

COMMUNE DE BOVERNIER
DÉCLARATION DE ZONES RÉSERVÉES
RAPPORT JUSTIFICATIF



JANVIER 2021 | V1.1



ALPA
URBANISME ET
AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE

1 CONTEXTE ET BASES LÉGALES

1.1 LA LAT

La **Loi fédérale sur l'Aménagement du Territoire (LAT)** entrée en vigueur le 01.05.2014 impose que :

- le milieu bâti connaisse un développement prioritairement vers l'intérieur, tout en maintenant une qualité élevée de l'habitat,
- la disponibilité des terrains constructibles soit garantie,
- les zones à bâtir surdimensionnées soient en conséquence réduites.

1.2 LE PDC

Le **Plan Directeur cantonal (PDC)**, approuvé par la confédération le 01.05.2019 :

- introduit la notion de périmètre d'urbanisation (PU) permettant de répondre aux perspectives de développement pour le long terme, soit à 30 ans,
- exige que les zones à bâtir sises à l'extérieur du PU soient dézonées.

Bovernier était classée en catégorie **C** – selon la fiche C.1 du Plan directeur cantonal et l'aide de travail à l'attention des communes. La révision du PAZ & RCCZ (voir § 1.3 ci-après) n'avait cependant pas été prise en compte. Suite à un nouveau calcul sur cette base, par le SDT au 20.01.2020, Bovernier est en catégorie **B**, signifiant que : *les zones d'habitat homologuées dépassent les besoins estimés pour les 15 prochaines années, mais sont inférieures aux besoins pour les 25 à 30 prochaines années (taille PU).*

Pour répondre aux prescriptions fédérales et cantonales à 15 ans, la surface de la zone à bâtir — comprenant, selon calculation du SDT, 27 ha de zones construites et 5.6 ha de zones non construites — doit être réduite de 0.9 hectares («surplus théorique»), soit 4.7 ha en besoin théorique. Une partie peut être maintenue dans le PU, le solde nécessitera un changement d'affectation.

(Sources : Aide de travail à l'attention des communes ; Options de développement, dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat - État du Valais, DMTE, Service du Développement Territorial, mai 2019. Fiche C.1 du Plan directeur Cantonal : Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat.)

1.3 SITUATION ACTUELLE

Le Plan d'Affectation des Zones (PAZ) et le Règlement Communal des Constructions et des Zones (RCCZ), ont été homologués par le Conseil d'État (CE) le 14.06.2017. Aucune révision partielle n'a, par la suite, été effectuée.

Ceux-ci ne sont plus conformes à la nouvelle législation intervenue depuis cette date, en matière de constructions, avec l'entrée en vigueur en 2018 des nouvelles Loi et Ordonnance sur les constructions (LC/OC).

1 CONTEXTE ET BASES LÉGALES

Par contre, le PAZ est conforme à la LAT révisée, tel qu'il ressort du préavis de synthèse du SDT du 14.03.17, ayant servi à l'homologation par le CE. On rappellera que deux conditions du CE ont été émises dans ledit préavis :

- *Dès approbation du Plan Directeur cantonal (PDC), la commune de Bovernier procédera, dans les délais prévus, à une nouvelle analyse des zones d'affectation différée et affectera, en principe en zone agricole, celles situées en dehors du périmètre d'urbanisation ;*
- *La commune s'engage à réaliser l'inventaire des monuments culturels et à entreprendre la procédure ad hoc dans les meilleurs délais.*

Une révision globale des PAZ et RCCZ, ne s'impose donc pas dans le cas de Bovernier. Seule une adaptation du PAZ en fonction du périmètre d'urbanisation et du RCCZ selon les LC/OC 2018 est à entreprendre.

1.4 DIAGNOSTIC TERRITORIAL, PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

En conformité à la fiche C.1 précitée, la commune a dressé un **diagnostic territorial** dans les domaines suivants :

- urbanisation
- société et activités
- environnement et transports

Ceci a permis de poser les **options communales de développement** (ou « projet de territoire »). Cette démarche est un préalable nécessaire à la délimitation du **périmètre d'urbanisation de la zone à bâtir** (PU).

Celui-ci devra impérativement, pour correspondre aux besoins à 15 ans, être inférieur de 0.9 ha au périmètre de la zone à bâtir du PAZ en force aujourd'hui. Quant au PU à 30 ans, il pourra intégrer 4.7 ha supplémentaires, représentant une surface identique à celle évaluée pour répondre à la demande à 15 ans, selon l'Aide de travail à l'attention des communes.

