



# Zones réservées

## Questions & Réponses

### DEFINITION

#### 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.**

Tous les projets autorisés ou les chantiers débutés restent valables et peuvent être construits. Les autorisations de construire en force, dont le chantier n'a pas débuté, peuvent être réalisées, mais le délai ne pourra plus être prolongé.

#### 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 reposant 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 ?

À la suite de 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 Martigny-Combe se voit dans l'obligation de mettre en conformité sa zone à bâtir.

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 de construire 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 26 mai 2023. La Commune concilie les oppositions, le Conseil d'Etat traite 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.

## **PÉRIMÈTRES ET CRITÈRES**

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

Non. Seuls une dizaine de zones sont concernées dans les secteurs suivants : Les Creusats, La Croix, Le Grand Pré, La Rappe, Ravoire, Le Mentset, La Caffé et Les Fratses.

### **Les périmètres en zone réservée vont-ils être dézonés ?**

La Commune de Martigny-Combe ne présentant pas de surdimensionnement de sa zone à bâtir dévolue à l'habitat, aucun dézonage n'est prévu.

**Zones réservées ne signifient pas périmètre à dézoner, il s'agit uniquement de mesures conservatoires permettant un développement plus harmonieux et de qualité du bâti vers l'intérieur.**

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).

### **Pourquoi avoir choisi des périmètres de zones réservées aussi large ?**

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 les secteurs concernés.

De plus, il n'est pas possible de découper les secteurs au gré des constructions.



### **Quels ont été les critères ayant permis de définir les zones réservées**

Les critères utilisés sont les suivants :

Zone densément bâtie ou non  
Proximité du centre  
Proximité services quotidiens  
Niveau de construction  
Desserte transports publics  
Secteurs non-équipés  
Equipement eaux usées, eau potable et électricité  
Accès et équipement routier  
Danger

### **FINANCES ET TAXES**

#### **Quelle est l'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 de modification de la valeur cadastrale ; les propriétaires touchés devront toujours s'acquitter du même impôt qu'avant l'entrée en vigueur des zones réservées.

#### **Où puis-je avoir des informations complémentaires ?**

Administration communale de Martigny-Combe

1921 Martigny-Croix

027 722 23 27

info@martigny-combe.ch

Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 8h30 à 11h

Mercredi de 15h30 à 18h00