



COMMUNE D'ARBAZ

RÈGLEMENT SUR LES RÉSIDENCES D'ARBAZ (RRA)

AVENANT AU RÈGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET
DES ZONES (RCCZ)

23 juin 2010

Homologué par le Conseil d'Etat



PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE

Décidé par le Conseil municipal le : 9 septembre 2009

le Président

le Secrétaire

Approuvé par l'Assemblée Primaire le : 9 décembre 2009

le Président

le Secrétaire

Homologué par le Conseil d'Etat le 23 juin 2010

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

CHAPITRE II – SECTEURS D’HABITATION PERMANENTE

- Article 6 : Secteur Village (A)
- Article 7 : Secteurs principaux d'habitation (B, C, D, E, F)

CHAPITRE III – SECTEUR D’HABITATION TOURISTIQUE (G)

- Article 8 : Contingement

CHAPITRE IV – TAXE

- Article 9 : Taxe

CHAPITRE V – PROCÉDURES

- Article 10 : Obligation d'occupation
- Article 11 : Supervision et contrôle des résidences principales
- Article 12 : Inscription au registre foncier
- Article 13 : Exceptions – Applications spéciales
- Article 14 : Traitement d'une demande d'autorisation de construire avec des contingents
- Article 15 : Contingents non sollicités

- Article 16 : Caducité des contingents
- Article 17 : Mise en attente de l'autorisation de construire
- Article 18 : Supervision des contingents disponibles

CHAPITRE VI - CONSIDÉRATIONS FINALES

- Article 19 : Infractions
- Article 20 : Cas spécifiques
- Article 21 : Entrée en vigueur

ABREVIATIONS

PPE	Propriété par étage
RF	Registre foncier
RCCZ	Règlement communal des constructions et des zones
RRA	Règlement sur les résidences d'Arbaz
SBP	Surface brute de plancher [m ²] (selon RCCZ)
RI	Résidence principale
RII	Résidence secondaire

ANNEXES

1. Plan des secteurs
2. Montants des taxes sur les résidences secondaires

Chapitre I - Dispositions générales**Commentaires****ARTICLE 1 :****BUTS**

¹ Le règlement sur les résidences d'Arbaz (RRA) est établi dans l'intérêt de la population locale, et pour assurer un développement harmonieux et durable de la commune compte tenu des réserves limitées en zone à bâtir du village et de la zone touristique.

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 en vigueur.

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

ARTICLE 3 :**SECTEURS**

¹ Le RRA s'applique aux secteurs des zones à bâtir de la commune d'Arbaz, selon la délimitation précise figurant sur le plan annexé au présent règlement.

ARTICLE 4 :**DÉFINITIONS**

¹ Sont considérés comme résidences principales au sens du RRA les logements qui, sur la base d'une autorisation de construire en relation avec le RRA (nouveau droit), sont 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 11.02.2009, ainsi que ceux dont les demandes d'autorisation de construire complètes et conformes ont été déposées avant le 11.02.2009 sont considérés comme logements de l'ancien droit.

*ARTICLE 5 :**PORTÉE DU RRA*

¹ Dans les secteurs spécifiés sur le plan annexé, le RRA s'applique à tous les nouveaux volumes habitables créés (résidences principales, résidences secondaires), et aux agrandissements et changements d'affectation de bâtiments dont résultent des habitations (résidences principales, résidences secondaires).

² Ne sont pas concernés par le RRA:

- a Les changements d'affectation de logements de l'ancien droit.
- b Les agrandissements, pour autant que la nouvelle surface habitable créée ne puisse pas servir comme logement autonome ou que la SBP agrandie ne dépasse pas le 35% de la SBP initiale et/ou 50 m². Cas échéant, le logement créé ultérieurement et/ou la surface supplémentaire est soumis au RRA.
- c Les projets présentant un intérêt public prépondérant, approuvés par l'assemblée primaire.

Chapitre II – Secteurs d'habitation permanente

ARTICLE 6 :

SECTEUR VILLAGE (A)

- ¹ Dans le secteur A figurant sur le plan annexé,
 - a Seule la construction de résidences principales est autorisée.
 - b La réhabilitation des greniers et raccards au sens du RCCZ et des granges en résidence principale, ainsi que la construction de nouvelles résidences principales, peuvent être soutenues par une aide communale précisée dans un règlement d'application.
 - c Les greniers, raccards et/ou granges peuvent exceptionnellement être affectés en résidences secondaires, pour autant que les modifications apportées au bâtiment respectent les gabarits, l'architecture originelle et que les agrandissements de la surface ne dépassent pas le 50% de la SBP initiale.