2 DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR

2.1 CALCUL DES RÉSERVES SELON LE CANTON, RAPPEL

Comme relevé en introduction, la commune de Bovernier est classée en catégorie B, dans laquelle un dézonage de 0.9 ha est nécessaire, conformément au «surplus théorique» du tableau ci-dessous.

Commune	Type de commune	Situation démographique actuelle (ha)	Projection démographique (%)	Densité (m ² /hab-empl)		Zones construites (ha)	Zones non construites (ha)	Besoin théorique (ha)	Surplus théorique (ha)	Catégorie
				espace CCDT	réelle					
Bovernier	Coteaux et vallées	939	113	441	287	27	5.6	4.7	0.9	B

(Source : Calcul du SDT, état au 22.01.2020)

2.2 RÉSERVES EN ZONES À BÂTIR DÉVOLUES À L'HABITAT

Le SDT a établi, sur le même modèle que celui utilisé pour définir les réserves de zones à bâtir sur l'ensemble du canton, des plans montrant les secteurs densément construits (rouge), ceux partiellement construits (« incertitude », orange) et ceux non construits (vert), état 22.01.20. Nous reproduisons en page suivante ces documents.

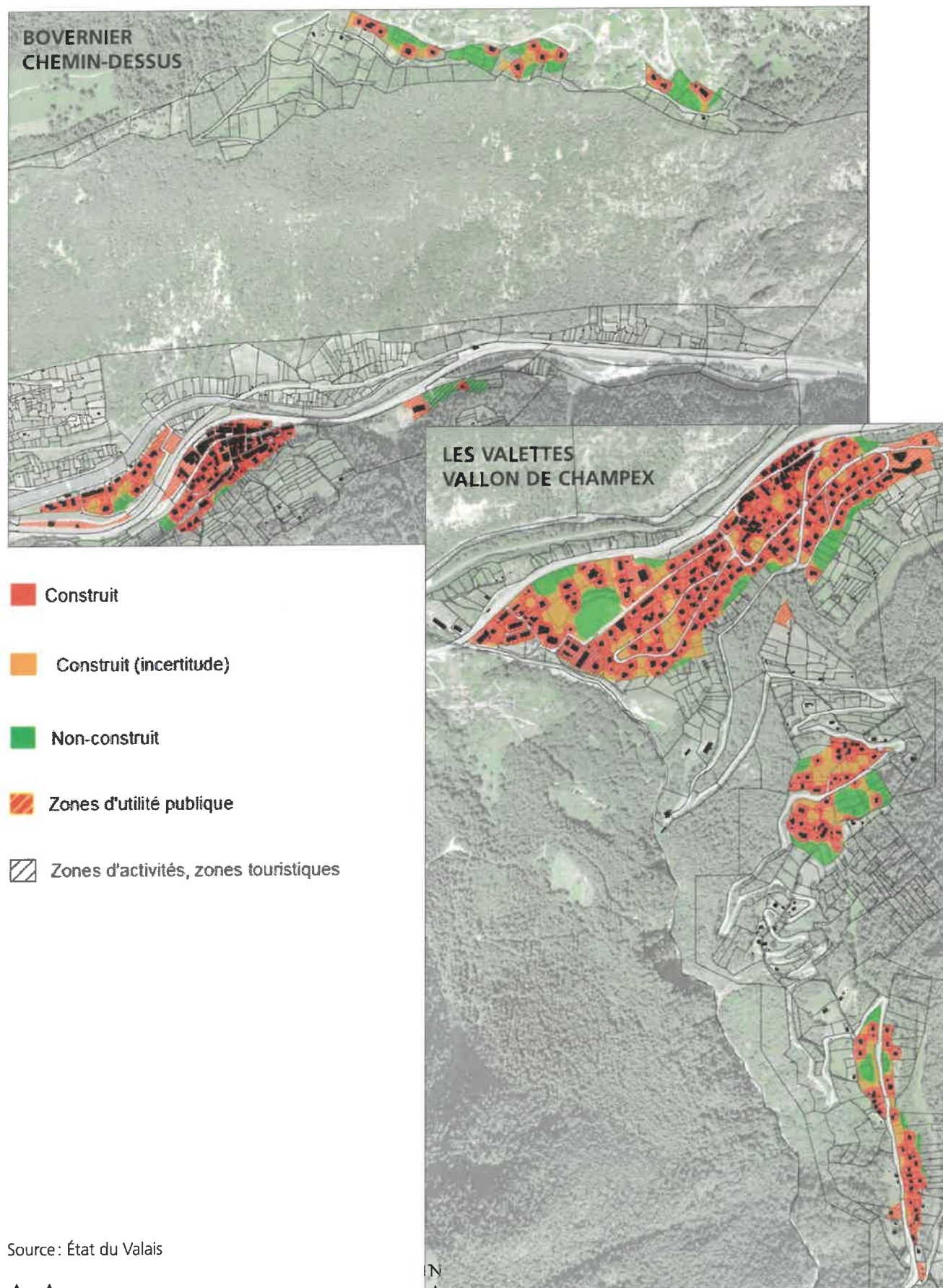
2.3 ANALYSE DES RÉSERVES

On constate que les secteurs non construits, en vert, représentent 5.6 ha sur un total de 32.6 ha de zones à bâtir dévolues à l'habitat. Ils sont en très grande majorité sis dans les zones chalet de Bémont, Chemin-Dessus et au Crêtet. Le plan ne révèle pratiquement aucun secteur non construit dans le village de Bovernier. Des « franges » en limite de la zone à bâtir sont relevées dans le hameau des Valettes.

Ce constat est essentiel au redimensionnement nécessaire de la zone à bâtir.

2 DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR

Zones de constructions



Source: État du Valais

3 ZONES RÉSERVÉES

3.1 BIEN FONDÉ DE LA DÉMARCHE

Une procédure préalable à la délimitation du PU, aux fins de permettre la concrétisation du projet de territoire est nécessaire à mettre en œuvre : **la définition de zones réservées**, conformément à l'article 19 LcAT, entrant en force dès la décision du Conseil municipal, pour une durée de 5 ans. Ce délai est justifié par les échéances fixées par le canton, soit la délimitation du PU au 01.05.2021 et la révision du PAZ et RCCZ pour le 01.05.2026.

3.2 STRATÉGIE COMMUNALE

