atelier mosaïque

COMMUNE D'AYENT

MODIFICATIONS PARTIELLES DU PAZ ET DU RCCZ

Règlement des quotas et du contingentement

Avenant au RCCZ

Ayent, avril 2009

atelier mosaïque

Version approuvée par le Conseil général
en séance du 30 avril 2009

Règlement des quotas et du contingentement (RQC)

Avenant au règlement sur les constructions

Chapitre I	**Dispositions générales**	**3**
Article 1	Buts	3
Article 2	Bases légales	3
Article 3	Secteur concerné	3
Article 4	Définitions	3
Article 5	Champ d'application	4
Chapitre II	**Quotas et taxes de remplacement**	**4**
Article 6	Part de résidence principale	4
Article 7	Obligation d'utilisation / Location	5
Article 8	Taxe de remplacement	5
Article 9	Calcul de la taxe de remplacement unique	6
Article 10	Mesures incitatives utiles à la mise en location des résidences secondaires	6
Article 11	Changements d'affectation des hôtels et des lits marchands	6
Article 12	Changements d'affectation des résidences principales et secondaires	6
Chapitre III	**Contingentement des résidences secondaires**	**7**
Article 13	Contingentement – Règlement	7
Article 14	Contingents non sollicités	7
Chapitre IV	**Procédure relative à la taxe et aux quotas**	**7**
Article 15	Mention au registre foncier	7
Article 16	Versement de la taxe unique de remplacement	8
Article 17	Plusieurs constructions sur une ou plusieurs parcelles	8
Article 18	Exceptions – applications spéciales	8
Chapitre V	**Procédure du contingentement**	**8**
Article 19	Traitement d'une demande d'autorisation de construire avec des contingents	8
Article 20	Caducité des contingents	9
Article 21	Mise en attente de l'attribution du contingent	9
Chapitre VI	**Contrôle et infractions**	**9**
Article 22	Supervision et contrôle des résidences principales	9
Article 23	Infractions	9
Chapitre VII	**Dispositions finales**	**10**
Article 24	Adaptations de la taxe et du contingent annuel	10
Article 25	Entrée en vigueur	10

atelier mosaïque

Chapitre I Dispositions générales

Article 1

Buts

[1] Le présent règlement a pour but une gestion adaptée de l'aménagement du territoire tendant au maintien de la population locale et à un développement touristique harmonieux, conformément à la politique communale du tourisme définie par le Conseil communal en date du 19 mai 2005.

[2] La présente réglementation fixe les objectifs prioritaires suivants :

a. Utilisation mesurée du sol
b. Urbanisation coordonnée avec le développement souhaité
c. Création de conditions favorables à l'économie
d. Augmentation de l'offre en résidences principales
e. Amélioration de l'occupation des résidences secondaires par une utilisation plus intensive
f. Créer un équilibre entre les lits chauds et les lits froids dans les secteurs touristiques
g. Empêcher une urbanisation anarchique
h. Protection des bases naturelles de l'existence
i. Préserver des paysages attractifs

Article 2

Bases légales

[1] Les dispositions du présent règlement sont basées sur les lois fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire, sur le plan directeur cantonal, ainsi que sur le règlement des constructions et des zones de la Commune d'Ayent et le plan d'affectation des zones de la Commune d'Ayent, homologués par le Conseil d'Etat le 27 novembre 2001.

[2] Demeurent réservées les dispositions particulières édictées par la Confédération et le Canton, ainsi que le droit des tiers.

Article 3

Secteur concerné

Le présent RQC s'applique aux zones touristiques et d'habitat permanent d'Anzère, selon le plan d'affectation des zones homologué de la Commune d'Ayent.

Article 4

Définitions

Logements existants

[1] Sont considérés comme des logements existants :

a. dans les zones à aménager, les logements existants dans l'état où elles seront lors de l'entrée en vigueur du RQC.

b. hors des zones à aménager, tous les logements existants à l'entrée en vigueur du RQC, ainsi que ceux dont les demandes d'autorisation de construire complètes et conformes ont été déposées avant l'entrée en vigueur du RQC.