ARTICLE 7 :

SECTEURS PRINCIPAUX D'HABITATION (B, C, D, E, F)

- ¹ Dans les secteurs B et C figurant sur le plan annexé, le contingent total de résidences secondaires (SBP) à réaliser correspond au maximum à 10% de la SBP totale encore réalisable dans le secteur considéré.
- ² Dans les secteurs D et E, le contingent total de résidences secondaires à réaliser correspond au maximum à 15% de la SBP totale encore réalisable.
- ³ Le plan annexé répertorie pour chaque secteur le pourcentage défini et les surfaces brutes de plancher de résidences secondaires réalisables.
- ⁴ La SBP autorisée de résidence secondaire par projet de construction ne peut dépasser 180 m².
- ⁵ L'assemblée primaire, sur proposition du Conseil municipal, peut adapter les contingents définis en fonction des objectifs de développement des différents secteurs pour une durée minimum de 8 ans.
- ⁶ L'application du RRA dans le secteur F sera déterminée par le

Par contingent total, il faut comprendre un contingent absolu (et non annuel), à savoir, la SBP de RII réalisable jusqu'à saturation du secteur.

Par projet de construction, on entend, toute construction de chalets individuels, d'immeubles et de groupes de chalets sur des parcelles adjacentes.

Conseil municipal et devra être entérinée par l'assemblée primaire.

Chapitre III – Secteur d'habitation touristique (G)

ARTICLE 8 :

CONTINGEMENT

¹ Dans l'ensemble de la zone touristique (secteur G), le contingent annuel de résidences secondaires est fixé à 1250 m² de SBP.

² La SBP autorisée par unité de résidence secondaire ne peut en principe pas dépasser 180 m². Le Conseil municipal peut donner des dérogations à cette règle pour autant que le contingent annuel restant au 1^{er} novembre est suffisant.

³ Maximum 50% du contingentement annuel peut être autorisé par projet ou par maître d'ouvrage.

⁴ Lors de la construction d'un hôtel, une surface habitable de maximum 30% peut être créée sans qu'elle ne soit soumise au RRA si l'exploitation hôtelière (minimum 70%) est garantie par une inscription au registre foncier pour une durée de 35 ans en faveur de la commune.

Les conditions d'une exploitation hôtelière seront spécifiées dans l'autorisation de construire.

Chapitre IV – Taxe

ARTICLE 9 :

TAXE

¹ Toute nouvelle résidence secondaire construite dans les secteurs B, C, D, E et G, est soumise à une taxe, prélevée par la commune.

² Le montant de la taxe est proportionnel à la SBP de la/les résidence(s) secondaire(s) et varie entre 400.- et 700.-/m² de SBP. Le tableau annexé définissant les montants de la taxe par SBP fait partie intégrante du présent règlement.

³ La taxe est prélevée avant la délivrance de l'autorisation de construire. Elle peut, exceptionnellement, être acceptée sous la forme d'une garantie bancaire, réalisable par la commune lors de la délivrance du permis d'habiter.

⁴ Si, durant les dix ans suivant la perception de la taxe, la résidence secondaire change d'affectation en résidence principale (avec inscription au RF), le propriétaire qui produit une quittance de la taxe versée aura droit à un remboursement dégressif de la taxe de 7,5% par an.

7,5 % : cohérence avec le montant maximum perçu pour l'incitation à la location des RII

⁵ La taxe doit servir à la promotion de résidences principales, à l'incitation à la mise en location touristique de courte durée de résidences secondaires, ainsi que pour couvrir les coûts engendrés par la création, le maintien et la rénovation d'infrastructures touristiques. L'affectation des fonds provenant des taxes sera régie par un règlement d'application.

Chapitre V – Procédures

SECTION 1 – RÉSIDENCES PRINCIPALES

ARTICLE 10 :

OBLIGATION D'OCCUPATION

¹ Les logements affectés en résidence principale doivent réellement être utilisés en tant que tels. Lorsque ces logements ne sont pas occupés par un propriétaire ayant son domicile sur la commune, ils doivent être mis à disposition contre un loyer non abusif à des personnes qui remplissent cette condition et ne peuvent donc pas être loués à des fins touristiques. Ils peuvent également être occupés par des personnes exerçant une activité économique annuelle ou saisonnière sur la commune, ou par des personnes en formation.

