



COMMUNE D'ARBAZ
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

ZONE RÉSERVÉE
ENSEMBLE DES ZONES À BÂTIR COMMUNALES
SELON ART. 27 LAT ET 19 LcAT

RAPPORT EXPLICATIF

SION, LE 17 MAI 2019

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL, EN DATE DU : 20.05.2019
LE PRÉSIDENT: LE SECRÉTAIRE:







AZUR Roux & Rudaz sàrl | rue du Scex 16B | 1950 Sion
+41.27.323.02.06 | info@azur-sarl.ch | www.azur-sarl.ch

TABLE DES MATIERES

1.	BUT DU RAPPORT	3
2.	CONTEXTE, NECESSITE ET BUTS DE LA ZONE RESERVEE	3
3.	PERIMETRE DE LA ZONE RESERVEE	6
4.	DUREE DE LA ZONE RESERVEE ET DEROGATIONS	7
5.	CONCLUSION	8
	ANNEXE	8

ANNEXE

ANNEXE 1	ANALYSE DES ZONES A BÂTIR, CALCUL DES RESERVES
----------	--

1. BUT DU RAPPORT

Le but du présent rapport est de justifier le besoin pour la commune d'Arbaz de déclarer une zone réservée sur l'ensemble de sa zone à bâtir, afin de permettre une mise en œuvre des nouvelles exigences de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT).

2. CONTEXTE, NECESSITE ET BUTS DE LA ZONE RESERVEE

2.1 Contexte fédéral et cantonal

L'aménagement du territoire est régi par différents instruments d'aménagement du territoire, à l'échelon fédéral, cantonal et communal. Au niveau communal, les instruments d'aménagement du territoire adéquats pour planifier l'aménagement du territoire sont le plan d'affectation des zones (PAZ) et son règlement communal des constructions et des zones (RCCZ).

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) stipule que les communes doivent mettre à jour leurs PAZ et RCCZ chaque 15 ans environ, en fonction des besoins prévisibles pour accueillir ses habitants et ses emplois. La justification de l'affectation définie pour chaque parcelle doit dès lors être réévaluée, en fonction du développement effectué et des besoins prévisibles à 15 ans.

Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

Article 15 Zones à bâtir (extraits)

¹ Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

² Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

Le Plan directeur cantonal (PDc), dans sa fiche C.1 dimensionnement des zones à bâtir, a identifié, pour chaque commune, une classification en fonction de ses réserves actuelles en zone à bâtir destinée à l'habitat et mixte (selon PAZ et RCCZ en vigueur, démographie et emplois).

Cette même fiche du PDc impose aux communes l'obligation de délimiter un *périmètre d'urbanisation (PU)*. Le PU permet d'identifier les surfaces de zone à bâtir correspondant aux besoins pour les 15 prochaines années, ainsi que celles qui dépassent ce délai, mais seraient nécessaires à la construction jusqu'à l'horizon 2045. Les zones à bâtir classées en 2^{ème} priorité (horizon 2035 à 2045 environ) devront être bloquées temporairement, mais pourront conserver leur affectation dans la plupart des cas. Les surfaces de zone à bâtir correspondant aux besoins au-delà de 2045 devront être déclassées.

Le calendrier donné aux communes pour mettre en œuvre les exigences de la LAT dans leurs instruments d'aménagement du territoire est défini par la fiche C1 du PDc :

- au maximum 2 ans à partir de l'homologation du PDc (01.05.2019) pour définir leur périmètre d'urbanisation, basé sur les options de développement communales ;
- au maximum 7 ans à partir de l'homologation du PDc (01.05.2019) pour faire homologuer leur révision globale du PAZ et RCCZ.

2.2 Contexte communal

Le PAZ et RCCZ en vigueur de la commune d'Arbaz ont été homologués par le Conseil d'Etat le 13 août 1996, il y a 23 ans, ce qui s'étale bien au-delà de la période de planification de 15 ans prévue par la LAT. Leur révision globale est donc une nécessité.

De plus, le PDC a identifié, pour la commune d'Arbaz, un surplus théorique de zones à bâtir destinées à l'habitat de 46.3 hectares, alors que le besoin théorique, pour les 15 prochaines années, n'est que de 11 hectares.

