de zone à bâtir non construite, afin de favoriser une densification et un développement harmonieux du secteur.

La création de cette zone réservée vise notamment à permettre la mise en œuvre des mesures suivantes du PDCom : B2.1, F3.1 et F3.2.

2.5 Chandolin

Zone réservée de 2 ha en zone de moyenne densité H50.

Ce secteur en zone à bâtir propose des surfaces importantes non construites. La Commune souhaite donc lier la zone à l'élaboration d'un plan d'affectation spécial pour favoriser un développement vers l'intérieur harmonieux qui respecte une certaine densité, ainsi que la traversée d'un axe de mobilité douce quotidienne. Des installations publiques, en lien avec le complexe scolaire au nord, pourraient également y être localisées.

La création de cette zone réservée vise notamment à permettre la mise en œuvre des mesures suivantes du PDCom : C1.4, C4.1, F3.2 et ZL1.3.

2.6 Caves Provins

Zone réservée d'environ 6'500 m^2 en zone d'extension du village H50.

Ce secteur à l'entrée du village de Leytron, le long de la route cantonale Leytron – Riddes et proche de nombreux services, est identifié comme stratégique dans le plan directeur communal. La Commune aimerait dès lors, en cas de réaffectation des bâtiments existants, favoriser des rez-de-chaussée actifs, un minimum de surfaces commerciales, ainsi que des possibilités de stationnement.

La création de cette zone réservée vise notamment à permettre la mise en œuvre des mesures suivantes du PDCom : B3.1, E2.2, F1.4, F4.2, ZL2.2 et ZL3.5.

2.7 Carrefour des routes cantonales

Zone réservée d'environ 2'500 m^2 en zone du village et zone de constructions et d'installations publiques A.

La Commune souhaite délimiter un périmètre de développement selon l'art. 12a LcAT pour renouveler le bâti de ce secteur stratégique situé au centre du village de Leytron et au croisement des routes cantonales RC 71 Martigny – Fully – Chamoson – Ardon, RC 502 Leytron – Riddes et RC 70 Leytron – Ovronnaz.

La création de cette zone réservée vise notamment à permettre la mise en œuvre des mesures suivantes du PDCom : B3.1, C5.1, F1.5, F3.3 et ZL1.1.

L'extrait de plan ci-dessous propose un agrandissement de la zone, les parcelles concernées étant peu visibles sur le plan au 1 : 2'000.

Extrait de la zone réservée (en traitillés bleus)

2.8 Cycle d'Orientation

Zone réservée d'environ 5'000 m^2 en zone de faible densité H30 et zone d'extension du village H50.

Ce secteur est composé des parcelles non bâties limitrophes de la zone de constructions et d'installations publiques A qui accueille les bâtiments et infrastructures de Cycle d'Orientation régional de Leytron (CO). L'objectif de la Commune, de la Commission scolaire régionale et du Conseil de Direction du CO, organe composé des président(e)s des communes partenaires, est d'assurer les besoins futurs de l'école, notamment pour permettre d'éventuelles extensions.

La création de cette zone réservée vise notamment à permettre la mise en œuvre des mesures suivantes du PDCom : B6.1 et B6.2 et s'inscrit dans la fiche U4 « Infrastructures et équipements publics » du Plan Directeur intercommunal du Coude du Rhône.

3. DUREE DES ZONES RESERVEES ET DEROGATIONS

3.1 Durée des zones réservées

Les zones réservées sont prévues pour une durée de cinq ans, ce qui devrait laisser un laps de temps suffisant à la Commune pour réviser son PAZ et son RCCZ.

Les zones réservées entrent en force dès la publication au bulletin officiel de la décision du Conseil municipal les instituant.

Elles seront abrogées au plus tard lors de l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ.

3.2 Dérogation aux zones réservées

Le Conseil municipal garde la possibilité de déroger aux zones réservées dans le cas d'un projet conforme au droit actuel allant dans le sens des objectifs communaux de développement et n'entravant pas la révision du PAZ et du RCCZ.

En particulier, les projets de faible ampleur, n'ayant que peu d'effets sur le territoire, ou les projets de rénovation/transformation de bâtiments existants, peuvent déroger aux zones réservées, pour autant que les conditions du paragraphe précédent soient remplies.

4. CONCLUSION

La délimitation des zones réservées sur la commune de Leytron poursuit un intérêt public, dès lors que ces dernières visent à assurer un développement cohérent et harmonieux des secteurs identifiés, en lien avec les objectifs définis dans le plan directeur communal. De même, le principe de proportionnalité est respecté car les zones réservées ne sont pas plus vastes et ne durent pas plus longtemps que nécessaire.

Le présent rapport permet de justifier la décision du Conseil municipal du 14 juin 2022 de déclarer certains secteurs en zones réservées sur le territoire communal de Leytron.

Grimisuat, le 20.07.2022

NIVALP SA
ETUDES FORET ET ENVIRONNEMENT

Annexes :

- 1. Plan de situation Ovronnaz 1 : 2'000
- 2. Plan de situation Leytron 1 : 2'000