² Un loyer n'est pas considéré comme abusif lorsqu'il correspond aux loyers versés pour des résidences principales similaires dans la région.

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

ARTICLE 11 :

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.

ARTICLE 12 :

INSCRIPTION 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 sur la réquisition au registre foncier. Tout changement ultérieur de la répartition de l'affectation des logements (entre résidences principales et résidences secondaires) est soumis à autorisation par le Conseil municipal et doit être inscrit au registre foncier.

Suite à la délivrance d'une autorisation de construire, le requérant peut souhaiter intervertir l'affectation demandées initialement de son ou ses logements (entre RI et RII). Il doit avoir préalablement l'accord du Conseil municipal.

² 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. Ces restrictions de la propriété doivent être mentionnées au registre foncier avant la délivrance de l'autorisation de bâtir.

³ Le requérant procède à ses frais à l'inscription au RF des affectations déterminées dans l'autorisation de construire.

⁴ Lors de constructions de plusieurs logements en PPE, ces dernières doivent être constituées avant la délivrance de l'autorisation de bâtir.

ARTICLE 13 :

EXCEPTIONS – APPLICATIONS SPÉCIALES

¹ En cas de décès du propriétaire d'une résidence principale, les héritiers légaux en ligne directe ont le droit occuper le logement pour leurs propres besoins, en tant que résidence secondaire.

² 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 d'une résidence principale.

**SECTION 2 – PROCÉDURES DU CONTINGEMENT DES RÉSIDENCES
SECONDAIRES**

ARTICLE 14 :

***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 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 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.

⁴ Si la demande d'autorisation de construire est refusée parce qu'elle est incomplète ou non conforme, ou si le projet est modifié avant la délivrance de l'autorisation de construire, c'est la date de dépôt de la demande complétée ou modifiée qui est prise en considération pour l'attribution du contingent.

⁵ Suite à la délivrance de l'autorisation de construire par la commune, un projet peut être modifié sans que le contingent initialement attribué ne soit annulé. Toutefois, si des modifications importantes sont apportées au projet, telles que le changement de la surface brute de plancher, le contingent initialement attribué est annulé. Le requérant doit, dès lors, effectuer une nouvelle demande de contingent.

⁶ Le contingent requis est libéré à la délivrance de l'autorisation de construire.

⁷ En cas de répartition du lotissement et/ou de séparation entre plusieurs maîtres d'ouvrage, notamment dans le but d'obtenir un contingent plus important, le lotissement et/ou les maîtres d'ouvrage sont considérés comme une seule et même entité.

ARTICLE 15 : CONTINGENTS NON SOLLICITÉS

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

ARTICLE 16 : CADUCITÉ DES CONTINGENTS

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

² Une prolongation unique, de quatre mois, du délai pour le début des travaux, nécessite une justification.

Si un projet est modifié après la délivrance de l'autorisation de construire, le contingent initialement accordé est reporté intégralement sur le nouveau projet. Toutefois, si les modifications sont trop importantes, le contingent ne peut être reporté. Par travaux importants on entend notamment, toute modification de la SBP.

Les travaux de construction devront être suivis et réalisés dans un délai raisonnable.

*ARTICLE 17 :**MISE EN ATTENTE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE*

¹ Au cas où le contingent annuel du secteur G est insuffisant pour la construction d'un projet, l'autorisation de construire sera différée. L'autorisation de construire est délivrée seulement quand le requérant dispose du contingent nécessaire. Des provisions sur des contingents futurs sont interdites.

² La mise en attente et la libération des contingents font l'objet d'une décision de l'autorité compétente. Cette décision peut faire l'objet d'un recours.

³ Les délais pour le commencement et la réalisation des travaux (au sens de l'art. 16 RRA) sont suspendus pendant la mise en attente de l'autorisation de construire.

*ARTICLE 18 :**SUPERVISION DES CONTINGENTS DISPONIBLES*

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

Chapitre VI - Considérations finales

ARTICLE 19 :

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 20 :

CAS SPÉCIFIQUES

¹ Le Conseil municipal est l'autorité compétente pour statuer sur les cas particuliers n'étant pas spécifiquement mentionnés dans le présent règlement.

ARTICLE 21 :

ENTRÉE EN VIGUEUR

¹ Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par l'Assemblée primaire et après homologation par le Conseil d'Etat.



