

# ***Commune de Mont-Noble***



***ZONE RESERVEE***

*Nax, avril 2018*

## **Table des matières**

<b>1. Introduction .....</b>	<b>3</b>
<b>2. But de la zone réservée .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Le contexte large et la situation de la commune de Mont-Noble .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Equipement des terrains.....</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Déposes de demandes d'autorisation de construire.....</b>	<b>5</b>
<b>2.4 Conséquences financières du mitage et de l'étalement des constructions.....</b>	<b>5</b>
<b>2.5 Périmètre de la zone réservée .....</b>	<b>5</b>
<b>2.6 Dérogation à la zone réservée .....</b>	<b>5</b>
<b>2.7 Durée de la mesure .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Conclusion.....</b>	<b>6</b>

# **1. Introduction**

*Ce rapport présente la nécessité pour la commune de Mont-Noble de définir une zone réservée afin de permettre une mise en œuvre des nouvelles exigences de la LAT. En effet, la mesure visant à délimiter des zones réservées est prise en vue de procéder à la révision globale de plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ), afin de mettre ces instruments en conformité avec la LAT révisée.*

## **2. But de la zone réservée**

### **2.1 Le contexte large et la situation de la commune de Mont-Noble**

*En juin 2014, le Service du développement territorial a adressé aux différentes communes une correspondance présentant le nouveau contexte juridique lié à la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en force le 1<sup>er</sup> mai 2014, rappelant son objectif essentiel d'éviter le mitage du territoire.*

*Il fait mention notamment que :*

- 1. L'entrée en force 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 ;*
- 2. De ce fait, les bases légales cantonales sont en cours de révision, notamment une révision globale du PDC et la révision partielle de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Lcat)*
- 3. 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.*

*Selon cette fiche, la commune de Mont-Noble est considérée comme appartenant à la typologie suivante : Sub-région MS2 / Espace des coteaux et vallées latérales. Cela signifie qu'elle se caractérise par une faible évolution démographique et qu'elle a de grandes réserves de terrain à bâtir. Il est également clairement spécifié que des déclassements devront être envisagés. La fiche précise également que la surface en zone à bâtir (destinée à l'habitat) dépasse les besoins prévisibles pour les 15 prochaines années.*

*Une deuxième fiche a été communiquée, en avril 2016, par le canton en lien avec la révision du Plan directeur cantonal. Cette dernière comporte des chiffres plus précis, faisant état des besoins pour les 15 prochaines années et du surplus de zones à bâtir dévolues à l'habitat. Elle met en évidence un surplus à 15 ans de 54.1 ha :*

Commune	Type de commune	Projection démographique	Densité (m <sup>2</sup> /hab-empl)		Zones construites (ha)	Zones non construites (ha)	Besoin théorique (ha)	Surplus théorique (ha)
			espace CCDT	réelle				
Mont-Noble	Coteaux et vallées	122	441	942	92.8	47.4	9.7	54.1

*Ces données transmises par le canton confirment l'important surdimensionnement de la commune et la nécessité de prendre des mesures d'aménagement du territoire et notamment, un dézonage de terrains à bâtir.*

*Par ailleurs, le taux de résidences secondaires de la commune de Mont-Noble est supérieur à 20%. La Lex Weber s'applique donc sur le territoire communal. Actuellement il n'est plus possible de construire de nouvelles résidences secondaires. La demande en terrain à bâtir est donc limitée.*

*Les autorités communales de Mont-Noble ont jugé la situation préoccupante notamment pour les raisons suivantes :*

- *L'ampleur du surplus (de surfaces en zone à bâtir) et la nécessité de déclassement ;*
- *La partie non-bâtie (de la zone à bâtir destinée à l'habitat) a une taille comparable à celle du surplus, ce qui laisse présager une marge de manœuvre limitée ;*
- *La partie non-bâtie (de la zone à bâtir destinée à l'habitat) se répartit principalement à l'extérieur des villages principaux ;*
- *Les demandes de permis de construire se situent sur l'ensemble de la zone à bâtir sans tenir compte des zones équipées.*

