



Commune  
Hérémence

**Règlement  
concernant la gestion  
du développement  
des résidences secondaires,  
de tourisme et hôtelières**

**AVENANT AU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES**

**Version 2008.1**



## Historique des modifications du RGRS

Version :	Approbation et modifications :	Date :
2008.1 Etablissement du règlement	Approbation par le Conseil municipal le Approuvé par l'Assemblée primaire le Homologué par le Conseil d'Etat le	30 avril 2008 25 juin 2008 8 octobre 2008

## Table des matières

<b>I. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
Article 1 : BUTS .....	3
Article 2 : BASES LEGALES .....	3
Article 3 : DEFINITIONS .....	3
Article 4 : PORTEE DU PRESENT REGLEMENT .....	3
Article 5 : SECTEURS CONCERNES.....	4
Article 6 : ZONE MIXTE TOURISTIQUE A (PLACE DU CENTRE DES MASSES).....	4
Article 7 : ZONE MIXTE TOURISTIQUE B (LES PLANS VERNEYS).....	4
Article 8 : ZONE MIXTE TOURISTIQUE C (CENTRE DES MASSES).....	4
Article 9 : ZONE D'HABITATIONS A FAIBLE DENSITE A, B ET C .....	4
<b>II. MENTION AU REGISTRE FONCIER.....</b>	<b>5</b>
Article 10 : INSCRIPTION AU REGISTRE FONCIER.....	5
Article 11 : DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	5
<b>III. CONTROLES .....</b>	<b>5</b>
Article 12 : CONTROLE DES RESIDENCES PRINCIPALES .....	5
Article 13 : INFRACTIONS.....	6
<b>IV. DISPOSITIONS FINALES ET TRANSITOIRES.....</b>	<b>7</b>
Article 14 : ENTREE EN VIGUEUR .....	7
<b>ANNEXES POUR INFORMATION.....</b>	<b>8</b>
DEFINITIONS CANTONALES :	
↳ DES PROJETS QUI FAVORISENT LES LITS MARCHANDS	
↳ DU COMPLEXE HOTELIER	
EXTRAITS DU PAZ :	
↳ ZONE TOURISTIQUE A ET ZONE TOURISTIQUE C	
↳ ZONE TOURISTIQUE B	



## I. Dispositions générales

### Article 1 :

### Buts

Le présent règlement a pour but la gestion du développement des constructions des secteurs touristiques :

- ↳ en assurant une planification du développement des constructions ;
- ↳ en assurant un rythme de croissance équilibré dans le marché immobilier ;
- ↳ en garantissant une utilisation mesurée du sol et un développement équilibré des stations.

### Article 2 :

### Bases légales

Le présent règlement est basé sur les dispositions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire (LAT, LcAT, plan directeur, etc.) et constitue un avenant au Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ).

### Article 3 :

### Définitions

<sup>1</sup>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 considérés comme résidences principales.

<sup>2</sup>Sont considérées dans le présent règlement comme **résidences de lits marchands**, celles qui répondent aux *projets qui favorisent les lits marchands* (art. 11, al. 1, litt. a RAIE) selon la définition de l'Etat du Valais (cf. annexe).

<sup>3</sup>Sont considérées dans le présent règlement comme **complexes hôteliers**, ceux qui répondent aux critères du *complexe hôtelier* (art. 11, al. 1, litt. b RAIE) selon la définition de l'Etat du Valais (cf. annexe).

<sup>4</sup>La **surface brute de plancher utile** (SBPU) est la somme de toutes les surfaces en dessus et en dessous du niveau du sol, y compris la surface des murs et des parois dans leur section horizontale telles que définies dans le RCCZ (art. 154) et dans le glossaire de la Loi cantonale sur les Constructions.

### Article 4 :

### Portée du présent règlement

<sup>1</sup>Le présent règlement s'applique à tous les nouveaux volumes habitables créés ainsi qu'aux agrandissements, aux changements d'utilisation et aux changements d'affectation de bâtiments dont résultent des logements dans les zones à bâtir définies à l'article 5.