Commune	Typo CCDT	Pop et empl 2017 / Z Habitat	Scénario haut projection à 15 ans par région MS2 (%)	Surface Z Habitat considérée comme construite (B40) (ha)	Incertitude (Ic) Z Habitat (ha)	Surface Z Habitat non construite (ha)	Densité réelle (m ² /HE)	Densité médiane espace CCDT	Besoin pour 15 ans (ha)	Surplus ou déficit en ha (1/3 RI) à 15 ans	Catégorie Commune
Arbaz (mai2019)	Coteaux et vallée	1'345	120	92.2	28.4	47.2	685	441	11.9	46.3	C

Figure 1 : extrait de l'aide de travail à l'attention des communes, options de développement / dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat, mai 2019, Service du développement territorial (SDT)

La commune d'Arbaz se situe dans la catégorie C, ce qui signifie que sa croissance démographique est modérée à forte, avec de grandes réserves. La stratégie à adopter est donc la régularisation, ce qui équivaut à mettre en œuvre des mesures permettant de réduire ses zones à bâtir dévolues à l'habitat et éviter le mitage du territoire.

La densité-cible d'une commune comme Arbaz (type CCDT « Coteaux et vallées ») se situe à 441 m² de zone à bâtir par habitant/emploi. La densité réelle se situe aux alentours de 685 m² hab/emplois. La commune doit donc prendre des mesures de densification sur son territoire pour s'approcher de la densité cible définie par le PDC.

2.3 Nécessité et buts de la zone réservée

La commune d'Arbaz doit donc réviser ses instruments d'aménagement du territoire (PAZ et RCCZ) datant de 1996 et pour ce faire, elle doit notamment réduire sa zone à bâtir.

D'après les données du SDT (cf. figure 1), les réserves de zones à bâtir situées dans les zones non construites (47.2 ha au 17.05.2019) sont quasiment équivalentes au surplus théorique (46.3 ha). Dès lors, afin de permettre la mise en œuvre de mesures de planification cohérentes avec le développement souhaité par la Commune et compatible avec les exigences de la LAT (éviter le mitage du territoire, densifier vers l'intérieur, etc.), la Commune doit prendre des mesures rapidement, dans l'intérêt public, pour freiner le développement non souhaité des constructions au sein de son territoire.

Par ailleurs, la commune d'Arbaz possède une vaste surface de zone à bâtir destinée, lors de l'élaboration du PAZ et RCCZ dans les années '90, aux résidences secondaires. Arbaz étant classée comme commune avec une proportion de résidences secondaires supérieure à 20% (environ 42%) dans l'Ordonnance sur les résidences secondaires (ORSec) du 4 décembre 2015, de nouvelles résidences secondaires ne sont donc plus autorisées. L'offre en terrains à bâtir pour cet usage n'a plus lieu d'être.

D'après une première analyse, certains territoires méritent également un changement d'affectation, pour mieux correspondre à leurs caractéristiques ainsi qu'à la vision de développement territorial de la Commune.

Enfin, certains terrains sont difficilement constructibles de suite, sans mesures préalables (remaniement parcellaire ou absence de desserte). Afin d'assurer une urbanisation rationnelle de ces terrains, l'élaboration de plans d'affectation spéciaux (PAS) ou remaniement parcellaire semble indispensable.

Conformément aux exigences du PDC, la commune d'Arbaz a entrepris des travaux préparatoires à la révision de son PAZ et RCCZ sous la forme suivante :

- un diagnostic territorial, comprenant un état des lieux et une analyse des forces et faiblesses de la Commune, en fonction des thématiques territoriales (urbanisation / attractivité résidentielle / attractivité économique / environnement et patrimoine / mobilité) ;

- un projet de territoire, comprenant la définition des options communales de développement. Sa spatialisation, sous forme de plan de synthèse est en cours d'élaboration.

Ces travaux préparatoires aboutiront à la définition du périmètre d'urbanisation (PU) dans un premier temps, suivi par la révision du PAZ et RCCZ.

La révision du PAZ concernera d'une part le redimensionnement de la zone à bâtir pour la mettre en adéquation avec les besoins prévisibles à 15 ans et à l'horizon 2045, et d'autre part le changement d'affectation de certaines portions du territoire en fonction des options de développement souhaitées.

Toutefois, les territoires qui subiront des modifications dans le futur PAZ ne sont pas encore délimités et l'aboutissement de ces procédures se dessine dans un horizon de 5 à 7 ans.

Dans l'intervalle, des projets de construction pourraient être déposés auprès de l'administration communale dans le but de requérir une autorisation de construire. Certains de ces projets, bien que situés sur des parcelles actuellement affectées en zone à bâtir, ne correspondront probablement pas au principe de dimensionnement des zones à bâtir pour les besoins à 15 ans (éloignement des zones bâtir, secteur non largement bâti, etc.), et pourrait mettre en péril la cohérence territoriale.

