

LOI SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DECLARATION DE ZONES RESERVEES

« FAQ Zones réservées »

- **Tous les projets autorisés ou les chantiers débutés restent valables et peuvent être construits.**
- **Les demandes d'autorisation de construire sur ces zones réservées, parues au Bulletin officiel mais qui n'ont pas été autorisées, ne pourront pas être validées.**
- **Les autorisations de construire en force, dont le chantier n'a pas débuté, peuvent être réalisées, mais le délai ne pourra plus être prolongé.**
- **En cas de désaccord avec ces zones, que signifient les voies de droit ?**

La loi vous permet de faire opposition à cette décision. Les oppositions doivent être envoyées à l'administration communale, case postale 46, 3961 Vissoie, avant le 24 septembre 2018. Les oppositions ne changent pas l'entrée en force de la décision. C'est le Conseil d'Etat qui statuera sur ces oppositions.
- **Une habitation située sur un terrain déclaré en zone réservée est-elle illégale ?**

Non. La rénovation, l'agrandissement ou la revente de cette habitation sera possible. Il n'y aura aucun changement pour le logement.
- **Y'a-t-il une influence sur l'indice de construction car la parcelle est divisée ?**

Un agrandissement en zone LAT est possible, tout en respectant la Loi sur les résidences secondaires et il est possible d'utiliser l'indice en entier, selon la zone en force avant la déclaration des zones réservées.
- **Qu'est-ce qui peut être fait sur une parcelle séparée par la zone réservée ?**

Un nouveau projet peut être autorisé sur la surface non réservée. Il est possible de construire jusqu'en limite de zone réservée, pour autant que les distances aux limites cadastrales soient respectées.
- **Si un dossier, dont le projet se situe dans une zone réservée « touristique », est déposé, est-ce qu'il sera autorisé ?**

Oui, s'il correspond au but mentionné dans la décision (hébergement touristique, infrastructure de loisirs,...) et qu'il respecte la zone et le règlement gérant le secteur concerné.
- **Est-ce que les zones réservées signifient que les terrains seront déclassés dans le futur ?**

Très probablement. Les procédures et voies de recours y relatives débiteront avec la publication du Plan d'affectation de zones (PAZ).
- **Certaines parcelles déjà construites sont déclassées en totalité. Pourquoi ne pas envisager de déclasser uniquement la partie de la parcelle qui n'est pas construite plutôt que la totalité ?**

En fait, il ne sera jamais accepté d'homologuer un Plan d'affectation de zones avec des parties de parcelles dézonées entre d'autres qui ne le seront pas. L'aménagement du territoire doit être cohérent et offrir un périmètre logique à long terme pour chaque localité, raison pour laquelle certaines parcelles déjà construites sont déclassées en totalité.
- **Pourquoi geler des parcelles construites ?**

En matière d'aménagement du territoire, il n'est pas possible de découper les secteurs au gré des constructions.

- **Il a été mentionné que dans les zones réservées, un agrandissement de 30 % serait possible. Mais 30 % de la surface du sol ou des m³ ?**

30 % de la surface utile (extérieur des murs de tous les étages). Cet élément ressort de la Loi sur les résidences secondaires.

- **Il a été fait mention d'une vingtaine de critères ayant permis de définir la qualité de chacune des parcelles de la zone à bâtir de la Commune. Quels sont ces critères ?**

Le premier critère utilisé pour déterminer le Périmètre d'urbanisation (PU) est celui de la zone densément bâtie ou non. Ensuite le tableau suivant a été utilisé :

Critères	Pondération	Critères	Pondération
1. Pente	4	13. Equipement eaux usées	3
2. Orientation	2	14. Equipement électricité	3
3. Conflit avec la forêt	5	15. Equipement route	4
4. Conflit avec l'ERE	5	16. Niveau de construction	5
5. Danger hydro fort	4	17. Desserte transports publics	4
6. Danger hydro moyen	2	18. Proximité services quotidiens	4
7. Danger avalanches fort	4	19. Proximité services secondaires	2
8. Danger avalanches moyen	2	20. Conflit PPS	3
9. Danger géologique fort	4	21. Conflit ISOS National	5
10. Danger géologique moyen	2	22. Conflit ISOS Régional	3
11. Secteurs non-équipés		23. Conflit ISOS Local	1
12. Equipement eau potable	3	24. Conflit Zone de protection Sources	1

Le Conseil municipal a été consulté pour déterminer l'importance des critères et une note pour chaque critère a été donnée à chaque parcelle de manière objective par le bureau mandaté. Ces notes ont permis de justifier le PU dans les endroits partiellement bâtis.

