

Ordonnance sur les constructions

du 2 octobre 1996

Le Conseil d'Etat du canton du Valais

vu l'article 57, alinéa 2 de la Constitution cantonale;
vu les articles 5, 13,14, 18, 34 et 58 de la loi sur les constructions du 8 février 1996;
sur la proposition du département des travaux publics,

ordonne:

Chapitre 1

A. Généralités

Article premier Objet - But

¹ L'ordonnance sur les constructions, (ci-après l'ordonnance), contient les dispositions d'exécution de la loi sur les constructions, dans la mesure où il n'existe pas de lois spéciales et de dispositions d'exécution y relatives.

² L'ordonnance a pour but de veiller à l'application du droit des constructions et au maintien de l'ordre public en matière de construction dans l'ensemble du canton.

³ La loi sur la procédure et la juridiction administratives est applicable dans la mesure où l'ordonnance ne renferme pas de dispositions spéciales.

Art. 2 Réserve en faveur du droit communal

¹ Les communes édictent les dispositions complémentaires à la loi sur les constructions et à la présente ordonnance dans le respect du droit fédéral et cantonal.

² Elles peuvent édicter des dispositions dérogatoires lorsque la loi sur les constructions et l'ordonnance le prévoient expressément.

Art. 3 Autorité communale

¹ L'autorité communale au sens de la loi sur les constructions et de l'ordonnance est le conseil municipal.

² Pour l'accomplissement de leurs tâches, les communes peuvent collaborer conformément aux dispositions de la loi sur le régime communal.

B. Notions et portée

Art. 4 Glossaire

¹ Le glossaire précise les définitions de base et les modes de calcul.

² Il est annexé à la présente ordonnance.

³ Le Conseil d'Etat le tient à jour et le complète si nécessaire.

Art. 5 Indice d'utilisation

¹ L'indice d'utilisation (u) est le rapport entre la surface brute de plancher utile (surface brute totale déterminante des planchers) et la surface constructible du terrain (surface de la parcelle prise en considération).

$$u = \frac{\text{Surface brute de plancher utile}}{\text{surface constructible du terrain}}$$

² La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages au-dessus et au-dessous du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leurs sections horizontales, qui servent directement à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle ou qui sont utilisables à cet effet.

³ La surface constructible du terrain est égale à la surface des biens-fonds ou des parties de biens-fonds sis en zone à bâtir qui ont fait l'objet de la demande d'autorisation de construire et qui sont encore libres en droit pour la construction.

⁴ Les communes peuvent prévoir dans leur RCC que les surfaces cédées pour des raisons d'utilité publique sont prises en compte dans la surface constructible du terrain. La surface cédée prise en considération ne peut représenter plus de 20% de la surface constructible du terrain.

⁵ Les communes peuvent fixer dans le RCC une majoration appropriée de l'indice d'utilisation pour des plans d'affectation spéciaux (plan de quartier ou plan d'aménagement détaillé) qui offrent des avantages par une solution d'ensemble.

Art. 6 Economie d'énergie

Les communes peuvent prévoir dans leur règlement communal des constructions des conditions dérogatoires pour le calcul de la densité notamment lorsque les projets de construction démontrent que la consommation d'énergie de chauffage est inférieure à la norme fixée par les instances fédérales et cantonales compétentes.

Art. 7 Transfert d'indice

¹ Les propriétaires fonciers concernés peuvent convenir, en constituant une servitude, de transférer sur la parcelle à bâtir l'indice non utilisé d'un fonds. Le transfert n'est possible que sur des fonds contigus situés dans la même zone.

² La servitude doit être inscrite au Registre foncier en faveur de la commune avant le début des travaux.

Art. 8¹ Registre – Liste

La commune tient, par les soins du teneur du cadastre ou par un préposé désigné par le conseil municipal:

1. Un registre contenant:

- a) la liste des surfaces utilisées en zone à bâtir;
- b) la liste des transferts d'indice dans la zone à bâtir.

Ce registre est régulièrement mis à jour et complété au besoin par un plan de situation. Il est public et peut être consulté par tout intéressé.

2. Une liste contenant toutes les autorisations délivrées par le conseil municipal et la commission cantonale des constructions (par coordonnées de la carte topographique, par parcelle et par folio).

C. Equipement

Art. 9 Equipement en général - Exigences

¹ Le terrain doit être équipé.

² Les installations d'équipement doivent répondre aux exigences de la loi et être garanties du point de vue technique et juridique.

³ Les modalités de détails sont réglées par la législation spéciale fédérale, cantonale et communale.

Art. 10 Garantie

¹ L'équipement est réputé garanti lorsque:

- a) toutes les installations requises sont réalisées ou qu'il est établi qu'elles seront achevées au plus tard à la fin des travaux des constructions et installations, ou si nécessaire au début des travaux;
- b) les raccordements au réseau routier et au réseau des canalisations publiques ont été autorisés.

² Si les installations se trouvent sur un fonds appartenant à un tiers, l'équipement est également réputé garanti lorsqu'il existe un plan liant les propriétaires ou lorsqu'une convention portant sur le droit à l'aménagement et au maintien des installations a été passée avant l'octroi de l'autorisation de construire. Les droits nécessaires doivent être acquis au moment du début des travaux.

Art. 11 Equipement existant

Les installations d'équipement sont réputées suffisantes lorsque les besoins liés à la nouvelle construction ou transformation peuvent être absorbés par les réseaux existants.

Chapitre 2: Procédure d'inventaire communal des objets dignes de protection

Art. 12¹ Elaboration – Enquête publique

¹ Les communes peuvent établir les inventaires prévus à l'article 18 de la loi sur les constructions en collaboration avec les services cantonaux spécialisés.

² Les inventaires et les prescriptions y relatives sont mis à l'enquête publique pendant 30 jours. La publication a lieu par insertion au Bulletin officiel et dans la commune de situation selon l'usage local.

³ Les oppositions dûment motivées doivent être adressées par écrit au conseil municipal dans les 30 jours dès la publication au Bulletin officiel. La qualité pour faire opposition est déterminée à l'article 40 LC.

Art. 13 Effet du dépôt public des inventaires

Dès la mise à l'enquête des inventaires jusqu'à l'entrée en vigueur de la décision d'approbation de ceux-ci, il ne peut être apporté aucune modification à l'état des objets inventoriés.

Art. 14¹ Traitement des oppositions

¹ La procédure d'opposition comprend une séance de conciliation.

² A défaut d'entente, le Conseil municipal statue sur les oppositions pour autant qu'elles n'aient pas un caractère de droit privé, ou qu'elles ne concluent pas à l'octroi d'une indemnité.

³ Il adapte si nécessaire les inventaires et les prescriptions y relatives.

⁴ Les décisions du Conseil municipal concernant les oppositions peuvent faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat dans les 30 jours dès la notification.

Art. 15 Homologation

¹ Le conseil municipal transmet les inventaires et les prescriptions y relatives accompagnés de sa décision et du dossier d'oppositions au Conseil d'Etat pour homologation. Un rapport explicatif est joint.

² Le Conseil d'Etat les examine du point de vue de la légalité et de la conformité au plan directeur cantonal.

Art. 16 Publication - Effets

¹ Les inventaires lient les autorités et les particuliers dès l'entrée en force de la décision d'approbation du Conseil d'Etat publiée au Bulletin officiel.

² Les inventaires peuvent être consultés auprès de la commune concernée.

Art. 17 Autres inventaires

¹ Les inventaires de la Confédération et du canton établis en application de la législation spéciale demeurent réservés.

² Les objets dont la protection n'est pas réglée peuvent être soumis à des conditions particulières dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire.

Art. 18 Consultation des organes cantonaux

¹ Lorsqu'un projet de construction figure dans un inventaire fédéral ou cantonal, la commune transmet le dossier au secrétariat cantonal des constructions qui consulte les organes cantonaux concernés.

² Dans les secteurs de fouilles archéologiques, tout projet de construction entraînant des modifications du sol ou rendant impossible des fouilles ultérieures doit être soumis pour préavis au service chargé des recherches archéologiques.

Chapitre 3: La procédure d'autorisation de construire

Première partie: Conditions relatives à la construction

Art. 19¹ Projets subordonnés à une autorisation de construire

¹ Toutes les constructions, installations et objets auxquels s'appliquent les dispositions relatives au droit des constructions et de l'aménagement du territoire (désignés dans la présente ordonnance par "constructions et installations") sont subordonnés à une autorisation de construire. Cette exigence est applicable aux projets suivants:

1. la construction, la reconstruction, la transformation ainsi que l'agrandissement de bâtiments, de corps de bâtiments et de leurs annexes;
2. la démolition totale ou partielle de constructions et installations existantes;
3. les autres constructions et installations et leur modification telles que:

- a) les installations de dépôt et de distribution d'essence, de lubrifiant et de gaz (citernes, réservoirs, silos, etc.);
- b) les installations de chauffage ou de captage d'énergie (capteurs solaires, pompes à chaleur, etc.), les fours et les cheminées d'usine, les mâts, les antennes aériennes, les antennes paraboliques, les stations transformatrices et commutatrices extérieures à haute et à basse tension;
- c) les routes et autres ouvrages d'art privés, les ouvrages d'accès, les rampes, les conduites;
- d) à l'intérieur des zones à bâtir, les murs, y compris les murs de soutènement et de revêtement et les clôtures, selon la hauteur déterminée par les règlements communaux des constructions ou selon une autre hauteur légalement prescrite, et dans tous les cas ceux et celles dont la hauteur dépasse 1,50 m, le droit forestier demeurant réservé;
- e) à l'extérieur des zones à bâtir, tous les murs, clôtures fermées (palissades, haies, etc), clôtures ajourées, excédant la longueur de 5 m ou une hauteur de 1,50m ou une autre hauteur légalement prescrite, le droit forestier demeurant dans tous les cas réservé;
- f) les installations pour le traitement des eaux usées et des déchets, les fumières, les fosses à purin et les installations de biogaz;
- g) les installations portuaires, les débarcadères et les jetées, les places d'amarrage pour bateaux, les bouées d'amarrage, les installations servant à l'exercice des sports nautiques et aquatiques;
- h) les serres et les silos agricoles et industriels;
- i) les décharges et les entrepôts à ciel ouvert notamment pour les déchets artisanaux et industriels, les machines et véhicules hors d'usage ainsi que l'entreposage durable de matériaux tels que matériaux de construction, fer, dépôts de caisses, etc.;
- k) les installations sportives et de fabrication de neige artificielle, les aménagements de camping, de caravaning, de motorhomes ainsi que les piscines;
- l) les installations de protection contre les dangers naturels;
- m) l'enlèvement de la couche végétale pour l'aménagement ou la correction des pistes de ski, à l'exception du nivellement ponctuel d'endroits dangereux sur une surface maximale de 500 m² à l'extérieur des périmètres protégés;
- n) les installations de publicité;
- o) les haies vives et les plantations en bordure de routes selon la loi sur les routes.

² Sont également subordonnés à une autorisation de construire:

- a) l'installation de caravanes, de tentes et autres en dehors d'une place de camping autorisée;
- b) à l'intérieur des zones à bâtir, les modifications du sol naturel (remblayage et excavation) selon la hauteur, respectivement la profondeur prévues par les règlements communaux des constructions et dans tous les cas les modifications de plus de 1,50 m;
- c) à l'extérieur des zones à bâtir, sous réserve de la lettre e, les modifications du sol naturel (remblayage et excavation) excédant une surface de 500 m² et/ou une hauteur respectivement une profondeur de 1,50m;
- d) l'aménagement des lieux d'extraction de matériaux (carrières, gravières) et de leurs annexes;

e) tous les travaux importants de nature à modifier de façon sensible la configuration du sol, son utilisation ou l'aspect d'un site (suppression de bosquets, de taillis, drainages de zones humides et captages de sources, aménagement de pistes de skis, de luge, de bob, installations de sport automobile, karting, motocross, trial, etc.).

³ Demeurent réservées les prescriptions plus restrictives régissant les objets particulièrement dignes de protection désignés dans les inventaires.

