

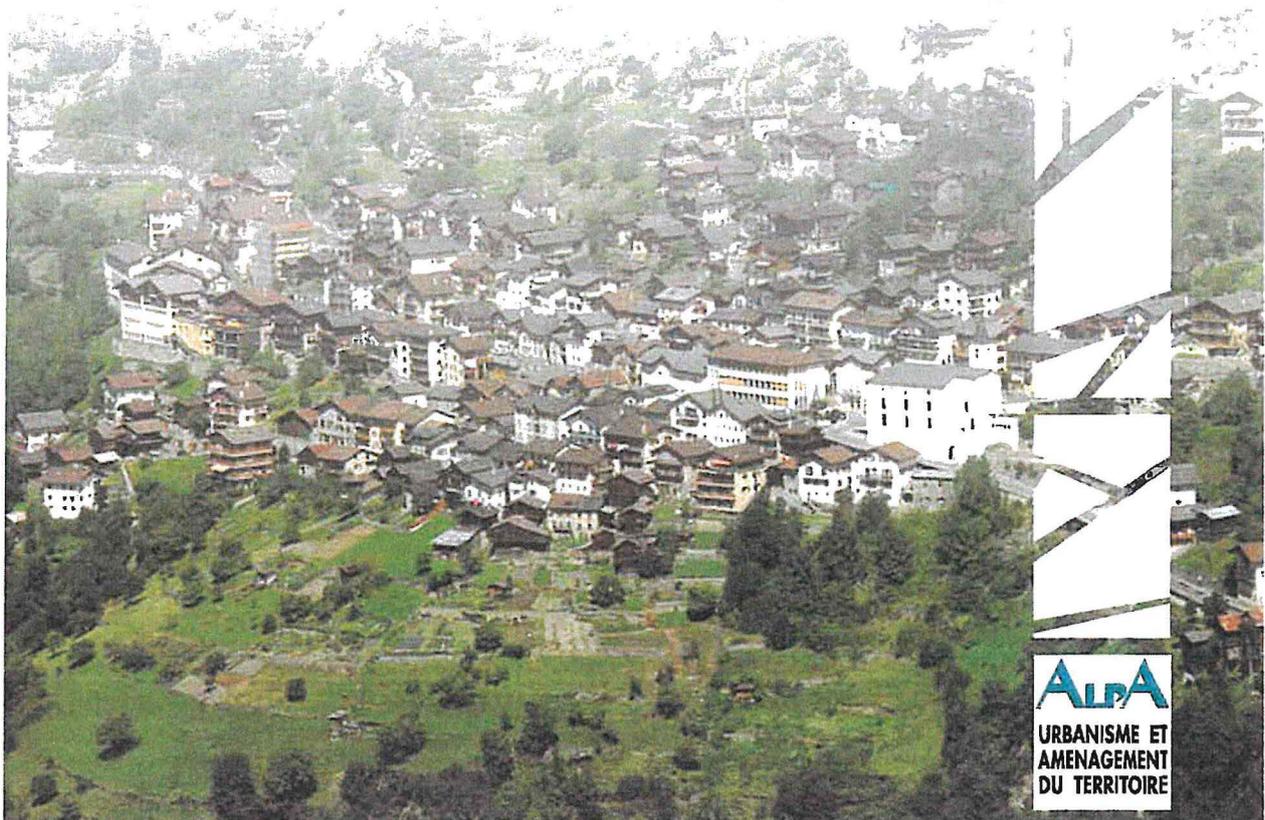
COMMUNE D'ISÉRABLES



DÉCLARATION DE ZONES RÉSERVÉES

RAPPORT JUSTIFICATIF

PROJET | SEPTEMBRE 2020 | V1.0



1 CONTEXTE ET BASES LÉGALES

1.1 LA LAT

La **Loi fédérale sur l'Aménagement du Territoire (LAT)** entrée en vigueur le 01.05.2014 impose que :

- le milieu bâti connaisse un développement prioritairement vers l'intérieur, tout en maintenant une qualité élevée de l'habitat,
- la disponibilité des terrains constructibles soit garantie,
- les zones à bâtir surdimensionnées soient en conséquence réduites.

1.2 LE PDC

Le **Plan Directeur cantonal (PDC)**, approuvé par la confédération le 01.05.2019 :

- introduit la notion de périmètre d'urbanisation (PU) permettant de répondre aux perspectives de développement pour le long terme, soit à 30 ans,
- exige que les zones à bâtir sises à l'extérieur du PU soient dézonées.

