

RÈGLEMENT

INTERCOMMUNAL (Icogne, Lens, Montana, Chermignon, Randogne, Mollens)

DES QUOTAS ET DU CONTINGEMENT (RQC)

Du 19 décembre 2007

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Article 1 : Buts
- Article 2 : Bases légales
- Article 3 : Secteur station
- Article 4 : Définitions
- Article 5 : Portée du RQC

CHAPITRE II – QUOTAS ET CONTINGEMENT

- Article 6 : Part de résidence principale – Règlement
- Article 7 : Obligation d'utilisation / Location
- Article 8 : Taxe de remplacement
- Article 9 : Hôtels
- Article 10 : Contingement – Règlement
- Article 11 : Contingent par maître d'ouvrage
- Article 12 : Contingents non sollicités

CHAPITRE III - PROCÉDURES

- Article 13 : Inscription registre foncier
- Article 14 : Plusieurs constructions sur une parcelle
- Article 15 : Constructions sur plusieurs parcelles
- Article 16 : Exceptions – Applications spéciales
- Article 17 : Traitement d'une demande d'autorisation de construire avec des contingents
- Article 18 : Caducité des contingents
- Article 19 : Mise en attente de l'autorisation de construire
- Article 20 : Réglementation spéciale pour les grands projets

CHAPITRE IV - CONTRÔLE - CONSIDÉRATIONS FINALES - PÉRIODE DE TRANSITION

- Article 21 : Supervision et contrôle des résidences principales
- Article 22 : Infractions
- Article 23 : Traitement des demandes déposées en 2006

Accepté par l'Assemblée Primaire en votation populaire le :

11 mars 2007

Homologué par le Conseil d'Etat le

19 décembre 2007

ABREVIATIONS

PAD	Plan d'affectation détaillé
PQ	Plan de quartier
PPE	Propriété par étage
RF	Registre foncier
RIC	Règlement intercommunal des constructions
RQC	Règlement quotas - contingent
SBP	Surface brute du plancher

ANNEXES

1. Plan du secteur station
2. Plan des rues commerciales

Chapitre I - Dispositions générales

ARTICLE 1 : BUTS

¹ Le règlement des quotas et du contingentement (RQC) est établi dans l'intérêt de la population locale et du tourisme, et pour assurer un développement harmonieux et durable compte tenu des réserves limitées en zone à bâtir des six communes de Crans-Montana.

ARTICLE 2 : BASES LÉGALES

¹ 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.

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

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

ARTICLE 3 : SECTEUR STATION

¹ Le présent RQC s'applique aux zones à bâtir du "secteur station" des six communes de Crans-Montana, selon la délimitation précise figurant sur le plan annexé.

ARTICLE 4 : DÉFINITIONS

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

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

³ Les logements existants au 16.12.2005, ainsi que ceux dont les demandes d'autorisation de construire complètes et conformes ont été déposées avant le 16.12.2005 sont considérés comme logements de l'ancien droit.

⁴ Sont considérés comme appartements de location les logements dont la commercialisation et la location sont garanties et réalisées par une entreprise de location professionnelle reconnue par les six communes, avec exclusion des locations à l'année ou à la saison. La preuve de la location incombe au propriétaire. Un règlement d'application précisera ces modalités.

ARTICLE 5 : PORTÉE DU RQC

¹ Le RQC 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 résidence principale en résidence secondaire.

² Ne sont pas concernés par le RQC:

a Les changements d'affectation de logements de l'ancien droit, au sens de l'art. 4, 3 RQC.

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 RQC.

c Les projets présentant un intérêt public prépondérant, approuvés par l'assemblée primaire.

³ Les constructions réalisées dans le cadre des plans d'affectation spéciaux (PQ, PAD) ne sont pas concernées par le règlement de contingentement si ceux-ci doivent être homologués par le Conseil d'Etat ou si leur élaboration est exigée par les plans de zones en vigueur le 6.12.05. En matière de quotas, l'ensemble des plans d'affectation spéciaux (PQ, PAD), respecteront les principes du présent règlement.

