Mise en oeuvre de la loi sur les résidences secondaires

Séance d'information pour les communes 24 et 25 février 2016



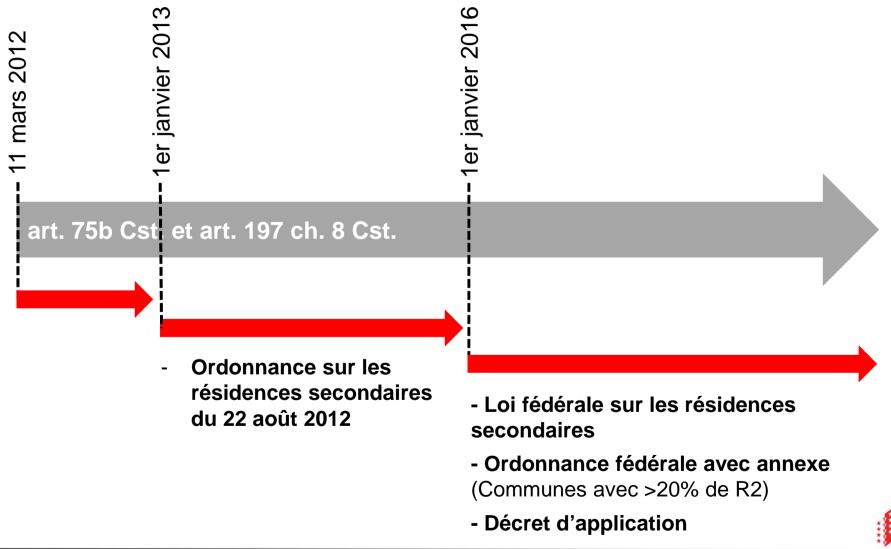


Programme

- Aperçu des bases légales et définitions
- ▲ L'inventaire des logements et détermination de la proportion de résidences secondaires d'une commune
- Que peut-on encore autoriser à l'intérieur de la zone à bâtir? création de nouveaux logements
- Quand peut-on considérer un bâtiment comme protégé ou caractéristique du site au sens de l'art. 9 al. 1 LRS?
- Que peut-on encore autoriser à l'intérieur de la zone à bâtir? modifications de bâtiments d'habitation existants
- Que peut-on encore autoriser hores de la zone à bâtir?
- Tâches des communes
- Centre de compétence résidences secondaires présentation
- Discussion et questions



Aperçu des bases légales



Notions (art. 2 LRS)

Résidences principales (art. 2 al. 2 LRS)

Logements assimilés à des résidences principales (art. 2 al. 3 LRS)

 Logements utilisés par 1 personne au moins domiciliée dans la commune

- Logements pour les besoins d'une activité lucrative ou d'une formation
- Logements pour du personnel diplomatique et des requérants d'asile (non tenus de s'annoncer à la commune)
- Logements vacants (si vides depuis < 2 ans, habitables, proposés pour une location durable ou mis en vente)
- Logements utilisés pour l'agriculture, qui ne sont pas accessibles toute l'année
- Logements pour le personnel
- Logements affectés temporairement et licitement à une autre utilisation que l'habitation
- Résidences secondaires (art. 2 al. 4 LRS)
- Tous les logements qui ne sont ni des résidences principales ni des logements assimilés à des résidences principales



Inventaire des logements et détermination de la proportion de résidences secondaires d'une commune