Résidences principales

[2] Est une résidence principale l'habitation servant de domicile civil à son occupant, qu'il en soit propriétaire ou non. Le domicile est défini par les dispositions du droit civil en la matière, art. 23 du code civil.

Utilisation équivalente

[3] Le présent règlement assimile aux résidences principales les lits marchands, les hôtels, y compris les logements pour le personnel, ainsi que les locaux artisanaux et commerciaux en exploitation.

Résidences secondaires

[4] Les logements qui ne comptent pas parmi les résidences principales sont considérés comme des résidences secondaires.

Lits marchands et hôtels

[5] Sont considérés comme lits marchands, les lits d'hôtels, d'apparthôtels (art. 10 LFAIE), d'établissements stables (art. 2, al. 2, lett. a LFAIE) et ceux qui répondent aux directives cantonales en vigueur, en application des articles 2 alinéa 3 et 11 du règlement sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 21 novembre 2007 (RAIE).

Grands projets

[6] Sont considérés comme des grands projets des complexes d'habitation avec une part de résidences secondaires de plus de 3'000 m^2 de surface brute de plancher (SBP) et sis dans des zones à aménager, selon le plan d'affectation des zones de la Commune d'Ayent.

Article 5

Champ d'application

[1] Le RQC s'applique à tous les nouveaux volumes habitables créés, ainsi qu'aux changements d'affectation de bâtiments dont résultent de nouvelles habitations.

[2] Ne sont pas concernés par le RQC :

a. Les logements existants, au sens de l'art. 4 al. 1 RQC.

b. Les agrandissements, pour autant que la nouvelle surface habitable créée ne puisse pas servir comme logement autonome.

[3] Dans le cadre de la construction et/ou de la rénovation d'un hôtel, une surface habitable de maximum 45 % peut être créée et/ou rénovée sans qu'elle ne soit soumise au RQC si l'exploitation de la partie hôtelière (au minimum 55 % de la SBP) est garantie par une inscription au registre foncier pour une durée de 35 ans en faveur de la Commune.

[4] Les grands projets, au sens de l'art. 4 al. 6 RQC, présentant un intérêt public jugé prépondérant par le Conseil communal, ne sont pas soumis au contingentement annuel.

Chapitre II Quotas et taxes de remplacement

Article 6

Part de résidence principale

[1] Pour toutes les nouvelles constructions, hormis les grands projets, la part de résidence principale ou utilisation équivalente, au sens de l'art. 4 al. 3, doit s'élever à 100 % de la SBP créée.

[2] Pour les grands projets, au sens de l'art. 4 al. 6 RQC, au moins le 30 % de la SBP doit être affecté à de la résidence principale, ou utilisation équivalente selon l'art. 4 al. 3 RQC.

Article 7

Obligation d'utilisation / Location

[1] Les résidences principales doivent réellement être utilisées en tant que telles. Lorsque ces logements ne sont pas utilisés par un propriétaire ayant son domicile sur le territoire de la Commune d'Ayent, ils doivent être mis à disposition contre un loyer convenable à des personnes qui remplissent cette condition. Ils peuvent également être utilisés par des personnes résidant sur la Commune d'Ayent et exerçant une activité économique, annuelle ou saisonnière, ou en formation.

[2] Un loyer est considéré comme convenable lorsqu'il correspond aux loyers versés pour des résidences principales similaires dans la région et qu'il n'est pas surfait.

[3] Le propriétaire est garant de l'occupation du logement concerné en tant que résidence principale.

[4] Dans les cas particuliers tels que changements de domicile pour des raisons professionnelles, de santé ou autres, le Conseil communal peut autoriser des exceptions limitées dans le temps à l'obligation d'utilisation.

Article 8

Taxe de remplacement

[1] Pour les constructions comprenant plusieurs logements, le 45 % de la part de résidence principale exigée, au sens de l'art. 6 al. 1 RQC, peut être compensée par le versement d'une taxe unique de remplacement.

[2] Pour les constructions à logement individuel, la totalité de la part de résidence principale exigée peut être compensée par le versement d'une taxe unique de remplacement.