⁴ Sur des parcelles sises à l'intérieur du "secteur station" (art. 3) 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 construite, sans contingent ni taxe de remplacement. Dans le cas où ce logement change de propriétaire dans les 10 années suivant sa réalisation, une taxe de remplacement est due (selon art. 8, al. 1 et 2).

Chapitre II – Quotas et contingentement

SECTION 1 - RÈGLEMENT DES QUOTAS

ARTICLE 6 :

PART DE RÉSIDENCE PRINCIPALE – RÈGLEMENT

¹ Pour les constructions à plusieurs logements, la part de résidences principales doit correspondre, par parcelle et par lotissement, à 70% de la surface brute de plancher utile (SBP) créée.

² Dans les constructions à logement individuel, le 100% de la SBP doit être utilisée comme résidence principale.

³ La part de résidences principales peut aussi être remplie par des affectations hôtelières, y compris les logements pour le personnel, commerciales, de bureaux, artisanales et par des appartements de location.

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 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.

² 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.

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

⁴ Les résidences principales peuvent être utilisées comme appartements de location pour des hôtes de passage aux conditions mentionnées (cf. art. 4, 4 RQC).

⁵ Pour les constructions situées dans les rues commerciales indiquées sur le plan annexé, l'affectation commerciale du niveau route (rez-de-chaussée) est obligatoire.

⁶ Dans des cas particuliers tels que changement de domicile pour des raisons professionnelles, de santé ou similaire, la commune peut autoriser des exceptions limitées dans le temps à l'obligation d'utilisation.

ARTICLE 8 :

TAXE DE REMPLACEMENT

¹ Pour les constructions à plusieurs logements non situés dans les rues commerciales, les 4/7 de la part de résidence principale exigée (70%) peut être compensée par le versement d'une taxe de remplacement. La taxe de remplacement est de 20% de la valeur du logement habitable concerné.

² Pour les constructions à logement individuel, la totalité de la part de résidences principales exigée peut être compensée par le versement d'une taxe de remplacement. Dans ce cas, la taxe de remplacement est de 15% de la valeur de la construction à logement individuel habitable.

³ La valeur de l'objet immobilier concerné (selon al. 1 ou 2) correspond au décompte des coûts de construction (y.c. des infrastructures annexes, places de parc ouvertes et couvertes, frais d'équipement et terrain), attesté par l'autorité fiscale cantonale et fourni par le requérant. Dans le cas d'une PPE, les coûts des surfaces et infrastructures non habitables sont répartis sur les logements concernés au pro rata de leurs surfaces habitables.

⁴ Pour les constructions situées dans les rues commerciales indiquées sur le plan annexé, le cinquième de la part de résidences principales exigée peut être compensé par le versement d'une taxe de remplacement.

⁵ Les résidences principales qui ont été utilisées comme telles pendant 10 ans au moins peuvent être libérées de l'obligation d'utilisation comme résidence principale moyennant le versement d'une taxe de remplacement dégressive de 10% par an sur 10 ans, et moyennant l'attribution du contingent (art. 10 RQC). La durée d'utilisation de 10 ans est comptée à partir de l'obtention du permis d'habiter.

⁶ Si dans les dix ans suivant la perception de la taxe de remplacement, la résidence secondaire change d'affectation en résidence principale (avec inscription), le propriétaire qui produit une quittance pour la taxe versée aura droit à un remboursement dégressif de 10% par an de la taxe.

⁷ La valeur du logement au moment de la création de la résidence secondaire fait foi.

⁸ L'encaissement de la taxe de remplacement est sous la responsabilité de la commune. A l'exception des cas spécifiés aux al. 4 et 5, les montants versés à l'administration lui sont définitivement acquis.

⁹ La taxe de remplacement doit servir à la promotion de la construction des résidences principales, des hôtels, des appartements de location, ainsi que pour couvrir les coûts engendrés par la création, le maintien et la rénovation des infrastructures touristiques.

¹⁰ L'affectation des fonds provenant des taxes sera régie par un règlement d'application motivée.

ARTICLE 9 :

HÔTELS

¹ Les changements d'affectation des hôtels, à des fins d'habitation non hôtelière, sont soumis au RQC (art. 5, 1 RQC).

