



COMMUNE DE LENS

# RÈGLEMENT COMMUNAL DU CONTINGENTEMENT VILLAGES (RCV)

SECTEURS VILLAGES ET HAMEAUX DE LENS ET DE  
FLANTHEY

AVENANT AU RÈGLEMENT INTERCOMMUNAL SUR LES  
CONSTRUCTIONS (ARIC)

***MODIFICATION PARTIELLE***

15 mars 2012

***Dossier pour homologation***



PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE

## TABLE DES MATIERES

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Article 1 : Buts
- Article 2 : Bases légales
- Article 3 : Secteurs
- Article 4 : Définitions
- Article 5 : Portée du RCV

### CHAPITRE II - RÉGLEMENTATION DU CONTINGENTEMENT

- Article 6 : Dimension maximale des logements
- Article 7 : Obligation d'utilisation / Location des résidences principales
- Article 8 : Supervision et contrôle des résidences principales
- Article 9 : Contingentement - Règlement
- Article 10 : Contingents non sollicités

### CHAPITRE III - PROCÉDURES

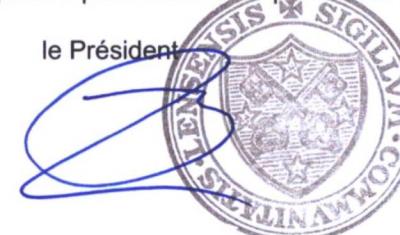
- Article 11 : Mention registre foncier
- Article 12 : Exceptions – Applications spéciales
- Article 13 : Traitement d'une demande d'autorisation de construire avec des contingents
- Article 14 : Caducité des contingents
- Article 15 : Mise en attente de l'autorisation de construire
- Article 16 : Supervision des contingents disponibles
- Article 17 : Réglementation spéciale

### CHAPITRE IV - CONSIDÉRATIONS FINALES - PÉRIODE DE TRANSITION

- Article 18: Infractions
- Article 19 : Traitement des demandes déposées en 2006
- Article 20 : Dispositions transitoires

Approuvé par l'Assemblée primaire le : 12.12.2011

le Président



le Secrétaire

p. B.

Homologué par le Conseil d'Etat

Homologué par le Conseil d'Etat

en séance du ..... 6. MARS. 2013

Droit de sceau: Fr. .... 150.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:



T

## **ABREVIATIONS**

PPE	Propriété par étage
RF	Registre foncier
RCV	Règlement communal du contingentement villages
SBP	Surface brute de plancher

## **ANNEXES**

1. Plan de secteurs "Village de Lens"
2. Plan des secteurs "Village et hameaux de Flanthey"



## Chapitre I - Dispositions générales

### ARTICLE 1 : BUTS

<sup>1</sup> Le règlement du contingentement villages (RCV) est établi dans l'intérêt de la population locale de Lens, et pour assurer un développement harmonieux et durable compte tenu des réserves limitées en zone à bâtir des villages et hameaux de Lens.

### ARTICLE 2 : BASES LÉGALES

<sup>1</sup> Les dispositions du présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire et autres domaines s'y rapportant.

<sup>2</sup> Elles tiennent compte des prescriptions ressortant du plan d'affectation des zones et de son règlement.

<sup>3</sup> Demeurent réservées les dispositions particulières édictées par la Confédération et le Canton, ainsi que le droit des tiers.

<sup>4</sup> Les dispositions du présent règlement portent sur les résidences secondaires  
soul à appliquer de manière compatible avec la législation fédérale et cantonale en la matière.

### ARTICLE 3 : SECTEURS

<sup>1</sup> Le RCV s'applique aux secteurs des zones à bâtir de la commune de Lens, selon la délimitation précise figurant sur les plans annexés au présent règlement.

### ARTICLE 4 : DÉFINITIONS

<sup>1</sup> Sont considérés comme résidences principales au sens du RCV les logements qui, sur la base d'une autorisation de construire en relation avec le RCV, doivent être utilisés par des personnes ayant leur domicile civil et fiscal (au sens de l'art. 23 du code civil) sur la commune.

<sup>2</sup> Tous les logements qui ne comptent pas parmi les résidences principales sont considérés comme des résidences secondaires.

<sup>3</sup> Les logements existants au 23.09.2011, ainsi que ceux dont les demandes d'autorisation de construire complètes et conformes ont été déposées avant le 23.09.2011 sont considérés comme logements de

cf. Décision du CE  
du 6 mars 2013

l'ancien droit.

