



CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS



Présidence du Conseil d'Etat
Chancellerie d'Etat

Präsidium des Staatsrates
Staatskanzlei

Extrait du procès-verbal des séances du Conseil d'Etat
Auszug aus dem Protokoll der Sitzungen des Staatsrates

Séance du - 8 JUIN 2005
Sitzung vom

LE CONSEIL D'ETAT,

Vu la requête du 17 septembre 2003 de la municipalité de Leytron, sollicitant l'homologation du nouveau plan d'affectation des zones (PAZ) et du nouveau règlement des constructions et des zones (RCCZ);

Vu les articles 75 et 78 de la constitution cantonale;

Vu les dispositions de la loi du 5 février 2004 sur les communes (LCo);

Vu les dispositions de la loi fédérale du 22 juin 1979 et de l'ordonnance du 2 octobre 1989 sur l'aménagement du territoire (LAT et OAT) et celles de la loi cantonale d'application du 23 janvier 1987 (LcAT);

Vu la décision du Conseil d'Etat du 22 janvier 2003 donnant son accord de principe aux PAZ et RCCZ projetés par le conseil municipal de Leytron;

Vu l'avis de mise à l'enquête publique inséré dans le Bulletin officiel No 8 du 21 février 2003;

Vu les oppositions formulées à la suite de cette publication ainsi que les décisions du conseil municipal de Leytron statuant sur ces oppositions;

Vu la décision de l'assemblée primaire de Leytron du 24 juin 2003 approuvant les nouveaux PAZ et RCCZ, décision publiée dans le Bulletin officiel No 29 du 18 juillet 2003;

Vu les recours déposés auprès du Conseil d'Etat contre les décisions du conseil municipal et de l'assemblée primaire de Leytron;

Vu le préavis du Service des forêts et du paysage du 8 janvier 2004;

Vu le préavis du Service de la protection de l'environnement du 26 janvier 2004;

Vu le préavis du Service de l'aménagement du territoire du 26 juillet 2004;

Vu l'homologation partielle du nouveau plan d'affectation des zones et du nouveau règlement des constructions et des zones par le Conseil d'Etat le 25 août 2004;

Vu l'avis informatif paru dans le Bulletin officiel No 47 du 19 novembre 2004, par lequel le Département de l'économie, des institutions et de la sécurité informait les propriétaires intéressés que, dans le cadre de la procédure d'homologation des plans d'affectation des zones de la municipalité de Leytron, il était envisagé de procéder à plusieurs modifications des affectations telles qu'approuvées par l'assemblée primaire;

Vu les observations émises par les divers propriétaires intéressés;

Attendu que les recours déposés contre les décisions du conseil municipal et de l'assemblée primaire de Leytron sont traités par décisions séparées du Conseil d'Etat.

Considérant en fait et statuant en droit :

Les communes valaisannes jouissent d'une certaine autonomie en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire. En procédure d'approbation, le Conseil d'Etat doit examiner les règlements de construction des communes et leurs plans de zone notamment sous l'angle de la légalité (art. 38 al. 2 LcAT). Il n'a dès lors pas à se transformer en autorité supérieure de planification et doit user d'une certaine retenue. Néanmoins, aucune limite juridique ne protège les communes contre un contrôle relativement poussé. Autrement dit, le Conseil d'Etat peut parfaitement refuser d'approuver une mesure de planification qui se meut hors des limites de ce qui est soutenable (ACDP A. et consorts du 11 décembre 1997 consid. 2b).

Il sied de rappeler que la tâche centrale des autorités de planification, à savoir notamment les communes (art. 3 al. 1 LcAT), consiste à délimiter les zones à bâtir de manière conforme aux exigences de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. La délimitation des zones à bâtir doit assurer une utilisation judicieuse et mesurée du sol et réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays (cf. art. 1 LAT, art. 75 Cst. féd.).

Ainsi, lorsqu'elle entreprend la tâche d'adapter son plan d'affectation des zones aux exigences du droit fédéral, la commune concernée doit procéder à une pondération de tous les intérêts, privés ou publics, susceptibles d'intervenir dans le cas d'espèce (RDAF 2000 p. 47). A ce titre, il convient de préciser que les mesures destinées à réduire la surface de zones à bâtir trop vastes répondent en général à un intérêt public (ATF 116 Ia 221 consid. 3b).

La municipalité de Leytron doit avoir à l'esprit que la demande de terrains à bâtir n'est pas le seul aspect à prendre en considération pour réaliser la planification locale, qu'un équipement même complet ne fonde aucun droit à un classement en zone à bâtir (ATF 122 II 326 consid. 6a).

L'article 15 LAT pose trois critères pour délimiter les zones à bâtir. Il faut tout d'abord que les terrains en cause soient propres à la construction. L'exigence que ces derniers soient déjà largement bâtis (let. a) ou probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et équipés dans ce laps de temps (let. b) (A. Flückiger, Commentaire LAT, No 19 ad art. 15 LAT).

