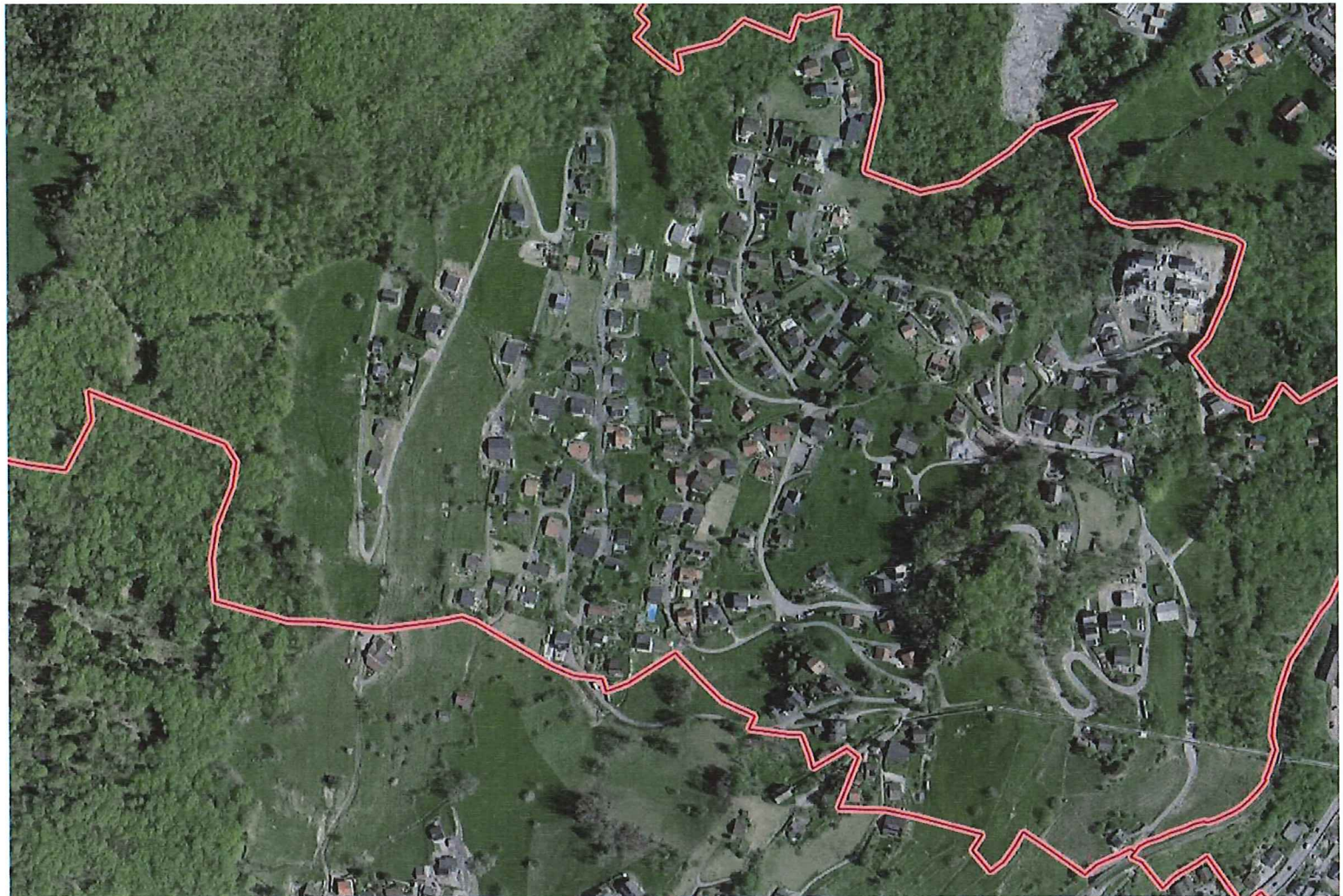




COLLOMBEY
MURAZ

Procédure de mise en zone réservée

Secteur des Neyres - Commune de Collombey-Muraz
Rapport justificatif selon art. 47 OAT



3 décembre 2024

Maitre d'ouvrage :

Commune de Collombey-Muraz

Dossier élaboré par:

Agence Luc Malnati Architecte Urbaniste | LMAU

Genève / Lausanne / Sion

Route de Lausanne 63, 1202 Genève

Tél. 022 301 51 55

www.lmau.ch

LMAU
MALNATI ARCHITECTES URBANISTES

**Personnes de contact pour ce dossier :**

Mathieu Guillaume-Gentil, chef de projet, mathieu.guillaumegentil@lmau.ch

Photo de couverture

Extrait VSGIS

Ce dossier a été mis en page pour une impression facilitée en recto-verso.

TABLE DE MATIÈRES

1. CONTEXTE GÉNÉRAL ET DÉLIMITATION DU SECTEUR MIS EN ZONE RÉSERVÉE	4
1.1 LA ZONE RÉSERVÉE, RAPPELS JURIDIQUES.....	5
1.2 CONTEXTE GÉNÉRAL, HISTORIQUE ET DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE SOUMIS À ZONE RÉSERVÉE.....	6
1.3 SITUATION FONCIÈRE ET DOMANIALITÉ.....	11
1.4 CONTEXTE JURIDIQUE, ADMINISTRATIF ET DROITS À BÂTIR.....	13
2. PROBLÉMATIQUE ET JUSTIFICATION DE LA MISE EN ZONE RÉSERVÉE.	15
2.1 PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE ET CONTEXTE DE LA MISE EN ZONE RÉSERVÉE.....	16
2.2 JUSTIFICATION DE LA MISE EN ZONE RÉSERVÉE AUX NEYRES.....	17
2.3 SYNTHÈSE ET CONCLUSION.....	26

1. CONTEXTE GÉNÉRAL ET DÉLIMITATION DU SECTEUR MIS EN ZONE RÉSERVÉE

1.1 LA ZONE RÉSERVÉE, RAPPELS JURIDIQUES

La Commune de Collombey-Muraz souhaite recourir à une procédure de mise en zone réservée sur une partie de son territoire communal, à savoir qu'elle souhaite, dans le cadre de la révision de son PAZ, garantir que les objectifs de ce dernier ne soient pas en contradiction avec le PAZ actuel, dès lors, elle instaure une zone réservée afin de préserver le bien-fondé de sa planification en cours.

Pour ce faire, elle s'appuie d'une part sur la législation fédérale, notamment la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), dont les buts exposés à l'art. 1, sont de développer l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et de créer un bâti compact.