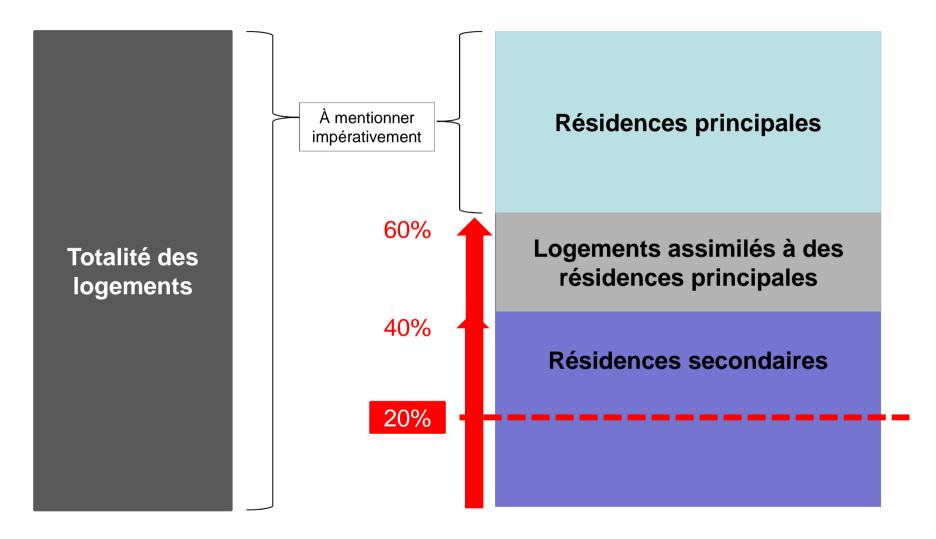
art. 4 et 5 LRS et art. 1 et 2 ORS

Martin Zurwerra

Chef du service administratif et juridique du DEET
Responsable du Centre de compétence résidences secondaires



Elaboration de l'inventaire des logements



Communes haut-valaisannes qui ne sont pas concernées (Etat au 1er janvier 2016)

- Agarn
- Baltschieder
- → Brig-Glis
- ▲ Lalden
- Raron
- ▲ Ried-Brig
- Salgesch
- ▲ Turtmann-Unterems
- ✓ Visp



Communes bas-valaisannes qui ne sont pas concernées (Etat au 1er janvier 2016)

- Ardon
- Charrat
- Chippis
- Collombey-Muraz
- Collonges
- Conthey
- Dorénaz
- Evionnaz
- ✓ Fully
- Grimisuat
- ✓ Grône
- Martigny
- Massongex
- Miège

- Monthey
- Port-Valais
- Saint-Léonard
- ✓ Savièse
- Saxon
- Sembrancher
- → Sierre
- → Sion
- ✓ Saint-Maurice
- ✓ Vernayaz
- ✓ Vétroz
- Veyras
- ✓ Vouvry



Que peut-on encore autoriser à l'intérieur de la zone à bâtir? Création de nouveaux logements

Martin Zurwerra

Chef du service administratif et juridique du DEET

Responsable du Centre de compétence résidences secondaires



Logements avec restriction d'utilisation

Création de nouveaux logements

Dans les communes avec >20% de R2, peuvent être autorisés:

Résidences principales

(art. 7 al. 1 let. a LRS)

Logements assimilés à des résidences principales

(art. 7 al. 1 let. a LRS)

Logements affectés à l'hébergement touristique

(art. 7 al. 1 let. b LRS)

Logements situés dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal (art. 7 al. 2 let. a LRS)

Résidences hôtelières (art. 7 al. 2 let. b LRS)

Logements dans des établissements d'hébergement organisés (art. 8 LRS)

Logements prévus dans des plans d'affectation spéciaux liés à un projet (art. 26 LRS)

Logements dans des bâtiments protégés ou caractéristiques du site

(art. 9 al. 1 et 2 LRS)



Résidences principales et logements assimilés (art. 7 al. 1 let. a LRS)

- Une nouvelle résidence principale peut être créée par le biais d'une nouvelle construction ou par le biais d'une modification d'un bâtiment existant qui n'était pas encore un logement
- ▲ Le logement doit être utilisé seulement par une personne ayant son domicile
- ▲ L'utilisation en tant que résidence principale doit faire l'objet d'une mention au Registre foncier (effet déclaratoire)
- ▲ La mention englobe également le numéro d'identification du bâtiment et du logement (EGID und EWID)
- ✓ Un changement d'affectation entre ces catégories ne nécessite aucune autorisation et ne doit pas être annoncé



Logements situés dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal (art. 7 al. 2 let. a LRS)



- Mis de manière durable et exclusive à la disposition des hôtes pour des séjours de courte durée
- Aux conditions usuelles du marché et conformes à l'usage local
- Situés dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal
- Obligation du propriétaire de déclarer un changement d'affectation en résidence principale



Résidences hôtelières (art. 7 al. 2 let. b LRS)



- Mises de manière durable et exclusive à la disposition des hôtes pour des séjours de courte durée
- Aux conditions usuelles du marché et conformes à l'usage local
- Ne sont pas équipées en fonction des besoins personnels du propriétaire (objectif commercial: location à des tiers; concept buy-to-use-and-let)
- Exploitées dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé
- (Utilisation propre pour trois semaines au maximum en haute saison)
- Offres agrotouristiques?

