

Zones réservées

Mise en œuvre de la LAT sur la commune de Monthey

1. Contexte
2. Périmètres
3. Justificatifs
4. Demandes d'autorisation de construire en cours et nouvelles demandes
5. Entrée en force et durée de la mesure
6. Conclusion

Annexes : plans par secteur

1. Contexte

Pour donner suite à l'entrée en vigueur de la modification de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT) le 15 avril 2019 par décision du Conseil d'Etat, suivi par l'approbation du Plan directeur cantonal (PDc) par le Conseil fédéral le 1^{er} mai 2019, la Commune de Monthey dispose des bases légales pour la mise en conformité de sa zone à bâtir.

En effet, faisant partie des communes présentant un surdimensionnement de la zone à bâtir dévolue à l'habitat, la commune doit mettre en œuvres les nouvelles dispositions du PDc, notamment la fiche C.1, en se mettant en conformité avec la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Par conséquent, elle doit dimensionner sa zone à bâtir dévolue à l'habitat pour des besoins à 15 ans.

Pour se faire, la Commune de Monthey travaille sur la définition des options de développement territorial, l'élaboration d'un périmètre d'urbanisation (PU) et sa mise en œuvre par la détermination de zones réservées (art. 19 LcAT). Cette dernière étape a fait l'objet d'une décision du Conseil municipal le 21 février 2022 afin de ne pas rendre la tâche de révision globale du PAZ plus délicate qu'elle ne l'est déjà.

Ces zones réservées, en vigueur depuis le 1^{er} avril 2022, apposées sur certains secteurs du territoire bloquent ainsi leur éventuel développement pour les cinq prochaines années.

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.

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.

2. Périmètres

Les périmètres concernés par l'application des zones réservées touchent l'ensemble de la zone à bâtir d'habitation individuelle montagne – M1, et le secteur Fare affecté en zone habitation individuelle coteau B – R1 pour un total de 53 hectares touchant 546 parcelles. La liste détaillée des parcelles concernées se trouve en annexe du présent dossier.

3. Justificatifs

Les justificatifs de la démarche entreprise par le Conseil municipal de décider de zones réservées sont les suivants :

- **Mettre en conformité les outils communaux d'aménagement** du territoire (PAZ et RCCZ) avec les exigences supérieures (LAT, PDc, etc.).
- **Ne pas favoriser le mitage du territoire** sur des terrains qui pourraient être dézonés ou gelés dans le futur. D'une part, un éventuel mitage de ces secteurs compliquerait le travail de mise en conformité du PAZ avec les exigences supérieures et, d'autre part, ce mitage induirait un contingent global plus important à dézoner. En effet, dézoner un terrain vierge de construction ou bâti n'a pas le même effet sur le calcul global du dimensionnement. Moins le secteur est bâti, plus la mesure de gel ou de dézoning est efficace, moins il conviendra de geler ou dézoner.
- **Adapter le plan d'affectation de zones (PAZ) et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)** afin de contenir et maîtriser l'urbanisation en montagne et sur le coteau.
- **Empêcher le développement de constructions non-conformes à la future destination de la zone.**

4. Demandes d'autorisation de construire en cours et nouvelles demandes

A l'intérieur des zones réservées, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la révision globale du PAZ. Les projets en cours mais pas encore autorisés, ainsi que les nouvelles demandes d'autorisation, sont donc bloqués.

Toutefois, l'administration communale pourra continuer de délivrer des autorisations de construire pour les bâtiments existants, ou pour des projets compatibles avec le futur PAZ.

En effet, des autorisations de construire dérogatoires pourraient être accordées pour les projets qui n'entravent pas la mise en œuvre des exigences de la nouvelle LAT. Une évaluation sera effectuée pour chaque projet. Elle se basera sur des critères basés sur les options de développement territorial et techniques validés par le Conseil municipal.

Afin d'éviter des frais inutiles, les propriétaires désirant construire dans les périmètres concernés par les zones réservées peuvent transmettre au service urbanisation, bâtiments & constructions 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 ».

5. Entrée en force et durée de la mesure

Les zones réservées, en force depuis le 1^{er} avril 2022, sont en vigueur pour 5 ans. La décision du Conseil général du 21 septembre 2026 prolonge ces zones pour trois ans dès la publication dans le bulletin officiel de la décision du Conseil général les instituant. Les observations ou les oppositions dûment motivées devront être adressées, par écrit, en trois exemplaires, à l'Administration communale dans un délai de trente jours dès la présente publication.

Les zones réservées sont donc prolongées pour une durée de trois ans dès leur entrée en force (publication au bulletin officiel de la décision du Conseil général du 21 septembre 2026).

La prolongation de trois ans n'est pas jugée excessive du fait qu'elle permet à l'autorité communale de poursuivre et d'achever la révision globale du PAZ et du RCCZ tout en garantissant le respect des objectifs de développement territorial arrêtés par la Commune.

6. Conclusion

L'application des zones réservées, sur plus de 53 hectares, assure à la commune une marge de manœuvre suffisante pour permettre la mise en œuvre prochaine des nouvelles exigences fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire.

Monthey, le 21 septembre 2026

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

LE PRÉSIDENT :

LA SECRÉTAIRE :

M. David Mariétan

Mme. Nadine Ninin