Afin d'assurer une mise en œuvre cohérente des exigences de la LAT, il est nécessaire de décréter une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir, en fonction des objectifs suivants :

- permettre dans un premier temps la délimitation du périmètre d'urbanisation, puis le dimensionnement des zones à bâtir pour les 15 ans /horizon 2045 de manière cohérente, en limitant le mitage du territoire et en préservant les qualités paysagères caractéristiques de la Commune ;
- permettre des changements d'affectation/mesures de densification au sein de territoires affectés en zone à bâtir et dont la localisation est justifiée (utilisation rationnelle du territoire, densification vers l'intérieur, la bonne affectation au bon endroit, etc.) ;
- permette une utilisation du sol rationnelle, en bloquant certains territoires dans l'attente de mesures de planification d'ensemble (cahiers de charges, PAS, RPU, etc.).

Dès lors, le Conseil municipal d'Arbaz a décrété qu'il y avait urgence d'agir, sur l'ensemble de ses zones à bâtir, pour donner le temps à la Commune de définir le développement souhaité et prendre des mesures de planification adéquates dans le but de la révision globale du PAZ et du RCCZ.

Sur conseil du SDT, il a souhaité déclarer une zone réservée générale, selon l'art. 27 LAT, qui stipule que lorsqu'elles doivent modifier ou réviser leur PAZ, les communes peuvent déclarer des territoires exactement délimités « zone réservée ».

Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

Article 27 Zones réservées

¹ S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.

² Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus ; le droit cantonal peut prolonger ce délai.

Ces zones réservées, selon les dispositions de l'article 19 LcAT, permettent aux communes de bloquer temporairement des zones à bâtir, pour leur donner le temps de définir le développement souhaité et prendre des mesures de planification adéquates.

Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT)

Article 19 Zones réservées



¹ S'il n'existe aucun plan d'affectation ou s'ils doivent être modifiés, le conseil municipal peut déclarer des territoires exactement délimités, zones réservées au sens de la LAT. A l'intérieur de ces zones réservées rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement de ces plans. Les zones réservées entrent en force dès la publication officielle de la décision les instituant.

² Les zones réservées peuvent être décidées par le conseil municipal pour une durée de cinq ans. Ce délai peut être prolongé de trois ans par l'assemblée primaire. *

³ La création d'une zone réservée et la prolongation de sa durée de validité doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique. La publication doit désigner le territoire concerné et le but poursuivi par la création de la zone réservée. Dans les trente jours qui suivent la publication, les opposants éventuels peuvent faire valoir que la zone réservée prévue n'est pas nécessaire, que sa durée est excessive ou que le but poursuivi est inopportun.

⁴ Le Conseil d'Etat statue comme unique instance cantonale sur les oppositions non liquidées

3. PERIMETRE DE LA ZONE RESERVEE

3.1 Description du périmètre

Le périmètre concerné par la présente zone réservée comprend l'ensemble des zones à bâtir communales. Ces surfaces comprennent les affectations suivantes :

- zones à bâtir destinées à l'habitat :
 - ~ zone du centre du village 5.3 ha
 - ~ zone d'épaississement du village 11.3 ha
 - ~ zone extensive du village 0.60 20.4 ha
 - > zone touristique 0.30 89.4 ha
 - > zone du Gô 13.0 ha
- zones à bâtir (non destinées à l'habitat) :
 - > ZCIP A/B (zones d'intérêt général) 8.3 ha
 - > zone artisanale 1.8 ha

La zone réservée couvre une surface totale de 149.5 hectares (dont 139.4 hectares de zones destinées à l'habitat).

Le plan des zones réservées faisant l'objet de la décision du Conseil municipal localise les surfaces concernées.

3.2 Justification du périmètre

Décréter une zone réservée sur l'ensemble des zones à bâtir du territoire communal permet de respecter le principe d'égalité de traitement envers tous les propriétaires de terrains.

Les réflexions permettant la mise en œuvre des exigences de la LAT sont en cours d'élaboration et concernent des zones à bâtir destinées ou non à l'habitat, ainsi que des territoires largement bâtis ou non. Dès lors, il paraît impossible de spatialiser plus précisément les territoires qui seront directement concernés par des modifications lors de la révision du PAZ et RCCZ.

La présente zone réservée correspond à une surface près de trois fois supérieure au surplus théorique défini par le SDT (cf. figure 1). Toutefois, la délimitation de la zone réservée n'est pas disproportionnée, puisque d'autres mesures d'aménagement du territoire sont envisagées, même sur des secteurs largement bâtis (par ex. : changement d'affectation, densification, etc.).