Selon la fiche C.1 du PDC et l'aide du travail à l'attention des communes, la commune d'Isérables est classée en catégorie **D**, signifiant que : *les zones d'habitat homologuées dépassent les besoins estimés pour les 25 à 30 prochaines années, et la commune est en recul démographique.*

En l'espèce, la surface de la zone à bâtir a un surplus de surfaces de 5.3 hectares, qu'il est impératif de dézoner, pour répondre aux prescriptions fédérales et cantonales.

(Voir également §2).

(Sources : Aide de travail à l'attention des communes ; Options de développement, dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat (État du Valais, DMTE, Service du Développement Territorial, mai 2019). Fiche C.1 du Plan directeur Cantonal : Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat.)

1.3 SITUATION ACTUELLE

Le Plan d'Affectation des Zones (PAZ) et le Règlement Communal des Constructions et des Zones (RCCZ), ont été homologués par le Conseil d'État (CE) le 22.11.1995. Une révision partielle a, par la suite, été effectuée et homologuée par le CE le 07.07.2004.

Ceux-ci ne sont plus conformes à la nouvelle législation intervenue depuis cette date, en matière d'aménagement du territoire, comme rappelé ci-avant, mais aussi celle en matière de constructions, avec l'entrée en vigueur en 2018 des nouvelles Loi et Ordonnance sur les constructions (LC/OC).

D'autres dispositions légales ont été introduites, notamment la nécessité de définir un espace réservé aux eaux (ERE), l'obligation faite aux communes d'établir, mettre à l'enquête, et faire approuver par le canton, les cartes de dangers (hydrologiques, géologiques, nivologiques), à intégrer dans le PAZ. De même pour l'inventaire du patrimoine bâti, dans une procédure similaire.

Ceci impliquera également une révision globale des PAZ et RCCZ, dès l'approbation du PU, les circonstances s'étant sensiblement modifiées (art. 21 al. 2 LAT)

1 CONTEXTE ET BASES LÉGALES

1.4 DIAGNOSTIC TERRITORIAL, PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

En conformité à la fiche C1 précitée, la commune a dressé un **diagnostic territorial** dans les domaines suivants :

- urbanisation
- société et activités
- environnement et transports

Ceci a permis de poser les **options communales de développement** (ou « projet de territoire »). Cette démarche est un préalable nécessaire à la délimitation du **périmètre d'urbanisation de la zone à bâtir (PU)**.

Celui-ci devra impérativement, pour correspondre aux besoins à 15 ans, être inférieur de 5.3 ha au périmètre de la zone à bâtir du PAZ en force aujourd'hui.

2 DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR

2.1 CALCUL DES RÉSERVES SELON LE CANTON, RAPPEL

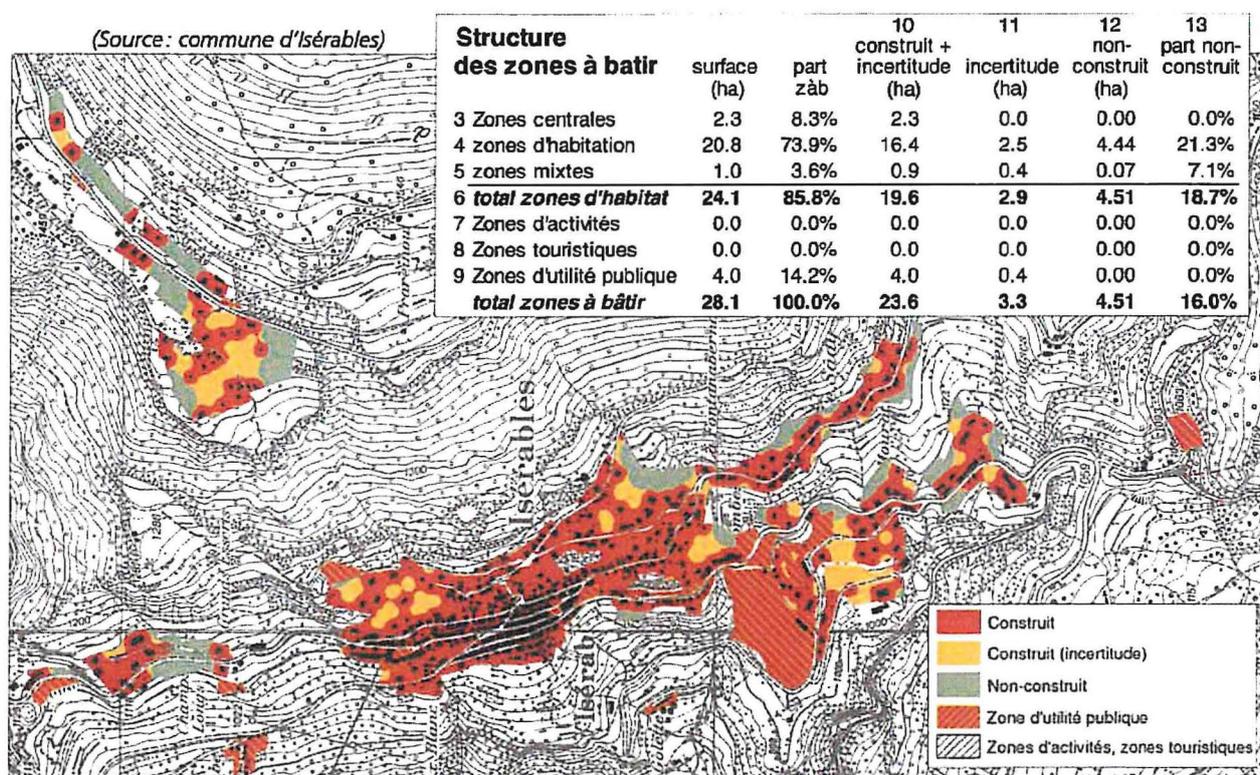
Comme relevé en introduction, la commune d'Isérables est classée en catégorie **D**, dans laquelle un dézonage de 5.3 ha est nécessaire.