De manière plus précise, l'art. 27 LAT indique:

¹ S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. À l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.

² Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus; le droit cantonal peut prolonger ce délai.

La loi cantonale précise l'art. 27 LAT, à l'art. 19 LcAT:

¹ S'il n'existe aucun plan d'affectation ou s'ils doivent être modifiés, le conseil municipal peut déclarer des territoires exactement délimités, zones réservées au sens de la LAT. A l'intérieur de ces zones réservées rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement de ces plans. Les zones réservées entrent en force dès la publication officielle de la décision les instituant.

² Les zones réservées peuvent être décidées par le conseil municipal pour une durée de cinq ans. Ce délai peut être prolongé de trois ans par l'assemblée primaire.

³ La création d'une zone réservée et la prolongation de sa durée de validité doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique. La publication doit désigner le territoire concerné et le but poursuivi par la création de la zone réservée. Dans les trente jours qui suivent la publication, les opposants éventuels peuvent faire valoir que la zone réservée prévue n'est pas nécessaire, que sa durée est excessive ou que le but poursuivi est inopportun.

⁴ Le Conseil d'Etat statue comme unique instance cantonale sur les oppositions non liquidées.

Le Conseil municipal de Collombey-Muraz s'appuie donc sur l'art. 19 LcAT pour la création d'une zone réservée, selon l'al. 3 art. 19 LcAT.

Le présent rapport justifie la volonté du Conseil municipal de créer une zone réservée aux Neyres, dans le cadre de la mise à l'enquête publique liée.

1.2 CONTEXTE GÉNÉRAL, HISTORIQUE ET DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE SOUMIS À ZONE RÉSERVÉE

Le périmètre mis en zone réservée est illustré par cartes dans les planches aux pages suivantes.

Il concerne 10 parcelles privées situées sur le haut du village des Neyres. Le village des Neyres se trouve quant à lui en surplomb du centre-ville de Monthey et de son hôpital, mais sur territoire communal de Collombey-Muraz.

Les Neyres sont accessibles uniquement par la route cantonale H201 montant dans le Val d'Illeiez, puis par la route cantonale RC 313 depuis le secteur «Vers Encier» jusqu'au bas des Neyres. La desserte fine du village est assurée par des routes communales.

Le village des Neyres est constitué essentiellement de maisons individuelles de types «chalets» de faible densité inscrit sur l'adret du Val d'Illeiez au début du côteau, soit à une altitude comprise entre 600m et 800m d'altitude. Les habitations sont essentiellement des résidences principales. Le secteur ne comporte pas d'activités à proprement parler, hormis quelques petits services qui peuvent se tenir au sein des habitations (une pièce servant de bureau pour l'activité).

Le village est desservi par 2 lignes de transports publics, d'une part la ligne 64 de Car Postal qui relie Collombey aux Neyres en passant par Monthey et sa gare CFF (10 paires de courses par jour) et d'autre part la ligne TPC 114 qui circule entre la gare de Monthey et les Neyres et qui propose 20 paires de courses les jours de semaine. 2 arrêts de transports publics desservent le village des Neyres: Collombey, les Neyres Raccot et Collombey, les Neyres Chapelle. La qualité de desserte en transports publics est classée comme «faible» selon les critères de l'ARE. La partie nord du village qui est mis en zone réservée n'a quant à elle aucune qualité de desserte en transports publics, car trop éloigné de l'arrêt de la Chapelle.

Le secteur qui est mis en zone réservée se trouve tout en haut du village des Neyres, à la fin du Chemin d'Esserton. Le secteur marque la limite avec l'aire forestière et le début de la montagne dont l'identité naturelle est très forte et qui se prolonge en direction de la pointe de Bellevue.

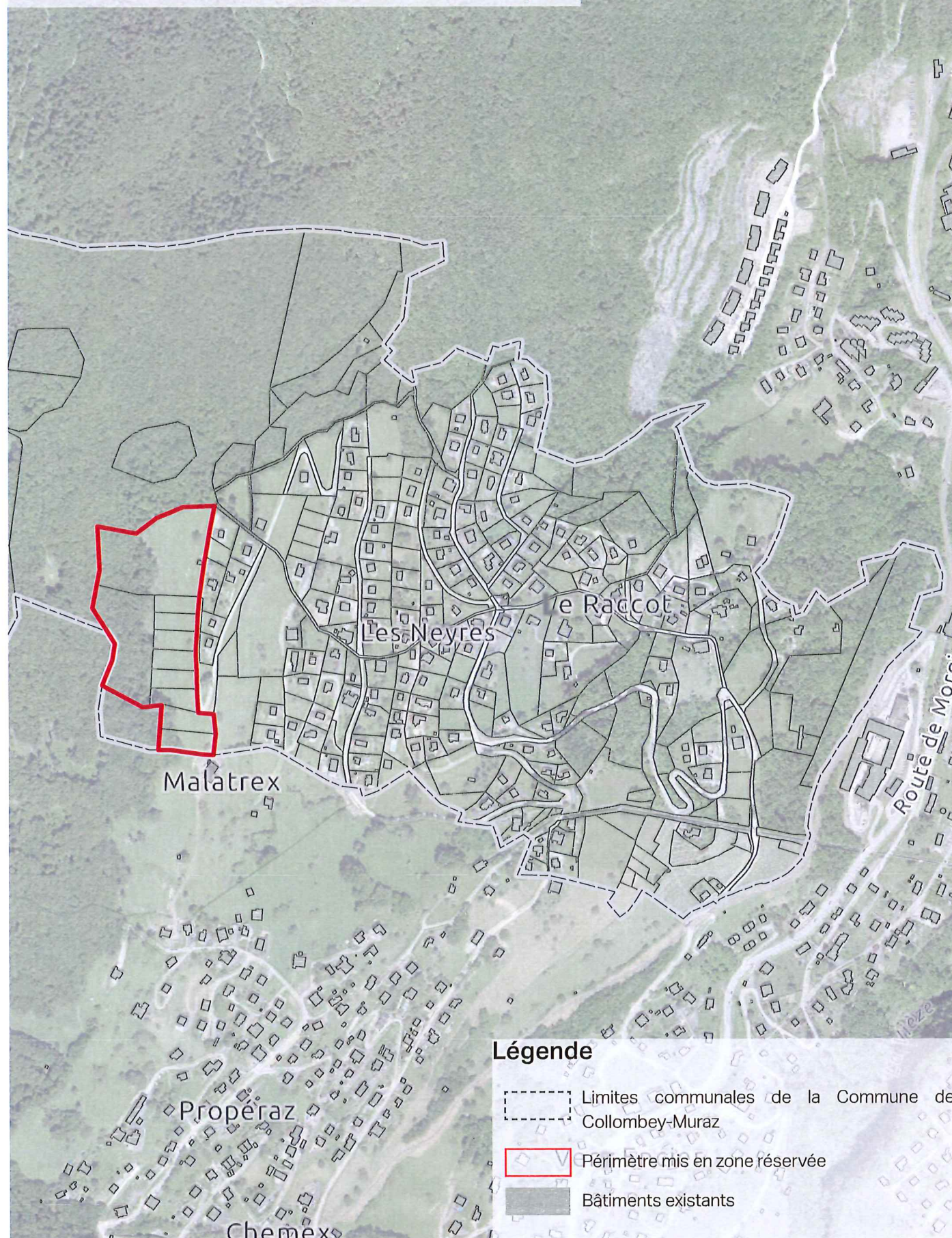
L'orthophoto ci-dessous montre la situation des Neyres en 1980. Le coteau était beaucoup moins construit et on dénote la présence de nombreux vergers avec arbres fruitiers. La forêt sur le haut des Neyres formait une frontière beaucoup moins nette qu'aujourd'hui et le paysage était plus fermé avec la présence de bosquets et alignements d'arbres. Le système de voirie était également beaucoup moins développé.



