



**CANTON DU VALAIS  
KANTON WALLIS**



**Commune de Mont-Noble**

# **ZONE RESERVEE**

## **Nouvelle décision**

**Espace Territoire** sa

urbanisme & aménagement du territoire

Route de Chandoline 25 b, 1950 Sion

Tel. 027 323 67 52

Fax 027 323 67 54

info@espaceterritoire.ch

www.espaceterritoire.ch



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

**Sion, le 15 mai 2020**

**Décidé par le Conseil municipal de Mont-Noble en séance du .....**

**Le président :**

**La secrétaire communale :**

## Table des matières

1.	Introduction .....	3
2.	Contexte, nécessité et buts des zones réservées .....	3
2.1	Contexte .....	3
2.2	Nécessité et buts des zones réservées .....	3
2.3	Conformité des zones réservées aux bases légales .....	5
3.	Périmètre des zones réservées .....	5
3.1	Description du périmètre .....	5
3.2	Délimitation des zones réservées .....	6
4.	Durée des zones réservées et dérogations .....	7
4.1	Durée de la zone réservée .....	7
4.2	Dérogations aux zones réservées .....	7
5.	Conclusion .....	7

## Liste des acronymes

LAT	loi sur l'aménagement du territoire
LcAT	loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire
PAZ	plan d'affectation des zones
PDC	plan directeur cantonal
PU	périmètre d'urbanisation
RCCZ	règlement communal des constructions et des zones
SDT	Service du développement territorial

# 1. Introduction

Le but du présent rapport est de justifier le besoin pour la commune de Mont-Noble de prendre une nouvelle décision sur les zones réservées, sur certains territoires définis, afin de permettre une mise en œuvre des nouvelles exigences de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) qui tient compte de l'avancement des réflexions communales en matière de développement territorial.

Le présent dossier annule et remplace le dossier de zones réservées décidé par le Conseil municipal le 23 mai 2018 et publié au bulletin officiel le 8 juin 2018.

## 2. Contexte, nécessité et buts des zones réservées

### 2.1 Contexte

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) stipule que les communes doivent mettre à jour leurs outils d'aménagement du territoire 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 souhaité ainsi que 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.*

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). Les PAZ et les RCCZ de Mont-Noble ont été homologués par le Conseil d'Etat en 1996 (Mase), en 1998 (Vernamiège) et en 2010 (Nax), soit il y a plus de 20 ans pour deux anciennes communes, 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, justifiée également par l'harmonisation et uniformisation nécessaire entre les PAZ et RCCZ des anciennes communes de Nax, Mase et Vernamiège.

### 2.2 Nécessité et buts des zones réservées

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).

La commune de Mont-Noble y est classée en catégorie C et doit donc prendre des mesures de planification.

***Plan directeur cantonal (PDC)***

***Fiche C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat (extrait)***

*Marche à suivre, le canton :*

*d.3) Catégories C et D – stratégie principale de régulation : mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les zones à bâtir dévolues à l'habitat et d'éviter le mitage du territoire.*

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 2ème 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 (PAZ et RCCZ) est défini par la fiche C.1 du PDC :

- > au maximum 2 ans à partir de l'homologation du PDC pour définir leur périmètre d'urbanisation, basé sur les options de développement communales (soit jusqu'au 1 mai 2021 au plus tard) ;
- > au maximum 7 ans à partir de l'homologation du PDC pour faire homologuer leur révision globale du PAZ et RCCZ (soit jusqu'au 1 mai 2026 au plus tard).

Le PDC, dans sa fiche C.1 Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat, a défini pour chaque commune valaisanne les zones à bâtir nécessaires pour les 15 prochaines années, ainsi que les surplus théoriques de zone à bâtir.

Selon les derniers calculs effectués par le Service du développement territorial (SDT), la commune de Mont-Noble possédait, en mai 2019, un surplus théorique de 53.2 hectares de zone à bâtir dévolue à l'habitat, alors que le besoin théorique, pour les 15 prochaines années, n'est que de 9.1 hectares.