- **Est-ce que le critère de résidence principale ou secondaire a été pris en compte dans la décision de mettre une parcelle en zone réservée ?**

Non, ce critère n'a pas été pris en compte pour la détermination des zones réservées.

- **Concernant la procédure, les zones réservées entrent en vigueur tout de suite mais est-il possible qu'il y ait des modifications ? N'y a-t-il pas un règlement qui définit l'application ?**

La Commune n'a pas l'intention de créer d'autres zones et souhaite établir un PAZ dans les 3 ans. Les règlements de constructions des zones existantes doivent être appliqués pour les projets autorisables dans la zone réservée.

- **Si une parcelle devient agricole, est-il possible un jour qu'elle redevienne en zone à bâtir ?**

Cela sera difficile, il faudra du temps. En fait, il faudra que toutes les parcelles présentes dans la zone à bâtir soient construites afin d'élargir la zone.

- **En cas de futur « re-zonage » de zones à bâtir, est-ce que les zones qui étaient à bâtir et qui ont été dézonées, seront prioritaires ?**

Le futur PAZ sera valable pour une durée de 15 ans. Dès lors, l'exécutif en place ne peut pas se prononcer pour le prochain PAZ qui sera établi dans 20 ans.

- **A quelle date les zones d'attente seront visibles ?**

Les éventuelles zones d'attente seront déterminées dans le cadre du PAZ uniformisé.

Il faut compter un minimum de 3 ans pour que la Commune puisse présenter son nouveau PAZ à la population.

➤ **Quelle incidence sur la taxe cadastrale durant le temps d'application des zones réservées ?**

Aucune incidence. La taxe cadastrale sera modifiée uniquement lorsque le nouveau PAZ sera homologué.

➤ **Pour un terrain agricole qui passerait en terrain à bâtir, un appel en plus-value serait fait. A l'inverse, est-ce que le propriétaire d'un terrain dézonné pourra percevoir une indemnisation ?**

Les zones réservées étant une mesure provisoire, à ce stade le dédommagement n'est pas possible.

Cependant, effectivement la loi donne la possibilité d'un dédommagement en cas de dézoning (déclassement d'un bien-fonds), mais il faut savoir qu'une Commune comme la nôtre a peu de chance de pouvoir indemniser les propriétaires concernés.

De plus, les jurisprudences disent que pour bénéficier d'une indemnisation il faut une expropriation matérielle retirant ainsi la faculté de construire qui reposait sur un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Toutefois, nos PAZ en vigueur sont surdimensionnés depuis trop longtemps (l'affectation actuelle repose sur des plans antérieurs à l'entrée en vigueur de la LAT). Dès lors, il ne s'agit plus d'un déclassement, mais d'un non-classement qui n'est pas indemnisé.

➤ **Qu'en est-il des terrains mis en gage ?**

Il n'y a pas de prise en compte des éventuelles mises en gage de terrain. La Commune ne peut pas en avoir connaissance.

➤ **Pour les terrains passant en zone réservée, les propriétaires concernés continueront-ils à payer les impôts comme s'il s'agissait toujours d'un terrain à bâtir ?**

Oui. Etant donné qu'il s'agit là d'une décision transitoire, le Registre foncier n'accepte pas une modification de la valeur cadastrale ; les propriétaires touchés devront toujours s'acquitter du même impôt qu'avant l'entrée en vigueur des zones réservées.

➤ **Est-ce que les propriétaires dont les terrains sont mis en zone réservée devront continuer à les entretenir ?**

Oui.

➤ **Selon une intervenante, nos hommes politiques s'engagent peu dans ce combat. Ne serait-il pas possible qu'ils relancent une nouvelle initiative pour contrer tout cela ?**

Que fait l'Association des populations de montagne ? Une loi peut se changer. Un élan populaire devrait être mis en route pour que les populations de montagne se défendent.

La LAT a été acceptée par 80 % des citoyennes et citoyens suisses. Dès lors, au niveau fédéral cela serait pratiquement impossible de relancer une telle initiative. Le Conseil municipal ne peut pas modifier une loi fédérale et se doit de l'appliquer.

➤ **Il est relevé le fait qu'avec ces zones réservées il n'y aura plus de terrains à construire pour les indigènes. Est-il possible de faire des exceptions pour que les gens continuent de s'installer dans la vallée ?**

Malheureusement, c'est l'application de la loi fédérale qui nécessite cette mesure. Le dézoning ne peut pas se faire au cas par cas.

Le but de ces mises en zones réservées est de faire le maximum pour « geler » le moins possible.