



Révision globale PAZ / RCCZ

FAQ

- **Que se passera-t-il en cas de refus du projet par l'Assemblée primaire ?**
 - Si l'Assemblée primaire refuse le projet, les six règlements des anciennes communes ainsi que les plans de zones actuels perdront toute validité juridique (les règlements seront considérés comme caduques et la zone à bâtir, largement surdimensionnée). La Commune ne pourra plus délivrer d'autorisation de construire, hormis dans les périmètres désignés comme largement bâtis. Ces périmètres sont définis par le Canton et seront plus restreints que les périmètres à bâtir du plan de zones proposé par la Commune.
En dehors de ces périmètres, le Canton sera compétent pour traiter les demandes mais considèrera, à priori, qu'il s'agit de zones agricoles, laissant ainsi peu de possibilité de construction, transformation...
 - Un nouveau travail de révision du PAZ et du RCCZ devra être entrepris par la Commune, bloquant ainsi le développement de projets dans la vallée pendant plusieurs années.

- **Que se passera-t-il en cas d'acceptation du projet par l'Assemblée primaire ?**
 - Si l'Assemblée primaire valide le projet de révision globale du PAZ et du RCCZ, des zones réservées cantonales seront appliquées sur certains secteurs afin de garantir les intentions du futur plan de zones, en attendant leur homologation (en cas de changement d'affectation de la zone par exemple).
 - Cette décision garantira la stabilité et la sécurité des secteurs maintenus en zone à bâtir et permettra à la collectivité de poursuivre ses projets. Elle favorisera également la création de logements dans les années à venir.

- **Qu'est-ce qu'une zone réservée cantonale ?**
 - Il s'agit d'une zone réservée décrétée par le Conseil d'Etat afin de garantir les intentions du futur plan des zones, tel que validé par le Conseil municipal. Ces zones réservées cantonales ont une durée de 2 ans, en attendant l'homologation du futur PAZ et RCCZ. Durant cette période, la Commune conserve la compétence dans le traitement des demandes d'autorisation de construire.

- **Quelles sont les possibilités de construction dans ces zones ?**
 - Dans les zones réservées cantonales, les projets peuvent être autorisés pour autant qu'ils ne puissent pas entraver l'établissement du futur plan des zones (art. 27 LAT).
 - Si une autorisation de construire a été délivrée avant l'application des zones réservées cantonales, celle-ci est en force et les travaux peuvent être entrepris

pour autant que la date de validité de l'autorisation de construire n'est pas arrivée à échéance (art. 62 LC al. 1). Cependant, son délai de validité ne pourra pas être prolongé (art. 62 LC al. 3).

- **Une habitation occupée en résidence principale ou secondaire située sur un terrain déclaré en zone agricole est-elle illégale ?**
 - Non ; l'habitation bénéficie du droit acquis (art. 14 LC).
Dès que les nouveaux plans de zones auront été homologués, pour tout projet de modification de l'habitation (rénovation, agrandissement,...), l'autorité compétente sera le Canton (art. 2 al. 2 LC).
- **Existe-t-il une compensation pour un terrain aujourd'hui en zone à bâtir et qui passera en zone agricole ?**
 - Non car lors de l'entrée en vigueur de la LAT en 1980, de nombreuses zones à bâtir ne répondaient plus aux exigences matérielles et étaient déjà surdimensionnées. Le Tribunal fédéral considère alors ces zones à bâtir comme non-classées et ne donnant droit à aucune indemnité puisque déjà contraires au droit antérieur.
- **Une taxe va-t-elle s'appliquer sur un terrain situé en zone agricole et qui passe en zone à bâtir ou qui subit une modification de sa densité ?**
 - Une taxe sur la compensation de la plus-value d'au moins 20% est exigible lors du classement d'un terrain en zone à bâtir ou lorsqu'il subit une augmentation des possibilités de construire.
Le seuil à partir duquel un prélèvement est effectué a été fixé par le Canton à 20'000 CHF.
La procédure de taxation est pilotée par le SDT avec expertise effectuée par la Commission cantonale d'estimation.
La Commune intervient ensuite lors de l'encaissement, quand la plus-value est éligible. Le produit de la taxe est utilisé pour financer les mesures nécessaires à l'aménagement du territoire.
- **Si une parcelle devient agricole, est-il possible un jour qu'elle redevienne en zone à bâtir ?**
 - Ce n'est pas impossible mais il faudra que toutes les parcelles présentes dans la zone à bâtir soient construites avant de pouvoir élargir la zone. Une nouvelle procédure auprès du Conseil d'Etat devra être engagée par la Commune avant de pouvoir remettre en zone à bâtir des terrains agricoles.
- **Comment développer un projet dans un périmètre à aménager ?**
 - Un périmètre à aménager constitue un outil permettant d'optimiser l'utilisation de terrains libres, situés dans des secteurs bâtis et avec un fort potentiel de développement. Les principes de développement de ces secteurs sont prévus dans les fiches de référence, selon l'annexe 2a du futur RCCZ.
Il existe 2 types de secteurs à aménager :
 1. Secteur à aménager en zone à bâtir : Le développement du projet doit être initié soit par l'ensemble des propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre du PAD, soit par la majorité d'entre eux, soit encore par la Commune. Les porteurs

de projet doivent définir un projet global qui règlera aussi bien les aspects des constructions ainsi que les accès. Le projet doit être guidé selon la fiche de référence du PAD concerné, qui se trouve dans les annexes 2a du futur RCCZ.

2. Secteur à aménager selon l'art. 33 ss LcAT (zones gelées) : le principe est identique mais le périmètre ne pourra être débloqué qu'à condition qu'il n'y ait plus de terrains disponibles à la construction. Sur base d'une demande de l'ensemble du ou des propriétaires, la Commune pourra introduire une demande auprès du Canton pour faire ouvrir ce secteur à la construction.

- **Que sera-t-il possible de faire désormais avec les chalets existants qui se retrouveront en zone touristique 2 ?**

- Les chalets existants bénéficient du droit acquis et demeurent libre d'utilisation. Sous réserve du respect de l'art. 11 LRS, ces chalets pourront être agrandis ou transformés. Ceux-ci pourront également être utilisés en résidence principale.

- **Que signifie la zone d'affectation différée ?**

- Cela signifie que ces terrains deviendront disponibles à la construction dès lors qu'il n'y aura plus de parcelles disponibles dans les zones à bâtir et sur la base d'une nouvelle décision de l'Assemblée primaire.

- **Ma parcelle est passée en zone agricole ; qu'en est-il de la taxe cadastrale ?**

- La taxe cadastrale sera révisée après l'homologation des futurs plans de zones. Dans l'intervalle, la taxe due correspond à l'affectation en force du terrain même si la zone est réservée.