Art. 20¹ Constructions et installations non soumises à autorisation de construire

Sous réserve de dispositions communales plus restrictives, ne sont pas soumis à autorisation de construire selon l'ordonnance sur les constructions:

1. les travaux ordinaires d'entretien des bâtiments et installations;
2. les modifications apportées à l'intérieur des bâtiments sous réserve de l'article 21, alinéa 2, lettre b);
3. à l'intérieur des zones à bâtir, dans le cadre de l'usage local ou conformément à d'autres prescriptions communales:
 - a) les petites constructions et installations privées annexes telles que les places de jardin non couvertes et ouvertes sur deux côtés au moins, les cheminées de jardin, les bacs à sable et les bassins pour enfants, les abris à vélos, les coffres à outils, les abris et les enclos pour petits animaux isolés;
 - b) les installations et aménagements extérieurs de jardins privés tels que sentiers, fontaines, étangs, sculptures, ainsi que les murs de clôtures, les murs de soutènement et de revêtement ne dépassant pas 1,50 m de hauteur ou une autre hauteur légalement prescrite;
 - c) les constructions mobilières telles que halles de fête, chapiteaux de cirque, tribunes et le dépôt de matériaux pour une durée de 3 mois au plus;
 - d) les automates ainsi que les petits conteneurs tels que les conteneurs pour le compostage et autres dont le volume ne dépasse pas 3 m³.
4. Les installations agricoles amovibles telles que les serres et autres installations analogues lorsque la durée ne dépasse pas 6 mois.

Art. 21 Modification

¹ Est soumise à autorisation de construire toute modification importante apportée aux constructions et installations énumérées à l'article 19.

² Sont en particulier réputées modifications importantes:

- a) la transformation de l'aspect extérieur telle que la modification des façades, le changement de couleur des façades ainsi que l'apport de matériaux nouveaux lors de travaux de rénovation;
- b) le changement d'affectation de constructions et d'installations ayant un effet sur le respect des prescriptions applicables à la zone et des dispositions relatives aux distances et aux alignements ou provoquant une charge supplémentaire importante pour les installations d'équipement;
- c) les modifications apportées à des bâtiments ou parties de bâtiments classés ou inventoriés.

Art. 22¹ Compétence de la Confédération

¹ Les constructions et installations totalement ou partiellement soustraites à la souveraineté cantonale par la législation fédérale ne sont pas subordonnées à une autorisation de construire selon la présente ordonnance.

² Sont en particulier considérés comme tels:

- a) les constructions et installations servant à la défense nationale (LAAM);
- b) les constructions et installations servant entièrement ou de façon prépondérante à l'exploitation des chemins de fer (LCF);
- c) les routes nationales, y compris les installations annexes telles que les aires de repos et les places de ravitaillement (LRN);
- d) les constructions et installations de navigation (LNI);
- e) les constructions et installations de navigation aérienne (LNA);
- f) les lignes et conduites des concessionnaires de services de télécommunication (LTC) ainsi que les installations électriques à courant faible et à courant fort (LIE);
- g) les installations de conduites pour la fourniture de gaz sous forme liquide ou gazeuse, ou de carburant (LITC);
- h) les installations atomiques, en particulier les centrales nucléaires (LEA);
- i) les téléphériques et funiculaires à concession fédérale.

³ Lorsque le droit fédéral prévoit la consultation du canton et des communes, le secrétariat cantonal des constructions est chargé de recueillir les prises de position des communes, services et organes cantonaux concernés.

Art. 23¹ Compétence selon la législation spéciale

¹ Ne sont pas soumises à autorisation de construire selon la présente ordonnance les constructions et installations dont l'autorisation fait l'objet d'une procédure particulière selon la législation spéciale, pour autant qu'une enquête publique des plans et la possibilité de former opposition soient prévues.

² Rentrent notamment dans cette catégorie:

- a) les routes, chemins, places et leurs installations annexes pour autant qu'une procédure ait été faite;
- b) les conduites d'alimentation en eau et en énergie ainsi que les conduites industrielles et leurs annexes (réservoirs, stations de pompage, postes de décompression, bassins de rétention, etc.);
- c) les mesures en faveur de l'amélioration des structures agricoles;
- d) les constructions et installations autorisées dans le cadre de la procédure d'approbation des plans prévue par la loi sur l'utilisation des forces hydrauliques;
- e) les constructions et installations hydrauliques figurant dans des plans adoptés conformément à la législation sur les cours d'eau;
- f) les téléphériques pour le transport de personnes et les skilifts sans concession fédérale;
- g) les constructions et installations soumises à la procédure prévue par la législation sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre.

Art. 24¹ Droit à l'autorisation

¹ Les constructions et installations sont autorisées lorsque:

- a) elles sont conformes aux dispositions légales en matière de construction et d'aménagement du territoire et aux prescriptions d'autres lois applicables dans le cadre de la procédure d'octroi d'autorisation de construire,
- b) elles ne mettent pas en danger l'ordre public,
- c) elles satisfont aux exigences en matière de protection contre les dangers naturels;
- d) elles présentent un aspect esthétique satisfaisant,

e) et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites construits et des sites naturels.

² Les reconstructions, transformations et modifications d'ouvrages existants à l'extérieur de la zone à bâtir au sens des articles 19 et 21 de la présente ordonnance ne peuvent être autorisées que si les objets de base ont été réalisés en respectant les procédures d'autorisation de construire applicables au moment de l'exécution des travaux.

Deuxième partie: Organes cantonaux

Art. 25 Commission cantonale des constructions - tâches

¹ La commission cantonale des constructions a pour tâche d'autoriser ou de refuser les projets de construction ou d'installation dont l'examen relève de sa compétence au sens de l'article 2 de la loi sur les constructions.

² Dans le cadre de ses compétences, elle exerce la police des constructions par l'intermédiaire du secrétariat cantonal des constructions.

³ Elle collabore avec les services cantonaux spécialisés et les commissions désignées ou reconnues par le Conseil d'Etat.

Art. 26¹ Composition – Organisation

¹ La commission cantonale des constructions est composée de sept membres, dont:

- quatre représentants des services cantonaux chargés de l'aménagement du territoire, des bâtiments, de la protection du paysage et des questions juridiques du département chargé des constructions;
- trois membres choisis dans les trois régions constitutionnelles du canton et en dehors de l'administration cantonale.

² Les représentants des services cantonaux peuvent exceptionnellement se faire remplacer.

³ Les membres de la commission cantonale des constructions, son président et son vice-président sont nommés par le Conseil d'Etat pour une période administrative. Leur mandat est renouvelable.

⁴ La commission cantonale des constructions siège valablement lorsque la majorité de ses membres est présente. Elle peut confier des tâches d'instruction à des membres, à un service du département chargé des constructions ou au secrétariat cantonal des constructions.

Art. 27 Statut

¹ La commission cantonale des constructions est un organe indépendant. Elle est rattachée administrativement au département chargé des constructions.

² Le Conseil d'Etat fixe la rémunération de ses membres.

Art. 28¹ Secrétariat cantonal des constructions - tâches

¹ Le secrétariat cantonal des constructions a notamment les tâches suivantes:

- a) il requiert, sur la base d'un préexamen des demandes d'autorisation de construire que lui transmettent les communes, les préavis et décisions des organes cantonaux compétents; il communique aux communes dans les 30 jours dès réception d'un dossier complet le résultat des prises de position des organes consultés;

- b) il collecte les prises de position des communes et des instances cantonales pour les projets relevant de la compétence de la Confédération et les transmet à l'autorité compétente;
- c) il prépare les dossiers soumis à une autorisation de construire cantonale et assure le secrétariat de la commission cantonale des constructions;
- d) il remplit les tâches de la police des constructions décrites au chapitre 4 de la présente ordonnance.

² Les communes et les organes cantonaux peuvent faire appel à la collaboration et au conseil du service désigné par le département chargé des constructions et du secrétariat cantonal des constructions dans les affaires relevant des autorisations de construire et de la police des constructions.

³ Le secrétariat cantonal des constructions transmet périodiquement à l'Office cantonal de la statistique une copie des demandes d'autorisation de construire ainsi que des décisions (autorisations et refus) prises par les administrations communales et la commission cantonale des constructions.

Art. 29¹ Commission d'architecture

¹ La commission d'architecture est un organe consultatif. Elle élabore des préavis en matière d'architecture à la demande des communes, de la commission cantonale des constructions, des services cantonaux et du Conseil d'Etat. Elle transmet ses préavis dans les 30 jours dès réception d'un dossier suffisant.

² Elle est composée de sept membres et de trois suppléants choisis par le Conseil d'Etat dans les 3 régions constitutionnelles du canton. Pour le surplus, les articles 26 alinéa 3 et 27 sont applicables par analogie.

Troisième partie: Demande d'autorisation de construire

Art. 30 Demande de renseignements

¹ Sur la base d'un dossier sommaire, une demande de renseignements sur les possibilités de construire sur un fonds déterminé peut être déposée auprès de l'autorité compétente.

² Elle n'équivaut pas à une demande d'autorisation de construire. Les renseignements fournis ne lient pas l'autorité compétente et ne peuvent faire l'objet d'un recours.

Art. 31¹ Demande – Forme

¹ La demande d'autorisation de construire doit être adressée à l'autorité communale sous forme de dossier plié au format A4.

² La formule ad hoc mise à disposition auprès des communes doit être dûment remplie et signée par le requérant ou son mandataire, l'auteur du projet et le propriétaire du fonds.

³ Sont joints à la demande les documents suivants, en cinq exemplaires:

- a) le plan de situation;
- b) les plans et les documents spéciaux du projet;
- c) un extrait de la carte topographique au 1:25 000 comportant l'emplacement du projet désigné par une croix rouge;
- d) un extrait valable du Registre foncier ou du cadastre avec mention des servitudes et des restrictions de droit public si nécessaire.

⁴ Les plans doivent être datés et signés par le requérant ou son mandataire et l'auteur du projet.

⁵ Pour les reconstructions, transformations et modifications d'ouvrages existants, une copie des autorisations octroyées antérieurement doit être jointe au dossier.

⁶ Pour les projets de peu d'importance, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut déroger aux règles de forme de la demande. La procédure relative à la pose de capteurs d'énergie solaire sur des constructions et installations existantes à l'intérieur de la zone à bâtir est simplifiée en application de l'article 21 alinéa 4 de la loi sur l'énergie.

Art. 32¹ Contenu

¹ La demande doit contenir les indications suivantes:

- a) les noms et adresses du propriétaire ou des propriétaires du fonds, du requérant ou de son mandataire ainsi que de l'auteur du projet;
- b) l'emplacement exact de la parcelle, sa surface constructible, ses coordonnées, et l'affectation de la zone;
- c) l'affectation précise de la construction projetée;
- d) les dimensions principales des constructions et installations, le mode de construction, les matériaux, le genre et la couleur des façades et de la toiture, le mode d'alimentation énergétique;
- e) pour les constructions ouvertes au public, les mesures prises pour en permettre l'accès et l'utilisation aux personnes physiquement handicapées et aux personnes âgées;
- f) pour les places de camping, la surface totale du terrain, le nombre d'emplacements, la surface réservée aux bâtiments d'exploitation, le nombre d'installations sanitaires et le détail des aménagements extérieurs;
- g) pour les bâtiments commerciaux et industriels, le nombre probable de places de travail;
- h) pour les entreprises d'élevage et d'engraissement, le nombre probable d'animaux et leur espèce;
- i) l'accès à la parcelle depuis la voie publique la plus proche et la garantie de l'accès en cas d'utilisation d'une parcelle appartenant à un tiers;
- k) l'indice d'utilisation et le taux d'occupation du sol s'il est fixé dans les dispositions du droit des constructions; le calcul justificatif doit être annexé;
- l) les données statistiques (type de construction, nombres de logements à 1, 2, 3 pièces ..., m² de bureaux-commerces-artisanat, volume SIA, etc.);
- m) les coûts de construction, à l'exception de ceux relatifs à l'élaboration du projet, à l'acquisition du terrain, à l'équipement et aux intérêts (CFC 2);
- n) le degré de sensibilité au bruit et les éventuels dépassements des valeurs limites d'immissions (OPB).