Le Conseil municipal a, préalablement à la définition des zones réservées, posé des priorités de développement de la commune, en conformité avec les options définies à l'issue du diagnostic territorial :

- Priorité 1 : les Valettes/Bovernier : zone mixte, faible et moyenne densité.
- Priorité 2 : Bémont/Chemin-Dessus : chalets en résidence principale.
- Priorité 3 : Vallon de Champex : chalets en résidence secondaire.

Ainsi que des critères permettant d'évaluer le potentiel et la qualité des parcelles actuellement en zone à bâtir :

- Accès au domaine public,
- Constructions existantes,
- Situation au centre de la zone à bâtir,
- Projets en cours.

3.3. PROPOSITIONS DU CONSEIL MUNICIPAL (chiffres arrondis)

- Sur la base des cartes des réserves du SDT, 28 zones non construites et pour une partie construites/incertitude, représentant 6.65 ha ont été identifiées. Le PU à 15 ans a retenu 4.55 ha, selon les priorités et critères posés ci-avant. La réduction « brute » en résultant est de $6.65 - 4.55 = 2.1$ ha. (Voir tableau, annexe 1 ci-après).
- Une partie de la marge à disposition, soit 1.1 ha, à inclure dans le PU 15 ans, permettra dès approbation dudit PU 15 ans et révision du PAZ & RCCZ en 2026, d'ouvrir à la construction des secteurs répondant à la priorité 1 de la stratégie communale. La réduction « nette » est ainsi de $2.1 - 1.1 = 1.0$ ha, conforme à la demande du SDT de diminuer la zone à bâtir de 0.9 ha minimum.
- Dans l'immédiat, il est donc nécessaire de déclarer zones réservées les secteurs actuellement en zone à bâtir non inclus dans le PU 15 ans, mais à 15-30 ans, d'une surface de 2.1 ha. (Voir plan, annexe 2 ci-après).

Le Conseil municipal a donc décidé, en séance du 14.01.2021 de déclarer en zone réservées des parcelles en zone d'habitat faible densité à Bovernier et aux Valettes, et principalement en zone chalets à Bémont et au Crêtet selon les plans du géomètre officiel faisant partie intégrante de la présente décision.

Cette décision permettra la poursuite de l'étude, soit la délimitation du PU et la révision des PAZ et RCCZ, afin de les rendre conformes aux prescriptions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire ainsi qu'au projet communal de développement territorial.