[3] Pour les grands projets, au sens de l'art. 4 al. 6 RQC, la part de résidence secondaire est soumise à la taxe de remplacement. La compensation de la part obligatoire de résidence principale ou utilisation équivalente, au sens de l'art. 6 al. 2 RQC, n'est pas admise.

[4] L'administration communale est responsable de l'encaissement de la taxe unique de remplacement. A l'exception des cas spécifiés à l'article 12 al. 2 RQC, les montants versés lui sont définitivement acquis.

[5] Le requérant et le propriétaire du bien-fonds au moment de la demande d'autorisation de construire sont solidairement responsables du paiement de la taxe unique de remplacement.

[6] La taxe unique de remplacement doit servir à la promotion de la construction des hôtels, des lits marchands, des logements destinés aux saisonniers, ainsi qu'au subventionnement de la rénovation des logements destinés à la mise en location et des mesures incitatives utiles à la mise en location des résidences secondaires louées.

[7] L'affectation des fonds provenant de ces taxes sera régie par des règlements d'application.

Article 9

Calcul de la taxe de remplacement unique

La taxe unique de remplacement se calcule comme suit :

a. Le taux de la taxe unique de remplacement est fixé à 13,5 % de la valeur vénale de l'immeuble et du terrain. Cette valeur vénale est fixée par la commission communale des taxes cadastrales.

b. Hormis pour les grands projets, au sens de l'art. 4 al. 6 RQC, le taux de la taxe unique de remplacement sera augmenté de 5 points par dixième de densité non utilisée, les cinq premiers centièmes demeurant libres. Les transferts de densité ne sont pas pris en compte.

Article 10

Mesures incitatives utiles à la mise en location des résidences secondaires

[1] Dans le but d'inciter la mise en location des résidences secondaires, au sens de l'art. 8 al. 6 RQC, une subvention équivalente à 5 % de la taxe unique de remplacement est payée annuellement au propriétaire, si la résidence est louée et réellement habitée par le locataire durant 10 semaines au moins sur l'année.

[2] Le propriétaire doit apporter la preuve de la location de son bien à l'administration communale au plus tard à la fin de premier trimestre de l'année suivante.

[3] La preuve de location doit consister en un contrat de location entre le propriétaire et une instance de location reconnue par le Conseil communal et/ou l'office du tourisme.

[4] Le paiement de la subvention cesse 15 ans après la délivrance du permis d'habiter, même si le bien n'a pas été mis en location chaque année.

Article 11

Changements d'affectation des hôtels et des lits marchands

[1] Lors de changements d'affectation d'hôtels et de lits marchands ayant bénéficié d'un bonus de densité selon le RCCZ, la SBP correspondant à ce bonus doit obligatoirement être affectée à de la résidence principale, ou utilisation équivalente au sens de l'art. 4 al. 3 RQC, sans taxe de remplacement possible.

[2] Si le changement d'affectation ne concerne qu'une partie du bâtiment, le présent règlement s'applique uniquement à la surface concernée.

Article 12

Changements d'affectation des résidences principales et secondaires

[1] Les résidences principales, ou utilisation équivalente au sens de l'art. 4 al. 3 RQC, qui ont été utilisées comme telles pendant 10 ans au moins peuvent être libérées de l'obligation de l'utilisation comme résidence principale, moyennant le versement d'une taxe dégressive unique de 10 % par an à compter de la 10ème année d'utilisation et l'attribution du contingent. La durée d'utilisation de 10 ans est comptée à partir de la délivrance du permis d'habiter.

Durée en année	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Part de la taxe à payer	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	0

[2] Si, dans les 20 ans suivant la perception de la taxe unique de remplacement, la résidence secondaire change d'affectation en résidence principale (avec mention au RF), le propriétaire aura droit à un remboursement dégressif de la taxe unique de remplacement de 5 % par an.

Durée en année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Part de la taxe remboursée	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5	0

[3] Si le changement d'affectation ne concerne qu'une partie du bâtiment, le présent règlement s'applique uniquement à la surface concernée.