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

- ↳ Les agrandissements, pour autant que la nouvelle surface habitable créée ne puisse servir comme logement autonome. Cas échéant, le logement créé ultérieurement est soumis au présent règlement.
- ↳ Les projets présentant un intérêt public prépondérant, approuvés par l'assemblée primaire.
- ↳ Les bâtiments à vocation agricole et les locaux commerciaux et artisanaux pour autant qu'ils conservent leur affectation spécifique.
- ↳ Les logements existants au 12.10.2007 (date d'introduction de la zone réservée), ainsi que ceux dont les demandes d'autorisation de construire complètes et conformes ont été déposées avant le 12. 10.2007 qui sont traités selon l'ancien droit.



## **Article 5 :**

## **Secteurs concernés**

Le présent règlement s'applique aux zones à bâtir suivantes de la Commune d'Hérémence :

- ↳ la zone mixte touristique A (Place du Centre des Masses);
- ↳ la zone mixte touristique B (les Plans Verneys);
- ↳ la zone mixte touristique C (Centre des Masses);
- ↳ les zones d'habitations à faible densité A, B et C.

## **Article 6 :**

### **Zone mixte touristique A (Place du Centre des Masses)**

<sup>1</sup>Dans cette zone, sont admises uniquement les constructions suivantes : hôtel, commerce, résidence principale et parking.

<sup>2</sup>Elle pourra toutefois être rattachée à un plan de quartier de la zone mixte touristique C attenante.

## **Article 7 :**

### **Zone mixte touristique B (Les Plans Verneys)**

<sup>1</sup>Dans cette zone, l'affectation des surfaces brutes de plancher utiles (SBPU) devra respecter les proportions minimales suivantes :

- ↳ 15% aux complexes hôteliers et espaces de services (restaurants, commerces, centre aquatique, etc.).
- ↳ 10% aux résidences principales. En cas de mise en location de celles-ci, le Conseil municipal pourra intervenir, dans le respect des droits des propriétaires, afin que la priorité soit donnée à des personnes exerçant une activité économique locale.

<sup>2</sup>Le solde des surfaces brutes de plancher utiles (SBPU) pourra être librement affecté. Ces logements seront construits simultanément ou après les résidences définies à l'alinéa 1.

<sup>3</sup>Au maximum un tiers des surfaces brutes de plancher utiles (SBPU) définies à l'alinéa 2 pourra être construit avant la réalisation du centre aquatique (thermal, wellness, etc.)

## **Article 8 :**

### **Zone mixte touristique C (Centre des Masses)**

<sup>1</sup>Dans cette zone, l'affectation des surfaces brutes de plancher utiles (SBPU) devra respecter les proportions minimales suivantes :

- ↳ 40% aux complexes hôteliers ou aux résidences de lits marchands et aux espaces de services (restaurant, commerces, etc.).
- ↳ 10% aux résidences principales. En cas de mise en location de celles-ci, le Conseil municipal pourra intervenir, dans le respect des droits des propriétaires, afin que la priorité soit donnée à des personnes exerçant une activité économique saisonnière.

<sup>2</sup>Le solde des surfaces en surface brute de plancher utiles (SBPU) pourra être librement affecté. Ces logements seront construits simultanément ou après les résidences définies à l'alinéa 1.

## **Article 9 :**

### **Zone d'habitations à faible densité A, B et C**

<sup>1</sup>La SBPU totale autorisée annuellement n'excédera pas un contingent de 2'500 m<sup>2</sup> par an. Les surfaces supplémentaires résultant du bonus d'indice acquis à travers un plan de quartier ne sont pas comprises dans ce contingent.

<sup>2</sup>Les dossiers de demande d'autorisation de construire seront traités par ordre d'arrivée. Le Conseil municipal peut toutefois reporter une partie des dossiers d'un même requérant si la somme des SBPU de ses dossiers excède 800 m<sup>2</sup>.



<sup>3</sup>Afin de ne pas prétérer le développement, le Conseil municipal fixera dans chaque plan de quartier (PQ) les étapes de construction annuelles qui ne devront pas dépasser une SBPU pour l'ensemble des plans de quartier de 1000 m<sup>2</sup> par an (sans compter les surfaces supplémentaires résultant du bonus d'indice du PQ, calculées au prorata). Toutefois, en cas de non utilisation au début septembre du reste du contingent annuel, le Conseil municipal peut attribuer la part non utilisée au prorata des surfaces brutes de plancher utiles (SBPU) des projets déposés dans l'année.