Secteurs B à E

Contingentement fixe de RII
m2 de SBP de RII réalisable jusqu'à saturation du secteur

Surface brute de plancher RII	Part de RII ¹
m ²	%
¹ Part totale maximum de RII existantes et nouvelles	

Secteur G

Contingentement annuel de RII
m2 de SBP de RII réalisable par année

Surface brute de plancher RII / an
m ²
1'250 m ² /an

Définitions

RII : résidence secondaire

RI : résidence principale

Etat de la procédure		
Conseil communal (1ère lecture) Commission AT	Version 4	24 août 2009
Conseil communal (Validation) Commission AT	Version 5	7 sept. 2009
Mise à l'enquête	Version 6	11 sept. 2009

Secteur F
Selon le projet à adopter par le conseil communal

Secteur D
Contingentement fixe de RII
1'000 m² 15%

Secteur B
Contingentement fixe de RII
500 m² 10%

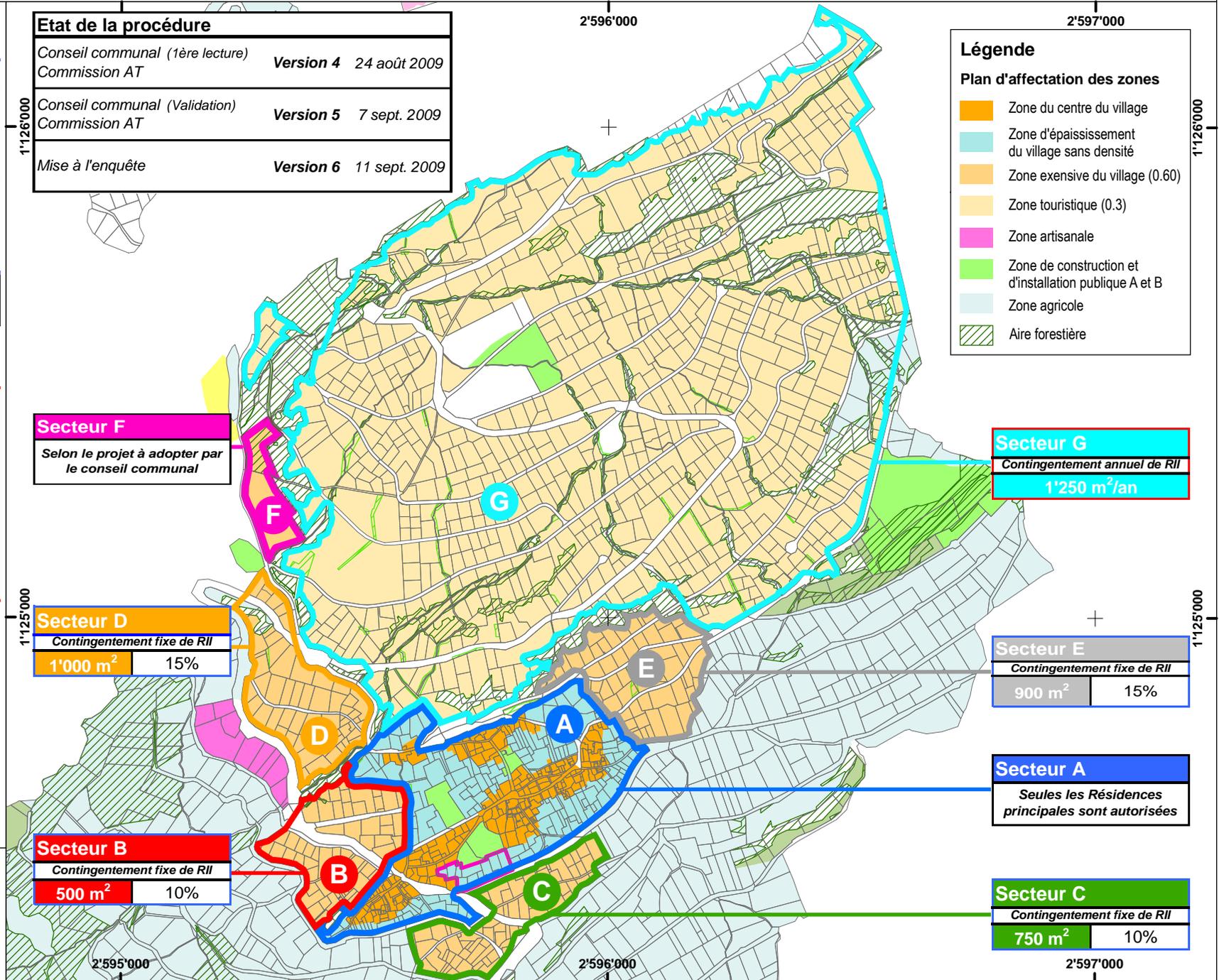
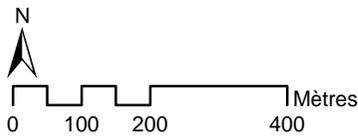
Légende	
Plan d'affectation des zones	
	Zone du centre du village
	Zone d'épaissement du village sans densité
	Zone extensive du village (0.60)
	Zone touristique (0.3)
	Zone artisanale
	Zone de construction et d'installation publique A et B
	Zone agricole
	Aire forestière