Chapitre III Contingentement des résidences secondaires

Article 13

Contingentement – Règlement

[1] Le contingent de résidences secondaires à octroyer chaque année civile est fixé à 1'500 m^2 de SBP.

[2] Les constructions affectées en résidences principales, ou utilisation équivalente au sens de l'art. 4 al. 3 RQC, qui changent d'affectation en résidences secondaires après l'écoulement d'un délai de 20 ans depuis la délivrance du permis d'habiter ne sont pas soumises au contingent annuel.

Article 14

Contingents non sollicités

[1] Les contingents annuels non octroyés peuvent être reportés sur l'année suivante.

[2] Ces reports ne doivent pas dépasser le contingent annuel.

Chapitre IV Procédure relative à la taxe et aux quotas

Article 15

Mention au registre foncier

[1] Le requérant doit indiquer l'affectation des logements et locaux (résidences principales, résidences secondaires, commerces, etc.) sur les plans accompagnant la demande d'autorisation de construire et la réquisition au registre foncier.

[2] L'affectation en tant que résidence principale, ou utilisation équivalente selon l'art. 4 al. 3 RQC, doit être spécifiée dans l'autorisation de construire et garantie par une mention au registre foncier. Celle-ci, établie en faveur de la Commune, comprend une interdiction de changement d'affectation et une restriction du droit d'aliéner durant 20 ans depuis la délivrance du permis d'habiter.

[3] Ces restrictions de la propriété doivent être mentionnées au registre foncier avant la délivrance de l'autorisation de construire, aux frais du requérant. Tout changement de la répartition entre résidences principales et résidences secondaires est soumis à autorisation par le Conseil communal et doit être mentionné au registre foncier, aux frais du requérant.

[4] Pour les constructions à plusieurs logements, les PPE doivent être constituées avant la délivrance de l'autorisation de construire.

Article 16

Versement de la taxe unique de remplacement

[1] Le versement de la taxe unique de remplacement (facture provisoire) doit être effectué dès l'entrée en force de l'autorisation de construire, mais au plus tard au début des travaux.

[2] Un délai de 12 mois peut être accordé, moyennant des garanties irrévocables jugées suffisantes par le Conseil communal. Dans ce cas, le montant de la taxe porte un intérêt annuel de 5 % dès l'entrée en force de l'autorisation de bâtir.

[3] La taxe unique de remplacement (facture définitive) sera définie sur la base du coût de construction de l'immeuble, au sens de l'art. 9 lett. a. RQC.

Article 17

Plusieurs constructions sur une ou plusieurs parcelles

[1] Lorsque plusieurs bâtiments faisant l'objet d'une seule demande d'autorisation de construire sont construits sur une ou plusieurs parcelles situées dans la même zone, adjacentes ou séparées par des routes ou cours d'eau, la part de résidence principale, ou utilisation équivalente au sens de l'art. 4 al. 3 RQC, peut être réalisée dans un ou plusieurs bâtiments, à condition que la construction de cette part débute et se termine avant celle des résidences secondaires.

[2] La part de résidence principale, ou utilisation équivalente au sens de l'art. 4 al. 3 RQC, peut être réalisée sur une autre parcelle non adjacente située à l'intérieur de la zone touristique et d'habitat permanent d'Anzère si la localisation de cette dernière est mieux adaptée à l'implantation de structures viables. Le Conseil communal est compétent en la matière.

Article 18

Exceptions – applications spéciales

[1] En cas de décès du propriétaire ou du copropriétaire d'une résidence principale, les héritiers légaux en ligne direct ou les héritiers institués, ainsi que le conjoint ou le partenaire enregistré ont le droit d'utiliser le logement pour leurs propres besoins, en tant que résidence secondaire.

[2] Si le conjoint, le partenaire enregistré, ou l'héritier institué survivant est copropriétaire de la résidence principale, sa part de copropriété se voit automatiquement libérée de la mention au registre foncier, garantissant l'affectation en résidence principale.

Chapitre V Procédure du contingentement

Article 19

Traitement d'une demande d'autorisation de construire avec des contingents

[1] Le contingent demandé pour le projet de construction doit être indiqué dans la demande d'autorisation de construire.