**ARTICLE 5 :**

***PORTEE DU RCV***

<sup>1</sup> Dans les secteurs spécifiés sur les plans annexés, le RCV s'applique à tous les nouveaux volumes habitables créés (résidences principales, résidences secondaires), aux agrandissements et changements d'affectation de bâtiments dont résultent des habitations (résidences principales, résidences secondaires), ainsi qu'aux changements d'affectation de résidences principales en résidences secondaires.

<sup>2</sup> Ne sont pas concernés par le RCV :

- a Les changements d'affectation de logements de l'ancien droit.
- b Les agrandissements pour autant que la nouvelle surface habitable créée ne peut pas servir comme logement autonome. Cas échéant, le logement créé ultérieurement est soumis au RCV.
- c Les projets présentant un intérêt public prépondérant, approuvés par l'Assemblée primaire.

**d *Les locaux commerciaux et artisanaux.***

<sup>3</sup> Sur des parcelles sises à l'intérieur des secteurs spécifiés sur les plans annexés selon art. 3, al. 1, n'ayant pas changé de propriétaire durant les 35 ans précédant le dépôt de la demande d'autorisation, sauf par héritage, un logement de résidence secondaire à usage personnel (propriétaire et ses enfants) peut être construit sans contingent.

## Chapitre II - Réglementation du contingentement

### SECTION 1 – DISPOSITIONS COMMUNES

#### ARTICLE 6 : *DIMENSION MAXIMALE DES LOGEMENTS*

Dans les secteurs soumis au RCV, la surface brute de plancher (SBP) maximale par logement est limitée de la manière suivante :

##### Secteur A

Bâtiment à plusieurs logements	400 m <sup>2</sup> / logement
Bâtiment individuel	600 m <sup>2</sup> / logement

##### Secteur B, C et D

Bâtiment à plusieurs logements	200 m <sup>2</sup> / logement
Bâtiment individuel	300 m <sup>2</sup> / logement

### SECTION 2 – RÉSIDENCES PRINCIPALES

#### ARTICLE 7 : *OBLIGATION D'UTILISATION / LOCATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES*

<sup>1</sup> Les logements affectés en résidence principale doivent réellement être utilisés en tant que tels. Lorsque ces logements ne sont pas utilisés par un propriétaire ayant son domicile sur la commune, 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 exerçant une activité économique annuelle ou saisonnière sur l'une des six communes, ou par des personnes en formation.

<sup>2</sup> Un loyer est considéré convenable lorsqu'il correspond aux loyers versés pour des résidences principales similaires dans la région et qu'il n'est pas surfait.

<sup>3</sup> Le propriétaire est garant de l'occupation du logement concerné en tant que résidence principale.

**ARTICLE 8 :**

***SUPERVISION ET CONTRÔLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES***

<sup>1</sup> L'administration communale tient un registre des résidences principales et des parcelles concernées.

<sup>2</sup> L'administration communale est chargée du contrôle de l'occupation des résidences principales. Les propriétaires et locataires ne peuvent s'opposer aux contrôles.

<sup>3</sup> Les résidences principales qui ont été utilisées comme telles pendant 20 ans au moins peuvent être libérées de l'obligation d'utilisation comme résidences principales moyennant le dépôt d'une demande auprès de la commune. Le délai de 20 ans est compté à partir de l'obtention du permis d'habiter.

## SECTION 3 – RÉSIDENCES SECONDAIRES

### ARTICLE 9 : CONTINGENTEMENT - RÈGLEMENT

<sup>1</sup> L'Assemblée primaire détermine, pour chaque secteur soumis au présent règlement, la SBP maximale disponible (SBPmax) chaque année, pour les 5 prochaines années.

<sup>2</sup> Cette SBPmax correspond à une fraction de l'ensemble des SBP de tous les logements principaux et secondaires réalisés par an en moyenne durant les 5 dernières années, et ce pour chaque secteur considéré.

<sup>3</sup> L'Assemblée primaire peut adapter chaque 5 ans la SBPmax en fonction des objectifs de développement des différents villages. Elle peut également déterminer un nombre maximal de résidences secondaires à réaliser par secteur.