Les critères posés par l'article 15 LAT ne sont cependant pas décisifs à eux seuls; il importe en effet de prendre en compte tous les principes du droit fédéral et cantonal concernant l'aménagement du territoire, soit en particulier celui qui a trait au dimensionnement correct des zones à bâtir (cf. art. 3 al. 3 LAT selon lequel les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques doivent être limités dans leur étendue).

Le droit fédéral ne permet pas aux communes de prévoir une extension de la zone à bâtir de manière telle qu'elle ne soit pas justifiée par les besoins prévisibles pour les quinze prochaines années. Le critère du besoin prévisible dans les quinze ans doit être pris en considération dans la pesée des intérêts, car la demande privée ne suffit pas à justifier l'extension des zones à bâtir (ATF 116 Ia 341 consid. 3b/aa).

Sur la proposition du Département des finances, des institutions et de la sécurité,

d é c i d e :

d'homologuer les plans, zones, secteurs et prescriptions réglementaires approuvés par l'assemblée primaire de Leytron le 24 juin 2003, et laissés en suspens dans la décision du Conseil d'Etat du 25 août 2004, sous réserve des points suivants :

1. Plan général d'affectation des zones

1.1 Zones à bâtir, zones spéciales

Les zones qui ne sont pas homologuées sont mentionnées ci-après, sous chiffres 2, 3 et 4.

1.2. Zones non urbanisables

Ne sont provisoirement pas homologués et feront l'objet d'un examen ultérieurement, les zones et secteurs suivants :

a) Le secteur sis au lieu-dit la « *Combe d'Euloi* »

Cet espace sera traité dès que les services cantonaux compétents et l'autorité communale auront défini puis délimité une zone de protection.

b) La zone viticole spéciale « *Chaufisse* » (CH3)

Cet espace sera traité lorsqu'une localisation définitive sera déterminée par les services cantonaux compétents et l'autorité communale.

c) La zone d'extraction de matériaux « *Carrière de Biolley* » (CB)

Cet espace sera traité avec les procédures liées au défrichement et au plan d'aménagement détaillé.

- d) Les zones de dépôt de matériaux « *Ravaney* » (DR) et « *Pro de Mars* » (DPM)

Ces espaces seront traités dès que les services cantonaux compétents et l'autorité communale auront défini puis délimité une zone de protection pour le secteur de la « *Losentze* » et ses rives.

- e) La zone de dépôt de matériaux « *Luitaise* » (DL)

Cet espace sera traité avec la procédure liée au défrichage.

- f) La zone de dépôt et d'exploitation de matériaux « *Gravière de la Losentze* » (GL)

Cet espace sera traité dès que les services cantonaux compétents et l'autorité communale auront défini puis délimité une zone de protection pour le secteur de la « *Losentze* » et ses rives.

1.3. Zone à protéger

La zone de protection des cours d'eau et des rives comprenant les rives de la « *Losentze* » n'est provisoirement pas homologuée et fera l'objet d'un examen lorsque les services cantonaux compétents et l'autorité communale auront défini puis délimité une zone de protection pour le secteur de la « *Losentze* » et ses rives.

2. Plan d'affectation de zones du village de Leytron

- 2.1 La zone artisanale au lieu-dit « *Les Iles* », comprenant les parcelles modifiées et acceptées par l'assemblée primaire de Leytron le 24 juin 2003, n'est pas homologuée. Ce secteur est classé en zone agricole I. Ce classement se justifie parce que ces terrains sont inventoriés en surface d'assolement (SDA) et qu'une extension importante de la zone artisanale ne répond pas à la clause du besoin (cf. préavis du SAT du 26 juillet 2004).
- 2.2 La parcelle No 3388, sise au lieu-dit « *Praz de Feur* », est classée en zone agricole I en lieu et place de la zone de faible densité H30.
- 2.3 La zone viticole spéciale au lieu-dit « *Chaufisse* » (CH3) sera traitée lorsqu'une localisation définitive sera déterminée par les services cantonaux compétents et l'autorité communale (cf. supra 1.2).
- 2.4 La parcelle No 3509, sise au lieu-dit « *Prés Clous* », est classée en zone de haute densité H80 (cf. décision du Conseil d'Etat statuant sur le recours de Pierre Michellod).