Situation générale du site mis en zone réservée



Situation du site mis en zone réservée aux Neyres

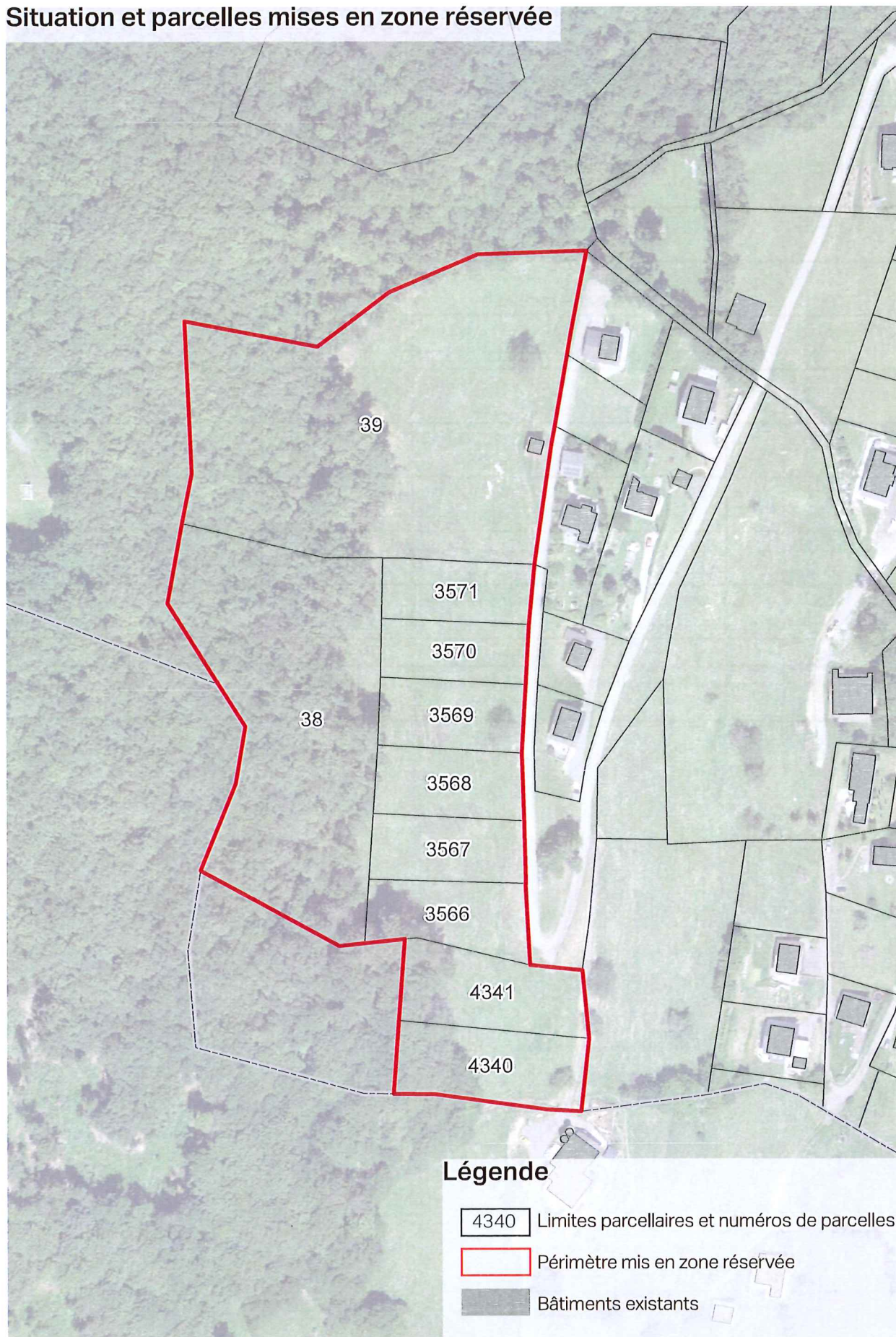


1.3 SITUATION FONCIÈRE ET DOMANIALITÉ

Les parcelles mises en zone réservée et leur propriétaires sont les suivantes:

N° de parcelle	Propriétaires	Surface du bien-fonds (m2)	Surface en zone à bâtir (m2) (Zone de faible densité B)
4340	Pillet Jean-Marc de Serge et Pillet Frédéric de Serge	1997	1742
4341	Défago Fornage Stéphanie Simone de André Bernard	1981	1934
3566	Briatico Battista et Gabriel Yvonne (épouse de Bratico Battista)	1552	1493
3567	Briatico Battista et Gabriel Yvonne (épouse de Bratico Battista)	1439	1436
3568	Briatico Battista et Gabriel Yvonne (épouse de Bratico Battista)	1455	1455
3569	Briatico Battista et Gabriel Yvonne (épouse de Bratico Battista)	1435	1435
3570	Dal Molin Vioette Yvonne Cailla de Angelo	1263	1263
3571	Dal Molin Vioette Yvonne Cailla de Angelo	1316	1316
38	Briatico Battista	9037	1718
39	Planche Adrien de Maurice, par hoirie Planche Michel	13669	7605