² La demande doit le cas échéant contenir l'indication que le projet touche un objet particulièrement digne de protection compris dans un inventaire (art. 18 LC) ou dans le plan d'affectation de zones.

Art. 33 Plan de situation - Forme

¹ Le plan de situation doit être établi et signé par le géomètre officiel ou, à défaut de mensuration fédérale, sur un extrait du plan cadastral attesté par le teneur de cadastre.

² Si l'auteur du projet fait figurer lui-même sur le plan de situation les indications requises selon l'article 34 il utilise des couleurs permettant de les distinguer des inscriptions attestées par le géomètre officiel ou le teneur de cadastre.

³ L'organe communal compétent contrôle si les indications relatives au droit des constructions sont exactes et complètes et, à défaut de mensuration fédérale, si le plan de situation est exact.

Art. 34 Contenu

Le plan de situation doit comporter notamment les indications suivantes:

- a) les limites et les numéros de la parcelle à bâtir et des parcelles voisines, le nom de leurs propriétaires, les constructions et installations réalisées sur ces parcelles, les coordonnées, la surface de la parcelle et l'indice d'utilisation du sol;
- b) la zone dans laquelle se trouve la parcelle à bâtir;
- c) l'échelle du plan, l'indication du nord ainsi que le nom des rues et les noms locaux;
- d) les alignements contenus dans les plans en force;
- e) les voies publiques avec leur désignation, les accès existants ou projetés et les places de parc;
- f) les limites forestières en force ou reconnues;
- g) les cours d'eau, les canaux et les lignes à haute tension;
- h) les constructions existantes hachurées ou teintées en gris, les constructions projetées et les transformations teintées en rouge et les démolitions teintées en jaune;
- i) les distances par rapport aux voies publiques, aux fonds et aux bâtiments voisins, aux forêts, aux cours d'eau et aux lignes à haute tension;
- k) un point de repère de nivellement coté, contrôlable sur le terrain, sis en dehors des aménagements prévus pour la construction;
- l) les équipements du terrain selon l'article 19 LAT;
- m) la position des bornes "hydrantes" les plus proches;
- n) l'emplacement des installations de stockage de carburant ou de production d'énergie;
- o) les objets reconnus dignes de protection existants sur la parcelle à bâtir et sur les parcelles voisines.

Art. 35¹ Plans du projet – Contenu

¹ Les plans du projet doivent être établis et dessinés dans les règles de l'art à l'échelle 1:50 ou 1:100, datés et signés par le requérant ou son mandataire et par l'auteur du projet. Pour des projets importants, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut admettre des plans à l'échelle 1:200 ou 1:500. Ils comprennent les documents nécessaires à la compréhension du projet et à la vérification du respect des prescriptions, notamment:

- a) les plans de tous les niveaux avec la mention des cotes principales, de l'affectation des locaux, des installations d'aération, de production d'énergie et d'évacuation de la fumée, des matériaux principaux et des autres installations;
- b) les coupes avec les cotes utiles, l'indication du sol naturel et du sol aménagé et la référence au point de repère de nivellement mentionné sur le plan de situation. L'endroit où la coupe a été effectuée doit figurer soit sur le plan de situation, soit sur le plan du rez-de-chaussée;

- c) toutes les façades avec les cotes principales, ainsi que les indications du sol naturel et du sol aménagé après la construction.
- d) les aménagements extérieurs comprenant les mouvements de terre, talus, murs de soutènement, clôtures fixes, places et accès, sous réserve de l'article 20.

² Lors de transformations, les parties de constructions existantes doivent être teintées en gris, les démolitions en jaune et les parties projetées en rouge. Un dossier photographique doit être joint.

³ Lors de constructions contiguës, l'amorce des bâtiments voisins doit être indiquée sur une longueur suffisante en plan et en façades, ainsi qu'un dossier photographique joint.

Art. 36¹ Documents spéciaux

¹ Doivent être joints à la demande:

- a) pour les lieux d'extraction des matériaux et les décharges: les surfaces, la profondeur des excavations et la hauteur des remblais, les profils en long et en travers, la nature du matériel exploité ou entreposé, les plans de reboisement ou de remise en état;
- b) pour les constructions industrielles, commerciales et hôtelières: les pièces et renseignements exigés par les autorités fédérales et cantonales compétentes;
- c) pour les constructions et transformations de halles de travail industrielles ou commerciales, ou de bâtiments d'une hauteur égale ou supérieure à deux niveaux sur rez: le report sur les plans des éléments parasismiques. Les plans doivent être accompagnés du formulaire cantonal dûment rempli concernant la sécurité parasismique des ouvrages;
- d) les documents utiles à l'examen de la législation sur l'énergie et sur la protection de l'environnement;

² Pour des projets de constructions importants ou particulièrement complexes (centres d'achats, industries, campings, etc.) ou pour des projets exposés aux dangers naturels, l'autorité compétente peut exiger d'autres documents ou renseignements, notamment des exemplaires supplémentaires, des indications concernant le programme des travaux, les mesures de sécurité et les garanties, des montages photographiques, des maquettes, des relevés topographiques et toute autre exigence prévue dans le plan directeur cantonal.

³ Lorsque le projet nécessite l'élaboration d'une étude d'impact, la commune vérifie avant la mise à l'enquête publique que l'enquête préliminaire selon le droit de l'environnement a été effectuée.

⁴ Lorsque le projet nécessite la réalisation d'abris PC, les plans de ces derniers doivent être approuvés par l'autorité compétente avant le début des travaux.

Art. 37 Dérogations - Principe

¹ Dans les cas où la délivrance de l'autorisation de construire nécessite une dérogation, celle-ci doit être requise expressément et motivée dans la demande.

² Les prescriptions complémentaires prévues par la législation spéciale ou par les règlements communaux demeurent réservées.

Art. 38 Gabarits

¹ L'autorité compétente peut exiger la pose de gabarits pour indiquer l'implantation et les dimensions extérieures de la construction ou de l'installation projetée. Les gabarits doivent, notamment aux angles du bâtiment, indiquer la hauteur des façades (intersection de la façade avec la ligne de toiture et inclinaison de cette ligne); pour les toits plats, indication de la hauteur de l'acrotère.

² En l'absence d'opposition et sous réserve de décision contraire de l'autorité compétente, les gabarits doivent être enlevés à l'expiration du délai d'enquête publique.

³ Lorsqu'au moment de l'enquête publique d'un projet, les gabarits ne sont pas posés de manière réglementaire, ou diffèrent de manière essentielle des plans de construction, le défaut doit être corrigé et une nouvelle publication indiquant un nouveau délai d'opposition doit avoir lieu.

Quatrième partie: Examen préliminaire**Art. 39¹** Examen formel

¹ A la réception de la requête, l'autorité communale examine si le dossier est complet et conforme. Elle retourne dans les dix jours au plus tard au requérant ou à son mandataire pour correction les dossiers incomplets ou contenant des irrégularités en indiquant ses exigences.

² L'autorité compétente peut fixer un délai pour corriger ou compléter le dossier sous la menace expresse qu'en cas d'inobservation du délai elle classera la demande. La décision de classement est notifiée de la même manière qu'une décision relative à une autorisation de construire.

Art. 40¹ Vices matériels manifestes

¹ Lorsqu'un projet contrevient manifestement aux normes de droit public sur les constructions ou qu'il ne pourrait être autorisé que par le biais d'une dérogation qui n'a pas été requise, l'autorité communale en avise par écrit le requérant ou son mandataire dans les 30 jours au plus tard.

² La procédure d'autorisation de construire est poursuivie lorsque, dans les 30 jours, le requérant ou son mandataire informe l'autorité communale qu'il maintient sa demande. Sinon, la demande est considérée comme retirée.

Cinquième partie:**A. Décision de la commune****Art. 41** Examen d'office

A l'expiration du délai d'opposition ou, le cas échéant, après la séance de conciliation, la commune examine d'office si la demande est conforme aux dispositions du droit public. Elle peut, en outre, consulter des spécialistes, voire exiger des expertises et autres mesures. Le sort des frais est réglé dans la décision.

Art. 42¹ Consultation des organes cantonaux

¹Après avoir examiné la conformité du projet aux dispositions du droit des constructions dont l'application lui incombe, la commune peut transmettre la demande en cinq exemplaires au secrétariat cantonal des constructions afin qu'il consulte les organes cantonaux concernés pour préavis.

²Les demandes concernant des projets situés dans des périmètres définis de dangers naturels doivent être transmises au secrétariat cantonal des constructions qui consultera les organes spécialisés.

³Les préavis motivés des organes cantonaux qui répondent à l'application impérative d'une législation spéciale doivent préciser les dispositions légales sur lesquelles ils se fondent.

⁴En cas de consultation, le secrétariat cantonal des constructions communique au conseil municipal, dans les 30 jours au plus tard dès réception des dossiers complets, le résultat des prises de position des organes cantonaux. Si pour des raisons impératives, ce délai doit être prolongé, les parties doivent être informées par écrit de cet ajournement et de ses motifs.

Art. 43¹ Autorisations spéciales

Les autres autorisations nécessaires, notamment en vertu de la législation sur les routes, l'hôtellerie, la restauration et le commerce de boissons alcooliques, de la police du commerce, de la législation sur le travail, sont requises simultanément auprès de l'autorité compétente.

Art. 44 Octroi ou refus

¹Lorsque les conditions prévues à l'article 16 de la loi sur les constructions et à l'article 24 de l'ordonnance sont remplies, et cas échéant, après avoir pris connaissance des prises de position des services et organes cantonaux concernés, le conseil municipal délivre l'autorisation de construire.

²Il peut assortir l'autorisation de construire de charges et conditions.

³Le conseil municipal refuse l'autorisation de construire lorsque le projet contrevient à des dispositions légales et réglementaires de droit public.

Art. 45¹ Décision

¹La décision contient les motifs, le dispositif et l'indication des voies de recours.

²La motivation porte sur:

- a) la justification des conditions et charges contenues dans l'autorisation de construire;
- b) la justification du refus de l'autorisation de construire;
- c) la prise de position sur les oppositions.

³Le dispositif porte sur:

- a) l'octroi ou le refus de l'autorisation dérogatoire requise;
- b) l'octroi ou le refus de l'autorisation de construire;
- c) les conditions et charges liées à l'autorisation de construire;
- d) la réserve d'entrée en force préalable d'éventuelles autres autorisations;
- e) en cas d'autorisation partielle ou de décision préalable, les points qui doivent faire l'objet d'une autorisation complémentaire;
- f) la réserve du droit des tiers et du droit de recours;
- g) l'indication relative à une éventuelle réserve de droit;
- h) la durée de validité de l'autorisation de construire;

i) les frais de décision et les émoluments.

⁴L'indication des voies de recours comprend:

- a) le délai, la forme et l'instance de recours en matière de construction;
- b) la mention que le bénéficiaire ne peut faire usage de l'autorisation de construire en cas d'octroi de l'effet suspensif:
 - 1. avant la fin de la procédure de recours;
 - 2. avant que l'autorité compétente ait autorisé le début anticipé des travaux aux risques et périls du requérant (art. 55).
- c) en cas de démolition totale ou partielle, la mention selon laquelle le bénéficiaire ne peut faire usage de l'autorisation avant qu'elle ne soit en force.

B. Décision de la commission cantonale des constructions

Art. 46¹ Projets situés à l'extérieur de la zone à bâtir et projets communaux

¹ Les projets situés à l'extérieur de la zone à bâtir ainsi que ceux dont la commune est requérante ou partie pour 30 pour cent au moins sont subordonnés à une autorisation de construire de la commission cantonale des constructions.

² A l'issue de la procédure d'enquête publique, le conseil municipal transmet avec son préavis au secrétariat cantonal des constructions les demandes soumises à autorisation de construire cantonale. Toutes les pièces doivent être visées par l'autorité communale et transmises en cinq exemplaires, accompagnées, le cas échéant, des oppositions.

Art. 47 Examen de la demande par le SCC

¹ Le secrétariat cantonal des constructions examine la demande et consulte les organes cantonaux concernés.

² A l'issue de la procédure de consultation, il soumet à la commission cantonale des constructions, pour décision, le dossier accompagné des prises de position des organes consultés.