Le fait de décréter une zone réservée sur quelque 149.5 hectares ne signifie pas qu'aucune construction ne puisse être autorisée d'ici à l'abrogation de la zone réservée. Des dérogations pourront être délivrées par le Conseil municipal (cf. chapitre 5.2).

- 3.3 Zone réservée « Etang Long » Le périmètre de la présente zone réservée englobe le périmètre de la zone réservée « Etang Long », décrétée par le Conseil municipal d'Arbaz en date du 10 décembre 2018 et paru dans le bulletin officiel du 14 décembre 2018 (hormis pour les terrains en zone de protection). De ce fait, et compte tenu des diverses oppositions soulevées, la zone réservée « Etang Long » est abrogée et remplacée par la zone réservée faisant l'objet de la présente décision.

4. DUREE DE LA ZONE RESERVEE ET DEROGATIONS

- 4.1 Durée de la zone réservée En vertu de l'art. 19, al. 2 de la LcAT, le Conseil municipal d'Arbaz a décrété une zone réservée pour une durée de 5 ans (jusqu'au 24.05.2024).

Il faut préciser que la zone réservée est un statut temporaire.

Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT)

Article 19 Zones réservées (extrait)

² Les zones réservées peuvent être décidées par le conseil municipal pour une durée de cinq ans. Ce délai peut être prolongé de trois ans par l'assemblée primaire. *

La présente zone réservée pourrait être prolongée, si nécessaire, par l'Assemblée primaire d'Arbaz, pour une durée de trois ans supplémentaire (jusqu'en 2027).

La durée de la zone réservée correspond donc dans les grandes lignes au délai imposé aux communes par le Canton du Valais pour la mise en conformité de leurs instruments d'aménagement du territoire aux exigences de la LAT (au plus tard jusqu'au 01.05.2021 pour définir le périmètre d'urbanisation et au plus tard jusqu'au 01.05.2026 pour l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ, cf. chapitre 2).

Les zones réservées seront abrogées au plus tard conjointement à l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ, soit au plus tard en 2026, un an avant le délai de prolongation maximum par l'Assemblée primaire.

La commune d'Arbaz mettra tout en œuvre pour statuer, dans ce délai, sur le devenir du périmètre déclaré en zone réservée et pour aboutir à l'homologation de sa révision globale du PAZ et RCCZ.

- 4.2 Dérogation à la zone réservée Dans la zone réservée, des autorisations de construire dérogatoires pourront être accordées aux projets qui n'entraveront pas la mise en œuvre des exigences de la nouvelle LAT.

Une évaluation sera effectuée pour chaque projet. Elle se basera sur le caractère largement bâti de la zone, en fonction de la carte définissant les territoires construits et non construits (méthode des buffers appliquée par le SDT) appelée « analyse des zones à bâtir, calcul des réserves » et réactualisée (état des bâtiments et du parcellaire au 17.05.2019, cf. annexe 1).

Dans un deuxième temps, lorsque le projet de territoire sera finalisé, les options de développement de la Commune seront également prises en compte dans l'évaluation.

Les dérogations seront accordées d'office pour les transformations/rénovations/réaffectations et les agrandissements/extensions des constructions existantes, pour autant qu'elles respectent les bases légales en vigueur.

A l'exception des demandes concernant des projets n'ayant que très peu d'impact sur l'aménagement du territoire, elles seront traitées par le Conseil municipal, qui réalisera une pesée des intérêts sur la base d'un préavis du Service cantonal du développement territorial (SDT).

Les demandes relatives à ces projets seront publiées au bulletin officiel avec la mention « en dérogation à la zone réservée ».

5. CONCLUSION

Le présent rapport permet de démontrer la conformité de la création de la zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir destinée ou non à l'habitat de la Commune d'Arbaz aux bases légales en matière de zones réservées, à savoir l'art. 27 LAT et 19 LcAT.

Selon l'article 19 de la LcAT, la présente zone réservée décidée par le Conseil Municipal en date du 20 mai 2019, entre en force dès la publication dans le bulletin officiel du 24 mai 2019.

A l'intérieur du périmètre délimité en zone réservée, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la mise en œuvre des exigences de la LAT, soit notamment la délimitation du périmètre d'urbanisation, puis la révision globale du plan d'affectation des zones (PAZ) et règlement communal des constructions et des zones (RCCZ).

Sion, le 17 mai 2019

AZUR Roux & Rudaz Sàrl

Frédéric Roux, géographe UNIFR – aménagiste

Sylvie Rudaz, architecte EPFL – urbaniste FSU

ANNEXE

Annexe 1 : Analyse des zones à bâtir, calcul des réserves (réactualisée, état mai 2019)