Situation et parcelles mises en zone réservée



1.4 CONTEXTE JURIDIQUE, ADMINISTRATIF ET DROITS À BÂTIR

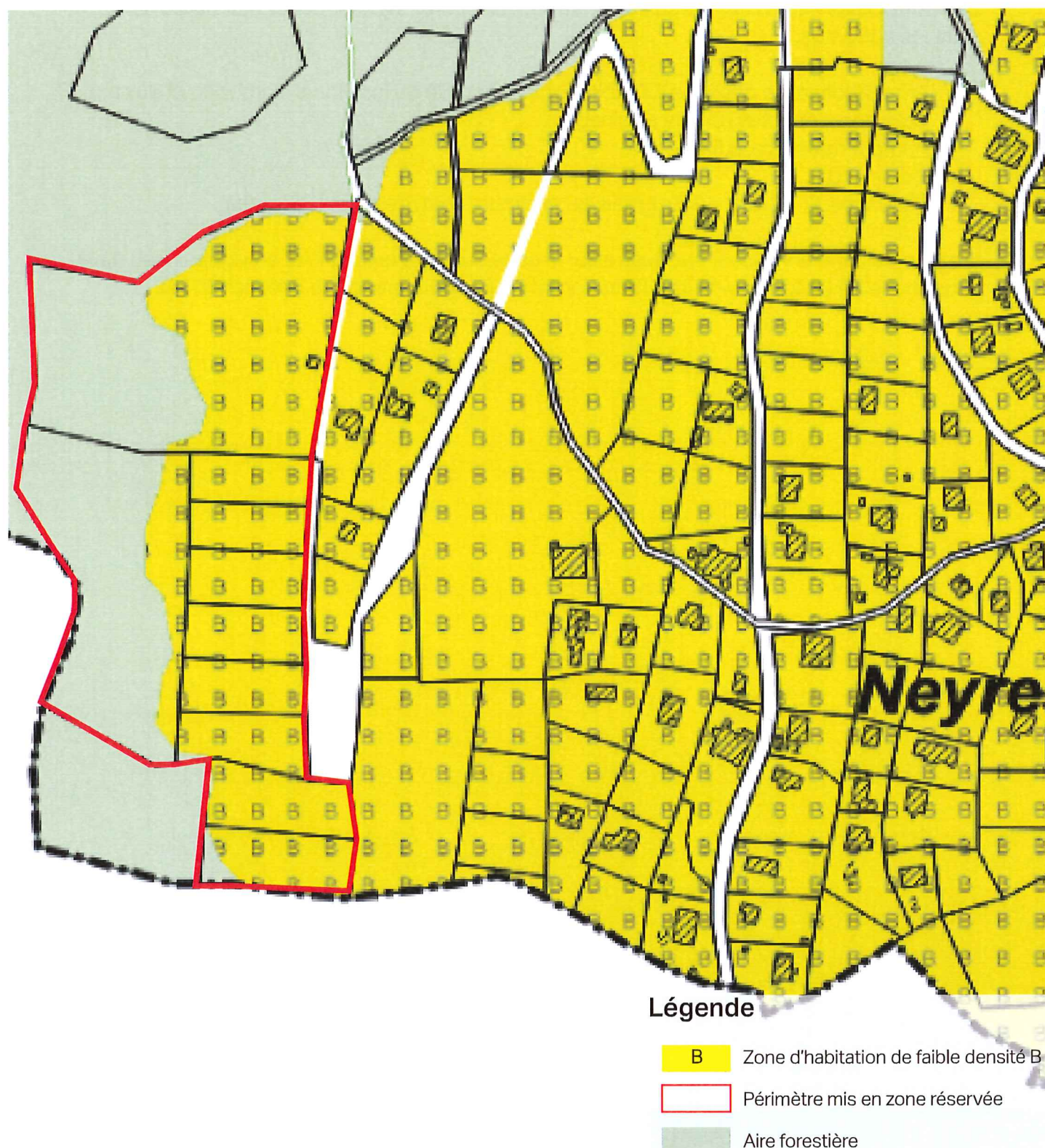
Selon le plan d'affectation des zones (PAZ) en vigueur sur la Commune de Collombey-Muraz, les parcelles concernées par la mise en zone réservée font partie de la zone d'habitation de faible densité B, tout comme le reste du secteur des Neyres.

Les principales dispositions légales constructives et droits à bâtir concernant cette zone sont les suivantes:

- Affectation: zone destinée à l'habitation individuelle ou individuelle groupée et aux activités non-gênantes pour le voisinage.
- Hauteur maximale: 8.5m.
- Indice u: 0.3
- Distances: D = 7m, d = 3.5m, mais au minimum à 8m de l'axe des routes

Le plan de zone en vigueur est illustré sur la page suivante (extrait PAZ en vigueur issu de la Commune de Collombey-Muraz, homologué pour la dernière fois le 5 février 2014).

Plan d'affectation des zones en vigueur



2. PROBLÉMATIQUE ET JUSTIFICATION DE LA MISE EN ZONE RÉSERVÉE

2.1 PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE ET CONTEXTE DE LA MISE EN ZONE RÉSERVÉE

La Commune de Collombey-Muraz a initié la révision de son plan d'affectation des zones (PAZ) et des pièces inhérentes à cette révision, afin de se conformer à la LAT et au cadre légal cantonal.

Etant donné que la révision du PAZ s'étend sur plusieurs années et que l'affectation en vigueur perdure, la Commune entend mettre en zone réservée les parcelles citées au chapitre précédent. Cette procédure vise à garantir qu'aucune demande d'autorisation pour le secteur ne puisse être déposée durant la période de révision jusqu'à l'homologation du nouveau PAZ. Ceci doit permettre de s'assurer qu'aucun projet contraire à la volonté définie dans le nouveau PAZ ne puisse se développer et ainsi compromettre le secteur dans son ensemble.

Comme expliqué en introduction de ce rapport et conformément à l'art. 19 LcAT, les zones réservées peuvent être décidées par le Conseil municipal pour une durée de cinq ans. Ce délai peut être prolongé de trois ans par l'assemblée primaire (respectivement le Conseil général pour Collombey-Muraz, soit le législatif). L'objectif général étant que le nouveau PAZ soit homologué et en vigueur afin de pouvoir lever la zone réservée sur ce secteur.