<sup>4</sup> Les plans annexés au présent règlement fixent pour chaque secteur :

1. le taux de contingent ;

**2. la surface brute habitable maximale.**

<sup>5</sup> Les SBP disponibles pour des résidences secondaires (SBPmax RII / an) sont fixées annuellement à :

Secteur A + B      350 m<sup>2</sup> (en tout pour les deux secteurs) ;

**Secteur C      300 m<sup>2</sup> ;**

**Secteur D      300 m<sup>2</sup>.**

### ARTICLE 10 : CONTINGENTS NON SOLICITÉS

<sup>1</sup> **Les contingents annuels non sollicités peuvent être reportés sur l'année suivante.**

<sup>2</sup> **Ces reports ne doivent pas dépasser le contingent annuel.**

## Chapitre III - Procédures

### SECTION 1 - RÉSIDENCES PRINCIPALES

#### ARTICLE 11 : *MENTION REGISTRE FONCIER*

- <sup>1</sup> 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. Tout changement ultérieur de la répartition entre résidences principales et résidences secondaires est soumis à autorisation par le conseil communal et doit être mentionné au registre foncier.
- <sup>2</sup> L'affectation en tant que résidence principale doit être spécifiée dans l'autorisation de construire et garantie par une mention au registre foncier en faveur de la commune comprenant une interdiction de changement d'affectation et une restriction du droit d'aliéner, avant l'octroi de l'autorisation de construire. Ces restrictions de la propriété doivent être mentionnées au registre foncier avant la délivrance de l'autorisation de bâtir.
- <sup>3</sup> Le requérant procède à ses frais aux mentions au registre foncier des affectations déterminées dans l'autorisation de construire.
- <sup>4</sup> Pour les constructions à plusieurs logements, les PPE doivent être constituées avant la délivrance de l'autorisation de bâtir.

#### ARTICLE 12 : *EXCEPTIONS – APPLICATIONS SPÉCIALES*

- <sup>1</sup> En cas de décès du propriétaire d'une résidence principale, les héritiers légaux en ligne directe ont le droit d'utiliser l'appartement pour leurs propres besoins, en tant que résidence secondaire.
- <sup>2</sup> La même réglementation est valable quand le propriétaire de résidence principale se voit contraint, pour des raisons professionnelles, de santé ou similaires, de renoncer temporairement à son lieu de résidence.

## SECTION 2 - PROCÉDURES DU CONTINGENTEMENT DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

### ARTICLE 13 : *TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE AVEC DES CONTINGENTS*

- <sup>1</sup> Le contingent demandé pour le projet de construction doit être indiqué dans la demande d'autorisation de construire.
- <sup>2</sup> Lors de demandes d'autorisation de construire par des sociétés de construction, les noms et adresses des partenaires (sociétaires, actionnaires, etc.) et leurs parts dans les sociétés doivent être communiqués à la commune en même temps que la demande. La commune peut réclamer davantage d'informations.
- <sup>3</sup> Les demandes d'autorisation de construire soumises au contingentement sont prises en considération dans l'ordre de leur arrivée, le timbre postal faisant foi. Si des demandes sont transmises à la même date et que le contingent ne suffit pas pour les résidences secondaires concernées, c'est le sort qui décide de l'ordre. Le tirage au sort est effectué par le président de commune ou par son représentant en présence des maîtres d'ouvrage.
- <sup>4</sup> Si la demande d'autorisation de construire est refusée parce qu'elle est incomplète ou non conforme, ou lors de modification du projet avant la notification de l'autorisation de construire, c'est la date de dépôt de la demande corrigée qui est prise en considération pour l'attribution du contingent.
- <sup>5</sup> Lors d'une modification du projet après communication d'une autorisation de construire positive, mais avant l'autorisation des travaux ou avant la fin de la procédure légale, le contingent octroyé lors de l'autorisation de construire peut être reporté sur le projet modifié. Dans les autres cas de modification importante du projet ainsi que dans les nouveaux projets, le report du contingent octroyé est exclu.
- <sup>6</sup> Les contingents requis sont libérés dans le cadre de l'autorisation de construire.
- <sup>7</sup> En cas de répartition du lotissement et/ou de séparation par plusieurs

maîtres d'ouvrage pour l'obtention d'un contingent plus important, le lotissement et/ou les maîtres d'ouvrage sont considérés comme une seule et même entité.

**ARTICLE 14 :*****CADUCITÉ DES CONTINGENTS***

<sup>1</sup> Lorsqu'une construction autorisée, soumise au contingentement, n'est pas entreprise dans les six 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.

<sup>2</sup> Une prolongation du délai pour le début des travaux nécessite une justification.

**ARTICLE 15 :*****MISE EN ATTENTE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE***

<sup>1</sup> Au cas où le contingent annuel par secteur est insuffisant pour la construction d'un projet, l'autorisation de construire est différée. L'autorisation de construire est délivrée seulement quand le requérant dispose du contingent nécessaire, y compris les avances de l'année suivante. Des provisions sur des contingents futurs sont interdites.