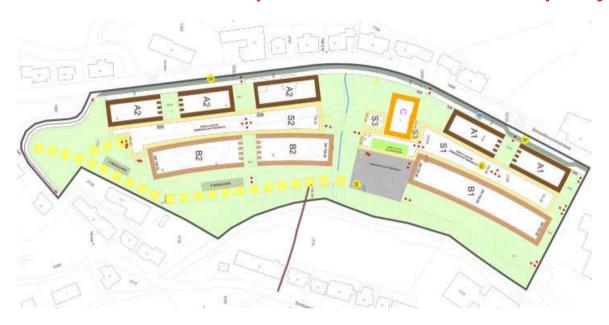


Résidences secondaires dans des établissements d'hébergement organisés

- ✓ Nouvelle construction d'un hôtel (art. 8 al. 1, 2 et 3 LRS)
 - Max. 20% (33%) de la surface utile principale peut être construit en résidences secondaires
 - Unité architecturale et fonctionnelle
 - L'établissement ne peut être exploité de manière rentable qu'au moyen des revenus produits par la création de tels logements
 - Apporter la preuve que les revenus réalisés par ces logements sont investis dans la construction ou l'exploitation de l'établissement (financement croisé)
 - Une expertise indépendante apporte la preuve que ces exigences sont remplies
- Transformation d'un hôtel (art. 8 al. 4 LRS)
 - Durée d'exploitation minimale de 25 ans
 - Ne peut plus être exploité de manière rentable ni être transformé en logements affectés à l'hébergement touristique
 - Max. 50% de la surface utile principale peut être transformé en résidences secondaires
 - Pas de comportement fautif du propriétaire, respectivement de l'exploitant
 - Aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose
 - Une expertise indépendante apporte la preuve que ces exigences sont remplies



Résidences secondaires prévues par des plans d'affectation spéciaux liés à un projet (art. 26 LRS)



- Plans approuvés et entrés en force avant le 11 mars 2012
- Le plan d'affectation spécial contient les éléments essentiels de l'autorisation de construire
 - Emplacement, disposition, dimensions et aspect des constructions et des installations
 - Mode et indice d'utilisation
- ✓ Des modifications du plan d'affectation spécial sont admissibles sans augmentation de la proportion des résidences secondaires ni de la proportion des surfaces utiles principales liées à de tels logements.

Résidences secondaires dans des bâtiments protégés ou caractéristiques du site (art. 9 al. 1 LRS)



- ▲ Bâtiments caractéristiques du site: ce sont des bâtiments qui, par leur emplacement et leur forme, contribuent de manière substantielle à la qualité du site et à son identité
- Quand peut-on considérer un bâtiment comme protégé ou caractéristique du site?
- Une transformation en résidence secondaire à l'intérieur des zones à bâtir est possible aux conditions suivantes:
 - Cela ne porte pas atteinte au caractère protégé du bâtiment, en particulier si son aspect extérieur et sa structure architecturale demeurent inchangés pour l'essentiel
 - La conservation à long terme du bâtiment ne peut être assurée d'une autre manière
 - Aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose



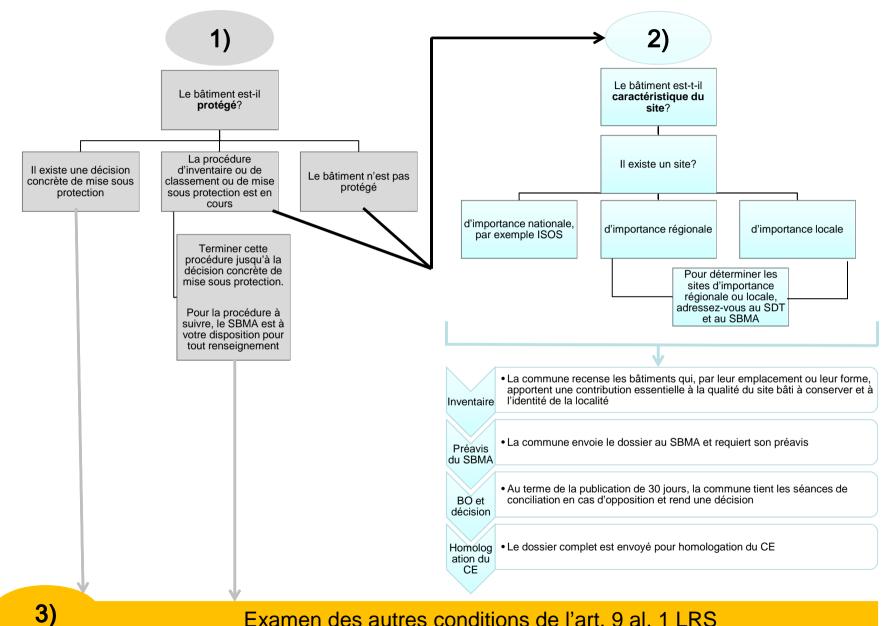
Quand peut-on considérer un bâtiment comme protégé ou caractéristique du site au sens de l'art. 9 al. 1 LRS?

