



Commune de Martigny-Combe

INSTAURATION DE ZONES RÉSERVÉES

SUR DES TERRITOIRES SPECIFIQUEMENT DELIMITES DES ZONES À BÂTIR DE LA COMMUNE DE MARTIGNY- COMBE



Règles de la zone réservée

et

Rapport justificatif selon art. 47
OAT

MAI - JUIN 2023

Mandant

Commune de Martigny-Combe

Mandataire

AGORA-plan
Rte du Manège 59
1950 Sion
027 327 44 10
www.agora-plan.ch
info@agora-plan.ch

Personne responsable

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

Etat du document

Version 1.0

16 mai 2023, mäj 26 mai 2023

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	4
2.	CADRAGE	4
	2.1 Objectifs généraux	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	7
4.	RÈGLEMENT SPÉCIFIQUE DE LA ZONE RÉSERVÉE	8
5.	CONSIDÉRATIONS FINALES	8

1. INTRODUCTION

Ce document a pour but de présenter la nécessité pour la commune de Martigny-Combe de définir de nouvelles zones réservées afin de permettre une mise en œuvre des nouvelles dispositions légales supérieures en matière d'aménagement du territoire (LAT, Plan directeur cantonal et LcAT).

Le présent rapport justificatif, au sens de l'art 47 OAT, rappelle les buts des zones réservées instaurées le 2 juin 2023 sur le territoire communal de Martigny-Combe et motive l'instauration de ces zones réservées jusqu'au 2 juin 2028, soit pour une durée totale 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 communal pourront être revus selon l'évolution du projet de révision du PAZ-RCCZ. Il est accompagné par les règles spécifiques prévalant dans les secteurs mentionnés durant la durée d'application de ces zones réservées.

2. CADRAGE

2.1 Objectifs généraux

La délimitation de zones réservées est une mesure conservatoire, prise aux fins d'établir des plans d'affectations ou de les modifier.

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 1^{er} 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 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 1^{er} 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 cette révision, les communes doivent également disposer, avant le 1^{er} mai 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 1^{er} 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 règlementaires 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 1^{er} mai 2019, la commune de Martigny-Combe fait partie des communes de **catégorie A** qui se caractérise par une croissance modérée à forte et qui possède de petites réserves de terrain 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 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 9.1 ha alors que le besoin théorique pour les habitants et emplois attendus pour les 15 prochaines années est de 13.4 ha (PDC, fiche C1, 2017).

2.2 La décision de la zone réservée

Le conseil municipal de Martigny-Combe, et selon les exigences cantonales, juge impératif de créer des zones réservées notamment pour les raisons suivantes :

- L'obligation légale cantonale de définir dans les 2 ans le périmètre d'urbanisation ;
- Le besoin de définir un périmètre d'urbanisation conforme à une stratégie communale de développement pour les 30 ans à venir.
- La cohérence de développer de manière adaptée les secteurs actuellement non-bâties de la zone à bâtir destinée à l'habitat (équipement, accès, densification, ...) ;

Les secteurs instaurés en zones réservées sont spécifiquement délimités, notamment pour les raisons suivantes :

- le développement possible doit être garanti, structuré et harmonisé tant spatialement que temporellement (phasage du développement urbain).
- le développement vers l'intérieur nécessite une organisation et un phasage pour une évolution adéquate du territoire et doit garantir une utilisation appropriée des zones à bâtir restantes ; la densification, l'accessibilité et la disponibilité des parcelles encore à bâtir et bien situées, doivent impérativement être garanties.
- De même, l'exigence de coordination entre l'urbanisation et la mobilité est un enjeu majeur, notamment pour les centres de village et les secteurs d'habitation.

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 2 juin 2023).

La commune de Martigny-Combe doit réviser son plan d'affectation des zones et son règlement des constructions 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).

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**.

3.1 Base légale

Les articles 27 LAT et 19 LcAT sont considérés comme une base légale suffisante.

3.2 Intérêt public

Comme énoncé, l'occupation des zones à bâtir de la commune de Martigny-Combe doivent être judicieusement pensées et réalisées conformément à une stratégie communale arrêtée. Dans le cas inverse, cette occupation 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.

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 des périmètres dont le questionnement pour des raisons qualitatives plus que quantitatives est nécessaire. En ce qui concerne la commune de Martigny-Combe, la proposition des zones réservées se limite à des périmètres restreints. Le dézonage n'est ainsi pas nécessaire, et les enjeux de quantités ne sont que peu ou pas présents du tout. Au contraire, il s'agit de préserver les potentialités futures et d'empêcher la réalisation de travaux non conformes sur le long terme et ainsi péjorer tout le travail du plan des zones.

Le reste des secteurs de la commune de Martigny-Combe n'est pas intégré à la zone réservée. Ces secteurs restent conformes à l'esprit de la LAT et permettent un développement immédiat, avec une densification adéquate, n'induisant ainsi pas de mitage du territoire.

La durée d'application des zones réservées décidée par le conseil communal est limitée à cinq ans, selon l'art. 19 al.2 de la LcAT. Elle peut être prolongée de 3 ans au maximum par décision de l'assemblée primaire.

La commune de Martigny-Combe 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, démontrant ainsi la volonté de la commune de ne pas prolonger sans raison les zones réservées instaurées sur son territoire.

4. RÈGLEMENT SPÉCIFIQUE DE 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 de la nouvelle LAT. 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, notamment quant au respect des buts des zones et des densités et ne permettra pas de dérogation allant à l'encontre des buts visés par la révision du plan d'affectation des zones en cours.

5. CONSIDÉRATIONS FINALES

L'introduction par le conseil municipal des zones réservées sur des territoires exactement délimités jusqu'au *2 juin 2028* 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 présumés admissibles.

Cette mesure d'aménagement du territoire et sa publication dans le bulletin officiel répond aux premières 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.

Martigny-Combe, le 26 mai 2023

La Présidente



Le Secrétaire