Art. 48¹ Décision de la CCC

¹ En application des articles 2 et 31 de la loi sur les constructions, la commission cantonale des constructions décide si le projet est conforme à l'affectation de la zone, au règlement communal des constructions et aux autres dispositions légales applicables, ou si les conditions pour la réalisation d'une construction à l'extérieur de la zone à bâtir (art. 24ss LAT) sont remplies.

² Les articles 43 à 45 sont applicables par analogie.

Art. 49 Délai

Le préavis est transmis par la commune à la CCC dans les 30 jours dès la mise à l'enquête publique et la décision de la CCC est notifiée dans les deux mois dès le dépôt d'un dossier complet auprès du secrétariat cantonal des constructions.

C. Décision préalable

Art. 50¹

¹ L'examen de questions importantes relatives à la construction et à l'affectation peut faire l'objet d'une demande de décision préalable adressée à l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire.

² Tous les documents nécessaires à une évaluation des questions posées relatives à un projet déterminé ou à une partie de celui-ci sont joints à la demande.

³ La décision préalable prise en respectant la procédure d'autorisation de construire ordinaire a force obligatoire pour les tiers et les autorités d'autorisation de construire. Elle représente une autorisation de construire valable pour les aspects traités pour autant qu'elle soit toujours en force et que les circonstances n'aient pas changé. Cette décision ne déploie ses effets que dans le cadre d'une procédure postérieure d'autorisation de construire; elle ne préjuge pas des aspects non traités.

⁴ La procédure d'autorisation de construire ordinaire demeure réservée pour les parties ou aspects du projet qui ne font pas l'objet de la procédure de décision préalable.

D. Notification

Art. 51¹

¹ La décision du conseil municipal est notifiée par écrit au requérant ou à son mandataire, aux opposants et au secrétariat cantonal des constructions. L'autorisation de construire notifiée au secrétariat cantonal des constructions sera accompagnée d'un exemplaire de la formule de demande d'autorisation de construire ainsi que des plans approuvés par le conseil municipal.

² Pour les projets situés à l'extérieur de la zone à bâtir, la commission cantonale des constructions notifie sa décision au requérant ou à son mandataire, à la commune, aux organes cantonaux consultés et aux opposants. L'autorisation notifiée à la commune sera accompagnée d'un exemplaire des plans autorisés.

³ Les décisions sont notifiées au requérant ou à son mandataire ainsi qu'aux opposants par la commune, respectivement par la commission cantonale des constructions, dans les 30 jours à compter de la décision.

Sixième partie: Validité de l'autorisation de construire

Art. 52¹ Validité réelle et personnelle

¹ L'autorisation de construire permet la réalisation du projet pour lequel elle a été délivrée.

² L'autorisation de construire est valable pour le requérant et pour le propriétaire du fonds. Lorsque l'octroi d'une autorisation dépend de l'existence de conditions particulières ou d'autorisations spéciales, les bénéficiaires ne peuvent se prévaloir de l'autorisation que s'ils remplissent également ces conditions et sont en possession des autorisations spéciales nécessaires.

³ La preuve de l'existence de conditions particulières est requise notamment:

- a) pour les constructions et installations situées dans la zone agricole et dans la zone de moyens, la zone de maintien de l'habitat rural et la zone de hameaux;
- b) pour les constructions et installations selon les articles 24ss LAT et l'article 31 de la loi sur les constructions.

⁴ L'autorité compétente décide si ces conditions particulières sont remplies par les bénéficiaires; sa décision est attaquable au même titre qu'une décision en matière de construction.

Art. 52bis¹ Affichage de l'attestation de l'autorisation de construire

¹ Le bénéficiaire d'une autorisation de construire doit afficher dès le début et pour la durée des travaux l'attestation de l'autorisation de construire à l'entrée du chantier, à un endroit bien visible.

² Cette attestation comporte le numéro du dossier, le nom du bénéficiaire, le numéro de parcelle ou l'indication du lieu, l'objet de l'autorisation, la date de sa délivrance et la durée de validité. Son contenu est identique à celui de la première page de l'autorisation de construire.

Art. 53¹ Durée de validité

¹ L'autorisation de construire devient caduque si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les trois ans dès son entrée en force. La construction d'un bâtiment est réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondation sont exécutés.

² Le délai ne commence pas à courir ou il est suspendu lorsque l'autorisation de construire ne peut être mise en oeuvre pour des motifs juridiques et que le bénéficiaire entreprend avec diligence les démarches nécessaires à la suppression de l'empêchement.

³ Lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions autorisées sous la forme d'une seule autorisation de construire, les constructions non commencées dans un délai de cinq ans dès l'entrée en force de l'autorisation de construire doivent faire l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête publique.

⁴ L'autorité compétente peut, pour de justes motifs, prolonger de deux ans au plus la durée de validité d'une autorisation de construire. La prolongation est exclue lorsque la situation de fait ou de droit déterminante au moment de l'octroi de l'autorisation de construire a changé.

Art. 54 Début des travaux

Les travaux peuvent être entrepris:

- a) en l'absence d'opposition, immédiatement après la notification de l'autorisation de construire dans la mesure où les autorisations spéciales ont force exécutoire;
- b) en cas d'opposition:
 1. dix jours après la notification de l'autorisation de construire pour autant que l'effet suspensif n'ait pas été ordonné d'office ou qu'aucune requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif n'ait été déposée;
 2. en cas d'octroi de l'effet suspensif, après la levée définitive de l'effet suspensif ordonné d'office ou sur requête.

Art. 55 Début anticipé des travaux

¹ S'il n'y a pas d'opposition et si aucun intérêt public n'est touché, l'autorité compétente peut autoriser le début des travaux après l'expiration du délai d'opposition, aux risques et périls du requérant.

² Le début anticipé des travaux est toutefois exclu lorsque le projet:

- a) se situe à l'extérieur de la zone à bâtir ou que des autorisations spéciales sont nécessaires;
- b) modifie un monument ou un site protégé.

Septième partie: Dispositions particulières**Art. 56** Achèvement des travaux

¹ Sauf justes motifs, les travaux doivent être poursuivis sans interruption jusqu'à leur achèvement.

² Lorsque les travaux sont suspendus sans justes motifs, l'autorité compétente doit exiger soit leur achèvement, soit une adaptation acceptable ou, le cas échéant, la démolition des constructions commencées avec rétablissement des lieux dans un état conforme au droit.

Art. 57¹ Modifications du projet sans mise à l'enquête publique

¹ Une modification du projet au sens de la présente disposition est possible lorsque les caractéristiques principales du projet demeurent inchangées.

² Les caractéristiques principales d'un projet de construction sont l'équipement, l'implantation, les volumes, le nombre d'étages, la répartition dans les étages, l'affectation, l'aspect extérieur. Si une de ces caractéristiques est modifiée de manière substantielle, le projet de construction n'est plus comparable et doit faire l'objet d'une nouvelle demande.

³ Après avoir entendu les intéressés et les tiers concernés par la modification du projet, l'autorité compétente peut poursuivre la procédure sans nouvelle mise à l'enquête publique, respectivement approuver les modifications du projet initial, ce à condition que ni les intérêts publics, ni les intérêts importants des voisins ne s'en trouvent touchés. Le droit de recours demeure réservé.

⁴ Si la modification du projet intervient durant la procédure de recours, l'autorité compétente, la partie adverse et les tiers concernés par la modification doivent être entendus. L'autorité de recours peut renvoyer l'affaire à l'instance inférieure pour suite utile.

⁵ Des modifications en cours de procédure devant le Tribunal cantonal sont exclues. Demeure réservée la possibilité pour le Tribunal cantonal de renvoyer l'affaire à l'instance inférieure aux fins d'examen de la modification du projet ou de la liquidation de la procédure de recours par voie de transaction.

⁶ La modification d'un projet peut être autorisée avant ou pendant l'exécution des travaux après avoir entendu les intéressés et sans nouvelle mise à l'enquête publique. Dans ce cas, une autorisation de construire complémentaire est nécessaire. L'octroi de l'autorisation de construire complémentaire est subordonnée à la condition que les caractéristiques du projet autorisé demeurent inchangées et qu'aucun intérêt important des voisins ne soit touché.

Chapitre 4: Police des constructions**Art. 58¹** Devoirs et tâches

¹ Les autorités de police des constructions ont le devoir de veiller à ce que les projets soient exécutés conformément aux dispositions légales et aux conditions et charges posées dans l'autorisation de construire.

Elles contrôlent en particulier:

- a) le respect des conditions et charges contenues dans l'autorisation de construire qui doivent être remplies avant le début des travaux;
- b) pour les bâtiments et les ouvrages de génie civil, après l'exécution des fouilles:

1. le banquetage;
 2. la garantie de l'existence d'un point de repère de nivellement coté;
- c) pendant les travaux, le respect:
1. des cotes et altitudes;
 2. des plans approuvés;
 3. des prescriptions de sécurité et des conditions d'hygiène, spécialement pour ce qui concerne les logements pour ouvriers;
 4. de l'obligation d'éviter de souiller la voie publique en circulant avec des véhicules de chantier et de procéder le cas échéant sans délai au nettoyage;
- d) après l'achèvement des travaux, le respect de l'autorisation de construire et des conditions et charges liées à cette autorisation.

² Elles ordonnent la remise en état des lieux conforme au droit en cas d'exécution illicite des travaux ou lorsque des dispositions en matière de construction ou des conditions et charges ne sont pas respectées. Elles tiennent compte des principes de la proportionnalité et de la protection de la bonne foi.

³ Elles veillent à la suppression des troubles causés à l'ordre public et provenant de constructions et installations inachevées, mal entretenues ou contraires aux prescriptions.

Art. 58bis¹ Obligation d'informer

¹ Les agents communaux et les fonctionnaires cantonaux désignés par le conseil municipal, respectivement par le Conseil d'Etat, sont tenus, pour tous les objets sis hors de la zone à bâtir, d'informer la commission cantonale des constructions de tous les travaux:

- a) exécutés sans autorisation,
- b) ou non conformément à l'autorisation délivrée,
- c) ou en violation d'autres dispositions.

² La commission cantonale des constructions informe la commune intéressée et les services cantonaux concernés de la suite donnée aux informations reçues.

Art. 59¹ Permis d'habiter et d'exploiter

¹ Les constructions reconnues conformes à l'autorisation de construire et aux conditions et charges liées à cette autorisation, ne peuvent être occupées ou exploitées avant l'établissement d'un permis d'habiter ou d'exploiter.

² Ce permis est délivré par l'autorité compétente sur demande du propriétaire.

Chapitre 5: Compétence de l'autorité de surveillance et conseils

Art. 60 Autorité de surveillance

¹ Si les autorités compétentes en matière de police des constructions négligent leurs tâches ou ne sont pas en mesure de les remplir et que des intérêts publics sont de ce fait menacés, le Conseil d'Etat, en qualité d'autorité de surveillance de la procédure d'autorisation de construire et de la police des constructions, doit se substituer à elles et ordonner les mesures nécessaires.

² Dans ce cas, le Conseil d'Etat impartit aux autorités défaillantes un délai convenable pour l'exécution de leurs tâches.

³ Il a notamment les compétences suivantes:

- a) il décide, en cas de doute, si un projet est soumis à autorisation de construire;
- b) il ordonne, si nécessaire, l'arrêt des travaux et le fait respecter;
- c) il peut demander la collaboration de la police cantonale.

Art. 61¹ Conseils

Le secrétariat cantonal des constructions, en collaboration avec le service désigné par le département chargé des constructions et le cas échéant avec d'autres services concernés, traite les affaires relatives aux autorisations de construire et à la police des constructions. Il se prononce notamment sur les questions concernant l'obligation de déposer une demande d'autorisation de construire ou une demande de dérogation, la procédure d'autorisation de construire et les prescriptions de police des constructions.

Chapitre 6: Emoluments et frais

Art. 62¹ Emoluments

¹ La commune, la commission cantonale des constructions et le secrétariat cantonal des constructions prélèvent des émoluments séparés pour leurs activités en matière de procédure d'autorisation de construire.