Commune	Type de commune	Situation démographique actuelle (ne)	Projection démographique (%)	Densité' (m²/hab-empl)		Zones construites (ha)	Zones non construites (ha)	Besoin théorique (ha)	Surplus théorique (ha)	Catégorie provisoire
				espace CCDT	réelle					
Isérables	Coteaux et vallées	922	100	441	212	19.6	5.3	0.0	5.3	D

(Source : Options de développement, dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat)

2.2 RÉSERVES EN ZONES À BÂTIR DÉVOLUES À L'HABITAT

Le bureau Géo2Rives a établi, sur le même modèle que celui utilisé par le SDT pour définir les réserves de zones à bâtir sur l'ensemble du canton, des plans montrant les secteurs densément construits (rouge), ceux partiellement construits (« incertitudes », orange) et ceux non construits (vert), état 2019.



2.3 ANALYSE DES RÉSERVES

Les secteurs non construits, en vert, représentant 4.5 ha sur un total de 24.1 ha, sont en très grande majorité sis dans des secteurs en limite de la zone à bâtir. Le plan ne révèle aucun secteur non construit dans la zone village, seules quelques « franges » en zone habitat dense.

Ce constat est essentiel au redimensionnement nécessaire de la zone à bâtir.

3 ZONES RÉSERVÉES

3.1 BIEN FONDÉ DE LA DÉMARCHE

Une procédure préalable à la délimitation du PU, aux fins de permettre la concrétisation du projet de territoire est nécessaire à mettre en œuvre : **la définition de zones réservées**, conformément à l'article 19 LcAT, entrant en force dès la décision du Conseil municipal, pour une durée de 5 ans. Ce délai est justifié par les échéances fixées par le canton, soit la délimitation du PU au 01.05.2021 et la révision du PAZ et RCCZ pour le 01.05.2026.