## **2.2 Equipement des terrains**

*En parallèle à cette situation, la commune de Mont-Noble a effectué plusieurs équipements de la zone à bâtir par la réalisation de plusieurs remaniements urbains dont certains ne sont que partiellement construits. A ce jour, l'ensemble de ces procédures sont terminées et les terrains entièrement équipés sont donc à disposition pour les constructions à venir.*

*Des secteurs non équipés ou équipés de manière partielle sont identifiés et demandent une réflexion avant d'être équipés.*

*Au vu du nouveau contexte juridique, il est décidé de ne pas construire de nouveaux équipements de la zone à bâtir, mais de mener une réflexion et d'établir les études nécessaires, pour que les travaux d'équipements puissent être entrepris dès que les mesures liées à la mise en application de la LAT seront connues et/ou en force.*

### **2.3 Déposes de demandes d'autorisation de construire**

*L'administration communale doit également continuer à traiter les demandes d'autorisation de construire et délivrer les permis de construire pour tout projet conforme au règlement et au plan de zone en vigueur.*

*Des projets - conformes au PAZ en vigueur – ne permettront pas forcément de respecter l'objectif de la LAT, à savoir limiter le mitage du territoire et pourraient encore diminuer les marges de manœuvre des autorités communales dans le cadre de la révision du plan d'affectation des zones, voire conduire à la nécessité de procéder ultérieurement à des dézonages.*

### **2.4 Conséquences financières du mitage et de l'étalement des constructions**

*La zone à bâtir induit des devoirs de l'autorité communale face à ces habitants, notamment en termes d'équipement, de transport scolaire ou d'entretien des routes, .... Le mitage du territoire et l'étalement des constructions induisent une majoration importante de ces coûts qu'il y lieu de prendre en compte.*

### **2.5 Périmètre de la zone réservée**

*Trois plans représentent les zones concernées par cette mise en zone réservée :*

1. Secteur Nax
2. Secteur Vernamiège
3. Secteur Mase

*Les périmètres définis comportent principalement :*

- *des secteurs inaccessibles en termes d'équipement complet,*
- *des secteurs détachés du tissu bâti*
- *des secteurs représentant un conflit cumulé de plusieurs législations en termes d'aménagement du territoire*
- *des secteurs peu propres à la construction*
- *des secteurs où un équipement trop important et coûteux est nécessaire*
- *des secteurs dévolus principalement à la construction de résidences secondaires*
- *des secteurs dont la construction pourrait être différée (réalisation par étapes)*

*Sont exclues de la zone réservée, les zones conformes à l'esprit de la LAT et qui n'induisent pas de mitage du territoire.*

### **2.6 Dérogation à 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 ». 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 communal, sur la base d'un préavis du service cantonal du développement territorial (SDT).

## **2.7 Durée de la mesure**

La zone réservée est fixée pour une durée de deux ans dès son entrée en force. Elle peut être prolongée de trois ans par décision de l'Assemblée primaire.

La période de deux ans n'est pas jugée excessive du fait qu'elle permet à l'autorité communale de mener les réflexions nécessaires afin d'adapter le plan d'affectation des zones à la nouvelle LAT.

## **3. Conclusion**

Afin de permettre une mise en œuvre des nouvelles exigences de la LAT, de manière rationnelle et respectueuse du principe d'égalité de traitement, afin d'éviter un phénomène de mitage de la zone à bâtir, qui rendrait irrationnelle voire impossible la mise en œuvre de la LAT, le conseil communal de Mont-Noble a décidé de créer des zones réservées sur les périmètres de zones à bâtir représentés sur les plans annexés à ce rapport. Par la mise en œuvre de cette mesure d'aménagement du territoire, la révision du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions (RCCZ) pourront s'effectuer afin d'être en conformité avec la LAT révisée.

Commune de Mont-Noble

Le président :

Bernard Bruttin

.....

la secrétaire communale :

Mélanie Maury

.....

Nax, le 23 avril 2018.