² Les émoluments perçus par l'Etat sont fixés dans un arrêté du Conseil d'Etat. Ces émoluments peuvent varier entre un minimum de 100 francs et un maximum de 4'000 francs, par dossier traité et par autorisation de construire délimitée. Ils peuvent aller jusqu'à 15'000 francs pour les dossiers complexes comportant notamment une autorisation de défricher ou une étude d'impact sur l'environnement (EIE).

Art. 63¹ Frais de procédure et de police des constructions

¹ Les frais de délivrance ou de refus de l'autorisation de construire sont à la charge du requérant ou de son mandataire. Ces frais comportent les taxes basées sur les différents tarifs, et les autres dépenses occasionnées, notamment les indemnités de déplacement, frais d'examen technique, honoraires d'experts, frais de port, de téléphone et de publication.

² Les frais peuvent être mis à la charge de l'opposant qui invoque des motifs manifestement infondés.

³ Les frais relatifs à la police des constructions sont régis par la loi sur la procédure et la juridiction administratives.

Art. 64¹ Avance de frais

L'autorité communale et la commission cantonale des constructions peuvent en tout temps demander au requérant ou à son mandataire et aux opposants une avance de frais appropriée en leur fixant un délai convenable et en les avisant qu'à défaut de versement, il ne sera pas entré en matière sur la demande d'autorisation de construire, respectivement sur l'opposition.

Chapitre 7: Dispositions transitoires et finales**Art. 65** Dispositions d'exécution

Le Conseil d'Etat peut adopter par voie de règlement des dispositions particulières relatives à la procédure d'autorisation de construire et à la police des constructions. Il peut indexer les montants des frais et émoluments prévus aux articles 62 et suivants.

Art. 66 Dispositions transitoires

¹ La présente ordonnance n'est pas applicable aux autorisations de construire délivrées sur la base de l'ancien droit.

² Lors de l'entrée en vigueur de la loi sur les constructions et de la présente ordonnance, les procédures pendantes portant sur l'autorisation de projets de construction, sur les mesures de police des constructions, sur les procédures pénales ou sur des recours, sont poursuivies selon le nouveau droit jusqu'à leur achèvement.

Art. 67 Entrée en vigueur

La présente ordonnance est soumise à l'approbation du Grand Conseil et entre en vigueur en même temps que la loi sur les constructions.

Ainsi adopté en Conseil d'Etat, à Sion, le 2 octobre 1996.

Le président du Conseil d'Etat: **Serge Sierro**
Le chancelier d'Etat: **Henri v. Roten**

Approuvé en séance du Grand Conseil le 18 novembre 1996.

Intitulé et modifications	Publication	Entrée en vigueur
O sur les constructions du 2 octobre 1996 ¹ modification du 7 avril 2004: n. : art. 52 <i>bis</i> , 58 <i>bis</i> ; n.f. : art. 8, 12, 14, 19, 20, 22 à 24, 26, 28, 29, 31, 32, 35, 36, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 48, 50 à 53, 57 à 59, 61 à 64 a. : abrogé; n. : nouveau; n.f. : nouvelle teneur	RO/VS 1996, 342 BO No 26/2004	1.1.1997 1.7.2004

Glossaire

des définitions de base et les modes de calcul selon l'art. 14 de la loi sur les constructions (LC).

accès aux garages	Chemin et rampe conduisant aux garages. Pour le calcul de la hauteur d'un bâtiment, voir: «sol aménagé».
acrotère	Muret entourant une toiture plate. La hauteur d'un bâtiment avec toit plat se mesure jusque sur l'acrotère (art. 11 LC), (voir croquis No 5).
affectation	Destination d'un local ou d'un bâtiment (habitation, travail, commerce, agriculture, intérêt public,...). Voir également: «changement d'affectation»
alignement	Limite d'implantation des constructions le long des voies de communication, cours d'eau, forêts, objets naturels et culturels, points de vue, pistes de ski, conduites aériennes et souterraines, etc. L'alignement prime les dispositions générales relatives aux distances (art. 6 LC), (voir croquis No 16).
alignement architectural	Alignement spécial qui détermine l'emplacement et le gabarit des constructions et des installations. Il fixe l'alignement d'une rangée de façades (art. 7 al. 1 LC), la hauteur des corniches, le nombre et la hauteur des étages, les arcades, etc. L'implantation des bâtiments sur l'alignement peut être rendue obligatoire.
alignement arrière	Alignement spécial qui détermine la profondeur horizontale des constructions et la dimension des cours intérieures (art. 7 al. 2 LC).
annexe	Elément de construction rattaché au bâtiment principal. Voir également: «petites constructions».
attique	Dernier niveau habitable dont les façades sont situées en retrait des façades de l'immeuble (voir croquis No 6). L'attique est compté comme niveau si sa surface brute de plancher utile excède les deux tiers de celle de l'étage complet au-dessus duquel il se trouve (art. 12 LC).
avant-toit	Partie de la toiture en saillie sur la façade d'une construction. Pour le calcul des distances, voir: «empiètement».
balcon	Petite plate-forme en surplomb de la façade (voir croquis No 2). Pour le calcul des distances, voir: «empiètement».
changement d'affectation	Tout changement d'affectation est soumis à autorisation de construire, par exemple aménagement de galetas en habitation, de garage en atelier, de rural en résidence secondaire, de commerce en café-restaurant, salon de coiffure, ou garage-atelier, etc. Pour le changement d'affectation des constructions hors zone à bâtir voir: art. 31 et 31bis LC, art. 21 al. 2 et 46 OC et «constructions hors zone».
coefficient	voir: «indice d'utilisation» (art. 5 OC).

**d'utilisation
du sol (CUS)
combles**

Niveau situé dans le volume d'une toiture en pente.

Calcul de l'indice: la surface des combles ayant une hauteur sous chevrons supérieure à 1,80 m, compte comme surface brute de plancher utile, sous réserve d'une hauteur inférieure fixée par le RCC (voir croquis No 4).

Calcul des niveaux:

si leur surface brute de plancher utile excède les $\frac{1}{2}$ de la surface de l'étage complet au-dessus duquel ils se trouvent, les combles comptent comme niveau complet (art. 12 LC).

**constructions
et installations**

Notion de droit fédéral non précisée dans la LAT.

Selon la jurisprudence, sont pour le moins considérées comme des «constructions et installations» toutes les réalisations entreprises par l'homme, conçues pour durer et qui ont un lien étroit avec le sol et sont propres à influencer le régime d'affectation de celui-ci, soit en apportant une modification sensible à l'aspect du terrain, soit en chargeant les réseaux d'équipement, soit en portant une atteinte à l'environnement.

Les constructions mobilières dont le maintien au même endroit n'est pas de courte durée sont assimilées à des constructions normales (ATF 119 Ib 226).

**construction
en sous-sol
construction
hors zone
construction
isolée**

Construction située entièrement au-dessous du sol naturel (art. 22 al. 4 LC et 207 al. 3 LR).

Construction ou installation sise à l'extérieur de la zone à bâtir (art. 31 LC).

Construction séparée des autres. Pour le calcul des distances, voir également: «petites constructions» (art. 22 al. 3 LC).

**constructions
mobilières**

Constructions ou installations soumises à autorisation, qu'elles soient liées au sol ou seulement posées sur celui-ci, qu'elles aient un caractère durable ou non.

De par leur nature et leur destination, les constructions mobilières appartiennent toutefois assez souvent à la catégorie prévue, dans une disposition formelle, des projets de peu d'importance non soumis à autorisation, respectivement à la catégorie de constructions et installations érigées pour une courte durée (art. 20 OC).

**contiguïté
(constructions
en)**

Constructions érigées côte à côte (voir «ordre contigu», «rupture de contiguïté» et croquis No 12).

coordonnées

Système de références, figurant sur les cartes topographiques fédérales 1/25000, permettant de situer l'emplacement d'un bâtiment (art. 31 al. 3 OC), (voir croquis No 17).

**corps
de bâtiments
échelonnés**

Bâtiment comportant plusieurs éléments distincts mais contigus, décrochés en élévation. Les hauteurs et distances sont calculées séparément pour chaque corps de bâtiment (art. 11 al. 2 LC), (voir croquis No 10).

coursive	Galerie de circulation desservant un ou plusieurs logements ou locaux utiles. Lorsqu'elle est fermée, sa surface est prise en compte dans le calcul de l'indice.
dérogation	Exception à une prescription légale ou réglementaire. Les demandes de dérogation doivent être expressément requises et motivées dans la demande d'autorisation et mentionnées dans l'avis d'enquête publique (art. 35 et 37 LC).
distance à la limite	Distance horizontale la plus courte entre la limite de propriété et la façade de la construction (art. 10 LC). La distance minimale à la limite se calcule à partir de chaque point de chaque façade (art. 22 LC), (voir croquis No 7). Le RCC peut distinguer les distances principales et/ou latérales.
distance en fonction de la hauteur	Voir «hauteur des façades» et croquis No 7.
distance entre constructions	Distance horizontale la plus courte entre deux bâtiments (art. 10 LC). Pour des constructions érigées sur un même fonds, ou lors de la constitution de servitudes, elle ne peut être inférieure à la somme des distances prescrites à la limite.
empiétement	Dépassement d'un élément de façade sur des distances ou alignements. Les avant-toits, entrées de maison, marquises, balcons, vérandas, oriels, escaliers extérieurs et autres éléments en saillie ne sont pris en considération qu'à partir d'une profondeur de 1.50 m. (art. 22 LC). Seule la surprofondeur est prise en compte pour le retrait (voir croquis Nos 13 et 14). Pour les empiétements sur les alignements le gabarit minimum d'espace libre de circulation est réservé (art. 207 al. 1 et 2 LR), (voir croquis No 15).
ensemble de logements	Immeubles d'habitations, habitations en bande, habitat groupé, lotissement de maisons individuelles, etc.
entrée de maison	Elément de construction assurant la communication avec l'extérieur. Pour le calcul des distances, voir: «empiétement».
escalier extérieur	Ouvrage ouvert permettant de passer d'un niveau à l'autre. Pour le calcul des distances, voir: «empiétement».
étage	voir: «niveau».
extrait du plan cadastral	Copie récente du plan du cadastre représentant la parcelle faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire et les parcelles voisines. Il comprend le numéro des parcelles ainsi que les noms des propriétaires, le nom local et le nord. Il est établi et certifié par le géomètre officiel ou par le teneur du cadastre. Le projet de construction est reporté distinctement sur cet extrait (voir: plan de situation art. 33 et 34 OC).
faîtière	voir «panne faîtière».
hauteur d'un	Dimension verticale d'une construction mesurée à l'aplomb

**bâtiment
(au faîte)**

pour tous les points.

Selon l'art. 11 LC, la hauteur d'un bâtiment se mesure dès le niveau du terrain naturel ou du sol aménagé s'il est plus bas que le terrain naturel (voir croquis Nos 8 et 9), jusqu'à la face supérieure de la «panne faîtière» pour les toits en pente, et jusqu'à la face supérieure de «l'acrotère» pour les toits plats (voir croquis Nos 3 et 5).

Sur un terrain en pente, la hauteur du bâtiment se mesure sur la façade avale (la façade la plus élevée).

Si les corps de bâtiment sont échelonnés, la hauteur autorisée doit être calculée séparément pour chacun d'eux (voir croquis No 10).

L'excavation permettant l'accès aux garages n'est pas prise en considération pour le calcul de la hauteur, (voir également «sol aménagé» et croquis No 3).

Lorsque le faîte n'apparaît pas en façade (toit à 4 pans ou à croupe), la hauteur est mesurée en prolongeant le faîte jusqu'à l'aplomb de la façade.

La hauteur d'une construction est limitée à une dimension maximum fixée par la commune dans son RCC.

**hauteur
des façades**

Dimension verticale d'une façade servant à calculer les distances aux limites fixées en fonction de la hauteur (ex.: $\frac{1}{3}$ h).

La hauteur des façades (art. 22 LC) se mesure à l'aplomb dès le niveau du terrain naturel ou du sol aménagé s'il est plus bas que le terrain naturel, jusqu'à l'intersection avec la ligne supérieure de toiture.