3.2 ZONES RÉSERVÉES

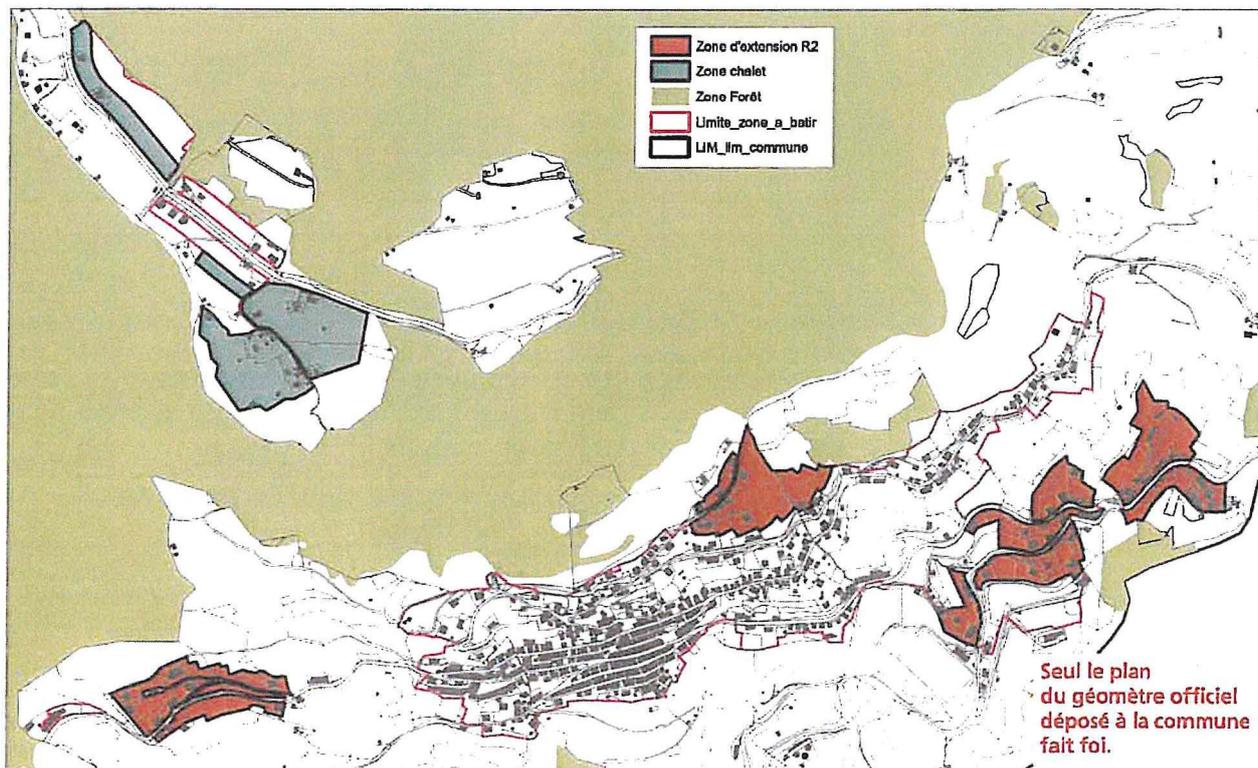
La zone à bâtir, comme déjà relevé, excède le surplus à 15 ans de plus de 5 ha.

À l'examen du PAZ actuel et de l'analyse des réserves du §2, on constate :

- que les secteurs non construits sont principalement :
 - les zones d'extension R2 : en particulier pour les secteurs sis en bordure du tissu bâti, à l'exception de la zone d'extension R2 à aménager ;
 - les zones chalet : ici de plus, la clause du besoin n'est plus avérée, de par le faible développement constaté et les restrictions posées par les LRS/ORS depuis 2012,
- que certains secteurs « bougent », et d'autres pas, vu le développement des constructions nouvelles et d'agrandissements ayant fait l'objet d'autorisations de construire ces dernières années.

Les surfaces correspondantes sont les suivantes :	zones d'extension R2 :	6.4 ha (hors zone à aménager)
	zones chalet :	3.6 ha
	Total	10 ha

Périmètre des zones réservées



3 ZONES RÉSERVÉES

Le Conseil municipal a donc décidé, en séance du 3 Juin 2021 de déclarer en zones réservées les zones «extension R2» et «chalet», en conformité avec les articles 19 LcAT et 27 LAT.

Cette décision permettra la poursuite de l'étude, soit la délimitation du PU et la révision des PAZ et RCCZ, afin de les rendre conformes aux prescriptions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire ainsi qu'au projet communal de développement territorial.

La zone d'extension à aménager, récemment équipée et desservie, de 1.2 ha, n'est pas touchée par cette mesure, de même que les zones centre village et habitat dense.

L'étude de détail, à l'échelle du parcellaire, à mettre en œuvre lors de l'élaboration du PU, visera à préciser, sur la base de critères objectifs tels que l'accessibilité, la proximité du village, l'équipement, les éventuels conflits avec les zones dites «spéciales» (forêts, zones de protection, etc.), les parcelles à maintenir en zone à bâtir ou à en exclure, pour obtenir la réduction de 5.3 ha requise.

On précisera qu'un projet de construction sur une parcelle, correctement desservie, équipée, proche du tissu bâti et sans conflit avec les zones spéciales pourra être autorisé, nonobstant son classement en zone réservée. Il en va de même pour les rénovations / réaffectations des constructions existantes, sans ou avec agrandissement. Seuls les projets pouvant aller à l'encontre du projet de développement en cours d'élaboration seront, provisoirement du moins, refusés.

Iséables, le 13.06.2023

Le Président
Monsieur Régis Monnet

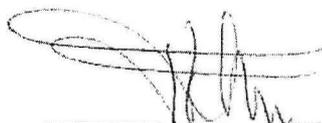


Le Secrétaire
Monsieur Grégoire Vouillamoz



Martigny - Septembre 2020

AlpA
URBANISME ET
AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE



Fabrice Franzetti