

1. En zone réservée, les terrains vont-ils perdre de leur valeur ?

La zone réservée n'est pas considérée comme un type de zone, mais uniquement une mesure provisoire. Dès lors, aucun terrain ne perd de la valeur durant la période d'instauration des zones réservées.

2. Quelles sont les incidences pour la vente d'une parcelle en zone réservée ?

La vente d'un terrain situé en zone réservée peut se faire sans aucune mesure particulière.

3. Est-ce qu'un dézonage strict de certaines parcelles est prévu ?

Oui, un certain nombre de parcelles situées actuellement en zone à bâtir vont changer d'affectation et certaines devront être déclassées. En effet, suite à l'entrée en vigueur de la loi sur l'aménagement du territoire, les communes doivent revoir le dimensionnement de leur zone à bâtir.

Mais les communes ne réfléchissent pas uniquement en termes de quantité, mais également de qualité. Ainsi, certaines parcelles pourraient être déclassées car mal situées ou situées dans des terrains impropres à la construction et d'autres perdre de la valeur notamment par une augmentation de la densité.

4. Est-ce que certaines parcelles seront mises en zone d'affectation différée ?

Oui, des parcelles devront être affectées en zone d'affectation différée. Ces parcelles seront considérées comme de la zone agricole, mais elles devraient être constructibles dans une temporalité différente, soit en tous les cas dans plus de 15 ans.

5. Quelles sont les conséquences pour une parcelle hypothéquée ?

La zone réservée n'a aucune incidence sur les hypothèques.

6. Pourquoi déclarer une zone réservée sur l'ensemble du territoire au vue du bilan de MVV ?

Les directives en matière d'aménagement du territoire imposent aux communes surdimensionnées de poser une zone réservée. De ce fait, Venthône et Miège sont tenues de le faire. Par souci de cohérence sur l'ensemble du territoire de Noble-Contrée ainsi que pour assurer une « bonne utilisation du sol » (affectation, densité, principes d'aménagement) pour les 15 prochaines années, Veyras a également posé une zone réservée sur son territoire. L'objectif de la commune est de requestionner l'ensemble de la zone à bâtir, tant du point de vue quantitatif que qualitatif. En effet, il faut garantir un développement qualitatif des zones à bâtir encore disponibles, les législations communales actuelles ne le permettent pas et cette décision de zone de réserve à l'objectif de garantir une utilisation future rationnelle et qualitative des réserves de zones à bâtir.

7. Sera-t-il possible d'ouvrir des zones à bâtir dans les années à venir, spécialement du côté de Veyras ? Miège et Venthône ?

Pas dans l'immédiat car le Canton du Valais présente un bilan en zone à bâtir surdimensionné par rapport à la croissance attendue à 15 ans. Dans un premier temps, le développement doit se faire dans le périmètre des zones à bâtir actuelles. De nouveaux secteurs pourront être constructibles mais dans une temporalité de 15 ans et plus.

8. Quelles sont les conditions pour ouvrir des zones à bâtir ?

Être conforme aux stratégies de développement communales, être mis en zone d'affectation différée dans le prochain PAZ, et que la commune justifie du besoin quantitatif de l'ouverture de nouvelles zones pour l'accueil de sa population future.

9. Sera-t-il encore possible de déposer des dossiers de construction ?

Oui. Toutefois, ces derniers seront analysés en fonction des travaux en cours sur le PAZ et le RCCZ. Ils ne devront pas entraver la mise en place des futurs plan et règlements.

10. Des autorisations seront-elles encore délivrées avec la zone réservée ?

Oui, mais exceptionnellement et sur dérogation à la zone réservée. Ces dossiers seront préavisés par le service cantonale du développement territoriale avant toute décision du conseil communal pour autoriser sous dérogation.

11. Quelle réponse donner à une personne souhaitant acquérir une parcelle grevée d'une zone réservée pour y construire une habitation ?

Afin d'éviter l'achat d'une parcelle sur laquelle un projet pourrait potentiellement être refusé par la suite, un dossier pourrait être déposé au nom du propriétaire actuel pour traitement par la commission intercommunale ; si les préavis de la commission et du SDT sont favorables, l'achat serait conditionné par l'autorisation dérogatoire délivrée par l'administration communale

12. Est-ce que la pose de panneaux solaires sera traitée de la même façon que les dossiers de rénovation/transformation ? (oui, avec autorisation dérogatoire) ?

Les demandes de pose de panneaux solaires ne sont en principe pas mises à l'enquête publique. Dès lors, seule une décision du CC suffit (via formulaire cantonal). Donc pas soumis aux zones réservées.

13. Que se passe-t-il si une demande de prolongation d'une autorisation de construire non échue, délivrée avant le 8.11.19, est déposée après cette date ?

L'autorisation ayant été délivrée avant l'instauration des zones réservées, ce dernier reste valable et sa durée est fixée dans la loi sur les constructions (prolongation possible).

14. Qui traite les demandes d'autorisation de construire en dérogation à la zone réservée ?

- *Préavis de la commission intercommunale (GT 3) avec argumentation (analyse selon les projets de PAZ en cours d'élaboration)*

Si Préavis positif

- *Envoi du dossier au SDT (Canton) pour préavis*
- *Analyse technique du service communal des constructions*
- *Décision du Conseil communal, subsidiairement du COPIL*
- *Mise à l'enquête publique avec mention «en dérogation de la zones réservée»*

15. La durée des zones réservées peut-elle être prolongée ?

Oui, une seule fois, pour une durée supplémentaire de 3 ans. Toutefois cette décision est de la compétence de l'assemblée primaire.

16. Y a-t-il une mention au RF pour les parcelles en zone réservée ?

Non, aucune mention n'est exigée.

17. Les communes sont autonomes jusqu'à la fusion, comment l'égalité de traitement peut-elle être garantie ?

Voir la procédure pour les dérogations ci-dessus et notamment le point sur l'analyse des dossiers par une commission intercommunale, puis par un préavis du canton.

18. Le projet de centre commercial de Noble-Contrée sera-t-il retardé par ces zones réservées ?

Non, la délivrance des autorisations étant de la compétence du canton et le projet avancé, ce dernier devrait pouvoir être réalisé dans les délais prévus initialement.