



RÈGLEMENT RELATIF AUX RÉSIDENCES SECONDAIRES (R/R2)

AVENANT AU RÈGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES

Décidé par le Conseil municipal	le 28 juillet 2010
Approuvé par l'Assemblée primaire	le 15 décembre 2010
Homologué par le Conseil d'Etat	le 29 novembre 2011

MANDATAIRE

BISA
Bureau d'Ingénieurs SA
Avenue du Rothorn 10
3960 Sierre

Administration communale
Rue de la Commune 3
1937 Orsières
027 782 62 62
administration@orsieres.ch



TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Article 1 : Buts
- Article 2 : Bases légales
- Article 3 : Définitions
- Article 4 : Portée du Règlement
- Article 5 : Champ d'application
- Article 6 : Inscription au Registre Foncier
- Article 7 : Conditions particulières

Chapitre 2 : CONTINGENT

- Article 8 : Contingent
- Article 9 : Report de contingent
- Article 10 : Caducité des contingents
- Article 11 : Réglementation spéciale pour les grands projets

Chapitre 3 : CONTRÔLE ET DISPOSITIONS FINALES

- Article 12 : Contrôle
- Article 13 : Infractions
- Article 14 : Entrée en vigueur

ABRÉVIATIONS

- LAT** : Loi fédérale sur l'Aménagement du Territoire
- LcAT** : Loi cantonale sur l'Aménagement du Territoire
- PDc** : Plan Directeur cantonal
- PAZ** : Plan d'Affectation de Zones
- RCCZ** : Règlement Communal des Constructions et des Zones
- PQ** : Plan de Quartier
- SBPU** : Surface Brute de Plancher Utile
- LC** : Loi cantonal sur les Constructions
- CCS** : Code Civil Suisse
- CPS** : Code Pénal Suisse
- RF** : Registre Foncier

ANNEXES

Plans des villages et hameaux réservés à la construction de résidences principales et à la transformation ou au changement d'affectation de bâtiments existants (art. 5a ci-après).

Plans des centres touristiques et hameaux ouverts à la construction de résidences secondaires soumise au contingent (art. 5b ci-après).



RÈGLEMENT RELATIF AUX RÉSIDENCES SECONDAIRES (R/R2)

Le présent règlement (R/R2) est un avenant au Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) homologué par le Conseil d'Etat le 16.6.2004. Il répond à une volonté d'assurer un développement harmonieux du territoire et des lieux touristiques en particulier, ainsi que de promouvoir la construction de résidences principales pour la population indigène.

Chapitre 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 BUTS

Le présent règlement a pour buts de :

- a) Favoriser la construction de résidences principales pour la population indigène dans les villages et hameaux.
- b) Maîtriser la construction de résidences secondaires dans les centres touristiques et les zones destinées aux résidences secondaires.

ARTICLE 2 BASES LÉGALES

Le présent règlement est basé sur les dispositions fédérales, cantonales et communales en matière d'aménagement du territoire et autres domaines s'y rapportant (LAT, LcAT, PDc, RCCZ, etc.) et constitue un avenant au RCCZ.

Ce règlement prend en compte les prescriptions du plan d'affectation des zones (PAZ) et du RCCZ. Demeurent réservées les dispositions particulières édictées par la Confédération et le Canton.

ARTICLE 3 DÉFINITIONS

- a) Sont considérées comme **résidences principales** au sens du présent règlement, les logements occupés de façon durable par des personnes ayant leur domicile fixe (au sens de l'art. 23 CCS), respectivement leur domicile fiscal sur la Commune. Les logements destinés au personnel exerçant une activité économique saisonnière sont aussi considérés comme résidences principales.



- b) Tous les logements qui ne comptent pas parmi les résidences principales sont considérés comme **résidences secondaires** à l'exception des hôtels, des complexes hôteliers et des lits marchands qui répondent aux exigences de la législation relative à l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.
- c) Sont considérées comme **population indigène** (au sens de l'art. 27 LcAT) les personnes originaires d'une commune valaisanne possédant le droit de cité ou ayant possédé une fois, le droit de cité et qui l'ont perdu involontairement (par ex. par mariage) ainsi que les personnes domiciliées dans le Canton et déjà propriétaires de terrains dans le secteur depuis plus de 10 ans (en cas d'héritage, la durée de possession du propriétaire qui lègue est pris en compte.)
- d) La **Surface Brute de Plancher Utile** (SBPU) correspond à la somme de toutes les surfaces en-dessus et en-dessous du sol, y compris la surface des murs et des parois dans leur section horizontale, qui servent directement à l'habitation conformément à la législation cantonale sur les constructions (LC).