<sup>2</sup> Mise en attente et libéralisation des contingents font l'objet de décisions attaquables par l'autorité compétente.

<sup>3</sup> Les délais pour le commencement et la réalisation des travaux sont suspendus pendant la mise en attente de l'autorisation de construire.

**ARTICLE 16:*****SUPERVISION DES CONTINGENTS DISPONIBLES***

<sup>1</sup> L'administration communale tient un registre des contingents demandés, octroyés et encore à libérer. Ce registre est accessible à toute personne pour consultation.

**ARTICLE 17 : RÉGLEMENTATION SPÉCIALE**

**<sup>1</sup> Par requérant et projet de résidence secondaire, une surfaces de plancher correspondant au max. à 50% du contingent annuel par secteur peut être octroyée.**

**<sup>2</sup> Lorsque plusieurs logements** faisant l'objet d'une seule demande d'autorisation de construire sont construits sur une parcelle ou des parcelles contigüës, l'indice de construction est utilisé au moins à 85% et les résidences principales sont réalisées avant ou en même temps que les résidences secondaires :

- a) en dehors des zones "habitations collectives 18.4"

Une part de 25% de cette surface habitable peut être affectée aux résidences secondaires hors contingent annuel, à condition que la surface de plancher habitable de ces logements dépasse 1500 m<sup>2</sup>.

- b) dans les zones "habitations collectives 18.4"

Pour les bâtiments à plus que 3 logements, une part de 25% de la surface habitable peut être affectée aux résidences secondaires hors contingent, la surface de plancher habitable affectée aux résidences secondaires étant limitée à 300 m<sup>2</sup> par an.

