

Version 1

(approuvée par le Conseil Communal du 28.08.2007)

REGLEMENT SUR
LA PROMOTION DES RESIDENCES PRINCIPALES
ET LA GESTION DU DEVELOPPEMENT DES RESIDENCES
SECONDAIRES, DE TOURISME ET HOTELIERES SUR LE
TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE BAGNES

Le Conseil général de la Commune de Bagnes,

Vu l'art 69 de la Constitution du Canton du Valais ;

Vu les articles 1 al 2, 2 et 3 al 3 LAT et 2 al 1, 11 et 13 LcAT ;

Vu les articles 2, 17, 74 et 105 de la Loi sur les Communes ;

Vu l'art 702 CCS,

décide :

Chapitre I. **Dispositions générales**

Article 1 Objet du règlement

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.

Article 2 Définitions

Au sens du présent règlement :

- a) Sont des résidences principales les habitations servant de domicile 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 et 24 CCS.
- b) Les autres résidences sont des résidences secondaires.
- c) Sont des résidences de tourisme des immeubles à logements uniques ou multiples, destinés à l'exercice durable d'une activité économique pendant un minimum de 8 mois par année, consistant en la mise à disposition contre rémunération des dits logements à un nombre indéterminé de personnes pour des séjours de courte durée, et assurant en permanence à leurs hôtes des prestations de type hôtelier.

Si l'exploitant n'est pas propriétaire de l'immeuble, l'exploitation de ce dernier doit être affermée à un seul gérant par un contrat de bail à ferme pour une durée minimum de 5 ans. Dans ce cas, les propriétaires cèdent à long terme la jouissance de leur bien. En contrepartie, le gérant garantit à l'investisseur un revenu fixe minimum.

- d) Sont des hôtels les établissements assurant l'hébergement contre rémunération, avec un service régulier de la chambre et au minimum le petit déjeuner. Les autres établissements affectés à l'hébergement touristique (chambres d'hôtes, B&B, etc) ne sont pas considérés comme des établissements hôteliers.
- e) Sont des ressortissants de la Commune de Bagnes, pouvant à ce titre bénéficier des exceptions réservées par le présent règlement en matière d'aménagement de résidences secondaires, les personnes ayant accompli toute leur scolarité dans la Commune en y étant domicilié jusqu'à l'âge de 18 ans, et celles qui y ont été domiciliées 20 ans au moins.

Article 3 Principes

¹Les résidences principales sont admises sur l'ensemble des zones que le plan d'affectation et le RCC destinent à l'habitation.

²La construction et l'aménagement de résidences secondaires dans des édifices existants sont soumis à restrictions suivant la localisation de l'immeuble en cause dans le plan des zones.

Article 4 Champ d'application

¹Le règlement s'applique aux nouveaux bâtiments, et à ceux qui font l'objet de transformations/rénovations, avec ou sans changement d'affectation.

²Les restrictions en matière de constructions de résidences secondaires ne s'appliquent pas aux plans de quartier comprenant essentiellement des résidences de tourisme ou hôtelières, qui ont leur réglementation spécifique.

Article 5 Inventaire

¹Le Conseil Municipal dresse un inventaire des logements existants sur l'ensemble du territoire communal.

²Afin d'assurer le respect des quotas fixés dans le présent règlement, l'inventaire est dressé séparément pour chacune des entités de la Commune, sises en dehors des zones touristiques, à savoir :

- a. Le Châble
- b. Villette – le Cotterg – Montagnier
- c. Bruson – Le Sappey
- d. Prarreyer – Le Martinet – Le Creusy – Versegères – Les Places
- e. Champsec – La Montoz
- f. Lourtier – Fregnoley
- g. Sarreyer
- h. Fontenelle
- i. Médières
- j. Verbier-Village.

³L'inventaire répertorie les résidences principales, les résidences secondaires, les résidences de tourisme, les hôtels et les bâtiments non habités sis en zone à bâtir.

L'inventaire des résidences secondaires se fera séparément pour les exceptions prévues sous chiffres 7.2.1 et 7.2.2 ci-après.

Article 6 Mesures d'encouragement

¹La Municipalité encourage la construction de résidences principales et la transformation/rénovation d'édifices existants en résidences principales. Les modalités d'attribution d'aides financières sont prévues par le règlement communal de subvention.

²Lorsqu'un projet de construction affecté à la résidence principale lui est soumis pour autorisation dans les zones V1, V2 et V3 du PAZ / RCC, la Municipalité subventionne les travaux relatifs aux éléments extérieurs afin de favoriser l'harmonie et le maintien du patrimoine bâti. La subvention est accordée sur la base d'une convention liée au projet.

³La subvention sera versée sur la base des factures acquittées, après vérification de l'exécution des travaux par les services techniques concernés.

⁴Dans la zone V1 de chaque village, la Municipalité établit un plan d'urbanisation tendant à assurer l'accès aux bâtiments et des places de parc en suffisance.

