

→ voir DCE du 19.12.12 "CE décide d'homologuer le RRPS sans réserve de l'application contraignante du droit fédéral (...)"
(...)

COMMUNE DE CHAMPERY



REGLEMENT DES RESIDENCES PRINCIPALES ET SECONDAIRES (RRPS)

Avenant au Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)

Approuvé par l'Assemblée primaire



- 4 JUIN 2012

Homologué par le Conseil d'Etat

Homologué par le Conseil d'Etat
le 19 DEC. 2012
en séance du

Droit de sceau: Fr. 150.-

Mandataire

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

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:



Document No	Version	Auteur	Date	Visa
Projet	Assemblée primaire	R. Schwery	Mai 2012	

Commune de Champéry
Rue du Village 46
1874 Champéry
024 / 479 09 09 / secretariat@admin-champéry.ch

TABLE DES MATIERES

Chapitre 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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 : QUOTA / CONTINGENT / BONUS DE DENSITE

Article 8	Quota annuel
Article 9	Contingent annuel
Article 10	Report de contingent
Article 11	Caducité des contingents
Article 12	Réglementation spéciale pour les grands projets
Article 13	Bonus de densité

Chapitre 3 : TAXES

Article 14	Taxe de construction
Article 15	Taxe de compensation
Article 16	Dispositions particulières

Chapitre 4 : CONTROLE ET DISPOSITIONS FINALES

Article 17	Contrôle
Article 18	Infractions
Article 19	Entrée en vigueur

ABREVIATIONS

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 cantonale sur les Constructions
OC	:	Ordonnance cantonale sur les Constructions
CCS	:	Code Civil Suisse
CPS	:	Code Pénal Suisse
RF	:	Registre Foncier

CHAMPERY

REGLEMENT RELATIF AUX RESIDENCES PRINCIPALES ET SECONDAIRES (RRPS)

Le présent règlement (RRPS) est un avenant au règlement communal des Construction et des Zones (RCCZ) homologué par le Conseil d'Etat le 24.05.1995. Il répond à une volonté d'assurer un développement touristique harmonieux de la station ainsi que de promouvoir la construction de résidences principales pour la population indigène et de maîtriser la construction de résidences secondaires.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Buts

Le présent règlement a pour buts de :

- a) valoriser Champéry comme station touristique
- b) favoriser la construction de résidences principales pour la population « indigène »
- c) inciter la population « indigène » à rester ou à se domicilier sur la Commune
- d) encourager la population à occuper ou à louer leurs résidences secondaires
- e) maîtriser la construction de résidences secondaires
- f) améliorer le rapport entre les résidences principales et les résidences secondaires
- g) augmenter le taux d'occupation des résidences secondaires
- h) promouvoir la construction d'hôtels et de résidences hôtelières
- i) assurer le développement économique et touristique durable de la station

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.~~

Selon DCE du 19.12.12

- 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 la Commune 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 toutes les résidences secondaires existantes et nouvelles, aux agrandissements et changements d'affectation de bâtiments existants ainsi qu'aux changements d'utilisation de résidences principales en résidences secondaires. *et inversement. cf. DCE 15.12.12 et 13.01.13)*

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.

Les demandes d'autorisation de construire reconnues complètes et conformes par le Conseil municipal au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement ne sont pas soumises à la taxe de construction de résidences secondaires

Article 5 : Champ d'application

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de la zone à bâtir de la Commune.

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~~ *Selon DCE 15.12.12* sont admissibles et 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 ses frais, à l'inscription au Registre Foncier.

Pour les constructions à plusieurs logements, les PPE doivent être constituées avant la délivrance du permis d'habiter ou d'exploiter (art. 59 OC)

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 : QUOTA / CONTINGENT / BONUS DE DENSITE

Article 8 : Quota annuel

La surface brute de plancher utile (SBPU) des résidences secondaires doit être inférieure ou égale à la moitié de la surface brute de plancher utile de l'ensemble des constructions de résidences principales, d'hôtels, de résidences hôtelières, des lits marchands et des résidences secondaires.

Article 9 : Contingent annuel

Le contingent annuel de résidences secondaires doit être inférieur ou égal à 3'000 m2 de SBPU sous réserve du report prévu à l'article 10. 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 pour autant qu'elles soient autorisables.

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 10 : 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 11 : Caducité des contingents

Lorsqu'une construction autorisée et ayant obtenu un contingent de SBPU n'a pas commencé dans les trois ans qui suit l'entrée en force 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 12 : Réglementation spéciale pour les grands projets

Dans l'objectif de favoriser des grands projets avec une part de résidences secondaires de plus de 1000m² 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.

~~Article 13 : Bonus de densité~~

~~Pour des raisons d'intérêt général, le Conseil municipal peut octroyer une majoration de l'indice d'utilisation lors de la construction d'hôtels et de résidences hôtelières ; la majoration de l'indice ne doit pas excéder 0,2 (art. 36 RCCZ).~~

Selon 19.12.12 DCE

CHAPITRE 3 : TAXES

Article 14 : Taxe de construction

Les nouvelles constructions de résidences secondaires sont soumises à une taxe de construction prélevée par la Commune.

La construction, l'agrandissement, le changement d'affectation de bâtiments existants ainsi que le changement d'utilisation de résidences principales en résidences secondaires sont soumises à une taxe de CHF 100.- par m² de surface brute de plancher utile nouvellement construit ou aménagé.

La taxe de construction est fixée lors de la délivrance de l'autorisation de construire et payable, au plus tard, à la délivrance du permis d'habiter ou d'exploiter (art. 59 OC)

Article 15 : Taxe de compensation

Une taxe de compensation équivalente à 2% de la valeur cadastrale (taxe de base) est prélevée par la Commune auprès des propriétaires de résidences secondaires non occupées ou non louées.

La taxe de compensation n'est pas due pour les résidences secondaires qui sont occupées ou louées plus de 60 jours par année.

Le montant annuel de la taxe de compensation est calculé en fonction du taux d'occupation de la résidence secondaire de la manière suivante :

- taux d'occupation inférieur ou égal à 10 jours = taxe de base
- taux d'occupation compris entre 11 jours et 59 jours = taxe de base moins 2 % par jour
- taux d'occupation de 60 jours et plus = pas de taxe de compensation

Article 16 : Dispositions particulières

Il appartient aux propriétaires ou aux gérants de résidences secondaires de justifier et d'apporter la preuve du taux d'occupation selon les directives communales.

Le produit des taxes de construction et de compensation prélevées selon les articles 14 et 15, ci-devant, ne peuvent être utilisées que pour :

- permettre l'achat de terrains constructibles
- financer la construction de résidences principales d'intérêt général
- favoriser les équipements et infrastructures hôtelières
- subventionner des constructions ou des installations d'intérêt public

CHAPITRE 4 : CONTRÔLE ET DISPOSITIONS FINALES

Article 17 : Contrôle

L'administration communale tient à jour un registre des résidences principales et des résidences secondaires concernées par le présent règlement avec notamment la mention du propriétaire et de la personne qui l'occupe.

L'administration communale est chargée de vérifier l'occupation et l'affectation des locaux des résidences secondaires 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 quotas, des contingents demandés, octroyés, non-attribués, reportés voire anticipés (art. 8 à 11, ci-devant) ainsi que des bonus de densité. Le registre est tenu à la disposition du public pour consultation.

L'administration communale tient à jour un registre détaillé des prélèvements des taxes de construction et des taxes de compensation ainsi que de l'utilisation du produit de ces taxes (art. 14 à 16, ci-devant).

Article 18 : 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 19 : Entrée en vigueur

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

Champéry, le 14 mai 2012