## **ANNEXES**

1. Plan de secteurs "Village de Lens"
2. Plan des secteurs "Village et hameaux de Flanthey"

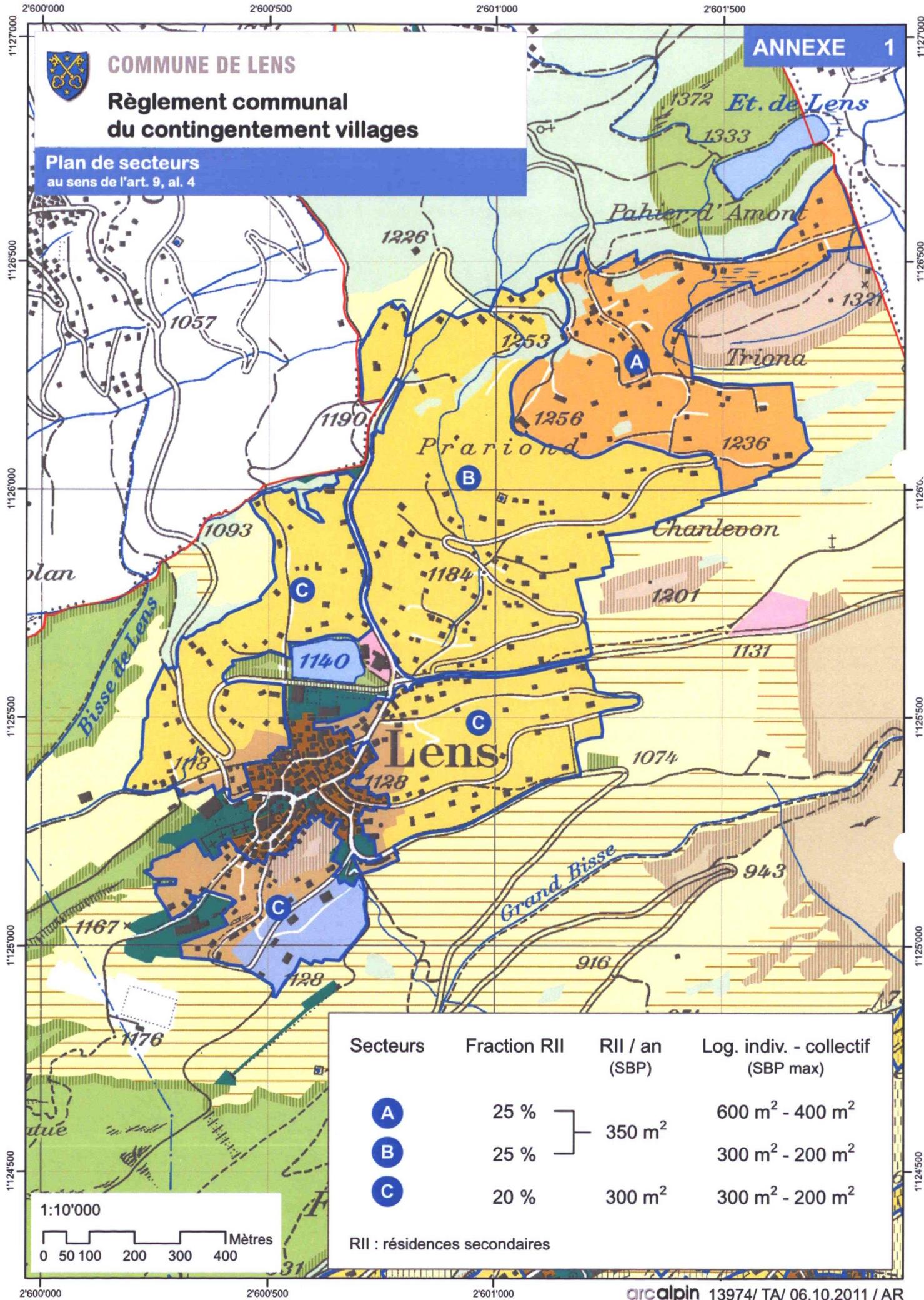


## COMMUNE DE LENS

### Règlement communal du contingentement villages

ANNEXE 1