Chapitre II **Dispositions particulières**

Article 7 Zones village V1, V2 et V3

7.1. Principe Les zones village V1, V2 et V3 du RCCZ sont affectées aux seules résidences principales. Toute nouvelle construction de résidence secondaire est interdite.

7.2. Exceptions

7.2.1. Les personnes considérées comme ressortissantes de la Commune de Bagnes, au sens de l'article 2 lettre e) du présent règlement, de même que les descendants d'une famille pouvant justifier la possession d'un immeuble durant 30 ans au moins, peuvent y construire ou y aménager une résidence secondaire.

Une restriction du droit d'aliéner sera mentionnée au Registre foncier pour une durée de 20 ans; elle sera levée si la vente est conclue avec une personne remplissant les conditions du présent règlement.

7.2.2. En cas de succession, les héritiers légaux en ligne directe ont le droit d'utiliser l'habitation en résidence secondaire.

7.2.3. Les transformations ou rénovations d'un bâtiment existant présentant un changement d'affectation ou d'utilisation en résidence secondaire sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- a) Le bâtiment est situé dans une des entités citées à l'article 5 alinéa 2 susmentionné, dont la part de résidence secondaire n'excède pas le 10 % des logements existants. Dans les villages de Bruson – Le Sappey et de Sarreyer, cette part est fixée à 20 %. Ces taux ne tiennent pas compte des exceptions citées sous chiffre 7.2.1. et 7.2.2. ci-dessus.
- b) Cette exception donne lieu au prélèvement d'une taxe selon l'article 10 infra, avec une franchise sur les premiers 300 m³ calculés selon les normes SIA 416, article 5 « volume bâti ».

7.2.4. Les transformations/rénovations de résidence secondaire existante sont autorisées.

Cette exception donne lieu au prélèvement d'une taxe selon l'article 10 infra, avec une franchise sur les premiers 300 m³ calculés selon les normes SIA 416, article 5 « volume bâti ».

7.3. Garantie d'affection

L'affectation des surfaces des résidences principales, d'hôtels, de résidences de tourisme ou de commerce est garantie par une charge foncière inscrite au Registre foncier pour une durée de 20 ans, à charge du propriétaire, en faveur de la Municipalité, qui est chargée d'en vérifier le respect.

Article 8 Zones résidentielles de densité R1, R2 et R3 et zone mixte artisanale A1

Les dispositions de l'article 7 ci-dessus sont applicables aux zones R1, R2, R3 et A1, à l'exception du chiffre 7.2.3. précité.

Article 9 Zones touristiques T1 et T2

9.1. Principe

9.1.1. Pour assurer le maintien de logements au profit de la population locale et l'occupation pérenne de ces zones de centre, la part obligatoire de résidences principales dans les constructions qui s'y transforment ou se bâtissent est fixée à :

- Pour la zone T1 : 25 % de la surface constructible affectée au logement.
- Pour la zone T2 : 15 % de la surface constructible affectée au logement.

9.1.2. Ne sont pas comptées dans le calcul des surfaces affectées au logement :

- Les surfaces ayant une affectation hôtelière ou de résidence de tourisme au sens de l'article 2 lettres c) et d).
- Les surfaces des commerces.

9.2. Cas particuliers

9.2.1. Lorsque plusieurs bâtiments faisant l'objet d'une seule demande d'autorisation de construire sont construits sur une parcelle, le contingent de résidence principale peut être réalisé dans un ou plusieurs bâtiments, à condition qu'il soit terminé avant la construction des résidences secondaires. En cas de construction par étape, le contingent doit être respecté.

La parcelle concernée ne peut plus être morcelée ultérieurement. Dans le cas contraire, le présent règlement s'applique sur les nouvelles parcelles créées.

9.2.2. Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, celui-ci doit être affecté exclusivement à la résidence principale.

9.3. Exception

9.3.1. En cas de succession, les héritiers légaux en ligne directe ont le droit d'utiliser une résidence principale en résidence secondaire.

9.3.2. Les transformations/rénovations de résidence secondaire existante sont autorisées

Cette exception donne lieu au prélèvement d'une taxe selon l'article 10 infra, avec une franchise sur les premiers 300 m³ calculés selon les normes SIA 416, article 5 « volume bâti ».

9.4. Garantie de l'affectation

L'affectation des surfaces des résidences principales est garantie par une charge foncière inscrite au Registre foncier, à charge du propriétaire, en faveur de la Municipalité, pour une durée de 20 ans. Cette dernière autorité est chargée d'en vérifier le respect.

Article 10 Zones touristiques T3 et T4

¹Les zones touristiques T3 et T4 sont affectées prioritairement à la résidence secondaire.

²La construction, la transformation, l'agrandissement des résidences secondaires donnent lieu au prélèvement d'une taxe de Fr. 50.- le m³ construit ou aménagé, au profit du fonds communal d'encouragement à la construction, avec une franchise sur les premiers 300 m³ calculés selon les normes SIA 416, article 5 « volume bâti ».

