Saint Léonard

INSTAURATION DE ZONES RÉSERVÉES

SUR LES TERRITOIRES SPÉCIFIQUEMENT DÉLIMITÉS DES ZONES À BÂTIR DE LA COMMUNE DE ST-LÉONARD

Rapport justificatif selon art. 47OAT

et

Règles applicables à la zone réservée

Traité par le Co[illegible]mmunal

le 05 SEP. 2022

Août 2022

Mandant

Commune de St-Léonard

Mandataire

AGORA-Plan
Plateform 13
Avenue de la Gare 13
1950 Sion

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

Etat du document

Version 1.1 *25 août 2022*

Traité par
le Co[illegible]mmunal

le 05 SEP. 2022

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION 4

2. BUT DE LA ZONE RÉSERVÉE 4

2.1 Généralités 4

2.2 La décision de la zone réservée 6

3. ASPECTS LÉGAUX 7

3.1 Base légale 7

3.2 Intérêt public 7

3.3 Proportionnalité 8

4. RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE RÉSERVÉE 9

5. CONSIDÉRATIONS FINALES 9

Traité par
le Conseil communal

le 05 SEP. 2022

1. INTRODUCTION

La révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), approuvée le 3 mars 2013 par la population suisse et entrée en vigueur le 1er mai 2014, impose aux communes de requestionner leur zone à bâtir afin de répondre à la notion de surdimensionnement inscrite à l'article 15 al.2 LAT.

Ce document a pour but de présenter la nécessité, pour la commune de St-Léonard, de définir à nouveau une zone réservée afin de permettre la mise en œuvre des nouvelles dispositions légales supérieures en matière d'aménagement du territoire (LAT, LcAT, PDc, LC).

Le présent rapport justificatif, au sens de l'art. 47 OAT, rappelle les buts des zones réservées instaurées le *9 septembre 2022* sur le territoire communal de St-Léonard et motive l'instauration de ces zones réservées jusqu'au *9 septembre 2027*, soit pour une durée de 5 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

2.1 Généralités

La délimitation des zones réservées est une mesure conservatoire, prise aux fins d'établir des plans d'affectation ou de les modifier et de garantir la liberté d'aménager dont dispose la commune.
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).
Le 1er mai 2019, le Conseil fédéral a approuvé formellement la révision des instruments légaux du canton du Valais en matière d'aménagement du territoire, à savoir le Plan directeur cantonal (PDc) et la révision partielle de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT) qui est entrée en vigueur le 15 avril 2019.
Le Service du développement territorial (SDT) a transmis à diverses reprises à l'ensemble des communes valaisannes des correspondances présentant le contexte

le
le 05 SEP. 2022

juridique lié aux révisions légales susmentionnées tant fédérales que cantonales et rappelant leur objectif essentiel d'éviter le mitage du territoire.

Il est fait notamment mention de :

a) L'entrée en vigueur 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 (fiche C1 « Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat »).

b) De ce fait, les outils cantonaux de l'aménagement du territoire sont entrés en vigueur le 15 avril 2019 pour 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 et le 1er mai 2019 pour la révision globale du Plan directeur cantonal (PDc).

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.

d) L'obligation, pour toutes les communes, de réviser leur plan des zones dans un délai fixé à 7 ans au maximum. Dans le cadre de cette révision, les communes doivent également disposer, avant 2021, d'une stratégie de développement territorial, ainsi que d'un périmètre d'urbanisation conforme aux exigences quantitatives définies dans le PDc et décident des zones réservées sur les secteurs à interroger dans le cadre de la révision du PAZ.

Au 1er 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 Plan directeur cantonal validé par le Conseil fédéral le 1er mai 2019, la commune de St-Léonard fait partie de la catégorie des communes (A) qui se caractérisent par une croissance modérée à forte et qui possèdent de petites réserves à bâtir. Il s'agit dès lors de prendre des mesures pour un développement vers l'intérieur, permettant de valoriser l'utilisation des zones à bâtir existantes (mixité, disponibilité, densification vers l'intérieur, accessibilité, etc.). De même, des

Traité par
le Conseil communal

le 05 SEP. 2022

mesures pour la mobilisation des terrains en veillant à maintenir une qualité de l'habitat doivent être prises.

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 10.4 ha alors que le besoin théorique pour les habitants et emplois attendus pour les 15 prochaines années est de 0 ha (2017).