#### Plan de secteurs au sens de l'art. 9, al. 4



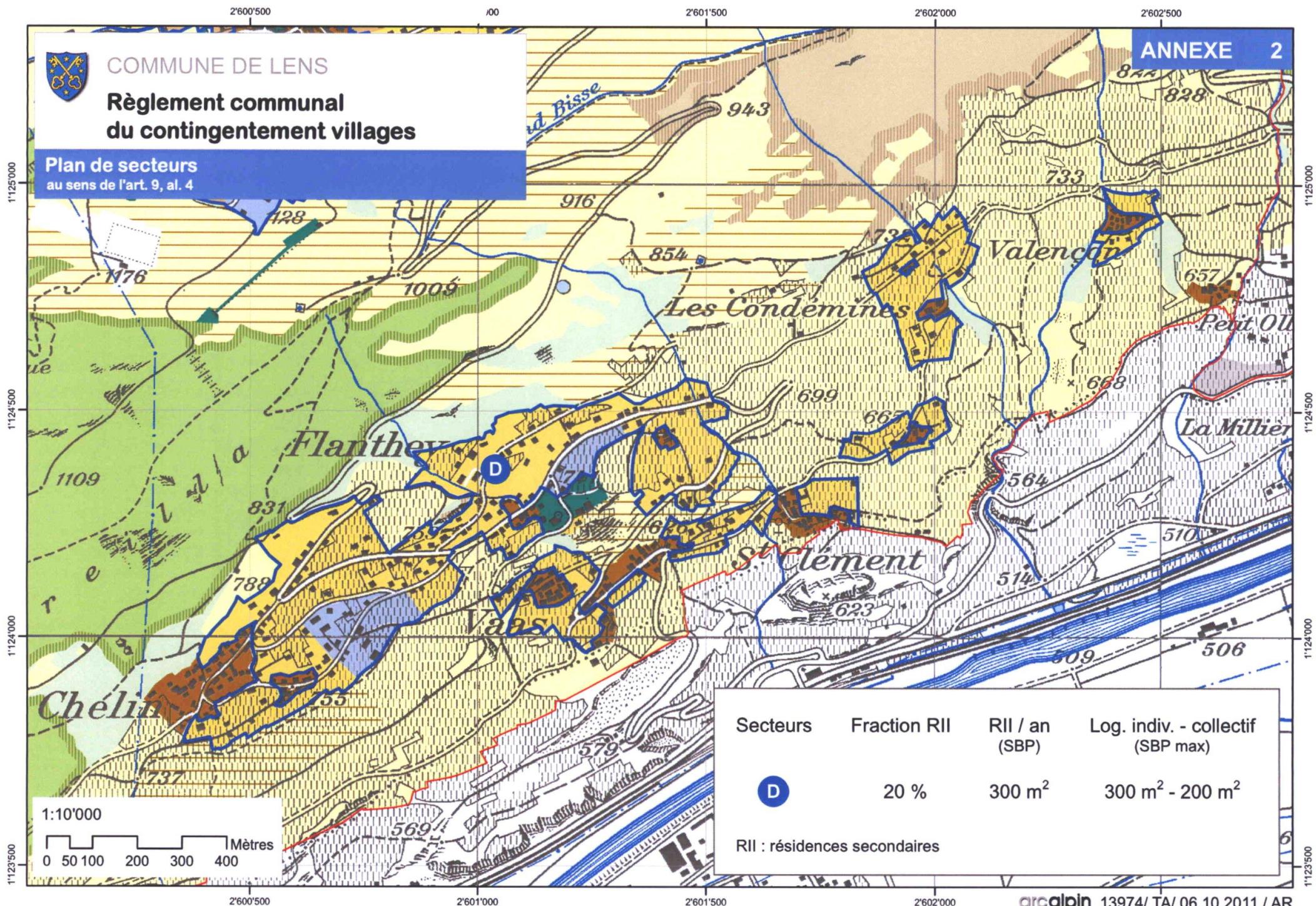


COMMUNE DE LENS

Règlement communal  
du contingentement villages

Plan de secteurs  
au sens de l'art. 9, al. 4

ANNEXE 2



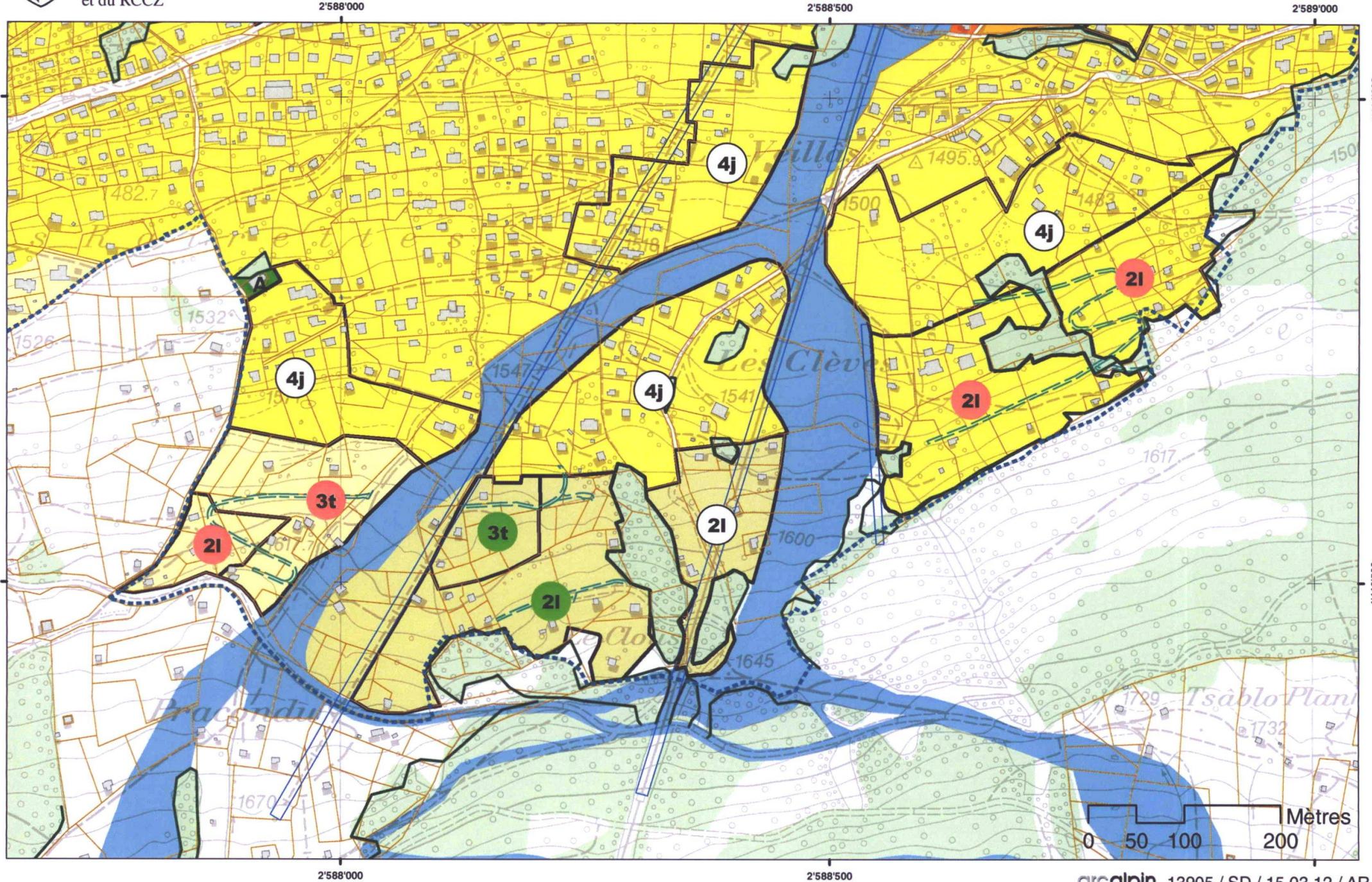


COMMUNE DE NENDAZ

