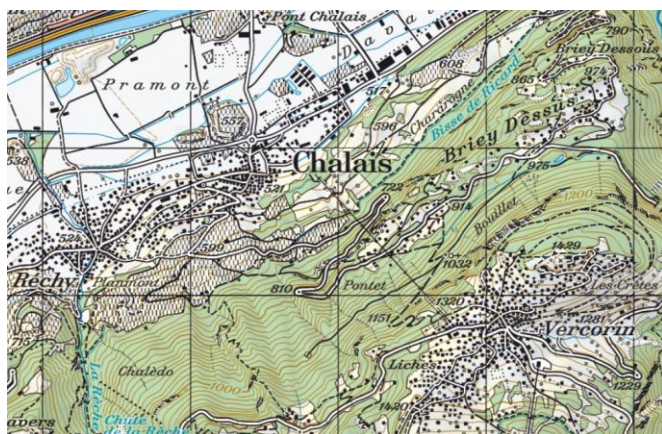




Commune de Chalais

INSTAURATION DE ZONES RÉSERVÉES

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES À BÂTIR
DESTINÉES À L'HABITAT DES PARTIES
SUPÉRIEURES DE LA COMMUNE DE
CHALAIS



Règlement de la zone réservée

et

Rapport justificatif selon art. 47 OAT

Janvier 2018

Mandant

Commune de Chalais

Mandataire

AGORA-plan
Rte du Manège 59
1950 Sion
027 327 44 10
www.agora-plan.ch
info@agora-plan.ch

Personne responsable

Alain Turatti
Géographe-aménagiste
079 739 65 74
a.turatti@agora-plan.ch

Etat du document

Version 1.0

Janvier 2018

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	4
2.	CADRAGE	4
3.	ASPECTS LÉGAUX	6
	3.1 Base légale	6
	3.2 Intérêt public	6
	3.3 Proportionnalité	6
4.	RÈGLEMENT SPÉCIFIQUE DE LA ZONE RÉSERVÉE	7
5.	CONSIDÉRATIONS FINALES	7

1. INTRODUCTION

Ce document a pour but de présenter la nécessité pour la commune de Chalais de définir une zone réservée pour permettre une mise en œuvre des nouvelles dispositions légales supérieures en matière d'aménagement du territoire (LAT).

Le présent rapport justificatif, au sens de l'art 47 OAT, rappelle les buts des zones réservées instaurées le 2 février 2018 sur le territoire communal de Chalais et motive l'instauration de ces zones réservées jusqu'au 1^{er} février 2020, soit pour une durée totale de 2 ans, ou jusqu'à l'homologation du nouveau règlement si celle-ci est validée avant cette date.

Il est accompagné par les règles du droit de la construction prévalant dans les secteurs mentionnés durant la durée d'application de ces zones réservées.

2. CADRAGE

Les zones réservées sont instaurées pour permettre une révision du plan d'affectation des zones et de son règlement sur la commune concernée, au sens de la LAT:

Lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires (LAT art. 21, al. 2).

De plus, le service du développement territorial a adressé un courrier à l'ensemble des communes valaisannes rappelant les modifications légales de la LAT et de son application au niveau cantonal, notamment :

- a) 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 ;
- b) 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) acceptée par le peuple valaisan le 21 mai 2017 ;
- c) 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 et une définition d'un périmètre d'urbanisation, territoire de développement pour les 30 années à venir.

Au vu des nouvelles exigences légales et l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016 de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) et au 1^{er} janvier 2018 de la révision de la loi cantonale sur les constructions (LC), la commune doit questionner son territoire et déterminer son potentiel de développement en fonction des besoins identifiés en matière de population et d'emploi.

La commune de Chalais doit réviser son plan d'affectation des zones et son règlement des constructions à l'aune de ces nouvelles bases légales.

Selon la fiche du projet de PDC en matière de dimensionnement de la zone à bâtir, la commune de Chalais fait partie de la catégorie des communes qui se caractérise par une croissance démographique modérée à forte et qui possède de grandes réserves de terrain à bâtir. Il est inscrit que des déclassements devront être réalisés.

La surface de la zone à bâtir existante dépasse même les besoins identifiés pour la détermination du périmètre d'urbanisation (à 30 ans).

Ce surplus s'élève à environ 43 ha, alors que le besoin théorique pour accueillir de nouveaux habitants ces 15 prochaines années est d'environ 14 ha (bilan cantonal établi dans la cadre de la fiche C1 du projet de PDC-page 11 annexée).