Commune	Type de commune	Situation démographique actuelle (he)	Projection démographique (%)	Densité <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> /hab-empl)		Zones construites (ha)	Zones non construites (ha)	Besoin théorique (ha)	Surplus théorique (ha)	Catégorie provisoire
				espace CCDDT	réelle					
Mont-Noble	Coteaux et vallées	1052	120	441	892	93.8	46.5	9.1	53.2	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, SDT

Les zones à bâtir dévolues à l'habitat de Mont-Noble sont donc supérieures aux besoins à 30 ans et la commune a l'obligation de dézoner des terrains en zone à bâtir destinée à l'habitat (surplus au-delà des 30 ans) et prendre des mesures de planification afin de geler temporairement l'urbanisation de ses zones à bâtir répondant aux besoins pour l'horizon 2030-2045.

Par ailleurs, la commune de Mont-Noble possède une vaste surface de zone à bâtir destinée, lors de l'élaboration des différents PAZ et RCCZ (Nax, Vernamiège, Mase) dans les années '90, aux résidences secondaires. Mont-Noble étant classée comme commune avec une proportion de résidences secondaires supérieure à 20% (62.4%) 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 donc plus lieu d'être.

Soucieuse d'aménager son territoire de manière qualitative, la commune de Mont-Noble a mené une réflexion territoriale en 2017-2018 déjà afin de sélectionner les terrains les moins aptes à une construction immédiate, et les a déclarés zone réservée. Ces zones réservées avaient été décidées par le Conseil municipal le 23 mai 2018 et avaient été publiées au bulletin officiel le 8 juin 2018.

La commune de Mont-Noble possède plusieurs réserves de zone à bâtir non urbanisées d'un seul tenant, réparties sur l'ensemble de son territoire. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet de mesures préalables à l'urbanisation (équipement, desserte, rectification de limites, PAS, etc.). Permettre la construction dans ces périmètres sur les parcelles immédiatement constructibles risquerait de mettre en péril la mise en œuvre de la révision globale du PAZ qui devra réduire ses zones à bâtir destinées à l'habitat, d'autant plus que le surplus est supérieur aux zones non construites, définies par le calcul du SDT.

Depuis la décision des zones réservées de 2018, la Commune de Mont-Noble a poursuivi ses réflexions territoriales, ce qui l'a contraint à devoir augmenter les surfaces de zones réservées pour pouvoir préserver une cohérence d'ensemble de son développement territorial.

Les réflexions territoriales touchant de nombreux domaines (urbanisation, mobilité, transport, environnement, etc.), leur mise en application prend du temps. Le Conseil municipal a donc décidé de déclarer de nouvelles zones réservées, qui donneront à la commune le temps de la réflexion pour mettre en œuvre la révision globale du PAZ et du RCCZ, en favorisant

l'urbanisation vers l'intérieur et le développement d'un milieu bâti compact, selon les exigences de l'art. 1 al. a<sup>bis</sup> et b de la LAT.

**Le but des présentes zones réservées est donc de bloquer temporairement certains territoires, pour que rien ne soit entrepris qui puisse entraver la révision globale du PAZ et du RCCZ.**

## 2.3 Conformité des zones réservées aux bases légales

Lorsqu'elles doivent modifier ou réviser leurs PAZ et RCCZ, les communes peuvent déclarer des territoires exactement délimités « zone réservée » au sens de l'article 27 de la LAT.

### ***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 pour 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.*

Les autorités communales se doivent de faire une réflexion pour préserver l'intérêt public (vision d'ensemble / cohérence avec les options de développement communales et l'image directrice), ce qui ne correspond généralement pas à la somme des intérêts des particuliers (propriétaires de terrains). La Commune ne souhaite pas s'exposer à devoir subir son aménagement du territoire, plutôt que de l'anticiper et le maîtriser, en l'organisant de manière rationnelle et cohérente avec sa vision, conformément aux bases légales en vigueur. Afin de préserver l'intérêt public évident que représente un aménagement du territoire cohérent, le Conseil Municipal a décidé de déclarer des zones réservées.

## 3. Périmètre des zones réservées

### 3.1 Description du périmètre

Une surface totale de 81.9 hectares a été décidée en zone réservée par le Conseil municipal de Mont-Noble. Les plans des zones réservées faisant l'objet de la décision du Conseil municipal localisent les surfaces concernées :

1. secteur Nax ;
2. secteur Vernamiège ;
3. secteur Mase.

