



Commune de Monthey - Zones réservées

Questions & Réponses

DÉFINITION

Qu'est-ce qu'une zone réservée ?

Il s'agit d'une **affectation provisoire** d'une zone à bâtir, laquelle en principe « gèle » la possibilité de construire en attendant l'adaptation du plan de zones (PAZ) et du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ). Il s'agit donc d'un instrument au service des communes permettant **de maîtriser temporairement** la gestion du territoire.

Quelles sont les possibilités de déroger à la zone réservée afin de construire ou de modifier une maison déjà existante ?

Des dérogations à la zone réservée peuvent être autorisées, pour autant que le projet de construction ne contredise pas les objectifs pour lesquels un périmètre a été mis en zone réservée. Des dérogations restent donc possibles, mais ne sont pas garanties. Nous conseillons de faire une demande de préavis à la commune avant toute élaboration de projet de construction sur une parcelle en zone réservée. Une évaluation sera effectuée pour chaque projet, basée sur des critères se basant sur les options de développement territorial et techniques. Les demandes relatives à ces projets seront publiées au bulletin officiel avec la mention « en dérogation de la zone réservée ».

Pourquoi faut-il mettre en place des zones réservées maintenant?

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 1er mai 2019, la Commune de Monthey se voit dans l'obligation de mettre en conformité sa zone à bâtir.

En effet, faisant partie des communes présentant un surdimensionnement de la zone à bâtir dévolue à l'habitat à 15 ans, la commune doit mettre en œuvre les nouvelles dispositions du PDC, notamment la fiche C.1. Elle se conforme ainsi à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

La modification et l'homologation du PAZ étant une démarche longue et complexe, il s'agit de prendre des premières mesures afin de répondre aux obligations légales dans l'intervalle.

En particulier, depuis le 1er mai 2019, avec l'entrée en vigueur du Plan directeur cantonal, les communes qui n'ont pas encore fixé de zones réservées voient leurs compétences réduites en matière de construction (Confédération et Canton bloquent toute possibilité dans les secteurs non largement bâtis).

Peut-on faire opposition en tant que propriétaire ?

Tout propriétaire peut s'opposer à cette décision du Conseil municipal, notamment quant à la nécessité des zones réservées, sa durée ou l'opportunité du but poursuivi (art. 19 al. 3 LcAT). Chaque opposition devra être adressée par écrit, au Conseil municipal, dans les 30 jours dès la publication au BO, à savoir dès le 1^{er} avril 2022. La commune ou, le cas échéant, le Conseil d'Etat, traitera ces oppositions.



PÉRIMÈTRES ET CRITÈRES

Est-ce que toute la commune est touchée par les zones réservées ?

Non. Seuls l'ensemble de la zone à bâtir M1 et le périmètre de « Fare » sont placés en zones réservées, à savoir des zones considérées comme « montagne » et « coteau ».

Les périmètres en zone réservée vont-ils être dézonés?

A priori non. Selon l'analyse effectuée par le canton, la Commune de Monthey n'a aucune obligation de dézoner une partie de son territoire même si certaines parcelles peu propices à la construction pourraient subir un tel changement. A la demande du Canton, elle doit toutefois prendre des mesures de blocage dans certaines zones.

Zone réservée ne signifie pas « périmètre à dézoner ». La zone réservée comprend plusieurs types de zones :

- Zones nécessitant des mesures d'urbanisation (par ex. remembrement parcellaire);
- Zones dévolues à un changement d'affectation ;
- Zones dévolues à un dézoning partiel ou total.

La zone réservée est fixée pour une durée de 5 ans en principe, à savoir jusqu'à l'entrée en force du nouveau règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) et du nouveau plan d'affectation des zones (PAZ) qui définira durablement l'affectation des zones.

Pourquoi avoir choisi un périmètre de zones réservées aussi large (54 hectares) alors que le surplus théorique est inférieur?

Les 54 ha ne constituaient pas un objectif quantitatif, mais cela résulte de la démarche objective poursuivie.

Important : Si le périmètre était plus petit, il figerait complètement les zones concernées car il n'y aurait alors pas de possibilité de délivrer des autorisations de construire en dérogation à la zone réservée. Cette option est donc celle qui laisse le plus de marge de manœuvre dans le contexte actuel, en vue de permettre la réalisation de résidences principales dans des secteurs qui n'impactent pas ou peu le mitage du territoire.

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 est encore à préciser que les habitations en place ne sont pas remises en question. Les propriétaires peuvent envisager des travaux de construction ou de modification sur des bâtiments existants, pour lesquels la commune pourra accorder une autorisation de construire dérogatoire, s'ils sont compatibles avec le futur PAZ (voir question n° 2).



Il a été fait mention de critères ayant permis de définir les zones réservées de la Commune.

Quels sont ces critères ?

Les critères utilisés sont les suivants (liste non exhaustive) :

- Zone densément bâtie ou non
- Proximité du centre
- Proximité services quotidiens
- Niveau de construction
- Desserte transports publics
- Secteurs non-équipés
- Équipement eaux usées, eau potable et électricité
- Accès et équipement routier
- Pente
- Orientation
- Conflit avec la forêt
- Conflit avec l'ERE
- Danger hydro
- Danger avalanches
- Danger géologique
- Conflit avec la zone de protection des Sources

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.

FINANCES ET TAXES

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

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

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 mêmes impôts ?

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.



Quel est le statut fiscal des parcelles mises en zone réservée ?

La zone réservée n'apporte aucun changement à ce niveau-là. Les changements interviendront au moment de l'entrée en vigueur du nouveau plan de zones.

SUITE

Quels sont les délais pour la suite des mesures à prendre en matière d'aménagement du territoire ?

Les zones réservées sont décidées pour 5 ans, et entrent en force dès le 1 avril 2022 jusqu'au moment de l'homologation du PAZ et du RCCZ.

Délais impératifs fixés par le canton :

- 1er mai 2021 : Validation du périmètre d'urbanisation par le conseil communal
- 1er mai 2026 : Homologation du nouveau plan de zones communal (PAZ) ainsi que du nouveau règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) par le Conseil d'Etat

Puis-je avoir des informations complémentaires ?

Le service Urbanisme, Bâtiments & Constructions se tient à votre disposition pour répondre à vos questions par e-mail, téléphone ou à son guichet au 3^{ème} étage du bâtiment de l'Hôtel-de-Ville.

Pl. de l'Hôtel-de-Ville 2

1870 Monthey

024 475 76 02

ubc@monthey.ch

lu au ve de 9h à 11h / 14h à 16h ou sur rendez-vous