## *II. Mention au Registre Foncier*

### **Article 10 :**

### ***Inscription au Registre Foncier***

<sup>1</sup>Le requérant doit indiquer l'affectation des logements et locaux (résidence principale, commerce, etc.) sur les plans accompagnant la demande d'autorisation de construire et la réquisition de la mention au Registre Foncier.

<sup>2</sup>L'affectation en tant que résidence principale (cf. art. 7 et 8) doit être spécifiée 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 une interdiction de changement d'affectation.

<sup>3</sup>Le requérant procède, à ses frais, à l'inscription au Registre Foncier. Pour les constructions à plusieurs logements, les PPE doivent être constituées avant délivrance de l'autorisation de construire.

### **Article 11 :**

### ***Dispositions particulières***

Hôtels et commerces : Les hôtels et commerces ne sont pas soumis au présent règlement sauf dans les cas suivants :

- ↳ Les changements d'affectation à des fins d'habitation sont soumis au présent règlement.
- ↳ Si le changement d'affectation ne concerne qu'une partie du bâtiment, le présent règlement ne s'applique qu'à la partie concernée.

## *III. Contrôles*

### **Article 12 :**

### ***Contrôle des résidences principales***

<sup>1</sup>L'administration communale tient un registre des résidences principales selon les articles concernés et des parcelles concernées, avec la mention du propriétaire et de la personne qui l'occupe.

<sup>2</sup>L'administration communale est chargée du contrôle de l'occupation des résidences principales en collaboration étroite avec le contrôle de l'habitant. Les propriétaires et locataires doivent accepter les contrôles et fournir tous les renseignements et documents nécessaires exigés.

<sup>3</sup>Le propriétaire d'une résidence principale doit annoncer à la Commune, dans les trente jours, tout changement qui intervient dans la personne occupant ce logement (propriétaire, locataire, sous-locataire).



<sup>4</sup>Un propriétaire d'une résidence principale ne trouvant pas de locataire peut inscrire son bien auprès de l'administration communale qui transmettra ses coordonnées aux nouveaux arrivants et diffusera l'information aux piliers publics et sur son site internet. Si le nombre de logements principaux vacants excède largement celui des demandes de location sur une durée de plus de six mois, le Conseil municipal peut octroyer, sur demande du propriétaire, une autorisation, limitée à une année au maximum, d'utiliser un logement principal soumis au présent règlement comme résidence secondaire. Il pourra la renouveler d'année en année, sur la base d'une requête du propriétaire à présenter chaque fois, si la pléthora de logements principaux est toujours avérée au moment de statuer sur celle-ci.

## **Article 13 :**

## ***Infractions***

<sup>1</sup>Lorsqu'un logement grevé d'une mention au Registre Foncier, au sens de l'article 10, n'est pas utilisé comme résidence principale, le Conseil municipal fixe au propriétaire ou au contrevenant un délai convenable pour régulariser cette situation illégale.

<sup>2</sup>Le Conseil municipal peut punir d'une amende de 1'000.-- à 100'000.-- francs celui qui, en tant que responsable tel que le propriétaire ou le locataire, voire le promoteur, l'agence de location, le notaire, etc. :

- 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. occupe de manière durable, loue ou sous-loue en tant que locataire un logement grevé d'une obligation de résidence principale sans avoir son domicile fixe (article 3, alinéa 1) sur le territoire de la commune d'Hérémence ou sans avoir l'intention de s'y établir durablement ;
- c. loue ou sous-loue en tant que bailleur un logement grevé d'une obligation de résidence principale à une personne qui n'a pas son domicile fixe (article 3, alinéa 1) sur le territoire de la commune d'Hérémence ;
- d. fournit à l'autorité des informations inexactes ;
- e. contrevient de toute autre manière aux dispositions du présent règlement.

<sup>3</sup>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.-- francs. En outre, les gains illicites peuvent être confisqués conformément à l'article 58 du code pénal suisse.

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

<sup>5</sup>Pour le surplus, les articles 54 à 56 de la Loi sur les constructions sont applicables par analogie.

<sup>6</sup>Les décisions administratives du Conseil municipal peuvent faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat dans les trente jours dès leur notification.