Philippe Venetz
Architekt cantonal





Bâtiment protégé ou caractéristique du site au sens de l'art. 9 al. 1 LRS (en zone à bâtir)





Bâtiment protégé au sens de l'art. 9 al. 1 LRS (en zone à bâtir)



Le bâtiment est-il **protégé**?

Il existe une décision concrète de mise sous protection

La procédure d'inventaire ou de classement ou de mise sous protection est en cours

Le bâtiment n'est pas protégé

Terminer cette procédure jusqu'à la décision concrète de mise sous protection.

Pour la procédure à suivre, le SBMA est à votre disposition pour tout renseignement

2)

3)

Examen des autres conditions de l'art. 9 al. 1 LRS



Bâtiment caractéristique du site au sens de l'art. 9 al. 1 LRS (en zone à bâtir)



Le bâtiment est-t-il caractéristique du site?

Il existe un site?

d'importance nationale, par exemple ISOS

d'importance régionale

d'importance locale

Pour déterminer les sites d'importance régionale ou locale, adressez-vous au SDT et au SBMA

Inventaire

• La commune recense les bâtiments qui, par leur emplacement ou leur forme, apportent une contribution essentielle à la qualité du site bâti à conserver et à l'identité de la localité

Préavis du SBMA • La commune envoie le dossier au SBMA et requiert son préavis

BO et décision Au terme de la publication de 30 jours, la commune tient les séances de conciliation en cas d'opposition et rend une décision

Homologa tion du CE • Le dossier complet est envoyé pour homologation du CE

3)

Examen des autres conditions de l'art. 9 al. 1 LRS



Que peut-on encore autoriser à l'intérieur de la zone à bâtir?

Modification de bâtiments d'habitation existants

Martin Zurwerra

Chef du service administratif et juridique du DEET Responsable du Centre de compétence résidences secondaires



Modification de logements créés selon l'ancien droit à l'intérieur des zones à bâtir

Nature de la modification	
Changement d'affectation	Le mode d'habitation des logements créés selon l'ancien droit est libre (comme résidence principale ou comme résidence secondaire) (excepté les restrictions d'utilisation préexistantes ou les abus de droit)
Rénovation, transformation	Admis dans le cadre des surfaces utiles principales préexistantes (aussi logement supplémentaire)
Démolition et reconstruction	Admis dans le cadre des surfaces utiles principales préexistantes (aussi logement supplémentaire possible et évtl. déplacement de position de peu d'importance)
Agrandissement	Admis; max 30% de la surface utile principale (mais sans création d'unité de logement supplémentaire; si >30% inscription en tant que résidence principale)



Que peut-on encore autoriser hors de la zone à bâtir?

Adrian Zumstein

Chef du Service administratif et juridique du DTEE





En dehors de la zone à bâtir (1)

La commune peut renvoyer à la CCC qui est chargée de renseigner les particuliers en tant qu'autorité compétente

- **→** Pour information, les principes suivants s'appliquent:
 - Aucun changement essentiel et application uniquement de LAT et OAT, en particulier pour
 - «Bâtiments protégés» (9 al. 2 LRS): bâtiments dignes de protection selon art. 24d al. 2-3 LAT + constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage selon art. 39 al. 2-5 OAT (bientôt possible avec modification LcAT et nouveau Plan directeur cantonal)
 - «Logements créés selon l'ancien droit» (11 al. 3, 2^e phr. LRS): bâtiments avec logement devenus non-conformes à la zone agricoles selon 24c LAT et 24d al. 1 LAT







En dehors de la zone à bâtir (2)

La commune peut renvoyer à la CCC qui est chargée de renseigner les particuliers en tant qu'autorité compétente

- **▲** Pour information, les principes suivants s'appliquent:
 - Toutefois, il existe des cas particuliers (pour lesquels les dispositions des résidences secondaires s'appliquent en sus de celles de la LAT/OAT)
 - Changement d'affectation sans travaux (24a LAT)
 - Agritourisme (24b LAT),
 - Bâtiments commerciaux (37a LAT)
 - Petites entités urbanisées telles que zone de hameaux (33 OAT)