2.2 JUSTIFICATION DE LA MISE EN ZONE RÉSERVÉE AUX NEYRES

Situation contextuelle, constructions récentes et équipement des terrains:

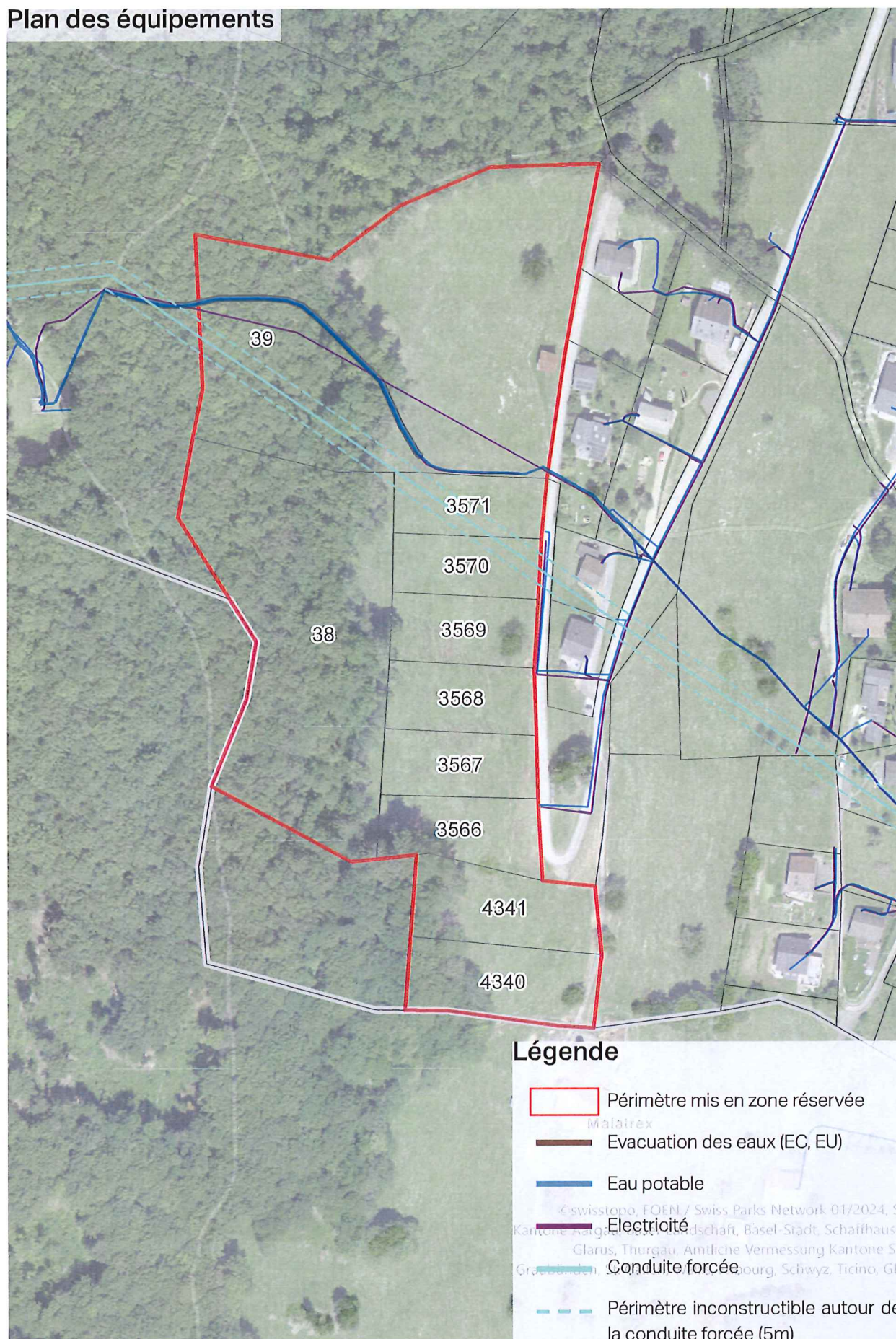
Le secteur des Neyres a vu plusieurs constructions se développer ces dernières années, notamment un dernier projet se situant sous le dernier virage du Chemin d'Esserton, soit juste en dessous du secteur objet du présent rapport. Dans ce contexte et au vu de ce projet, la Commune et les riverains du secteur des Neyres constatent que ces développements impliquent un trafic qui n'est compatible ni avec le caractère du village, ni de la largeur de la route d'Esserton. En effet la route présente des pourcentages sur certains tronçons dépassant les 10% et la route ne mesure souvent pas au-delà de 4m de largeur ce qui rend les croisements difficiles.

Le fait de rajouter du trafic supplémentaire et les difficultés d'entretien hivernal sont autant de contraintes que la Commune ne souhaite pas accentuer.

Qui plus est, ce secteur doit être équipé en infrastructures (raccordements et évacuations) qui sont, au vu du terrain et de la situation géographique, complexes et coûteuses. Un aperçu du plan des équipements en page suivante permet d'illustrer ces propos.

Il est également à mentionner la présence d'une conduite forcée qui rend impossible toute construction dans un périmètre de 5m de part et d'autre de celle-ci.

