



COMMUNE D'ICOGNE

ZONES RÉSERVÉES

INSTAURÉES LE 27 JUILLET
2018

Rapport justificatif selon l'art. 47 OAT

27 juillet 2018

Dossier pour mise à l'enquête publique



PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE

| | | | |
|------------------------------------|--|--|----------|
| N° travail | 13883 | | |
| Mandant | Commune d'Icogne | | |
| Mandataire | ARCALPIN – PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE AV. DE LA GARE 41 - 1950 SION Tél. 027/ 323 19 23 - Fax 027/ 323 19 31 E-mail info@arcalpin.ch - Site internet www.arcalpin.ch | | |
| Collaborateur responsable | Thomas Ammann, aménagiste FSU/SIA – ing. rural dipl. EPF | | |
| Collaborateur(s) adjoint(s) | Sarah Derendinger, master GSE, UNIL. | | |
| Versions | 1 | Dossier pour mise à l'enquête publique | 27.07.18 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

TABLE DES MATIÈRES

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | INTRODUCTION | 3 |
| 2 | ASPECTS MATÉRIELS | 4 |
| 2.1 | Buts des zones réservées | 4 |
| 2.2 | Révision du plan d'affectation des zones | 5 |
| 2.3 | Etendue des zones réservées | 5 |
| 2.4 | Stratégie de développement des zones à bâtir | 5 |
| 2.4.1 | Village d'Icogne | 5 |
| 2.4.2 | Station touristique de Crans | 6 |
| 2.5 | Application des zones réservées | 6 |
| 3 | ASPECTS FORMELS | 7 |
| 3.1 | Base légale | 7 |
| 3.2 | Intérêt public | 7 |
| 3.3 | Proportionnalité | 8 |
| 4 | CONCLUSION | 9 |

RÉFÉRENCES

Bases légales

- [1] Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT, Etat au 1^e janvier 2016)
- [2] Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT)
- [3] Loi concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987 (LcAT)
- [4] Plan directeur cantonal VS - Fiche de coordination C.1 – Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat (projet)

1**INTRODUCTION**

Le présent rapport justificatif, au sens de l'art 47 OAT, présente les buts et motive l'étendue des zones réservées instaurées le 27 juillet 2018 dans les zones à bâtir d'habitation de la commune d'Icogne, à l'exception de la zone vieux village pour une durée de 2 ans.

2

ASPECTS MATÉRIELS

Les zones réservées sont instaurées pour permettre une modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et de son règlement sur la commune d'Icogne, en respectant ce qui ressort de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), en particulier :

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

En effet, selon l'évaluation du dimensionnement des zones à bâtir de la commune réalisée conformément aux directives ad hoc établies par la Confédération, en adéquation avec la nouvelle LAT, entrée en vigueur le 1^e mai 2014, la commune d'Icogne possède un surplus théorique de zone à bâtir.

Ce surplus va à l'encontre des buts et principes définis par la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire, notamment dans son article 15 :

Zones à bâtir

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.*

Ainsi les **circonstances entourant le plan d'affectation des zones en vigueur se sont sensiblement modifiées**, ce qui motive son adaptation partielle et, le cas échéant, celle de son règlement.

2.1 BUTS DES ZONES RÉSERVÉES

Les zones réservées ont pour **but de garantir** (provisoirement) **la planification en cours** pour rendre le PAZ conforme à la législation supérieure et à la stratégie de développement des zones à bâtir d'habitation définie. Il s'agit, en particulier, de garantir aux autorités chargées de l'aménagement du territoire la liberté de planifier, de décider et d'éviter que des projets de constructions viennent entraver cette liberté.

Le but poursuivi par l'instauration des zones réservées est donc **d'éviter la construction sur les surfaces dépassant vraisemblablement les besoins en zone à bâtir** pour les prochains 15 ans et **d'assurer que les terrains classés en zone à bâtir soient équipés convenablement**.

En effet, des demandes d'autorisation de construire déposées sur des terrains en périphérie et/ou des quartiers à aménager risquent de mettre en péril le développement de ces derniers.

2.2 RÉVISION DU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES

Conscient de cette problématique, le Conseil communal d'Icogne, a mis en chantier une **révision de son plan d'affectation des zones** et de son règlement pour tenir compte, de manière appropriée, de l'exigence légale découlant en particulier de l'article 15 LAT et pour concrétiser la stratégie de développement adoptée.

Compte tenu de ces raisons, et en respectant l'article 19, al. 2 LcAT, qui autorise le Conseil communal à introduire des zones réservées pour une durée maximale de deux ans, le Conseil communal a décidé le 24 juillet 2018 d'instaurer des zones réservées sur la zone à bâtir d'habitation.

2.3 ETENDUE DES ZONES RÉSERVÉES

La délimitation de ces zones réservées est basée sur un examen minutieux de tous les secteurs de la zone à bâtir, en tenant compte, notamment, de leur densité de construction et de leur état d'équipement.

Sont classées en zones réservées les zones d'habitation de la commune, à l'exception de la zone vieux village, entièrement équipée.

2.4 STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DES ZONES À BÂTIR

Après examen du plan d'affectation des zones en vigueur et des prévisions démographiques et économiques intrinsèques à la commune d'Icogne, ainsi que celles de ses communes voisines, le Conseil communal adopte la stratégie indiquée ci-après pour le développement des zones à bâtir d'habitation des villages et de la station touristique à prendre en considération pour la révision du plan de zones en cours.