Les présentes zones réservées reprennent les périmètres décidés en zone réservée en 2018 (sauf une parcelle sur laquelle une dérogation a été délivrée par le Conseil municipal et le SDT), auxquels de nouveaux périmètres ont été ajoutés sur les trois secteurs :

1. secteur Nax : délimitation de zones réservées supplémentaires dans la zone de chalets, sur des parcelles ou portion de parcelles non bâties ;
2. secteur Mase : agrandissement des zones réservées sur les hauts de la Commune, en zone de chalets ;
3. secteur Vernamiège : agrandissement des zones réservées au centre du village.

## **3.2 Délimitation des zones réservées**

Les périmètres décidés en zone réservée présentent les caractéristiques suivantes :

- > secteurs non largement bâtis ;
- > secteurs non équipés et/ou difficilement équipables ;
- > secteurs détachés du tissu bâti ;
- > secteurs qui étaient dévolus principalement à la construction de résidences secondaires ;
- > secteurs peu propices à la construction (ex. pente, etc.) ;
- > secteurs en conflit avec des zones de dangers, zones de protection, etc.

Il est à noter que les zones réservées décidées par le Conseil municipal de Mont-Noble ne représentent qu'une partie des réserves de zones à bâtir destinées à l'habitat, et ne compromettront donc pas le développement à court terme de l'urbanisation. Les zones réservées sont donc conformes au principe de proportionnalité.

## 4. Durée des zones réservées et dérogations

### 4.1 Durée de la zone réservée

Conscient du fait que le travail et les procédures nécessaires à réviser le PAZ et RCCZ s'étaleront sur plusieurs années, le Conseil municipal de Mont-Noble a saisi l'opportunité donnée par l'article 19 al. 2 de la LcAT, de décider les présentes zones réservées pour une durée de 3 ans. L'assemblée primaire pourrait prolonger, si nécessaire, les présentes zones réservées pour une durée supplémentaire de 3 ans.

Parallèlement, les zones réservées décidées par le Conseil municipal de Mont-Noble le 23 mai 2018 et publiées au bulletin officiel du 8 juin 2018 sont annulées et remplacées par les présentes zones réservées.

Cette période n'est pas jugée excessive du fait qu'elle permet à l'autorité communale de mener les réflexions nécessaires afin d'adapter le PAZ et RCCZ à la nouvelle LAT. La durée des présentes zones réservées correspond 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 01.05.2026 pour l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ).

Il faut préciser que les zones réservées ne changent pas l'affectation des zones, qu'elles bénéficient d'un statut temporaire et qu'elles entrent en force dès publication au bulletin officiel de la décision établie du Conseil municipal de Mont-Noble.

Les zones réservées seront abrogées au plus tard conjointement à l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ.

### 4.2 Dérogations aux zones réservées

Dans la zone réservée, des autorisations de construire dérogatoires pourront être accordées exceptionnellement aux projets qui n'entraveront pas la mise en œuvre des exigences de la nouvelle LAT dans le cadre de la révision globale du PAZ et du RCCZ (cf. art. 19 LcAT).

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.

Les dérogations seront accordées dans les territoires largement bâtis et incertitude (selon la carte élaborée par le SDT suivant la méthode de calcul des besoins à bâtir).

Les autorisations de construire délivrées avant l'entrée en force des présentes zones réservées sont toujours valables ; des modifications de projet peuvent y être autorisées en dérogation à la zone réservée.

Afin d'éviter des frais inutiles, les propriétaires désirant construire dans les périmètres concernés par les zones réservées peuvent transmettre au service technique communal une demande préalable, afin de vérifier si une dérogation est possible ou non.

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 municipal qui réalisera une pesée des intérêts, sur la base d'un préavis du SDT.

## 5. Conclusion

Le présent rapport permet de démontrer la conformité de la création des présentes zones réservées sur la Commune de Mont-Noble aux bases légales en matière de zones réservées, à savoir l'art. 27 LAT et 19 LcAT.

Le présent dossier annule et remplace le dossier de zones réservées publié au bulletin officiel le 8 juin 2018.

**Selon l'article 19 de la LcAT, les zones réservées décidées par le Conseil Municipal entrent en force dès leur publication dans le bulletin officiel.**

**A l'intérieur des périmètres délimités en zone réservée, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la mise en œuvre des exigences de la LAT, soit notamment la révision globale du PAZ et du RCCZ.**