

# **PROLONGATION DES ZONES RÉSERVÉES**

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

**A L'EXCEPTION DES SECTEURS  
AFFECTÉS AU TOURISME  
(HÉBERGEMENT ET ACTIVITÉS)**

Rapport justificatif selon art. 47 OAT  
et  
règles applicables à la zone réservée

**Mandant**

Commune de Troistorrents

---

**Mandataire**

AGORA-plan  
Platform 13  
Avenue de la Gare 13  
1950 Sion  
027 455 70 91  
[www.agora-plan.ch](http://www.agora-plan.ch)  
[info@agora-plan.ch](mailto:info@agora-plan.ch)

**Personne responsable**

Alain Turatti  
Géographe-aménagiste  
079 739 65 74  
[a.turatti@agora-plan.ch](mailto:a.turatti@agora-plan.ch)

---

**Etat du document**

Version 1.0

11 avril 2023

## SOMMAIRE

1.	PRÉAMBULE	4
2.	DEMANDE DE PROLONGATION	4
3.	ASPECTS LÉGAUX	5
	2.1 Base légale	5
	2.2 Intérêt public	5
	2.3 Proportionnalité	5
4.	RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE RÉSERVÉE	6
5.	CONSIDÉRATIONS FINALES	6

## 1. PRÉAMBULE

Le 29 mai 2020, la Commune de Troistorrents avait instauré des zones réservées sur les zones à bâtir destinées à l'habitat, à l'exception des zones affectés au tourisme (activités et hébergement).

Cette instauration des zones réservées avait été établie pour une durée de 3 ans maximum, prolongeable par l'Assemblée primaire pour une durée supplémentaire de 3 ans (art. 19 al. 2 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 2020 figurent dans le premier rapport annexé.

## 2. DEMANDE DE PROLONGATION

Le Conseil municipal avait décrété le 29 mai 2020 de mettre en zones réservées, pour une durée de 3 ans, les zones à bâtir destinées à l'habitat, à l'exception des secteurs affectés au tourisme (hébergement et activités), selon le plan déposé et mis à l'enquête publique en 2020.

L'échéance de ces zones est fixée au 29 mai 2023. 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 2020, 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.

La Commune de Troistorrents démontre aujourd'hui qu'elle a avancé de manière conséquente dans son projet de révision globale du plan d'affectation des zones et du règlement communal des constructions et des zones.

En effet, selon la procédure légale (art. 33 ss LcAT), pour une révision globale d'un PAZ-RCCZ, la Commune a déjà réalisé **une information publique** en mai 2021 afin de prendre connaissance des avis des citoyens et propriétaires sur ce dossier.

Aujourd'hui, la Commune est en mesure de 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, la Commune a dû réaliser, outre le plan et le règlement, des études complémentaires, notamment concernant les aspects en lien avec la nature et le paysage (concept nature et paysage), les cartes des dangers naturels, le plan des équipements, l'inventaire du patrimoine bâti, la stratégie territoriale énergétique, etc.

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 2025 au plus tard.

Pour rappel, le but des zones réservées est de permettre, à l'intérieur de ces dernières, 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 29 mai 2020).

### 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 LAT et 19 LcAT sont considérés comme une base légale suffisante.

#### 2.2 Intérêt public

Comme énoncé, l'occupation des zones à bâtir de la commune de Troistorrents 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 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

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 exactement dans les secteurs délimités par le plan d'affectation des zones de la commune.

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 suivant) 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 3 ans. Cette mesure doit être prolongée de 3 ans au maximum par décision de l'Assemblée primaire de la commune de Troistorrents.

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).

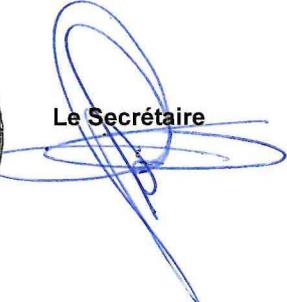
#### 5. CONSIDÉRATIONS FINALES

L'introduction en 2020 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, décidée en date du 15 mai 2023, 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.

Troistorrents, le 26 mai 2023

 **La Présidente**   **Le Secrétaire**