3 ZONES RÉSERVÉES

Bovernier, le

Le Président
Monsieur Marcel GAY



Le Secrétaire
Monsieur Félicien Michaud



Martigny - Janvier 2021

AuA
URBANISME ET
AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE



Fabrice Franzetti

Tableau des critères et priorités de développement des zones à bâtir

No	Secteur	Lieu-dit	Zone d'affect.	Accès à la route	Constructions existantes	Au centre de la z. à b.	Projets en cours	Nbre critères respectés	Priorité	Réserves [m2]	15 ans [m2]	30 ans [m2]	30 ans [m2] selon plan
1	Les Valettes	Les Combales	z. mixte	oui	non	oui	oui	3	1	4 500	4 500		
2	Les Valettes	Les Combales	z. moy. densité	oui	non	oui	non	2	1	9 000	9 000		
3	Les Valettes	Les Combales	z. mixte	oui	non	oui	non	2	1	2 000	2 000		
4	Les Valettes	Les Combales	z. faible densité	non	non	non	non	0	1	2 000	2 000		
5	Les Valettes	La Condémine	z. faible densité	non	non	oui	non	1	1	2 000	2 000		
6	Les Valettes	La Condémine	z. faible densité	oui	non	non	non	1	1	1 500	1 500		
7	Les Valettes	Le Bedâ	z. faible densité	oui	oui	non	oui	3	1	3000	3000		
8	Les Valettes	Le Bedâ	z. faible densité	oui	non	oui	non	2	1	1 500	1 500		
9	Les Valettes	Le Bedâ	z. faible densité	non	non	non	non	0	1	2 500	-	2 500	2 453
10	Les Valettes	Le Carre	z. moy. densité	oui	non	non	oui	2	1	1 500	1 500		
11	Bémont	Bémont Bas	z. chalet	non	non	non	non	0	2	2 000	-	2 000	1 826
12	Bémont	Bémont Haut	z. chalet	oui	non	non	non	1	2	3 500	-	3 500	3 502
13	Bémont	Bémont Haut	z. chalet	non	non	non	non	0	2	6 000	-	6 000	6 282
14	Bémont	Bémont Haut	z. chalet	oui	non	non	non	1	2	3 000	-	3 000	3 121
15	Vallon Champex	Le Crêtet	z. chalet (RS)	oui	non	non	non	1	3	1 000	-	1 000	943
16	Vallon Champex	Le Crêtet	z. chalet (RS)	non	non	oui	non	1	3	2 000	-	2 000	2 084
17	Vallon Champex	Le Crêtet	z. chalet (RS)	oui	non	oui	non	2	3	2 500	2 500		
18	Vallon Champex	Le Crêtet	z. chalet (RS)	oui	non	oui	non	2	3	1 000	1 000		
19	Bovernier	Les Sablons	z. faible densité	oui	non	oui	non	2	1	2 500	2 500		
20	Bovernier	Derrière Ville	z. faible densité	oui	non	non	non	1	1	1 000	-	1 000	1 000
21	Bovernier	La Crête	z. faible densité	oui	non	oui	non	2	1	1 000	1 000		
22	Chemin dessus	Les Combes	z. chalet	oui	non	oui	oui	3	2	2 000	2 000		
23	Chemin dessus	Les Combes	z. chalet	oui	non	oui	non	2	2	1 000	1 000		
24	Chemin dessus	Champs Adroit	z. chalet	oui	non	oui	non	2	2	1 500	1 500		
25	Chemin dessus	Champs Adroit	z. chalet	oui	non	oui	non	2	2	1 500	1 500		
26	Chemin dessus	Le Creuset	z. chalet	oui	non	non	oui	2	2	2 000	2 000		
27	Chemin dessus	Maison neuve	z. chalet	oui	non	oui	oui	3	2	1 000	1 000		
28	Chemin dessus	Maison neuve	z. chalet	oui	non	oui	non	2	2	2 500	2 500		
Total										66 500	45 500	21 000	21 211

Priorité de développement des zones à bâtir:

- Priorité 1: Zone faible densité, mixte et moyenne densité (Les Valettes, Bovernier)
- Priorité 2: Zone chalet en résidence principale (Bémont, Chemin dessus)
- Priorité 3: Zone chalet en résidence secondaire (Vallon de Champex)

Critères pour maintenir en zone à bâtir:

- Accès au domaine public
- Plusieurs constructions existantes
- Au centre de la zone à bâtir
- Projets en cours

Plan des zones réservées