3. Plan d'affectation de zones de Dugny, Montagnon et Produit

La zone des hameaux (Produit, Montagnon) et la zone de faible densité du coteau H30 (Produit, Montagnon) ne sont pas homologuées. Ces zones sont classées en zone spéciale intitulée zone de maintien du bâti existant, telle que

délimitée par le Conseil d'Etat dans sa décision d'examen préalable du 22 janvier 2003, pour les motifs suivants :

Selon l'article 15 LAT, seuls les terrains propres à la construction sont classés en zone à bâtir. Pour savoir si un terrain est propre à la construction, il convient de se référer aux propriétés du sol et à la situation particulière de l'endroit (topographie, exposition, climat, etc.), autrement dit aux données naturelles du lieu (art. 1 al. 1 3^{ème} phrase LAT et ATF 113 Ia 444, consid. 4c).

Le plan d'affectation de zones de Dugny, Montagnon et Produit mentionne à titre indicatif que les zones des hameaux (Produit, Montagnon) et de faible densité du coteau H30 (Produit, Montagnon) se trouvent en zone d'instabilité de terrain avec un degré de danger élevé ou moyen. A ce titre, le géologue cantonal requiert que, dans le périmètre des hameaux de Montagnon et de Produit, toute nouvelle construction ou rénovation tendant à augmenter la surface habitable ne soit pas autorisée (cf. préavis du géologue cantonal du 16 avril 1999 et ses annexes).

Partant, le danger résultant du caractère instable des terrains dans cette zone ne permet pas d'homologuer les zones des hameaux (Produit, Montagnon) et de faible densité du coteau H30 (Produit, Montagnon).

4. Plan d'affectation de zones d'Ovronnaz

- 4.1 La partie de la parcelle No 11232, sise au lieu-dit « *Tourbillon* », classée par l'assemblée primaire de Leytron du 24 juin 2003 en zone d'habitat touristique de faible densité T30, n'est provisoirement pas homologuée. Elle fera l'objet d'un examen lorsque la décision de constatation de l'aire forestière rendue par le Conseil d'Etat le 3 novembre 2004 sera définitive en tant qu'elle concerne la parcelle No 11232.
- 4.2 La zone d'habitat touristique de faible densité T30 prévue au lieu-dit « *Chou* » n'est pas homologuée. Ce secteur est classé en zone agricole II.
- 4.3 La zone d'habitat touristique de faible densité T30 prévue au lieu-dit « *Ténèvre* » n'est pas homologuée. Ce secteur est classé en zone agricole II. Ce classement se justifie parce que ces terrains sont inventoriés en surface d'assolement (SDA) (cf. préavis du SAT du 26 juillet 2004). De plus, la localisation de ce secteur ainsi que son accès ne le rendent pas favorable à la construction (art. 15 LAT). La clause du besoin n'est d'ailleurs pas démontrée pour cette nouvelle zone à bâtir (cf. préavis du SAT du 26 juillet 2004).
- 4.4 Les parcelles Nos 11550 et 11551, sises au Sud de la chapelle, sont classées en zone d'habitat touristique de faible densité T30 en lieu et place de la zone d'habitat touristique de moyenne densité T50 pour les motifs suivants :

Une zone à bâtir est destinée à favoriser une urbanisation tendant à une certaine unité économique à l'intérieur d'un espace présentant une certaine cohérence. Partant, la création de zones à bâtir minuscules équivaut à une mesure

d'aménagement inadéquate (Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, DFJP /OFAT, 1981, p. 196).

En l'espèce, la parcelle No 11550 se trouve entre la zone de construction et d'installations publiques A et la parcelle No 11551 qui elle-même jouxte la zone d'habitat touristique de faible densité T30. Les biens-fonds Nos 11550 et 11551 ne possèdent ainsi aucune limite commune avec la zone d'habitat touristique de moyenne densité T50.

Dans ces circonstances, les parcelles Nos 11550 et 11551 ne peuvent pas être homologuées en zone d'habitat touristique de moyenne densité T50.

5. Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)

- ✓ 5.1 L'article 3 alinéa 2 RCCZ est modifié comme suit :

« La Commission cantonale des constructions est également compétente pour les projets dont la Municipalité est requérante ou partie ».

- ✓ 5.2 Remplacement des articles 48 à 53 RCCZ [C : Zone des hameaux (Produit, Montagnon) et D : Zone de faible densité du coteau H30 (Produit, Montagnon)] par les articles annexés « C : Zone de maintien du bâti existant (Produit, Montagnon) » (cf. annexe 1).

- ✓ 5.3 L'article 98 alinéa 4 RCCZ est modifié comme suit :

« Toute trouvaille doit être communiquée à l'instance cantonale chargée d'archéologie ».

- ✓ 5.4 L'article 114 alinéa 4 lettre b RCCZ est modifié comme suit :

« retirer les autorisations délivrées, ceci sans indemnisation et sous réserve de l'article 32 alinéa 3 LPJA ».

- ✓ 5.5 L'article 140 alinéa 4 RCCZ est modifié comme suit :

« Sous réserve de la loi sur les routes, l'équipement pourra être entrepris par les particuliers sous la surveillance de la municipalité conformément aux plans généraux établis par cette dernière ».