Pour les toits plats ou à faible pente, la hauteur se mesure jusqu'au couronnement de l'acrotère.

Lorsque la distance est fixée en fonction de la hauteur de la façade, elle doit être calculée à partir de chaque point de chaque façade. Elle doit être calculée également pour les éléments en retrait tels que lucarnes, attiques, etc. (Voir croquis No 7). Toutefois les superstructures en retrait de la façade (cheminées, sorties de ventilation, cages d'ascenseur, petites lucarnes, etc.) qui dépassent le plan de la toiture de moins de 3 m³ ne sont pas prises en considération.

**identité
d'un bâtiment**

Ensemble des éléments naturels et construits qui constituent l'image du bâtiment – définis dans leurs caractéristiques et leurs rapports – et qui permettent de le distinguer et de le reconnaître: topographie, végétation, implantation, volume, proportions, structure, matériaux, ouvertures.

**indice d'utili-
sation**

Rapport numérique entre la surface brute de plancher utile (surface brute totale déterminante) et la surface constructible du terrain (surface de la parcelle prise en considération) (art. 13 LC et 5 OC).

$$U = \frac{\text{Surface brute de plancher utile}}{\text{Surface constructible du terrain}}$$

Les communes peuvent prescrire par zone des indices maximum et minimum.

	<p>Lors de l'établissement d'un plan d'affectation spécial, plan de quartier ou plan d'aménagement détaillé, les communes peuvent fixer, dans le RCC, la majoration de l'indice d'utilisation accordée en raison des avantages offerts par une solution d'ensemble (bonus).</p> <p>Pour les reports d'indice voir «transfert d'indice».</p>
installation de publicité ligne de toiture	<p>Tout dispositif durable destiné à attirer l'attention du public (art. 19 al. 1 lettre n OC).</p> <p>Ligne correspondant à la face supérieure de la toiture (art. 38 OC).</p> <p>Pour les distances fixées en fonction de la hauteur voir: «hauteur des façades».</p> <p>Pour la pose des gabarits voir art. 38 OC.</p>
limite oblique	<p>Limite non parallèle à une façade.</p> <p>En cas de distance insuffisante voir croquis No 12 et «modification de distance» (art. 22 al. 5 LC).</p> <p>voir: «indice d'utilisation».</p>
majoration de l'indice (bonus)	
modification de distances	<p>Dans la mesure où la distance entre bâtiments est respectée, des modifications des distances minimales à la limite peuvent être apportées moyennant la constitution sur le fonds voisin d'une servitude inscrite au Registre foncier, en faveur de la commune (art. 22 al. 5 LC), (voir croquis No 12).</p>
niveau (étage)	<p>Volume compris entre deux planchers superposés. Comptent comme niveau (art. 12 LC): (voir croquis Nos 4 et 6):</p> <ul style="list-style-type: none"> - les sous-sol dont 2/3 de la surface des façades dépassent le niveau du terrain naturel, ou aménagé s'il est plus bas, - les combles et attiques dont la surface brute de plancher utile dépasse 2/3 de la surface de l'étage au-dessus duquel ils se trouvent (voir «combles»). <p>Lors de corps de bâtiment échelonnés, le nombre de niveaux est calculé pour chacun d'eux.</p>
ordre contigu	<p>Règle prévoyant l'implantation des bâtiments érigés côte à côte, sur un même fonds, en limite de propriété, le long d'un alignement ou en retrait de celui-ci.</p> <p>L'ordre contigu est autorisé aux conditions alternatives suivantes (art. 8 LC):</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le RCC et le plan d'affectation des zones le prévoient; - lorsque le bâtiment voisin est construit en limite de propriété et que l'ordre contigu est admissible du point de vue de l'hygiène et de l'architecture (esthétique); - moyennant la constitution d'une servitude réciproque de contiguïté inscrite au Registre foncier par les propriétaires en faveur de la commune.
ordre dispersé	<p>Règle prévoyant l'implantation des bâtiments en respectant, au droit de chaque façade, un dégagement correspondant au</p>

	minimum à la distance réglementaire.
oriel	Élément de construction de petite dimension fermé et saillant sur une façade ou sur l'angle d'un bâtiment à la hauteur des étages (voir croquis No 2). Pour le calcul des distances, voir «empiétement» (art. 22 LC). Pour le calcul de l'indice, voir «surface brute de plancher utile».
panne faitière	Pièce de bois ou autre qui soutient la faîte du toit (art. 11 LC).
parcelles contiguës	Deux parcelles sont contiguës lorsqu'elles ont une limite commune. Un point limite commun est suffisant (art. 13 al. 3 LC).
parking collectif	Construction ou installation de parcage privée ou publique, extérieure ou souterraine qui regroupe en commun plusieurs places de parc (art. 26 LC).
petites constructions	Constructions isolées ou annexes. La distance autorisée à la limite est de 2 m dans la mesure où elles satisfont aux conditions cumulatives suivantes (art. 22 al. 3 LC): – elles ne servent à abriter ni des personnes, ni des animaux – la hauteur des façades ne dépasse pas 2,50 m – la hauteur à la faitière ne dépasse pas 3,50 m – l'emprise au sol n'excède pas 10 m ² .
plan cadastral	Voir: «extrait du plan cadastral».
point de référence d'altitude	Voir: «référence d'altitude» (art. 9 LC).
reconstruction	Rétablissement, au même emplacement, d'un bâtiment détruit ou démolé, par un édifice qui correspond pour l'essentiel à l'ancien ouvrage. La reconstruction de bâtiments érigés conformément à l'ancien droit et détruit par un incendie ou d'autres catastrophes naturelles est possible à certaines conditions, (art. 4 LC). Pour la reconstruction de bâtiments hors de la zone à bâtir, voir art. 31 LC. Tous les projets de reconstruction de bâtiments sont soumis à autorisation (art. 19 OC).
référence d'altitude	Point de repère fixe coté, facilement contrôlable sur le terrain et sis en dehors des aménagements prévus pour la construction. Les niveaux du projet de construction sont exprimés en référence au niveau de ce repère ou en cotes absolues (niveau au-dessus de la mer).
registre	Répertoire des surfaces déjà utilisées pour des transferts d'indice et des conventions de dérogation de distances, régulièrement tenu et mis à jour par la commune (art. 8 OC).
restrictions de droit public à la propriété	Atteintes à la propriété privée, conformes à la garantie constitutionnelle de la propriété que si elles reposent sur une base légale, répondent à un intérêt public prépondérant, res-

	<p>peuvent le principe de la proportionnalité et font l'objet d'une pleine indemnité dans la mesure où elles équivalent à une expropriation.</p>
rez-de-chaussée	<p>Niveau hors terre proche de la chaussée ou du terrain. Pour le décompte des niveaux, les dispositions prévues pour le «sous-sol» sont applicables.</p>
rupture de contiguïté	<p>Abandon de l'ordre contigu alors que la contiguïté est prévue par le RCC, le plan d'affectation des zones, un plan d'affectation spécial ou une servitude. Le propriétaire qui désire renoncer à cette contiguïté doit respecter une distance à la limite égale au double de la distance normale prévue dans le règlement de zone (distance entre bâtiments) (art. 8 al. 3 LC). Le RCC peut prévoir d'exiger le maintien de la contiguïté pour des motifs d'aménagement du territoire et d'esthétique (ordre contigu obligatoire).</p>
servitude de non bâtir	<p>Droit réel restreint, inscrit au Registre foncier pour garantir le respect de l'indice (art. 5 OC) ou des distances (art. 22 al. 5 LC). Ces droits sont inscrits comme servitudes de non bâtir en faveur de la commune.</p>
sol aménagé	<p>Niveau fini du terrain après achèvement des travaux d'aménagements extérieurs (art. 11 LC). Le niveau du terrain aménagé est pris en compte pour le calcul de la hauteur lorsqu'il se situe plus bas que le terrain naturel. Les excavations permettant l'accès au garage ou parking collectif ne sont pas prises en considération pour le calcul de la hauteur (art. 11 al. 3 LC). Lorsqu'une façade est dégagée pour permettre l'ouverture d'une rangée de portes de box individuels il ne s'agit plus d'une excavation d'accès.</p>
sous-sol	<p>Niveau situé au-dessous du sol. Un sous-sol est pris en compte dans le calcul des niveaux lorsque plus des 2/3 de la surface de ses façades émergent au-dessus du terrain naturel ou aménagé s'il est plus bas (art. 12 LC), (voir croquis Nos 4 et 6). Pour le calcul de l'indice, voir «surface brute de plancher utile».</p>
surface brute de plancher utile (SBP)	<p>Somme de toutes les surfaces en-dessus et en-dessous du sol, y compris la surface des murs et des parois dans leurs sections horizontales, qui servent directement à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle ou qui sont utilisables à cet effet (art. 5 al. 2 OC). N'entrent pas en considération:</p> <ul style="list-style-type: none"> – les locaux de service situés hors du logement tels que caves, greniers, séchoirs et buanderies, locaux de chauffage, soutes à bois, à charbon ou à mazout; – les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; – les locaux communs de jeux et bricolages dans les immeubles à logements multiples; – les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures

	<ul style="list-style-type: none"> d'enfants, non utilisés pour une activité professionnelle; – les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant uniquement des surfaces non directement utilisables; – les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts; – les espaces vitrés (vérandas, oriels, serres, jardins d'hiver) non utilisables pour l'habitation permanente (situés en dehors de l'enveloppe thermique) ou pour des activités commerciales ou professionnelles; – les entrepôts souterrains dans la mesure où ils ne sont pas ouverts au public, ni dotés de places de travail. <p>Comptent toutefois comme surface utilisable:</p> <ul style="list-style-type: none"> – les combles d'une hauteur finie sous chevrons supérieure à 1,80 m; – les sous-sol utilisables pour le travail ou l'habitation.
surface constructible du terrain	Surface des biens-fonds ou partie des biens-fonds comprise dans la zone à bâtir faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, après déduction: <ul style="list-style-type: none"> – des surfaces déjà utilisées, – des surfaces destinées au domaine public, – des surfaces non constructibles telles que forêts, etc. <p>Pour les dérogations communales, voir art. 5 al. 4 et 5 et art. 6 OC).</p>
surface de la parcelle prise en considération	
surface déjà utilisée	Surfaces ayant déjà servi à la détermination des distances ou de l'indice d'utilisation du sol pour une construction (art. 8 OC). <p>Pour le calcul de l'indice d'utilisation du sol sur les parcelles déjà partiellement bâties, les surfaces de plancher des bâtiments existants sont cumulées avec celles du projet.</p>
taux d'occupation	Le taux d'occupation du sol (art. 32 lit. <i>k</i> OC) est le rapport numérique entre la surface construite (emprise au sol) et la surface constructible du terrain. <p style="text-align: center;">Surface d'emprise au sol</p> $t = \frac{\text{Surface d'emprise au sol}}{\text{Surface constructible du terrain}}$
terrain aménagé	voir «sol aménagé»
terrain naturel	Niveau du terrain relevé avant le début des travaux de construction ou installation. <p>Un sol aménagé peut être considéré comme terrain naturel aux conditions cumulatives suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> – l'apport de terre est intervenu de nombreuses années avant le dépôt de la demande d'autorisation de bâtir, (en principe une vingtaine); – ces travaux ont porté sur une certaine étendue; – ils n'ont pas été effectués en vue d'une construction future.
toit plat	Couverture d'un bâtiment réalisée par une étanchéité sensiblement horizontale. <p>Le toit à faible pente entouré par un acrotère horizontal est</p>