Martin Zurwerra

Chef du service administratif et juridique du DEET

Responsable du Centre de compétence résidences secondaires





▲ Lors de l'élaboration de l'inventaire des logements

- La commune doit établir une fois par année un inventaire des logements (sur cette base la Confédération détermine la proportion de résidences secondaires)
- **Délai jusqu'au 31 janvier** de l'année suivante (arrêté au 31 décembre)
- Jusqu'au 31 mars 2017, il est présumé que dans les communes mentionnées dans l'annexe de l'ordonnance, la part de résidences secondaires est supérieure à 20%; la commune peut prouver le contraire

En procédure d'autorisation de construire

- La commune assortit son autorisation de construire d'une charge
- Après l'entrée en force de l'autorisation de construire, elle ordonne à l'office du registre foncier d'inscrire la mention de la restriction d'utilisation (cas échéant la restriction du droit d'aliénation, art. 8 al. 2 LRS)
- La commune peut faire mention de la restriction d'utilisation dans le RegBL
- Elle notifie à l'ARE les autorisations délivrées pour des logements affectés à l'hébergement touristique, pour des logements dans des nouveaux hôtels ou à l'occasion d'une transformation d'un hôtel et pour des logements dans des bâtiments protégés ou caractéristiques du site (art. 10 al. 2 ORS)

En cas d'utilisation illicite

- Impartir un délai pour le rétablissment d'un état conforme au droit
- Interdiction d'utilisation et mise sous scellés, si le propriétaire ne respecte pas le délais
- Prendre des mesures pour le rétablissement d'un état conforme au droit (la commune peut mettre le logement en location)
- Les membres ou les employés des autorités compétentes en matière de constructions dénoncent à l'autorité de surveillance les infractions, dont ils ont connaissance en cette qualité

Obligation d'annoncer



- Les personnes qui changent de logement à l'intérieur de la commune;
- Les personnes qui quittent la commune;
- Les personnes qui s'établissent dans une autre commune.



 Transfert de propriété d'un bien-fonds dans une commune qui compte une proportion de résidences secondaires >20% avec restriction d'utilisation.



Restrictions d'utilisation – teneur, modification, annulation et suspension

- ▲ La teneur des restrictions d'utilisation est réglé à l'art. 3 ORS
- ▲ Modification d'une restriction d'utilisation (nécessite une autorisation de construire):
 - Modification de l'utilisation d'une résidence principale ou d'un logement assimilé à une résidence principale en logement affecté à l'hébergement touristique
 - Modification de l'utilisation entre les deux catégories de logements affectés à l'hébergement touristique
- ▲ Annulation d'une restriction d'utilisation (nécessite une autorisation de construire):
 - Si la proportion des résidences secondaires descend en dessous de 20%
- ✓ Suspension d'une restriction d'utilisation (2 ans au maximum avec option de prolongation):
 - quand celle-ci ne peut temporairement pas être respectée en raison de circonstances particulières (décès, changement de domicile, changement d'état civil) (art. 14 al. 1 let. a LRS)
 - quand le propriétaire apporte la preuve que le logement a été proposé sur le marché et qu'il a vainement recherché des personnes disposées à utiliser légalement le logement (art. 14 al. 1 let. b LRS)



Centre de compétence résidences secondaires

Présentation



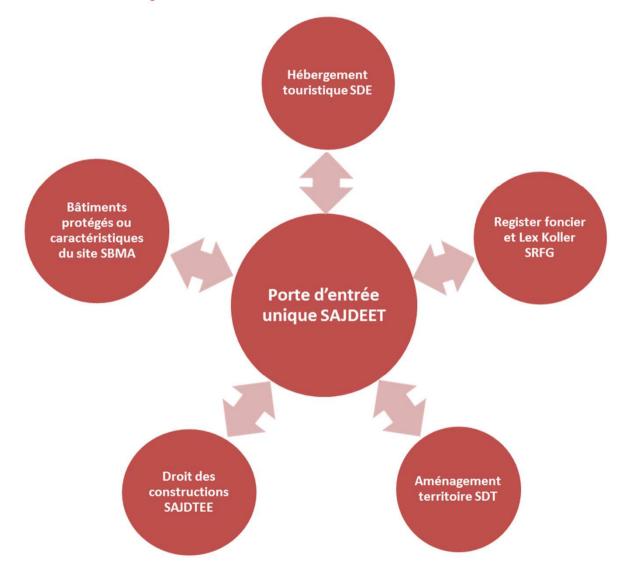
Martin Zurwerra

Chef du service administratif et juridique du DEET

Responsable du Centre de compétence résidences secondaires



Centre de compétence résidences secondaires





Centre de compétence résidences secondaires



SAJEET-R2@admin.vs.ch



www.vs.ch



027 606 72 60