<sup>7</sup>Les procédures pénales administratives sont régies par la Loi sur la procédure et la juridiction administratives (art. 34, alinéa h et suivants LPJA) ainsi que par les dispositions du code de procédure pénale. Les décisions pénales du Conseil municipal rendues sur réclamation sont susceptibles d'appel auprès du Tribunal cantonal dans les trente jours dès leur notification, aux conditions prévues dans le code de procédure pénale.



## ***IV. Dispositions finales et transitoires***

### **Article 14 :**

### ***Entrée en vigueur***

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

A nom du Conseil communal :

Le Président :

Le Secrétaire



## Annexes pour information

### **Directive**

### **relative aux conditions à remplir pour pouvoir bénéficier du contingent pour des projets d'intérêt cantonal**

du 23 janvier 2008

*Le Chef du département de l'économie et du territoire,*

vu les articles 2 alinéa 3 et 11 du règlement sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 21 novembre 2007 (RAIE).

décide :

#### **A. Critères pour les projets qui favorisent les lits marchands (article 11, al. 1, litt. a RAIE)**

Pour être considéré comme un projet qui favorise les lits marchands, les conditions minimales suivantes doivent être réunies :

1. l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles doit comprendre au minimum dix unités de PPE et doit offrir au minimum 50 lits à des touristes durant au moins 8 mois de l'année en location;
2. l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles doit satisfaire à des critères de standardisation de qualité (selon la classification officielle);
3. l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles peut aussi se rapporter à des anciens logements transformés ou rénovés qui doivent cumulativement respecter les conditions de la présente directive et les exigences de l'article 5, litt. b, chiffre 2 LAIE (délai de revente);
4. l'ameublement et l'aménagement doivent être conçus pour la location;
5. l'exploitation de l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles doit être affermée à un seul exploitant par un contrat de bail à ferme pour une durée minimale de 15 ans. Ce contrat de bail à ferme devra être annoté au registre foncier. La décision autorisant l'acquisition des parts de PPE prévoira une charge obligeant la mise à disposition en faveur de l'exploitant, qui sera mentionnée au registre foncier;
6. le propriétaire met à disposition son bien à l'exploitation en vue de la location. Il ne pourra utiliser son logement qu'en cas de non occupation par l'exploitant, mais au minimum trois semaines par an;
7. l'exploitant doit disposer d'un système de réservation performant, d'une organisation garantissant ce service et un service technique à l'échelle du projet ainsi que d'un réseau important lui permettant de promouvoir les locations en Suisse et à l'étranger ; il doit prouver sa capacité à la mise en œuvre de cette performance.



## B. Critères du complexe hôtelier (article 11, al. 1, litt. b RAIE)

Pour qu'un projet puisse être considéré comme un complexe hôtelier en PPE remplissant les conditions de l'article 10, litt. c LFAIE, il faut que les conditions minimales suivantes soient réunies :

1. il doit s'agir d'un nouveau complexe hôtelier à construire (sont exclues les transformations d'hôtels existants);
2. le complexe hôtelier doit comprendre au minimum dix unités de PPE et doit offrir au minimum 50 lits;
3. la partie hôtelière devra être construite en priorité;
4. la part hôtelière ou destinée à l'exploitation hôtelière du projet (installations nécessaires à l'exploitation hôtelière comme restaurant, réception, spa, chambres, suites) doit être au minimum de 51% de la quote-part de ce projet en entier;
5. l'offre de prestations, la construction et l'exploitation hôtelières appropriées ainsi que la rentabilité probable de l'hôtel devront être confirmées par un rapport d'expertise de la Société suisse de crédit hôtelier;
6. chaque unité de PPE doit faire l'objet d'un contrat de bail à ferme en faveur de l'hôtelier pour une durée de 15 ans minimum. Ce contrat de bail à ferme devra être annoté au registre foncier. La décision autorisant l'acquisition des parts de PPE prévoira une charge obligeant la mise à disposition en faveur de l'hôtelier, qui sera mentionnée au registre foncier;
7. le propriétaire met à disposition son bien à l'exploitation en vue de la location. Il ne pourra utiliser son logement qu'en cas de non occupation par l'exploitant, mais au minimum trois semaines par an.

Le Chef du département de l'économie et du territoire

Jean-Michel Cina



**Extraits du PAZ :**