Plan des équipements



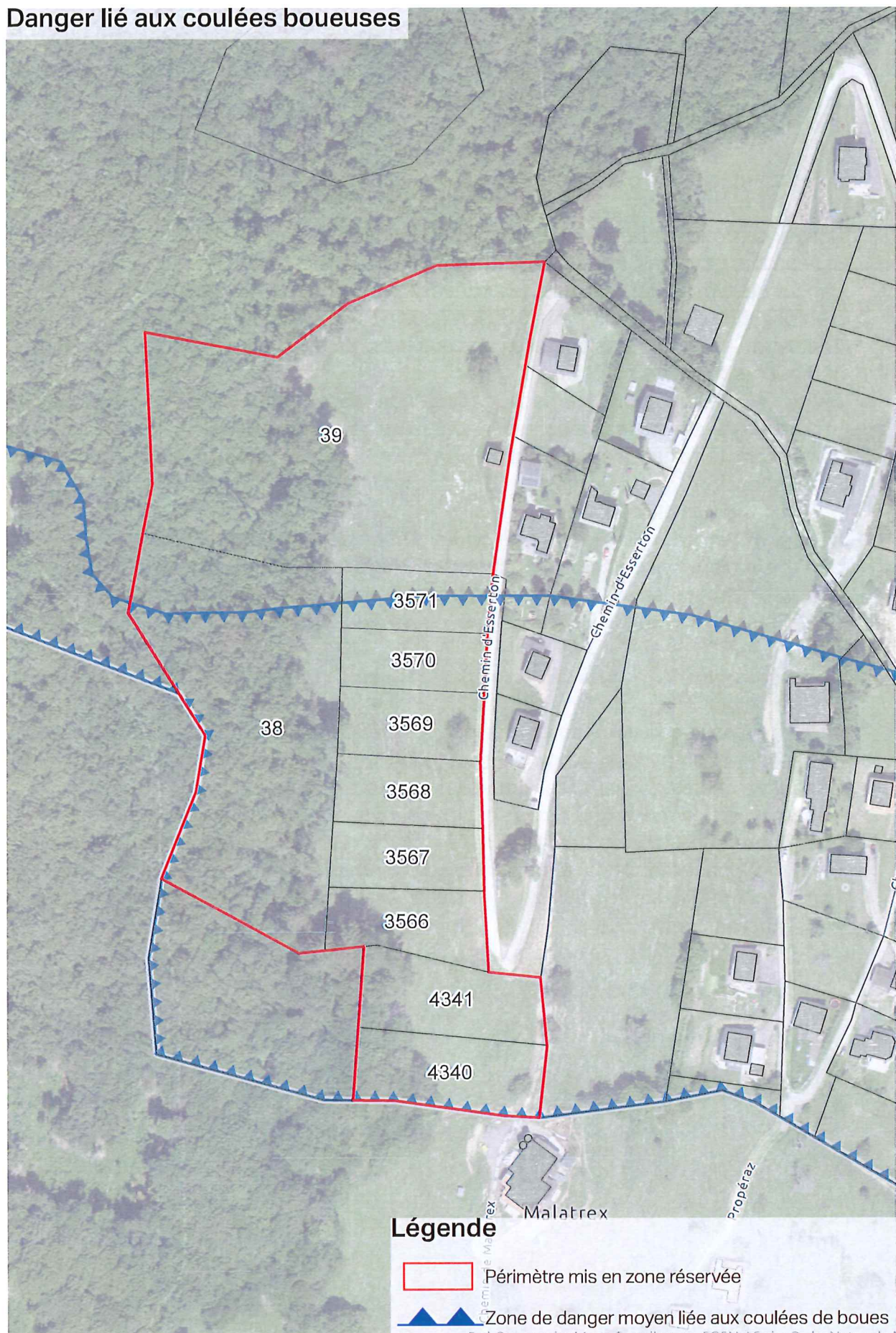
Outre les aspects techniques d'équipements des terrains, plusieurs aspects environnementaux sont également à prendre en considération dans la décision de mise en zone réservée de ce secteur.

Dangers naturels:

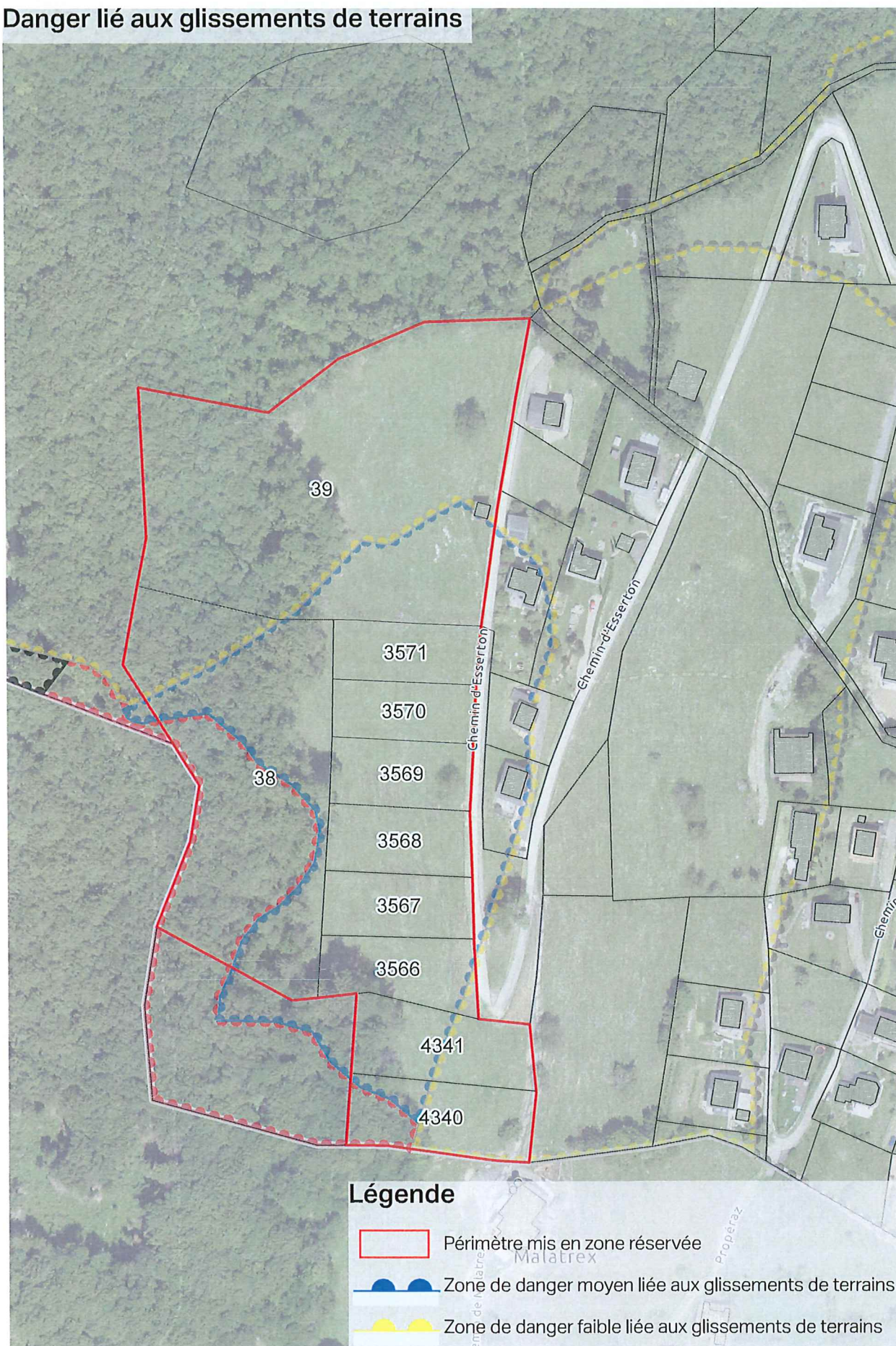
Le secteur est touché par plusieurs types de dangers illustrés aux pages suivantes:

