

Zones réservées – prolongement de 3 ans

Message du conseil municipal au conseil général

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

En vertu des articles 78, al. 3, ch. 1, de la Constitution cantonale du 8 mars 1907, 17, al. 1. let. a, et 31 de la loi sur les communes du 5 février 2004, 19 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, le conseil général délibère et décide de l'adoption de tous les règlements municipaux, à l'exception de ceux qui ont une portée purement interne.

Ainsi, avons l'honneur de vous proposer de prolonger les zones réservées pour 3 ans selon l'art. 19 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT). Les secteurs concernés sont la zone M1 et le secteur Fare soit 53 hectares. Une zone réservée avait été décidée le 21 février 2022 par le Conseil municipal et la décision est entrée en force le 1^{er} avril 2022 par insertion dans le bulletin officiel.

I. Contexte

La révision du cadre législatif en matière d'aménagement du territoire, tant au niveau fédéral que cantonal, impose aux communes de réévaluer la dimension de leurs zones à bâtir et d'adapter leur planification territoriale. En particulier, la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT) prévoit que les réserves de zones à bâtir ne dépassent pas les besoins estimés pour les quinze prochaines années.

Dans le cadre des discussions relatives à l'application de cette législation, le canton du Valais a obtenu que les réserves correspondant aux besoins de développement situés entre quinze et trente ans ne soient pas systématiquement déclassées. Ces surfaces peuvent être maintenues en zone à bâtir, à condition de faire l'objet d'une temporisation et d'une gestion adaptées, afin de limiter le mitage du territoire et de garantir un développement cohérent de l'urbanisation.

Conformément à la nouvelle législation cantonale, les communes sont tenues d'engager une procédure de révision globale de leurs plans d'affectation des zones (PAZ). Elles doivent également mettre en œuvre les mesures découlant de leurs orientations de développement territorial et de leur projet de périmètre d'urbanisation (PU). Si nécessaire, ces mesures se traduisent par une adaptation du PAZ, à réaliser dans un délai de cinq ans à compter de la délimitation du projet de PU.

Selon les calculs réalisés par le Service cantonal du développement territorial (SDT), la Commune de Monthey présente un surplus théorique de 31,6 hectares de zone à bâtir. À l'échelle cantonale, cette situation correspond à un léger surdimensionnement, classé en catégorie B. Dans ce contexte, le canton n'impose pas de mesures immédiates de réduction des zones à bâtir à la Commune de Monthey, mais recommande la mise en œuvre de mesures proactives visant à maîtriser le développement futur.

Enfin, les analyses territoriales mettent en évidence que le potentiel de densification se situe principalement dans le secteur de la plaine, tandis que la majeure partie du surplus de zones à bâtir est localisée sur le coteau. Cette répartition constitue un élément déterminant pour orienter les futures adaptations de la planification communale.

II. Contenu du dossier

Le dossier de prolongement d'une durée de 3 ans des zones réservées est composé des éléments suivants, soit :

- Le rapport explicatif montrant notamment le périmètre concerné, la durée et le but poursuivi.
- Les plans du 1^{er} avril 2022

– Le rapport explicatif du 1^{er} avril 2022

III Concept :

Les analyses territoriales mettent en évidence que le potentiel de densification se situe principalement dans le secteur de la plaine, tandis que la majeure partie du surplus de zones à bâtir est localisée sur le coteau. Cette répartition constitue un élément déterminant pour orienter les futures adaptations de la planification communale.

Dans ce contexte, la Commune de Monthey a retenu comme option de développement territorial de contenir et de maîtriser l'urbanisation en montagne et sur le coteau, tout en privilégiant le développement vers l'intérieur du milieu bâti dans les secteurs présentant les meilleures conditions d'urbanisation.

Cette orientation a été concrétisée par la décision du Conseil municipal du 30 août 2021 validant le périmètre d'urbanisation, lequel définit le cadre de développement futur de la commune conformément aux objectifs cantonaux en matière d'aménagement du territoire.

Afin de garantir une mise en œuvre cohérente de cette stratégie, la Commune a privilégié une approche globale consistant à instaurer une zone réservée sur l'ensemble des secteurs situés en zone de montagne. Cette démarche permet de suspendre temporairement les possibilités de développement dans les secteurs concernés, le temps de mener les réflexions nécessaires à la révision du plan d'affectation des zones et de définir les mesures d'aménagement les plus appropriées au regard des objectifs de maîtrise de l'urbanisation.

Dès lors, le Conseil municipal a décidé le 21 février 2022 de mettre en place une zone réservée pour 5 ans. La zone réservée entre en force dès la publication officielle de la décision les instituant soit le 1^{er} avril 2022. Le secteur concerné est l'ensemble de la zone M+ et le secteur Fare soit 53 hectares.

Comme indiqué dans le document « questions & réponses » d'avril 2022 et expliqué lors de la présentation faite à Choëx, des dérogations à la zone réservée peuvent être autorisées, pour autant que le projet de construction ne contredise pas les objectifs pour lesquels un périmètre a été mis en zone réservée. Des dérogations restent donc possibles, mais ne sont pas garanties. Nous conseillons de faire une demande de préavis à la commune avant toute élaboration de projet de construction sur une parcelle en zone réservée. Une évaluation sera effectuée pour chaque projet, basée sur des critères se basant sur les options de développement territorial et techniques. Les demandes relatives à ces projets seront publiées au bulletin officiel avec la mention « en dérogation de la zone réservée ».

Ainsi, de 2022 à 2026, 91 dossiers ont été traités sur le secteur concerné.

IV Procédure

Par décision du 21 avril 2022, le Conseil municipal a instauré des zones réservées sur une partie de son territoire afin de répondre aux objectifs de sa vision territoriale et de permettre la révision de sa planification communale. Ces zones réservées sont entrées en force à l'issue de leur publication officielle soit le 1^{er} avril 2022.

Dans le cadre de cette démarche, une séance d'information publique s'est tenue le 4 avril 2022 à Choëx afin de présenter les objectifs poursuivis et d'expliquer les effets des zones réservées aux propriétaires et à la population concernée.

Parallèlement, la Commune poursuit les travaux de révision globale du Plan d'affectation des zones (PAZ) et du Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ). Le dossier complet a été transmis au Service cantonal du développement territorial (SDT) en décembre 2024 pour avis de principe. Compte tenu de l'ampleur et de la complexité de cette révision, les travaux se poursuivent et ne pourront être finalisés avant l'échéance des zones réservées actuellement en vigueur.

V Proposition

Dans ce contexte, il est nécessaire de prolonger les zones réservées pour une durée de trois ans. Cette prolongation permettra d'achever la révision globale du PAZ et du RCCZ tout en garantissant le respect des objectifs de développement territorial arrêtés par la Commune.

Le Conseil municipal propose dès lors au Conseil général de décider la prolongation des zones réservées pour une durée de trois ans. La décision entrera en force à l'issue de sa publication officielle, conformément aux dispositions légales applicables et suggère de le faire en mars 2027.

VI Conclusions

En nous fondant sur les éléments susmentionnés, sur les articles 17, al. 1, let. a, et 31 de la loi sur les communes du 5 février 2004 et conformément à l'article 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987 (LcAT), nous vous invitons à décider une prolongation de la durée de 3 des zones réservées.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers généraux, à l'assurance de notre considération distinguée.

Monthey, le 11 août 2026

Au nom du Conseil Municipal

Le Président :
F. Thetaz

Le Secrétaire :
L. Delacoste

Annexes :

- Rapport Explicatif
- Plans de 2022
- Rapport explicatif de 2022