³La taxe est prélevée en même temps que l'émolument à régler pour la délivrance de l'autorisation de bâtir. Elle est restituée au requérant si les travaux ne sont pas exécutés à l'échéance de l'autorisation.

Article 11 Zones mixtes de constructions et installations publiques et touristiques M

Les prescriptions et mesures prévues pour les zones touristiques T1, T2 ou T3, sont applicables dans zones mixtes de constructions et installations publiques et touristiques M, qui y renvoie.

Article 12 Hébergement touristique

12.1. Principe

¹Dans toutes les zones affectées à l'habitation, l'hébergement touristique à titre principal (hôtel, résidence de tourisme, etc.) ou secondaire (chambres d'hôtes, B&B, location occasionnelle pour séjour touristique, etc.) est admis.

²Demeurent réservées les autorisations et conditions fixées par la législation en la matière.

12.2. Hôtels – Résidences de tourisme

¹La Municipalité encourage la construction et la rénovation d'établissements hôteliers et de résidences de tourisme, exploités commercialement et durablement, tel que défini à l'article 2 du présent règlement. A cet effet, elle accorde un bonus de densité constructible pouvant aller jusqu'à l'utilisation complète des gabarits autorisés dans la zone.

²Si l'immeuble contient des logements privés occupés en résidence principale ou secondaire, le bonus de densité ne s'appliquera qu'à la partie hôtelière ou de résidences de tourisme de la construction (augmentation proportionnelle), ainsi qu'au logement du personnel lié à son exploitation.

³Ces établissements sont soumis à une autorisation d'exploiter.

12.3. Conditions d'octroi du bonus de densité

L'octroi du bonus de densité pour la construction et la rénovation d'établissements hôteliers et de résidences de tourisme est conditionné à l'inscription d'une charge foncière au Registre foncier, pour une durée de 30 ans. Cette charge foncière garantira l'affectation hôtelière de l'immeuble, respectivement en résidence de tourisme. Elle est à charge de l'immeuble en faveur de la Municipalité. Cette dernière autorité est chargée d'en vérifier le respect.

12.4. Changements d'affectation des hôtels et résidences de tourisme à des fins d'habitations privées

¹Les changements d'affectation des hôtels et résidences de tourisme à des fins d'habitations privées sont soumis aux règles propres des zones concernées prévues dans le présent règlement.

²De plus, lors de changements d'affectation d'hôtels ou de résidences de tourisme ayant bénéficié d'un bonus de densité, à l'expiration de la charge foncière, la surface brute de plancher correspondant à ce bonus est obligatoirement affectée à des résidences principales, sans exception.

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

Article 13 Fonds d'encouragement à la construction

¹La Municipalité crée un fonds d'encouragement à la construction et à l'aménagement de résidences principales, alimenté par les taxes prélevées sur les résidences secondaires, telles qu'établies par le présent règlement.

²Le fonds sera affecté au financement des mesures d'encouragement prévues à l'article 6, à l'exclusion du financement des infrastructures touristiques organisé par la législation cantonale et communale en la matière.

Chapitre III **Contrôles - infractions**

Article 14 Contrôles

L'administration communale est chargée du contrôle de l'occupation des résidences principales, des résidences secondaires, des résidences de tourisme et des hôtels. Les propriétaires et locataires doivent accepter les contrôles et fournir tous les renseignements et documents nécessaires exigés. Tout changement d'utilisation doit être annoncé à la Commune dans les 30 jours.

Article 15 Infractions

¹Lorsque l'affectation d'un logement ne correspond pas à son inscription au RF, le conseil communal fixe au propriétaire un délai convenable pour régulariser cette situation illégale.

²Le conseil communal peut punir d'une amende de 1'000 à 100'000 francs le propriétaire, le locataire, le promoteur ou l'agence 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 l'inscription au RF 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.

³Dans 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 sont confisqués conformément à l'article 58 du code pénal suisse.

⁴A 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.

⁵Dans les cas de peu de gravité, l'amende prévue au point 2 du présent article peut être réduite.

⁶Pour le surplus, les articles 54 à 56 de la loi sur les constructions sont applicables par analogie.

⁷Les décisions administratives du conseil communal peuvent faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat dans les 30 jours dès leur notification.

⁸Les procédures pénales administratives sont régies par la loi sur la procédure et la juridiction administratives (art. 34h ss LPJA) ainsi que par les dispositions du code de procédure pénale. Les décisions pénales du conseil communal rendues sur réclamation sont susceptibles d'appel auprès du Tribunal cantonal dans les 30 jours dès leur notification, aux conditions prévues par le code de procédure pénale.

Chapitre IV **Dispositions transitoires**

Article 16 Entrée en vigueur

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toute construction ou transformation requise dès son entrée en vigueur.

* * * * *

Ainsi adopté à Bagnes, en séance du Conseil Général du

Le Président

Le Secrétaire

Homologué par le Conseil d'Etat du Canton du Valais le