² Lors de changements d'affectation d'hôtels ayant bénéficié d'un bonus d'indice et/ou autre dérogation selon le RIC, la SBP correspondant à ce bonus est obligatoirement affectée à des résidences principales, sans taxe de remplacement possible.

³ Si le changement d'affectation ne concerne qu'une partie du bâtiment, les présentes directives s'appliquent uniquement à la partie concernée.

⁴ Une surface habitable de maximum 45% peut être créée sans qu'elle ne soit soumise au RQC si l'exploitation de la partie hôtelière (minimum 55%) est garantie par inscription au registre foncier pour une durée de 35 ans en faveur de la commune.

SECTION 2 - RÉGLEMENTATION DU CONTINGEMENT DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

ARTICLE 10 :

CONTINGEMENT – RÈGLEMENT

¹ Le contingent de résidences secondaires annuel à réaliser dans le "secteur station" atteint 10'000 m² en 2006 (sans report sur 2007), 10'000 m² en 2007, 9'000 m² en 2008 et 8'000 m² pour les années suivantes (Icogne: 7.14%; Lens: 22.79%; Chermignon: 15.18%; Montana: 11.99%; Randogne: 30.49%; Mollens: 12.40%).

² La répartition du contingent entre les catégories de projets est de la compétence du conseil communal. Il se répartit comme suit:

- max. 50% de SBP annuelle communale pour les grands projets (selon art. 20, 1 RQC)
- max. 20% de SBP annuelle communale pour les changements d'affectation de résidences principales en résidences secondaires (selon art. 5, 1 RQC).

³ La démolition / reconstruction des bâtiments situés dans les rues commerciales selon plan annexé n'est pas soumise au règlement de contingentement.

⁴ L'autorité compétente peut décider de modifier la répartition des contingents entre les catégories si au 1^{er} octobre, certains contingents ne sont pas utilisés.

⁵ Le contingentement annuel intercommunal et sa répartition entre les six communes seront adaptés selon les nécessités par l'autorité compétente.

ARTICLE 11 :

CONTINGENT PAR MAÎTRE D'OUVRAGE

¹ La définition d'un contingent annuel maximum par maître d'ouvrage pour les grands projets et autres est de la compétence du conseil communal.

² Le Conseil municipal peut diverger de cette limitation lorsque le contingent annuel pour la catégorie correspondante n'a pas été épuisé au 1^{er} octobre.

³ Des maîtres d'ouvrage composés de plus de 50% des mêmes membres sont considérés comme une seule et même entité.

ARTICLE 12 :

CONTINGENTS NON SOLLICITÉS

¹ Les contingents annuels non sollicités peuvent être reportés sur l'année suivante.

² Ces reports ne doivent pas dépasser le contingent annuel.

Chapitre III - Procédures

SECTION 1 - PROCÉDURES DES QUOTAS

ARTICLE 13 :

INSCRIPTION 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. Tout changement ultérieur de la répartition entre résidences principales et résidences secondaires est soumis à autorisation par le conseil municipal et doit être inscrit au registre foncier.

² L'affectation en tant que résidence principale ou utilisation équivalente au sens de l'art. 6, 3 RQC 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.

³ Le requérant procède aux inscriptions RF des affectations déterminées dans l'autorisation de construire, à ses frais.

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

ARTICLE 14 :

PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UNE PARCELLE

¹ Lorsque plusieurs bâtiments faisant l'objet d'une seule demande d'autorisation de construire sont construits sur une parcelle, la part de résidences principales peut être réalisée dans un ou plusieurs bâtiments, à condition que la construction débute avant celle des résidences secondaires.

ARTICLE 15 :

CONSTRUCTIONS SUR PLUSIEURS PARCELLES

¹ Lorsque plusieurs bâtiments faisant l'objet d'une seule demande d'autorisation de construire sont construits sur plusieurs parcelles situées dans la même zone, adjacentes ou séparées par des routes ou cours d'eau, la part de résidences principales peut être réalisée dans un ou plusieurs bâtiments, à condition qu'elle débute avant la construction des résidences secondaires.