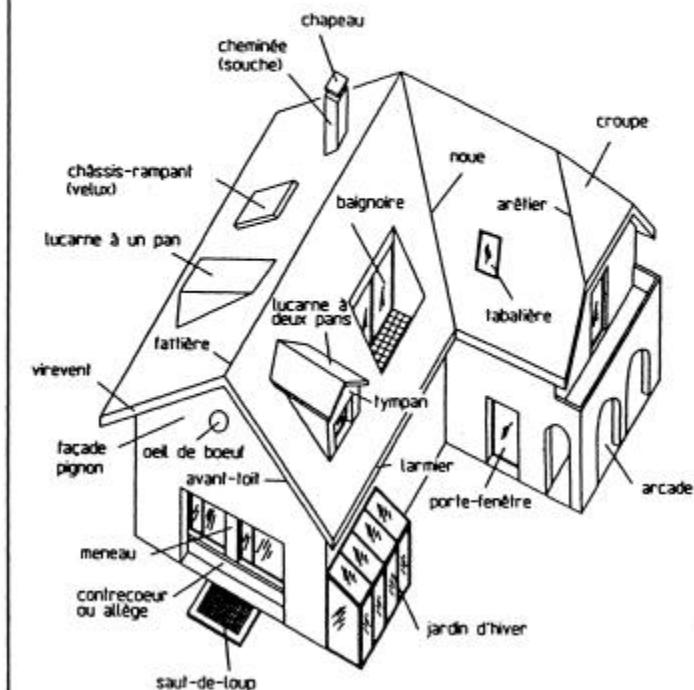
	considéré comme un toit plat. Pour le calcul de la hauteur du bâtiment, voir «acrotère».
transfert d'indice	Report des possibilités de bâtir non utilisées d'un fonds sur une parcelle à bâtir contiguë et située dans la même zone (art. 13 al. 3 LC).
transformation	Travaux qui modifient la structure d'un bâtiment existant, distribuent différemment les volumes ou substituent une affectation nouvelle à l'ancienne, sans qu'il y ait lieu de distinguer si l'apparence du bâtiment subsistera telle que par le passé ou non. Pour les transformations hors zone à bâtir, voir art. 31 et 31bis LC, art. 21 al. 2 et 46 OC.
vérandas	Pièce ou galerie vitrée. Pour le calcul des distances, voir «empiètement». Pour le calcul de l'indice, voir «surface brute de plancher utile».
vide d'étage	Distance verticale minimale libre entre le plancher fini et le plafond, mesuré sous les solives ou chevrons d'un local.

Abréviations

LC	= loi sur les constructions
OC	= ordonnance sur les constructions
RCC	= règlement communal sur les constructions
LAT	= loi fédérale sur l'aménagement du territoire
OAT	= ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
LcAT	= loi cantonale sur l'aménagement du territoire
LR	= loi sur les routes
CCC	= commission cantonale des constructions
SCC	= secrétariat cantonal des constructions