Révision du PAZ  
et du RCCZ

PLAN D'AFFECTATION DES ZONES  
Extrait

Secteurs 2l et 3t





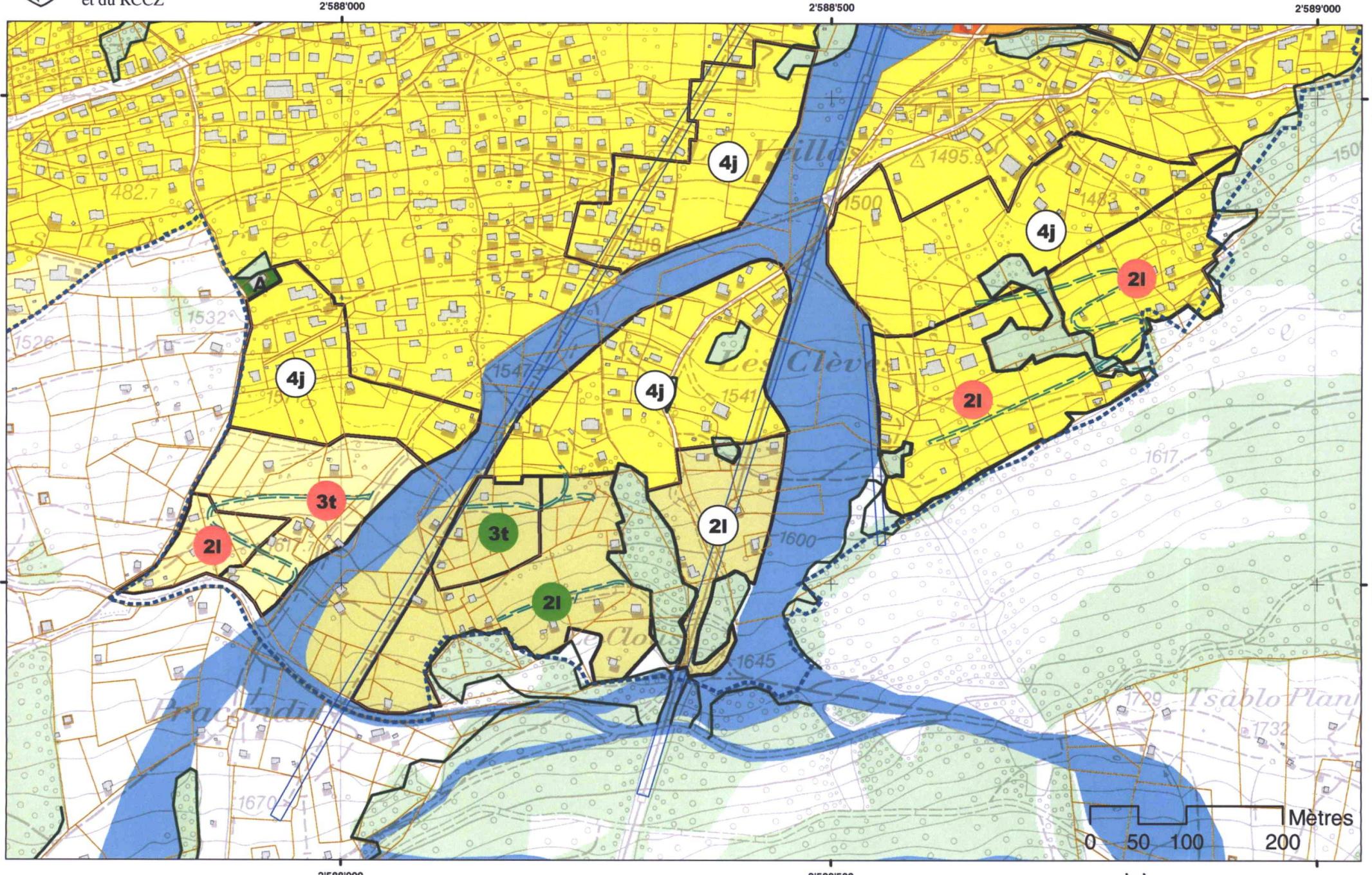
COMMUNE DE NENDAZ

Révision du PAZ  
et du RCCZ

## PLAN D'AFFECTATION DES ZONES

### Extrait

Secteurs 2l et 3t