Le conseil municipal de Chalais juge la situation préoccupante notamment pour les raisons suivantes :

- l'ampleur du surplus (de surface 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 (37 ha et 43 ha) ;
- le développement de la commune se situe principalement en plaine, mais il est essentiel que la partie supérieure puisse également profiter d'un développement future adapté ;

Le but poursuivi est de permettre, à l'intérieur de ces zones réservées, une adaptation du plan d'affectation et de la réglementation y relative, favorisant un développement cohérent en relation avec l'application des nouvelles bases légales fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire (objectif publié dans le Bulletin officiel le 2 février 2018).

La commune de Chalais désire réviser son plan d'affectation des zones et son règlement des constructions pour l'ensemble de la commune afin de se conformer au plus vite aux nouvelles dispositions légales touchant directement le territoire (LAT, LRS, LC cantonale, LcAT et PDC).

Toutefois, la commune connaît un développement différencié entre la partie située dans la plaine du Rhône (villages de Chalais et de Réchy) et les villages et la station de la partie supérieure.

De manière contradictoire et/ou historique, une partie importante des zones à bâtir destinées à l'habitat encore libre de construction se situent dans la partie supérieure.

Ces éléments factuels poussent le conseil municipal à décréter les zones réservées dans la partie supérieure (secteurs de Briey et de Vercorin, à l'exception de la zone à bâtir du centre de village) afin de pouvoir avoir une réflexion judicieuse de ces territoires en regard de ceux situés en plaine.

3. ASPECTS LÉGAUX

La zone réservée est une mesure conservatoire et provisionnelle qui entraîne des restrictions à la propriété. Ces restrictions respectent les conditions ressortant de l'art. 36 de la Constitution fédérale, à savoir une base légale, un intérêt public et le principe de la proportionnalité.

3.1 Base légale

Les articles 27 LAT et 19 LcAT sont considérés comme une base légale suffisante.

3.2 Intérêt public

Comme énoncé, l'occupation des zones à bâtir de la partie supérieure de la commune de Chalais ne permet pas de « maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé et favorable à l'habitat et à l'exercice des activités économiques », tel que défini par la LAT.

Un intérêt public prépondérant pour une adaptation/révision du plan de zones et de son règlement est ainsi démontré.

3.3 Proportionnalité

Le principe de la proportionnalité exige que la zone réservée ne soit pas plus vaste et ne dure pas plus longtemps que ne le requiert le but poursuivi.

Les territoires délimités classés en zone réservée se situent exactement dans les secteurs délimités par le plan d'affectation des zones dans la partie supérieure de la commune, là où la demande est la plus faible et où le territoire en zone à bâtir est le plus vaste.

Seule la partie de la zone à bâtir du centre de Village de Vercorin n'est pas intégrée à la zone réservée. Cette zone reste conforme à l'esprit de la LAT et n'induit pas de mitage du territoire.

La durée d'application des zones réservées décidée par le conseil communal est limitée à deux ans. Elle peut être prolongée de 3 ans au maximum par décision de l'assemblée primaire.

La commune de Chalais va tout mettre en œuvre pour que l'établissement de la révision du plan d'affectation des zones et du nouveau règlement puisse se réaliser dans les meilleurs délais, c'est-à-dire avant deux ans, démontrant ainsi la volonté de la commune de ne pas prolonger sans raison les zones réservées instaurées sur son territoire.

4. RÈGLEMENT SPÉCIFIQUE DE 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 » et seront traitées par le Conseil municipal, sur la base d'un préavis émis par le Service cantonal du développement territorial (SDT).

Pour les zones à bâtir qui ne sont pas soumises aux zones réservées, le conseil municipal appliquera strictement la réglementation en vigueur, notamment quant au respect des buts des zones et des densités et ne permettra pas de dérogation allant à l'encontre des buts visés par la révision du plan d'affectation des zones en cours.

5. CONSIDÉRATIONS FINALES

L'introduction par le conseil communal des zones réservées sur des territoires exactement délimités jusqu'au 1^{er} février 2020 relève de sa compétence, repose sur des bases légales, répond à un intérêt public prépondérant et respecte le principe de la proportionnalité. Pour le surplus, la commune démontre une sérieuse volonté d'aménager son territoire et le projet de révision de son plan de zones et de son règlement pour l'ensemble du territoire sont présumés admissibles.

Cette mesure d'aménagement du territoire et sa publication dans le bulletin officiel répond aux exigences d'informations à la population concernant le travail en cours et les objectifs finaux de la commune en matière de révision du plan d'affectation des zones et de son règlement.

Chalais, le 23 janvier 2018

Le Président

Le secrétaire

Alain PERRUCHOU

François ZUBER