La commune doit se préoccuper des différents aspects territoriaux et des enjeux spécifiques de développement de la zone à bâtir, notamment afin de garantir :

- Une utilisation rationnelle du territoire ;
- Une densification vers l'intérieur mesurée des zones à bâtir ;
- De nouvelles constructions sur les parcelles encore vierges correspondant aux réflexions sur le développement futur de la commune.
- Une requalification des franges de certains secteurs de la zone à bâtir ;

2.2 La décision de la zone réservée

A l'échelle de la commune de St-Léonard, les réserves de zones à bâtir sont faibles. Dans ce contexte, il est essentiel de pouvoir garantir une utilisation optimale de ces réserves.

Dans le but d'un développement territorial qualitatif et afin de respecter une égalité de traitement entre tous les propriétaires fonciers par rapport à la réflexion globale sur l'aménagement communal, le conseil communal de St-Léonard décide d'instaurer une zone réservée sur l'ensemble de sa zone à bâtir destinée à l'habitat et sur une partie de la zone artisanale. Seuls la zone centre de village, les secteurs délimités par les PAD, ainsi que les parcelles 3657 et partiellement 336 (projet d'intérêt public en cours d'autorisation – Projet Gare CFF) et la parcelle 80 (réhabilitation STEP) ne sont pas concernés par cette décision. Ainsi, la commune va pouvoir mener une réflexion territoriale complète et judicieuse qui soit cohérente avec les buts et principes de l'aménagement du territoire.

Traité par le Conseil communal le 05 SEP. 2022

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 *9 septembre 2022*).

La commune de St-Léonard 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, LRS, LC cantonale, LcAT et PDc).

Dans cette optique, la commune de St-Léonard a élaboré un projet de territoire. Ce document essentiel, et exigé par la LcAT et le PDc (fiche C.1), permet 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 est 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.

3. ASPECTS LÉGAUX

La zone réservée est une mesure conservatoire et provisionnelle qui entraîne des restrictions à la propriété. Ces dernières doivent respecter les conditions de restriction d'un droit fondamental au sens de l'art. 36 de la Constitution fédérale, à savoir que la zone réservée doit reposer sur une base légale, poursuivre un intérêt public et être conforme au principe de la proportionnalité.

3.1 Base légale

Les articles 27 LAT et 19 LcAT qui réglementent les zones réservées dans l'attente d'un changement futur de plan d'affectation constituent des bases légales suffisantes pour permettre aux communes d'adopter ces mesures.

3.2 Intérêt public

Comme énoncé, l'occupation des zones à bâtir de la commune de St-Léonard 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.
Les nouvelles exigences cantonales et fédérales en lien avec le dimensionnement et la densification 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.

Traité par
le Conseil communal
le 05 SEP. 2022

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 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 totalité des zones à bâtir dévolues à l'habitat actuelles, à l'exception de la zone village et des secteurs délimités par les PAD, ainsi que les parcelles 3657 et partiellement 336 (projet d'intérêt public en cours d'autorisation – Projet Gare CFF) et la parcelle 80 (réhabilitation STEP). 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 à bâtir (voir chapitre suivant) prévoient des dérogations possibles pour les projets qui ne vont pas à l'encontre du but des zones réservées.

La durée d'application des zones réservées décidée par le Conseil municipal est limitée à 5 ans. Elle peut être prolongée de 3 ans au maximum par décision de l'assemblée primaire (art. 19 al. 2 LcAT).

La commune de St-Léonard 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, c'est-à-dire avant cinq ans, démontrant ainsi la volonté de la commune de ne pas prolonger sans raison les zones réservées instaurées sur son territoire.

Traité par
le Conseil communal

le 05 SEP. 2022

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.

5. CONSIDÉRATIONS FINALES

L'introduction par le Conseil municipal des zones réservées sur des territoires exactement délimités jusqu'au *9 septembre 2027* 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 sont présupposés admissibles.

Cette mesure d'aménagement du territoire et sa publication dans le Bulletin officiel répondent aux exigences d'informations 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.

St-Léonard, le *5 septembre 2022*

Le Président **Le secrétaire**

MUNICIPALITÉ DE ST-LÉONARD

Nicolas Pralong Stéphane Bétrisey

Traité par le C[illegible]mmunal

le 05 SEP. 2022