ARTICLE 4 PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à tous les nouveaux volumes habitables de *résidences secondaires* créés, aux agrandissements et changements d'affectation de bâtiments existants ainsi qu'aux changements d'utilisation de résidences principales en résidences secondaires.

Ne sont pas concernés par le présent règlement :

- a) Les agrandissements, pour autant que la nouvelle surface habitable créée ne serve pas comme logement autonome.
- b) Les demandes déposées par la population indigène répondant à la définition de l'art. 3, lettre c) ci-devant.
- c) Les projets présentant un intérêt public prépondérant, approuvés par l'assemblée primaire.
- d) Les demandes d'autorisation de construire reconnues complètes et conformes par le Conseil municipal au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 5 CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement s'appliquent de la manière suivante :

- a) Les villages d'Orsières, Somlaproz, les hameaux de Chamaille, Chez-les-Giroud, Chez-les-Reuses, Commeire, La Douay, La Rosière, Le Biolley, Issert, Reppaz, Prassurny, Soulalex, Verlonnaz ainsi que la zone "village" des hameaux des Arlaches et de Praz-de-Fort, sont **réservés exclusivement à la construction de résidences principales et à la transformation ou au changement d'affectation de bâtiments existants.**



- b) Les centres touristiques de Champex-Lac et La Fouly, les hameaux de Branche d'en Haut, Branche d'en Bas, Chez-les-Addy, Maligue, l'A-Neuve, Prayon, Saleinaz ainsi que les zones d'extension des Arlaches (sans le village) et de Praz-de-Fort (sans le village) sont **ouvertes aux constructions de résidences secondaires sous réserve de l'octroi par le Conseil municipal du contingent de SBPU** dans le cadre de la procédure de l'autorisation de construire.
- c) Les projets d'hôtels, de complexes hôteliers et de lits marchands répondant aux exigences fixées par la législation relatives à l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger sont admissibles dans toutes les zones de développement touristique citées à lettre b ci-dessus, ils ne sont **pas soumis à l'obtention d'un contingent de SBPU**. Toutefois, un contrat de bail à ferme devra être annoté au Registre Foncier (RF) avant la délivrance de l'autorisation de construire.

ARTICLE 6

INSCRIPTION AU REGISTRE FONCIER

Le requérant doit indiquer l'affectation des locaux (résidences principales / résidences secondaires / hôtels / complexes hôteliers / lits marchands) sur les plans accompagnant la demande d'autorisation de construire et la réquisition de la mention au Registre Foncier et déposer le contrat de bail à ferme notamment pour les complexes hôteliers et les lits marchands.

L'affectation des locaux ainsi que le contrat de bail à ferme doivent être spécifiés expressément dans l'autorisation de construire et garantie par une mention (art. 13 LcAT) inscrite au Registre Foncier en faveur de la commune avant l'octroi de l'autorisation de construire comprenant, en particulier, une interdiction de changement d'affectation et une charge obligeant la mise à disposition en faveur de l'hôtelier voire de l'exploitant.

Le requérant procède, à ces frais, à l'inscription au Registre Foncier.

Pour les constructions à plusieurs logements, les PPE doivent être constituées avant l'octroi de l'autorisation de construire.

ARTICLE 7

CONDITIONS PARTICULIÈRES

- a) Les changements d'affectation de constructions existantes érigées après la mise en vigueur du présent règlement, sont soumis au présent règlement.
- b) En cas de changement d'affectation d'une partie de constructions existantes déposées après la mise en vigueur du présent règlement, seule la partie concernée est soumise au présent règlement.
- c) En cas de décès du propriétaire d'une résidence principale, les héritiers légaux, en ligne directe, ont le droit d'utiliser le logement pour leurs propres besoins, en tant que résidence secondaire.
- d) Lors de changements d'affectation d'hôtels ayant bénéficiés d'un bonus d'indice d'utilisation (densité) et/ou autres dérogations selon le RCCZ, la SBPU correspondant à ce bonus est obligatoirement affectée à des résidences principales.



Chapitre 2 : CONTINGENT

ARTICLE 8 CONTINGENT

Le contingent de résidences secondaires annuel est limité à 2000 m² de SBPU pour les secteurs touristiques définis à l'article 5 lettre b) ci-devant. L'éventuel bonus acquis par l'élaboration d'un plan de quartier (PQ) n'est pas compris dans ce contingent.