Secteur G
Contingentement annuel de RII
1'250 m²/an

Secteur E
Contingentement fixe de RII
900 m² 15%

Secteur A
Seules les Résidences principales sont autorisées

Secteur C
Contingentement fixe de RII
750 m² 10%



Annexe 2 : Taxe sur les résidences secondaires – montants par SBP

Surfaces SBP [m ²]	Taxe ~ [Frs / m ²]	Taxe totale [Frs]	Surfaces SBP [m ²]	Taxe ~ [Frs / m ²]	Taxe totale [Frs]	Surfaces SBP [m ²]	Taxe ~ [Frs / m ²]	Taxe totale [Frs]	Surfaces SBP [m ²]	Taxe ~ [Frs / m ²]	Taxe totale [Frs]
50	400	20'000	83	476	39'523	116	552	64'072	149	629	93'648
51	402	20'518	84	478	40'193	117	555	64'894	150	631	94'622
52	405	21'041	85	481	40'868	118	557	65'721	151	633	95'602
53	407	21'568	86	483	41'547	119	559	66'553	152	635	96'586
54	409	22'099	87	485	42'231	120	562	67'389	153	638	97'574
55	412	22'636	88	488	42'919	121	564	68'230	154	640	98'567
56	414	23'176	89	490	43'612	122	566	69'075	155	642	99'565
57	416	23'722	90	492	44'310	123	568	69'925	156	645	100'567
58	418	24'272	91	495	45'013	124	571	70'780	157	647	101'574
59	421	24'826	92	497	45'719	125	573	71'639	157	649	102'586
60	423	25'386	93	499	46'431	126	575	72'503	159	652	103'602
61	425	25'950	94	502	47'147	127	578	73'372	160	654	104'623
62	428	26'518	95	504	47'868	128	580	74'245	161	656	105'649
63	430	27'091	96	506	48'594	129	582	75'123	162	659	106'679
64	432	27'669	97	508	49'324	130	585	76'005	163	661	107'713
65	435	28'251	98	511	50'058	131	587	76'892	164	663	108'753
66	437	28'838	99	513	50'798	132	589	77'784	165	665	109'797
67	439	29'430	100	515	51'542	133	592	78'680	166	668	110'845
68	442	30'026	101	518	52'290	134	594	79'581	167	670	111'899
69	444	30'627	102	520	53'043	135	596	80'486	168	672	112'956
70	446	31'232	103	522	53'801	136	599	81'396	169	675	114'019
71	448	31'842	104	525	54'563	137	601	82'311	170	677	115'086
72	451	32'457	105	527	55'330	138	603	83'230	171	679	116'157
73	453	33'076	106	529	56'102	139	605	84'154	172	682	117'234
74	455	33'700	107	532	56'878	140	608	85'083	173	684	118'315
75	458	34'329	108	534	57'659	141	610	86'016	174	686	119'400
76	460	34'962	109	536	58'444	142	612	86'954	175	689	120'490
77	462	35'599	110	538	59'234	143	615	87'896	176	691	121'585
78	465	36'242	111	541	60'029	144	617	88'843	177	693	122'684
79	467	36'889	112	543	60'828	145	619	89'795	178	695	123'788
80	469	37'540	113	545	61'632	146	622	90'751	179	698	124'897
81	472	38'197	114	548	62'441	147	624	91'712	180	700	126'000
82	474	38'857	115	550	63'254	148	626	92'677			

Remarque : la taxe encaissée n'est pas soumise à la TVA