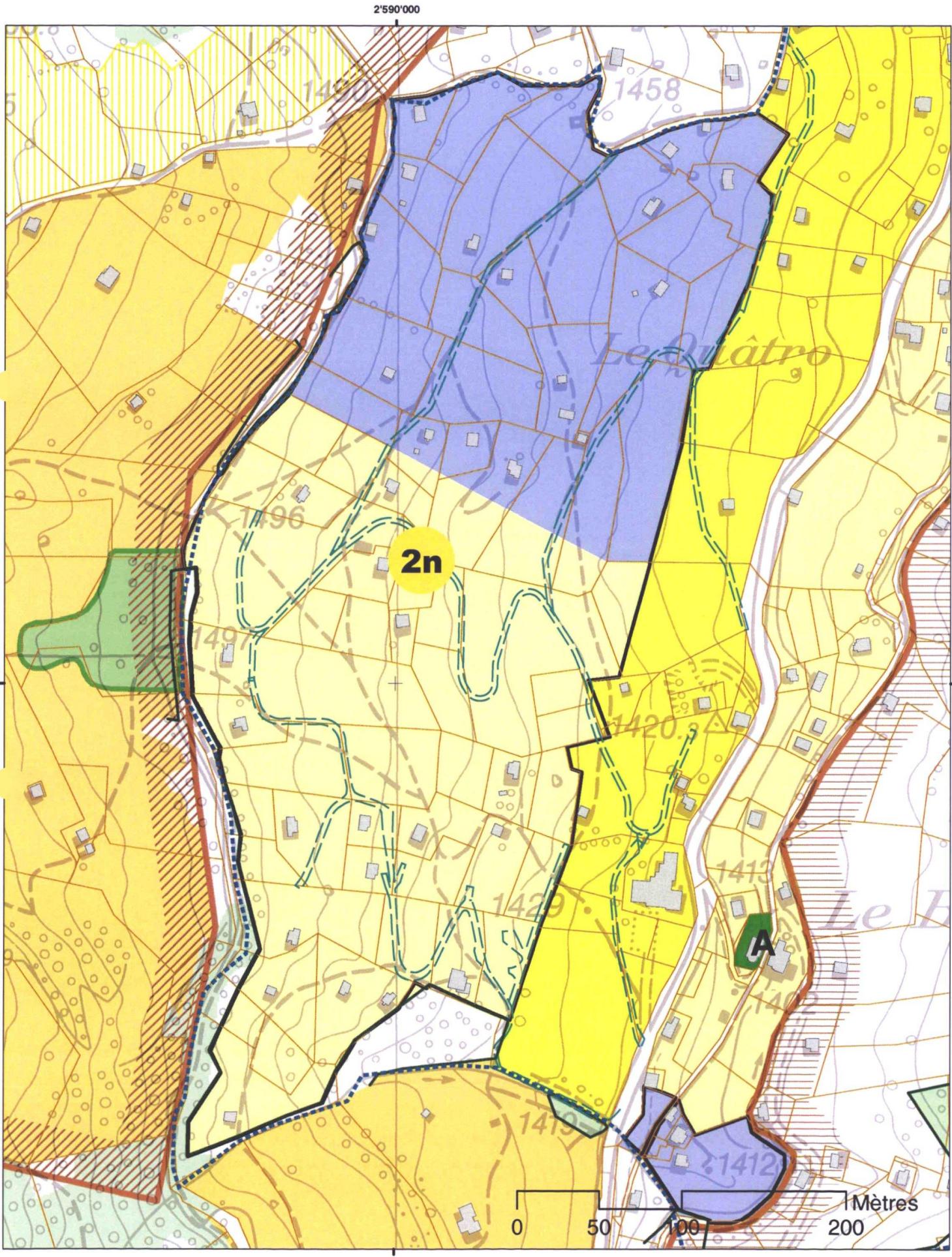


COMMUNE DE NENDAZ

Révision du PAZ  
et du RCCZ

PLAN D'AFFECTATION DES ZONES  
**Extrait**

Secteur 2N





COMMUNE DE NENDAZ

Révision du PAZ  
et du RCCZ

PLAN D'AFFECTATION DES ZONES  
**Extrait**

Secteur 2N