Les demandes de contingent seront traitées par ordre d'arrivée des demandes d'autorisation de construire.

Le Conseil municipal peut toutefois reporter une partie des dossiers d'un même requérant si la somme des SBPU de ses dossiers excède le tiers du contingent annuel.

Le Conseil municipal peut fixer pour chaque plan de quartier, les étapes de constructions qui ne devront pas dépasser une SBPU, pour l'ensemble des plans de quartier, de la moitié du contingent annuel. Toutefois, en cas de non utilisation du solde du contingent annuel au 15 août de l'année en cours, le Conseil municipal peut attribuer la part non utilisée, au prorata des SBPU, aux projets déposés durant l'année en cours.

ARTICLE 9 REPORT DE CONTINGENT

Les contingents annuels non attribués peuvent être reportés sur l'année suivante. Ces reports sont non cumulatifs et ne peuvent en aucun cas dépasser le contingent annuel.

ARTICLE 10 CADUCITÉ DES CONTINGENTS

Lorsqu'une construction autorisée et ayant obtenu un contingent de SBPU n'est pas entreprise au plus tard dans l'année qui suit l'octroi de l'autorisation de construire, le contingent est récupéré par la commune et attribué à l'ayant-droit suivant.

Le début des travaux nécessite l'octroi d'un nouveau contingent basé sur une justification du retard et sous réserve de disponibilités du contingent annuel.

Au cas où le contingent annuel est insuffisant pour la réalisation du projet, l'autorisation de construire est différée jusqu'à l'obtention du contingent nécessaire.

ARTICLE 11 RÈGLEMENTATION SPÉCIALE POUR LES GRANDS PROJETS

Dans l'objectif de favoriser des grands projets avec une part de résidences secondaires de plus de 1000 m² de SBPU et éviter des nuisances durables sur l'environnement bâti, le Conseil municipal peut, exceptionnellement, attribuer une avance de contingent sur l'année suivante jusqu'à concurrence du tiers du contingent annuel futur.



Chapitre 3 : CONTRÔLE ET DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 12 CONTRÔLE

L'administration communale tient à jour un registre des résidences et des parcelles concernées par le présent règlement.

L'administration communale est chargée de vérifier l'occupation et l'affectation des locaux des résidences concernées en collaboration avec le contrôle de l'habitant. Les propriétaires et locataires ne peuvent pas s'opposer aux contrôles.

L'administration communale tient à jour un registre détaillé des contingents demandés, octroyés, non-attribués, reportés voire anticipés selon les articles 8 à 10 ci-devant. Le registre est tenu à la disposition du public pour consultation.

ARTICLE 13 INFRACTIONS

Le Conseil municipal peut ordonner l'arrêt des travaux exécutés illégalement, la démolition ou la transformation d'office, aux frais et risques du propriétaire, des constructions et installations irrégulières ainsi que celles entreprises sans autorisation et sans octroi du contingent.

Lorsqu'un logement grevé d'une mention n'est pas utilisé conformément à l'affectation décidée, le Conseil municipal fixe au propriétaire ou au contrevenant un délai convenable pour régulariser cette situation illégale.

Les contrevenants au présent règlement tels que le propriétaire, le locataire, voire le promoteur, l'agence de location, le notaire, etc., ou ceux qui ne se conforment pas aux exigences exécutoires sont passibles d'une amende allant de 1'000.- CHF à 100'000.- CHF, à prononcer par le Conseil municipal, sans préjudice, des peines qui pourraient être encourues à teneur des dispositions légales, cantonales et fédérales en la matière.

Dans les cas graves, notamment lorsque les prescriptions ont été violées par cupidité ou qu'il y a récidive, l'amende peut être portée jusqu'à 200'000.- CHF. En outre, les gains illicites peuvent être confisqués conformément à l'art. 58 du Code pénal suisse (CPS) pour le surplus, les art. 54 à 56 de la loi cantonale sur les constructions (LC) sont applicables par analogie.

Les décisions administratives du Conseil municipal peuvent faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat dans les trente jours dès leur notification.

ARTICLE 14 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur dès son homologation par le Conseil d'Etat.



Décidé par le Conseil municipal d'Orsières en date du 28 juillet 2010

Le Président

Jean-François Thétaz

Le Secrétaire

Joachim Rausis

Décidé par l'Assemblée municipale d'Orsières en date du 15 décembre 2010

Le Président

Jean-François Thétaz

Le Secrétaire

Joachim Rausis

Homologué par le Conseil d'Etat en date du 29 novembre 2011

Le Président

Le Chancelier