- Danger de coulées de boues : le danger est considéré comme «moyen» pour l'ensemble des parcelles, hormis la parcelle n°39 qui n'est pas concernée. Ce niveau de danger peut impliquer des mesures constructives de protection lors de demandes d'autorisation qui peuvent s'avérer onéreuses pour les propriétaires. De plus, au vu de la situation en amont, ces parcelles seraient les premières impactées par un tel événement naturel.
- Danger de glissements de terrains: le danger de glissements de terrains est considéré comme «élevé» pour une partie des parcelles 38 et 4340 et de «moyen» pour l'ensemble des terrains. Là également ce niveau de danger pourrait impliquer de prendre des dispositions constructives lors de demandes d'autorisation qui peuvent s'avérer onéreuses pour les propriétaires.
- Danger d'inondation des cours d'eaux latéraux: ce danger ne touche que de manière partielle le bien-fonds n° 4340 avec un risque jugé faible. Mais des recommandations pourraient être faites afin de ne pas aggraver la situation en aval. De la même manière, un ERE est en vigueur le long de ce petit cours d'eau qui n'est pas en eau toute l'année.
- Ruissellements: bien que la carte n'ait pas d'aspects contraignants, elle illustre bien la problématique en cas de fortes pluies. Là encore, en cas de développement, il faudrait veiller à ne pas aggraver la problématique en aval. C'est pourquoi l'imperméabilisation des sols n'est pas souhaitée dans ce secteur.
- Danger de chutes de pierres: si actuellement aucune carte de danger en vigueur n'est établie, une étude géologique est en cours sur ce secteur, suite à des chutes de pierres survenues sur les parcelles 3572 et 3573 qui se trouvent juste en dessous du périmètre concerné. Cette étude pourrait donc amener à revoir le niveau de danger dans le périmètre mis en zone réservée et amener une contrainte supplémentaire à d'éventuelles constructions.

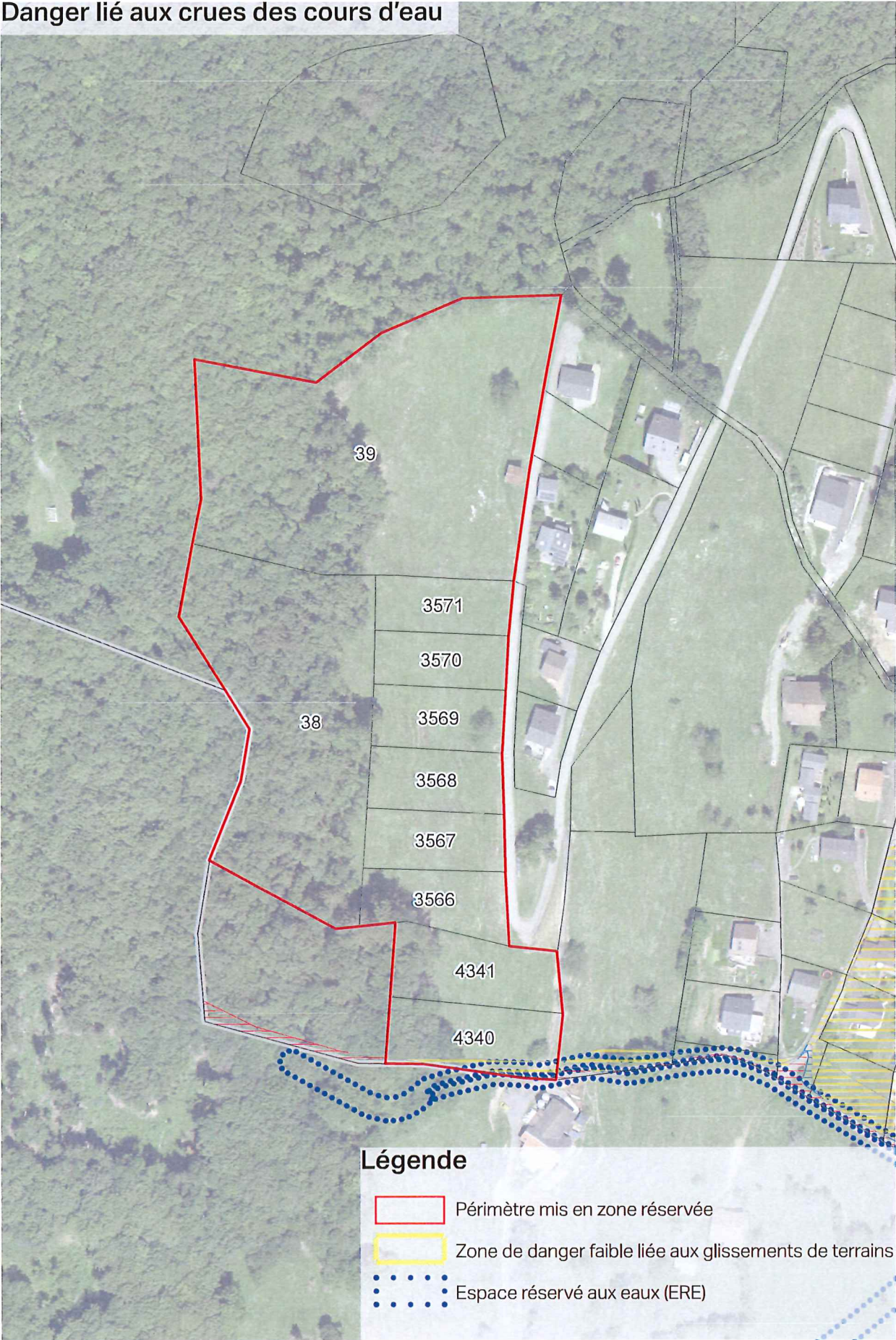
Danger lié aux coulées boueuses



Danger lié aux glissements de terrains



Danger lié aux crues des cours d'eau



Danger lié aux ruissellements



Aspects topographiques et environnementaux :

Les terrains mis en zone réservée présentent une forte pente de l'ordre de 50% voire plus, ce qui rend les constructions difficiles de même que l'intégration paysagère dans le site. Tout développement nécessiterait forcément des excavations importantes qui ne sont pas désirées. Qui plus est le terrain est composé de rochers affleurant à la surface du sol et nécessiterait donc des travaux spéciaux conséquents.