[2] Les contingents requis sont libérés immédiatement après l'entrée en force de l'autorisation de construire.

[3] Si plusieurs autorisations de construire entrent en force à la même date et que le contingent ne suffit pas pour les résidences secondaires concernées, la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire détermine l'ordre d'attribution du contingent ; si les dates de dépôt des demandes sont identiques, alors le sort décide de l'ordre. Le tirage au sort est effectué par le juge de Commune ou son représentant, en présence facultative des maîtres d'ouvrage.

[4] L'administration communale tient un registre des contingents demandés, octroyés et encore à libérer. Ce registre est public.

Article 20

Caducité des contingents

[1] Lorsqu'une construction autorisée, soumise au contingentement, n'est pas entreprise dans les neuf mois à partir de l'entrée en force de l'autorisation de construire, le contingent tombe pour le requérant en question. Dans ce cas, le contingent concerné est attribué à l'ayant droit suivant.

[2] La prolongation du délai pour le début des travaux n'est accordée que pour des motifs importants.

Article 21

Mise en attente de l'attribution du contingent

Dans le cas où le contingent annuel est insuffisant pour la construction d'un projet bénéficiant d'une autorisation de construire en force, l'attribution du contingent est différée. Ce dernier est délivré seulement quand le requérant dispose du contingent nécessaire. Des provisions sur des contingents futurs sont interdites.

Chapitre VI Contrôle et infractions

Article 22

Supervision et contrôle des résidences principales

[1] L'administration communale tient un registre des résidences principales.

[2] L'administration communale est chargée du contrôle de l'occupation des résidences principales. Les propriétaires et locataires doivent accepter les contrôles.

Article 23

Infractions

[1] Lorsque l'affectation d'un logement ne correspond pas à son inscription au registre foncier, le Conseil communal fixe au propriétaire un délai pour régulariser cette situation illégale.

[2] Le Conseil communal peut punir d'une amende de Fr. 1'000.- à Fr. 100'000.- le propriétaire, le locataire, le promoteur ou l'instance de location qui :

a. n'informe pas l'acheteur sur la portée de la mention inscrite au registre foncier ou sur l'imminence d'une telle inscription et de ses conséquences ;

b. n'affecte pas le logement conformément à la mention au registre foncier dans le délai fixé par le Conseil communal ;

c. fournit à l'autorité des informations inexactes ;

d. contrevient de toute autre manière aux dispositions du présent règlement.

atelier mosaïque

[3] Dans les cas graves, notamment lorsque les prescriptions ont été violées par cupidité ou qu'il y a récidive, l'amende peut être portée à Fr. 500'000.-. En outre, les gains illicites sont confisqués conformément à l'article 70 ss du code pénal suisse.

[4] A l'échéance du délai accordé, en cas d'inexécution d'une décision ordonnant de régulariser une situation illégale, le Conseil communal peut fixer un nouveau délai et prononcer une amende plus élevée, ce aussi longtemps que l'état illicite subsiste.

[5] Le Conseil communal peut faire exécuter d'office, aux frais et risques du propriétaire, tous les travaux ordonnés en application du présent règlement, lorsque la décision ordonnant ces travaux n'a pas été exécutée.

Chapitre VII Dispositions finales

Article 24

Adaptations de la taxe et du contingent annuel

Le Conseil communal a la compétence d'adapter la taxe unique de remplacement, le contingent annuel de résidences secondaires, ainsi que la durée minimale de location des résidences secondaires louées jusqu'à concurrence de plus ou moins 20 %.

Article 25

Entrée en vigueur

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

Décision du Conseil communal

Ayent, le 26 juin 2008

Le Président Le Secrétaire communal

Commune d'Ayent

Approbation par le Conseil général

Ayent, le 30 avril 2009

Homologation par le Conseil d'Etat

Sion, le

Le Président Le Chancelier

Homologué par le Conseil d'Etat
en séance du - 2 MAI 2012
Droit de sceau: Fr. 150.-

L'atteste:
Le chancelier d'Etat:

KANTONS WALLIS