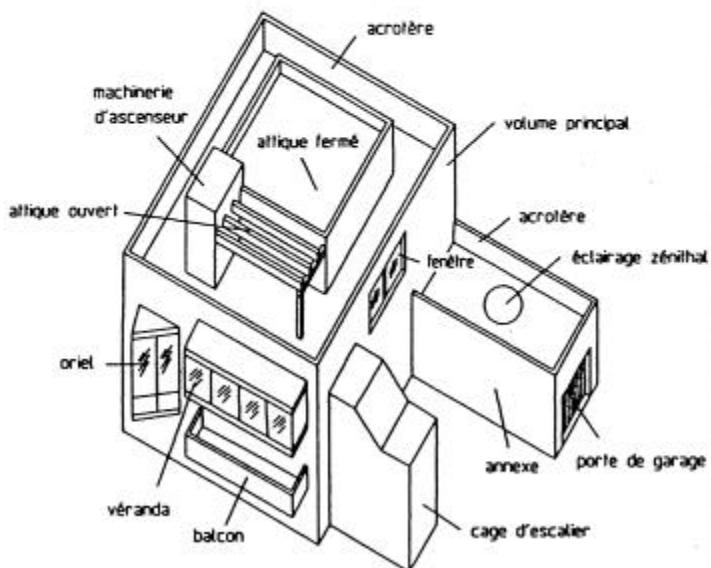
Construction avec toiture à pans

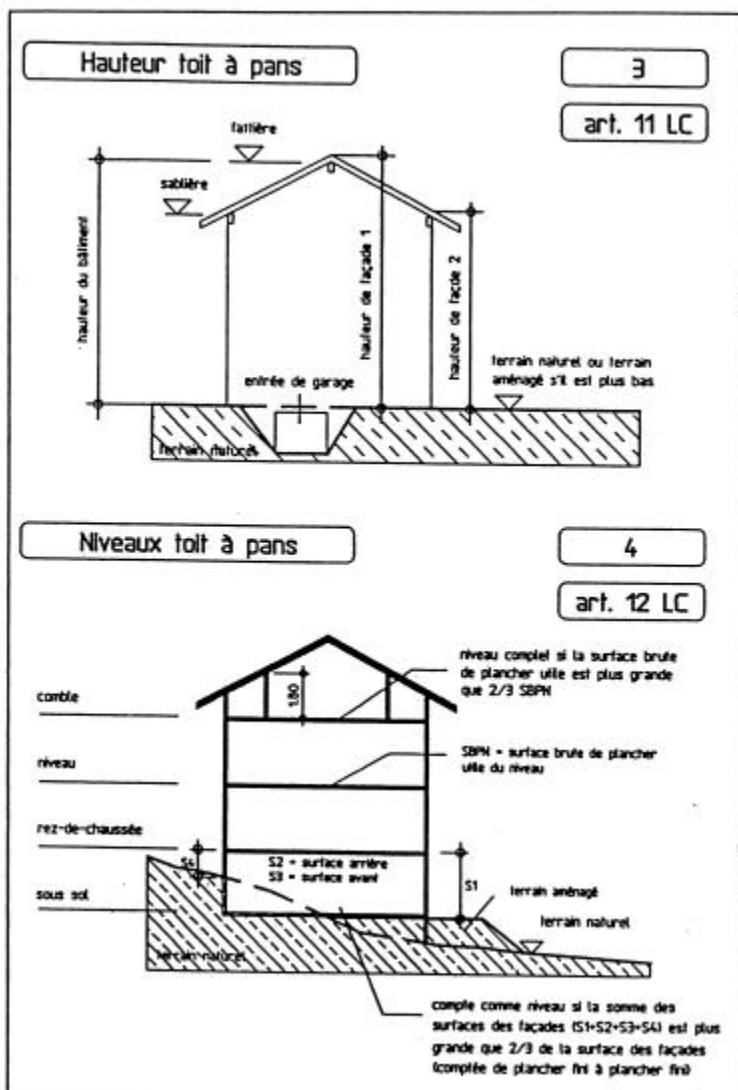
1

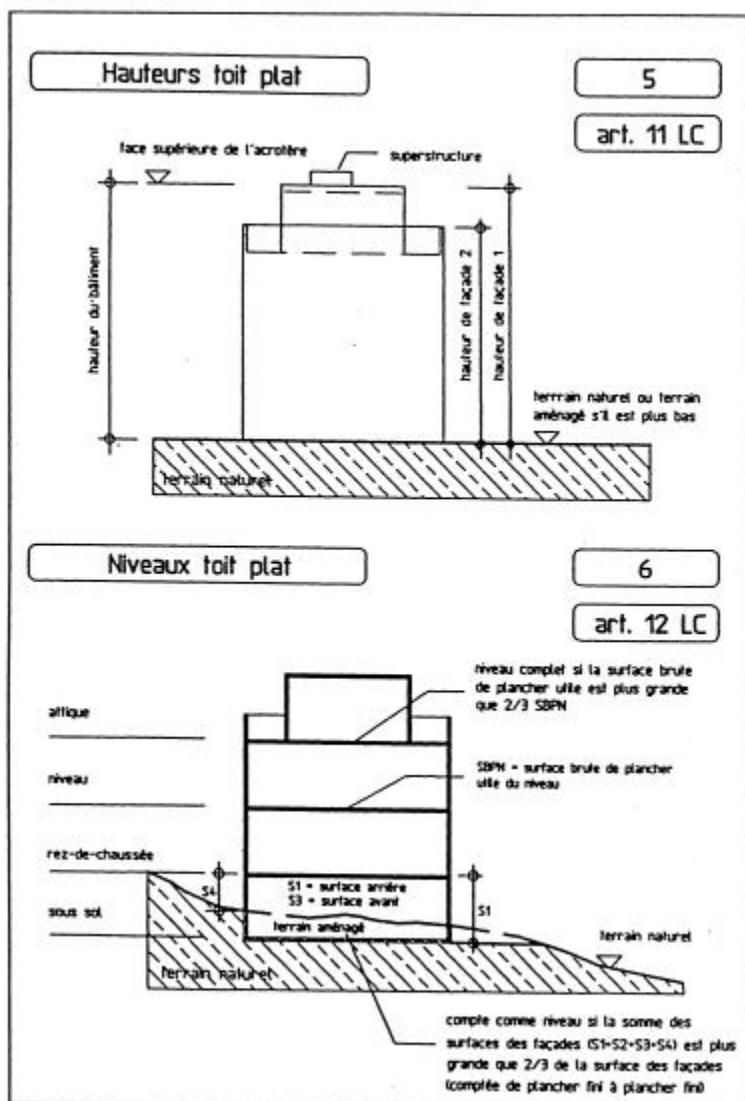


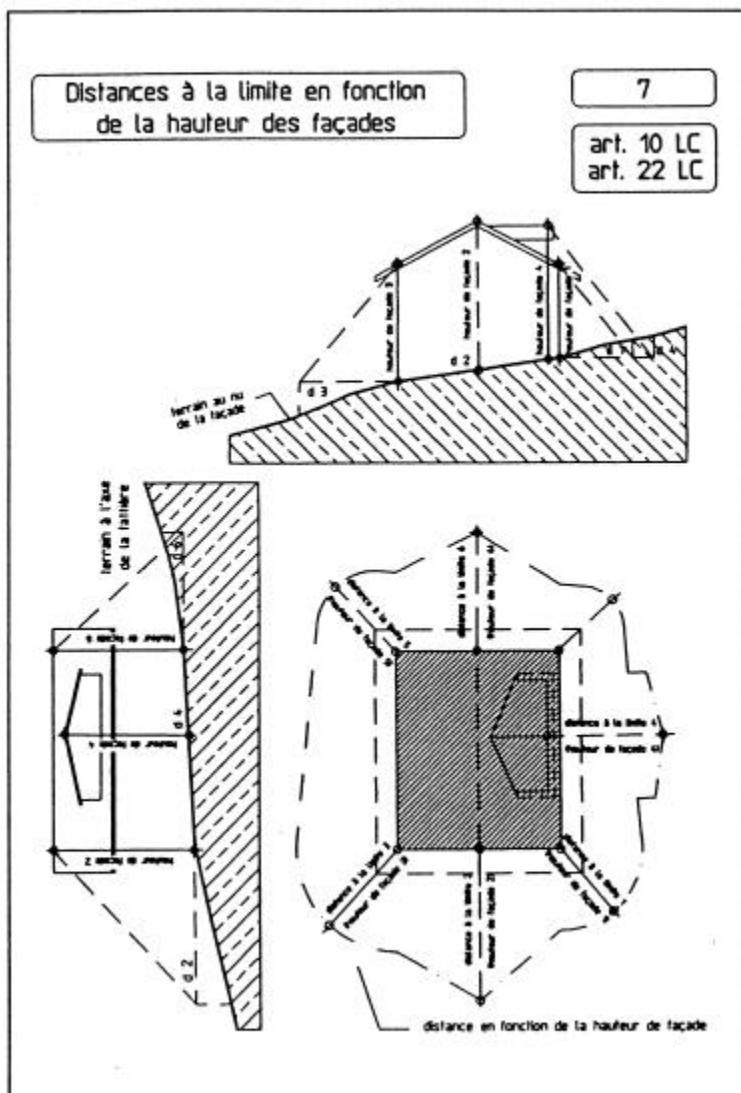
Construction avec toiture terrasse

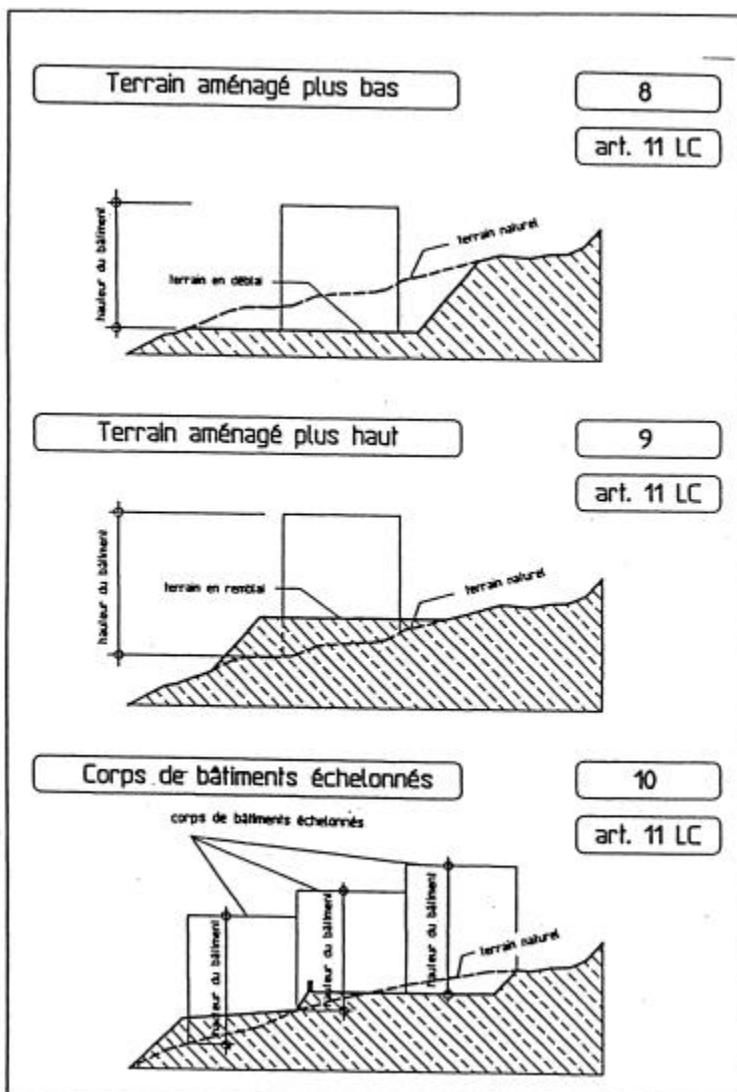
2







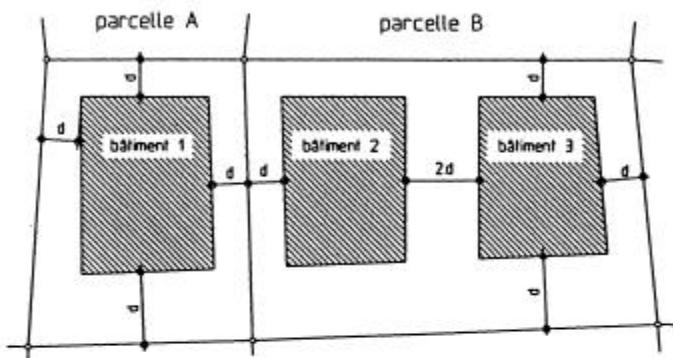




Distances à la limite et entre bâtiments

11

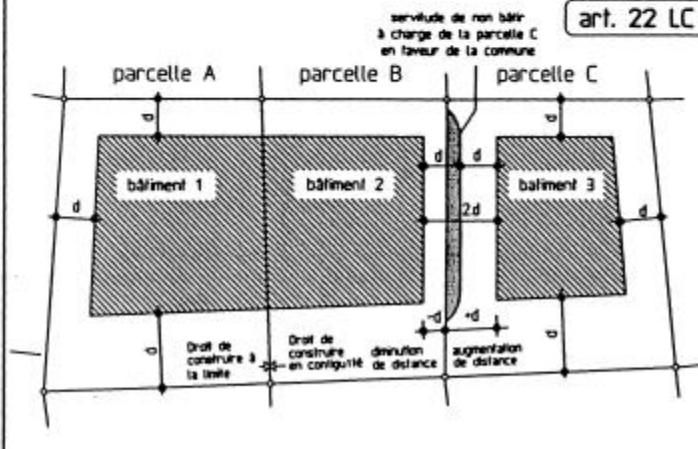
art. 10 LC

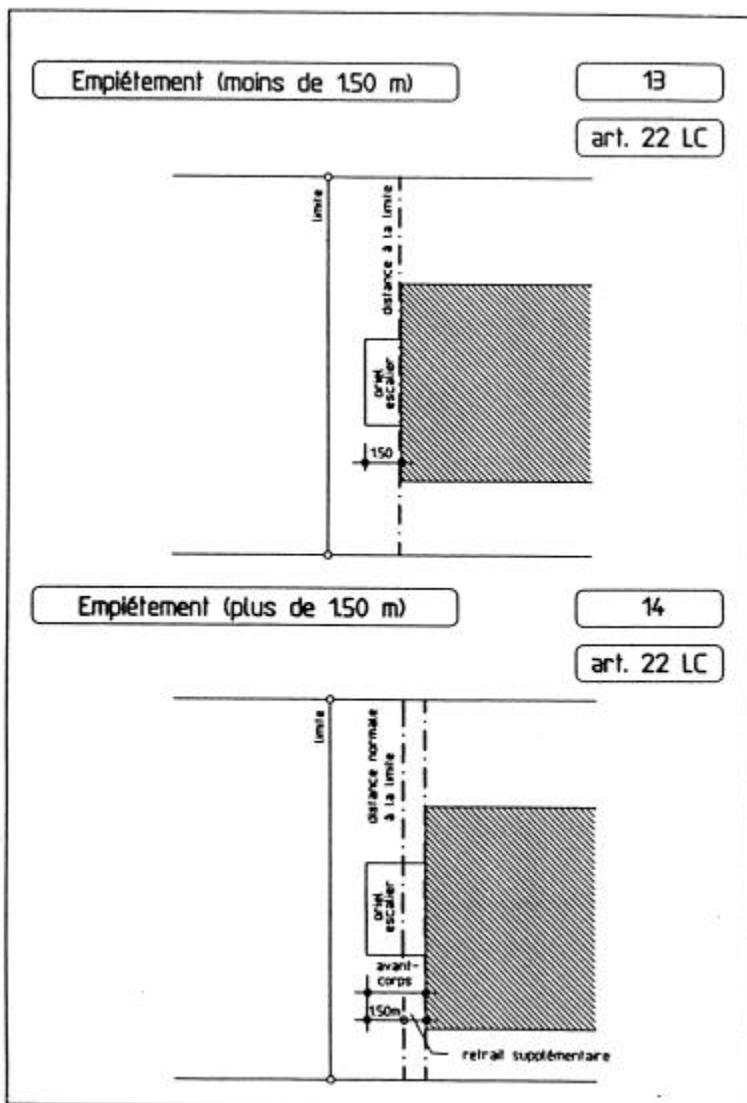


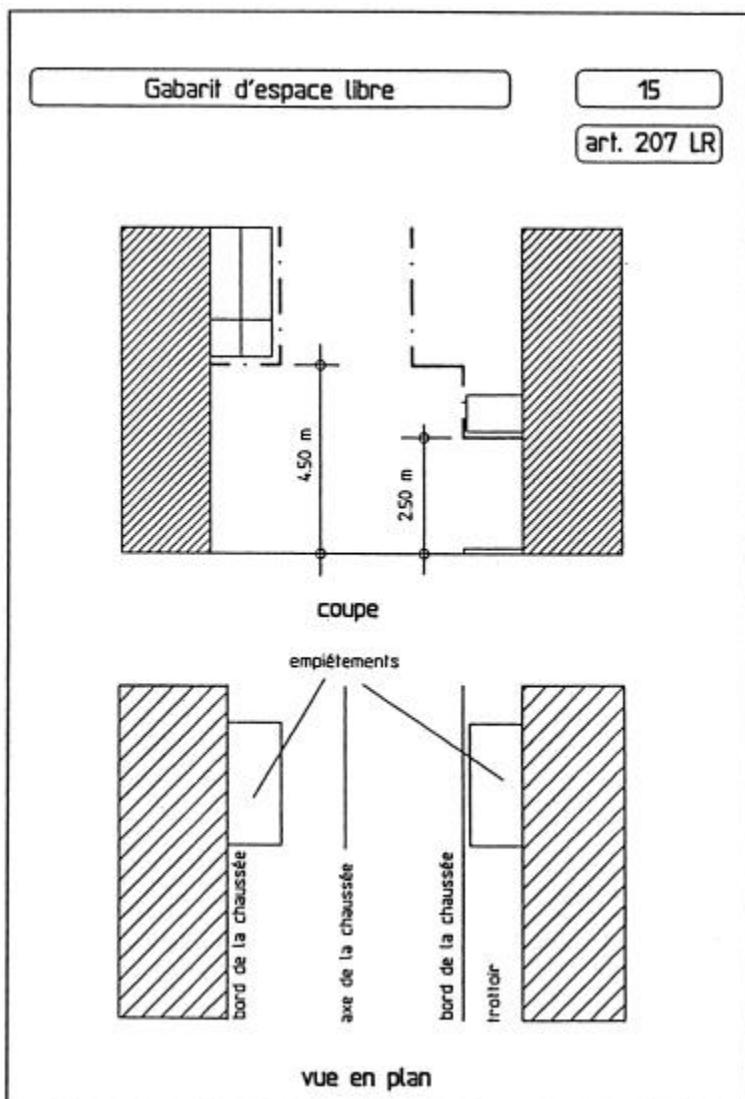
Servitude de distance

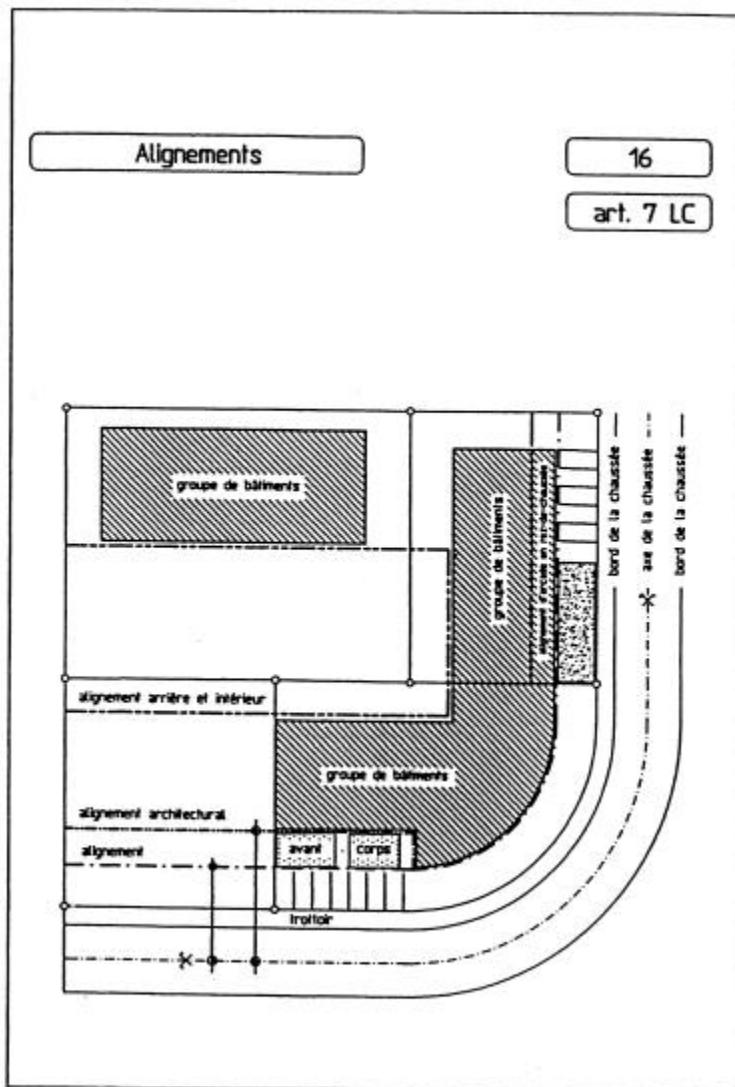
12

art. 22 LC









Coordonnées

17

Commune:

Ech.:



131.000

645.630/
131.880

645.000