2.4.1 VILLAGE D'ICOGNE

Objectif VI 1 : pour assurer une qualité de vie et une habitabilité attractive, les **zones à bâtir proches des centres sont privilégiées** et feront l'objet d'une **densification vers l'intérieur**, tout en respectant les valeurs historiques et patrimoniales. Les terrains nécessaires pour les infrastructures et équipements publics seront inventoriés.

Objectif VI 2 : parallèlement, pour assurer une utilisation économe des terrains, les **secteurs périphériques, peu ou pas desservis et/ou équipés, seront examinés pour déterminer leurs affectation et aménagement.**

Avant une remise en zone à bâtir, compte tenu des besoins à prouver, ces secteurs feront l'objet d'un aménagement adéquat permettant la réalisation immédiate des constructions et

sauvegardant la totalité de leur surface en tant que zone à bâtir. Des plans directeurs localisés et, le cas échéant, des plans d'aménagement détaillés détermineront leur développement.

2.4.2 STATION TOURISTIQUE DE CRANS

Objectif TOU 1 : Les secteurs en périphérie de la station touristique, peu ou pas du tout équipés, seront examinés par rapport à leur compatibilité avec la nouvelle LAT. Ces secteurs feront l'objet d'une analyse des besoins tenant compte également de la mise en vigueur de la loi sur les résidences secondaires.

2.5 APPLICATION DES ZONES RÉSERVÉES

Pendant deux ans, seules les demandes d'autorisation de construire conformes à la planification en cours seront traitées. Ne seront donc notamment pas traitées avant la mise en vigueur du nouveau plan de zones les demandes d'autorisation de construire dans des quartiers périphériques qui, pour le surplus, nécessitent la mise en place d'équipements tels que des routes. Les nouveaux bâtiments réalisés dans ces parquets non entièrement équipés risquent en effet d'empêcher la mise en place d'accès convenables pour desservir l'ensemble du quartier.

En revanche, les projets de construction situés dans des parquets entièrement bâtis et qui n'empêcheront pas le développement d'un quartier seront traités après examen.

3**ASPECTS FORMELS**

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

3.1 BASE LÉGALE

Selon la jurisprudence en la matière, l'art. 27 LAT et l'art. 19 LcAT sont considérés comme **une base légale suffisante** ne nécessitant pas de dispositions cantonales d'exécution.

3.2 INTÉRÊT PUBLIC

Comme énoncé précédemment, la surface des zones à bâtir de la commune d'Icogne n'est pas en adéquation avec l'exigence légale demandant que les zones à bâtir **"... répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes ..."** tels que définis par l'article 15, al. 1 LAT.

Par ailleurs, l'entrée en vigueur de la **loi sur les résidences secondaires** remet en question le dimensionnement des zones bâtir, notamment dans les périmètres touristiques de la commune.

Le système actuel de planification territoriale est donc insuffisant, ce qui motive le besoin de modifier le plan d'affectation des zones.

Un **intérêt public prépondérant** pour une modification partielle du plan d'affectation des zones et de son règlement est ainsi démontré et il en découle directement un intérêt public prépondérant pour l'instauration des zones réservées.

Les zones réservées assurent, par ailleurs, que les propriétaires situés dans ces zones soient traités de manière équitable, ce qui renforce le caractère d'intérêt public de ces zones. Ainsi, seules les demandes d'autorisation de construire dont le projet n'entrave pas la planification en cours seront traitées.

En travaillant depuis de nombreux mois sur la révision du plan d'affectation des zones et de son règlement de construction avec l'objectif de les rendre conformes à la nouvelle LAT, aux autres contraintes légales et à la stratégie de développement adoptée, le Conseil communal a démontré une sérieuse volonté d'aménager son territoire de manière harmonieuse. **Une intention concrète de changer le plan d'affectation des zones est ainsi démontrée.**

3.3 PROPORTIONNALITÉ

Le principe de la proportionnalité exige que les zones réservées ne soient pas plus vastes et ne durent pas plus longtemps que ne le requiert le but poursuivi.

L'étendue de ces territoires classés en zone réservée est donc limitée au minimum nécessaire pour atteindre le but poursuivi. La délimitation des zones réservées assure l'égalité de traitement de tous les propriétaires des terrains.

La durée d'application des zones réservées décidées par le Conseil communal est limitée à 2 ans. En cas d'adoption du plan d'affectation des zones révisé et conforme à la nouvelle loi fédérale, les présentes zones réservées peuvent être abrogées. Dans le cas contraire, une prolongation de la durée des zones réservées peut être décidée par l'Assemblée primaire (art. 19 LcAT) ou par le canton (art. 38 LAT révisée).

Le principe de la proportionnalité est donc respecté par une délimitation restrictive des zones réservées, ainsi que par la limitation de la durée de ces dernières.

4**CONCLUSION**

L'introduction par le Conseil communal des zones réservées sur des territoires exactement délimités, pour une durée de deux ans, relève de sa compétence, repose sur des bases légales, répond à un intérêt public prépondérant et respecte le principe de proportionnalité.

Pour le surplus, la commune démontre une sérieuse volonté de planifier l'utilisation et d'aménager son territoire dans le respect de la législation en vigueur. L'intention concrète de modifier le plan d'affectation des zones est ainsi démontrée et le projet de modification partielle du plan d'affectation des zones et de son règlement est présumé admissible.

Sion, le 27 juillet 2018

arc alpin

T Ammann