- ✓ 5.6 L'article 183 alinéa 5 RCCZ est modifié comme suit :

« Les modifications aux constructions existantes empiétant sur l'alignement en vigueur pourront être autorisées, mais uniquement à bien plaisir. Aucune indemnité de plus-value ne sera due en cas d'acquisition ultérieure par le Municipalité. La loi sur les routes demeure réservée ».

- ✓ 5.7 L'article 184 alinéa 3 1^{ère} phrase RCCZ est modifié comme suit :

« Est puni par l'autorité compétente d'une amende de 1'000 à 100'000 francs : (...) ».

- ✓ 5.8 L'article 188 RCCZ, « *Tableau récapitulatif* », est modifié par la suppression de la remarque No 17 et l'ajout de la mention « (DUGNY, LES PLACES) » après la dénomination « HAMEAUX DU COTEAU »;
- 5.9 L'article 189 RCCZ en tant qu'il concerne le No P1 « *La Losentze* » n'est pas homologué tant que les services cantonaux compétents et l'autorité communale n'auront pas défini puis délimité une zone de protection pour le secteur de la « *Losentze* » et ses rives (cf. supra 1.2).
- 5.10 L'article 190 RCCZ en tant qu'il concerne les secteurs : « *Gravière de la Losentze* » (GL), « *Carrière de Biolley* » (CB), « *Ravaney* » (DR), « *Pro de Mars* » (DPM), « *Luitaise (Ovronnaz)* » (DL), « *Chaufisse (viticole spéciale)* » (CH3) n'est pas homologué (cf. supra 1.2).
- 5.11 L'article 190 RCCZ en tant qu'il concerne le secteur « *La Billionnaire* » (DB), intitulé « *Autorisation à obtenir* », l'autorisation d'exploiter pour la déchetterie est supprimée et remplacée par l'autorisation de construire.

La municipalité devra corriger les plans d'affectation des zones et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ), suivant les modifications et réserves qui précèdent et la décision du Conseil d'Etat du 25 août 2004. Les plans et RCCZ dûment corrigés seront adressés au Conseil d'Etat qui procédera à leur légalisation (signatures).

Les zones et surfaces qui feront l'objet d'un examen et d'une homologation ultérieurement seront délimitées et mentionnées comme « *territoires provisoirement non homologués* » sur les plans d'affectation.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit public du Tribunal cantonal.

Le recours doit être déposé en autant de doubles qu'il y a d'intéressés, dans les trente jours dès la notification de la décision.

Le mémoire contient un exposé concis des faits, des motifs accompagnés des moyens de preuve, ainsi que des conclusions. Il est daté et signé par le recourant ou son mandataire.

La décision attaquée et les documents servant de moyens de preuve, en possession du recourant, sont joints au mémoire.

émolument : Fr. 400.--

Pour copie conforme,
LE CHANCELIER D'ETAT.



- 6 extr. DEIS
- 1 extr. IF

C: Zone de maintien du bâti existant (Produit, Montagnon)

Buts de la zone

Le but de la zone de maintien du bâti existant est de préserver les constructions présentes en autorisant leur rénovation ou leur sécurisation, sans toutefois en augmenter la surface habitable.

Nature et degré de l'affectation

- 1 Cette zone est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités économiques et aux services qui répondent aux besoins de la population et dont l'emplacement dans une autre zone présenterait des inconvénients.
- 2 Les locaux qui abritent des animaux ne doivent pas y causer une gêne excessive.

Prescriptions

- 1 Construction: concernant les villages de Montagnon et Produit, toute nouvelle construction ou rénovation/transformation tendant à augmenter la surface habitable n'est pas autorisée jusqu'à plus ample connaissance sur le comportement du glissement de Montagnon.
- 2 Restauration/Rénovation: Toute restauration doit assurer la mise en valeur des éléments originaux existants. A cette fin, le Conseil municipal peut demander l'assainissement ou la démolition de tout ou d'une partie des bâtiments concernés. Toute restaurations/rénovation tendant à augmenter la surface habitable est interdite.
- 3 Sécurisation: Lors d'une restauration/rénovation de bâtiment, il est recommandé, dans la mesure du possible, de prendre des mesures pour le sécuriser. Pour le surplus, l'article 116 du présent règlement est applicable.
- 4 Architecture: Les transformations s'harmoniseront aux édifices originels du point de vue de la volumétrie, de l'orientation et des autres caractéristiques (aspect extérieur, forme des toits, choix des matériaux et de la couleur, distances aux fonds voisins, aux constructions existantes et aux rues).
- 5 Préavis: Avant le dépôt de la demande d'autorisation de restauration ou encore de démolition d'une construction existante, une demande préalable sera soumise à l'autorité compétente.
- 6 Degré de sensibilité selon LPE / OPB : 2.