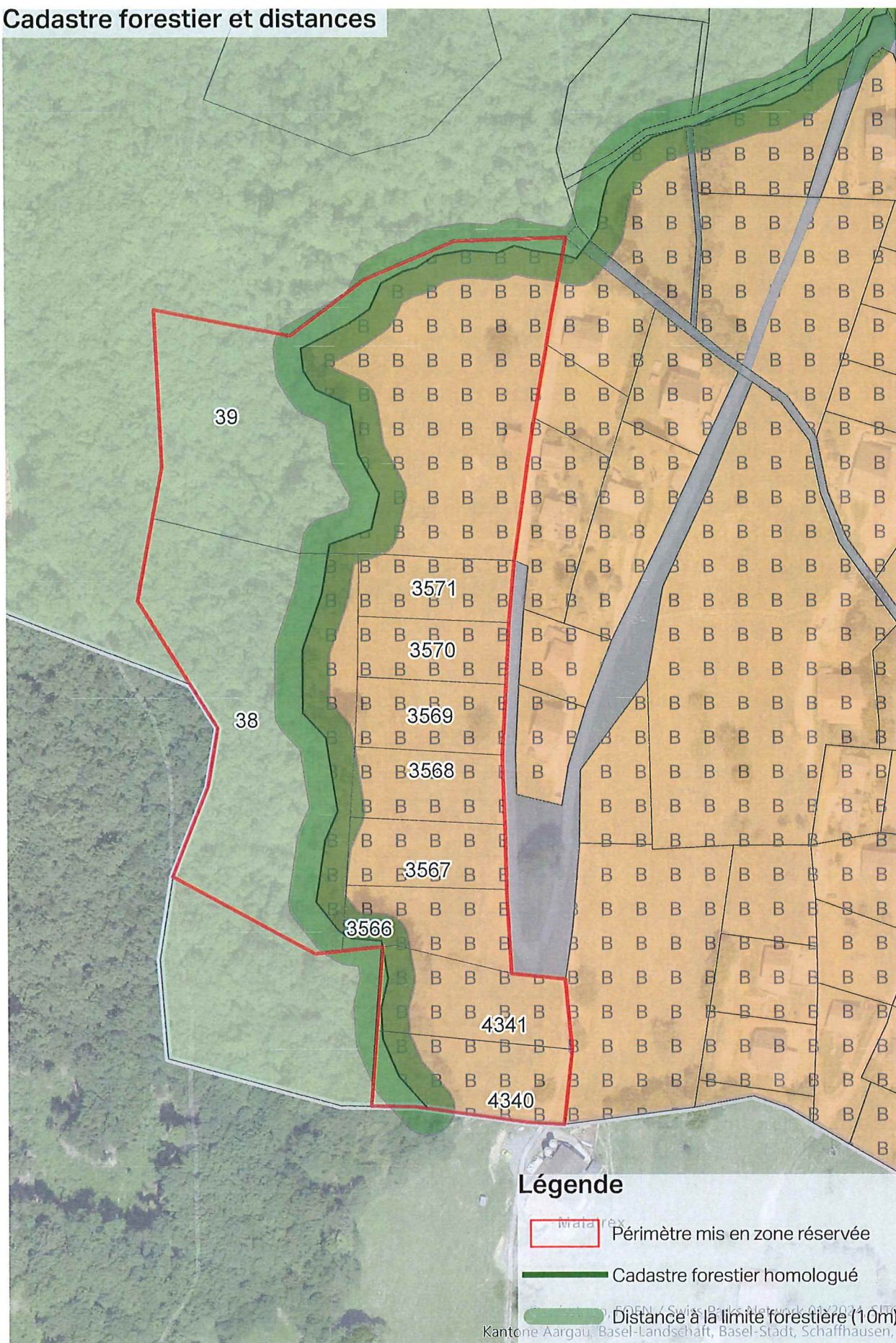
En outre, dans le cadre de l'analyse des qualités environnementales et biologique du territoire communal menée lors de la révision du PAZ pour établir le concept nature et paysage, il a été proposé que ce secteur, au vu de ses caractéristiques et de la proximité à la forêt fasse l'objet de mesures de protections. Cet élément vient renforcer le bien-fondé de la mise en zone réservée de ce secteur et serait cohérent avec ce qui est proposé sur le territoire immédiatement adjacent de la Commune de Troistorrents.

Les terrains sont également impactés en partie par la distance à la forêt de 10m comme l'indique la carte présentée ci-après. Cette distance diminue la constructibilité des terrains ce d'autant plus qu'au vu de la pente, elle pourrait être supérieure à 10m.

Volonté des propriétaires:

Le dernier point à mentionner est que le site n'est actuellement constitué que d'une vieille grange agricole, mais aucune autre construction n'est à signaler sur les différentes parcelles qui font l'objet d'une mise en zone réservée. De même, le PAZ actuellement en vigueur et en force depuis 2010 n'a fait l'objet d'aucune demande de permis de construire par les propriétaires du secteur. Cet élément vient également renforcer la volonté des autorités que la situation actuelle sans construction perdure.

Cadastre forestier et distances



2.3 SYNTHÈSE ET CONCLUSION

Etant donné les éléments qui précèdent et résumés ci-après:

- Vu le plan de zone en vigueur depuis de nombreuses années et le fait que les propriétaires touchés par la mesure n'ont jamais exprimé de volonté de développer leurs terrains;
- Vu le niveau d'équipement des terrains en infrastructures énergétiques, d'amenées et d'évacuation des eaux insuffisant et les coûts disproportionnés liés à la difficulté technique du terrain pour en assurer un niveau suffisant;
- Vu l'étroitesse de la route et sa pente, impliquant de gros travaux et un entretien onéreux pour assurer l'accès en tout temps pour la Commune;
- Vu les potentiels ajouts de trafic liés aux possibilités constructibles de ce secteur au travers d'un contexte non adapté en matière d'équipement routier (cf. point précédent) et au vu du caractère du village à traverser;
- Vu la topographie très accidentée du terrain, ainsi que de la nature du sol et les dangers naturels liés, notamment en matière de coulées boueuses, glissements de terrains et ruissellements;
- Vu la distance et la proximité de la forêt et de son rôle biologique et de transition avec l'espace bâti que joue ce secteur;
- Vu le contexte juridique de révision globale du PAZ de la Commune de Collombey-Muraz et afin de préserver ses intérêts et sa volonté pour l'avenir de ce secteur;

Le Conseil municipal de la Commune de Collombey-Muraz décide de mettre en zone réservée les parcelles suivantes pour une durée de 5 ans selon l'art. 19 LcAT:

N° de parcelle
4340
4341
3566
3567
3568
3569
3570
3571
38
39

Cette procédure vise à garantir qu'aucun développement contraire à la révision actuelle du PAZ ne puisse être entreprise sur ces parcelles et ne vienne ainsi mettre en péril l'exercice de planification territorial. Il s'agit donc d'une mesure conservatoire dans la perspective de la révision globale du PAZ en cours.