² La part de résidences principales peut être réalisée sur une autre parcelle non adjacente située sur la même commune et à l'intérieur du "secteur station" (selon art. 3), si la localisation de cette dernière est mieux adaptée.

Le conseil municipal est compétent en la matière.

³ Restent réservés le transfert ou le regroupement des parts de résidences principales dans le cadre des plans de quartier.

ARTICLE 16 :

EXCEPTIONS – APPLICATIONS SPÉCIALES

¹ 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.

SECTION 2 - PROCÉDURES DU CONTINGEMENT

ARTICLE 17 : 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 Lors de demandes d'autorisation de construire par des sociétés de construction, les noms et les 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.

³ 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 contingentement 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.

⁴ Si la demande d'autorisation de construire est refusée parce qu'elle est incomplète ou non conforme, ou lors de modification du projet avant notification de 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.

⁵ 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 la 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.

⁶ Les contingentements requis sont libérés dans le cadre de l'autorisation de construire.

⁷ En cas de répartition du lotissement et/ou de séparation par plusieurs maîtres d'ouvrage pour l'obtention d'un contingentement plus important, le lotissement et/ou les maîtres d'ouvrage sont considérés comme une seule et même entité.

ARTICLE 18 : CADUCITÉ DES CONTINGENTS

¹ 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.

² Une prolongation du délai pour le début des travaux nécessite une justification.

ARTICLE 19 : MISE EN ATTENTE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

¹ Au cas où le contingent annuel communal 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 sous réserve de l'art. 20, 2 RQC.

² Mise en attente et libéralisation des contingentements font l'objet de décisions attaquables par l'autorité compétente.

³ Les délais pour le commencement et la réalisation des travaux (au sens de l'art. 18 RQC) sont suspendus pendant la mise en attente de l'autorisation de construire.

ARTICLE 20 :

RÉGLEMENTATION SPÉCIALE POUR LES GRANDS PROJETS

¹ Les projets d'habitations avec une part de résidences secondaires de plus de 1'000 m² de SBP sont considérés comme des grands projets.

² Dans l'objectif de favoriser des réalisations rationnelles pour de grands projets, le Conseil communal peut attribuer une avance de contingent sur l'année suivante. Lors de l'attribution des avances, il faut veiller à une répartition équilibrée et judicieuse parmi les différents maîtres d'ouvrage.

Chapitre IV - Contrôle - Considérations finales - Période de transitio

ARTICLE 21 :

SUPERVISION ET CONTRÔLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

¹ L'administration communale tient un registre des résidences principales et des parcelles concernées.

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

³ L'administration communale tient un registre des contingents demandés, octroyés et encore à libérer. Ce registre est accessible toute personne pour consultation.

ARTICLE 22 :

INFRACTIONS

¹ Le conseil municipal peut ordonner l'arrêt des travaux irréguliers, la démolition ou la transformation d'office, aux frais et risques du propriétaire, des constructions et installations irrégulières ainsi que de celles entreprises sans autorisation.

² De même, il peut faire exécuter d'office, aux frais et risques du propriétaire, tous travaux ordonnés en application du présent règlement, lorsque la décision ordonnant ces travaux n'a pas été exécutée.

³ Les contrevenants au présent règlement ou ceux qui ne se conforment pas aux instructions exécutoires sont passibles d'une amende allant de Fr. 10'000.-- jusqu'à Fr. 100'000.--, à prononcer par le conseil municipal, sans préjudice des peines qui pourraient être encourues à teneur des dispositions cantonales et fédérales en la matière.

ARTICLE 23 :

TRAITEMENT DES DEMANDES DÉPOSÉES EN 2006

¹ Pour l'année 2006, un contingent annuel est à disposition, correspondant à ceux définis à l'art. 11 RQC.

² Le RQC s'applique à tous les projets de construction qui n'ont pas été autorisés avant la mise en vigueur du RQC.

³ Les projets de construction qui ont été autorisés pendant la période des zones réservées moyennant l'établissement d'une part de résidence principale et/ou d'une taxe de remplacement provisoire, dépendent également du RQC. Le conseil municipal prend une décision définitive sur les projets en adaptant les conditions provisoires en fonction du RQC.