

Message

accompagnant le projet modifiant la loi sur les constructions du 8 février 1996

1. Introduction

1.1. Généralités

A titre préliminaire, il est essentiel de relever que le processus législatif du présent projet de loi sur les constructions (LC) tient compte de l'avancement de la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire. Ces deux domaines sont en effet proches et comportent des aspects qui touchent aussi bien le domaine de l'aménagement du territoire que celui des constructions (types d'affectation des zones, zone des mayens, etc.). De même, les travaux réalisés par des groupes de travail spécialement nommés sur des thématiques communes, telles que le développement du centre des villages ou des opportunités pour les zones des mayens et autres constructions hors zone à bâtir sont considérés dans le présent projet.

Dans ce cadre, il est rappelé qu'un premier groupe de travail avait été créé avec des représentants de services internes et un expert externe pour évaluer l'organisation, la procédure et les processus existants au sein des entités cantonales pour les procédures de compétences cantonales et communales. Une consultation restreinte des services cantonaux ainsi que de la Fédération des communes valaisannes a eu lieu entre le 29 juin et le 30 septembre 2011. A ce sujet, il est souligné que la commission de gestion a rendu un rapport positif en septembre 2012.

Le présent projet législatif a été élaboré, dans un premier temps (avant-projet), par une commission extraparlamentaire. Dite commission a aussi bien travaillé sur la LC que sur l'ordonnance sur les constructions (OC). Elle a été nommée par le Conseil d'Etat et était composée de représentants de :

- la Fédération des communes valaisannes,
- la Chambre immobilière du Valais,
- la Chambre valaisanne de commerce et industrie,
- Construction Valais, de l'Union Valaisanne des arts et des métiers,
- le Bureau des métiers,
- l'Association valaisanne des entrepreneurs,
- la SIA-Valais,
- l'Association valaisanne des services techniques communaux,
- la commission cantonale des constructions (CCC),
- et cinq services cantonaux (développement territorial / bâtiments, monuments et archéologie / affaires intérieures et communales / Chancellerie d'Etat / administratif et juridique du DTEE).

Cette commission était dirigée par le Président de la Fédération des communes valaisannes, seule entité qui comptait deux représentants au sein de la commission.

Le projet de législation a ainsi tenu compte de l'évolution législative et jurisprudentielle depuis 1996 (cf. aussi modifications récente de la LC concernant les indices, les prescriptions relatives au domaine de l'énergie et suppression de constructions plus utilisées), des travaux sur l'organisation et la procédure réalisés jusqu'en 2011, du rapport positif rendu par la commission de gestion en septembre 2012, ainsi que de l'avant-projet élaboré par la commission extraparlamentaire précitée mis en consultation du 1^{er} septembre au 20 novembre 2015 (pour une synthèse des réponses, cf. ch. 1.3. ci-après).

Enfin, il sied de relever qu'il est proposé l'adhésion à l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC). Dans ce cadre, un projet de loi ainsi qu'un message est soumis simultanément au Grand Conseil. Vu que le projet de LC reprend ainsi les notions de l'AIHC, en cas de refus d'adhésion par le Grand Conseil, il conviendra de revoir la teneur du projet de LC.

1.2. Interventions parlementaires concernées

Ces dernières années, de très nombreuses interventions parlementaires ont été déposées dans le domaine des constructions. Ainsi, le projet a appréhendé l'ensemble des problématiques mises en évidence par ces interventions acceptées par le Grand Conseil :

1. Motions

- 1.1. Motion du 15.12.2010 No 5.114 d'Aron Pfammatter concernant une procédure d'autorisation de construire plus efficace, transformée en postulat (Suite donnée : cf. ch. 3.4. ci-dessous)
- 1.2. Motion du 17.12.2010 No 5.116 de Claude-Alain Schmidhalter et Philipp Matthias Bregy concernant l'autorisation de construire, transformée en postulat (Suite donnée : cf. ch. 3.4. ci-dessous)
- 1.3. Motion du 15.11.2012 No 5.007 (anc. 5.239/2.253) de Gilbert Monney concernant le Valais face à l'amiante (Suite donnée : reprise de la teneur de la motion dans le projet d'OC)
- 1.4. Motion du 08.05.2014 No 5.0073 de Diego Clausen concernant l'assouplissement en faveur des zones villageoises et centrales (Suite donnée : cf. ch. 4 Comment. art. 5 et 8 ci-dessous)
- 1.5. Motion du 11.09.2014 No 5.0097 de Dany Rossier pour une densification des zones à bâtir, transformée en postulat (cf. ch. 4 Comment. art. 18 ci-dessous)

2. Postulat

- 2.1. Postulat du 16.09.2011 No 5.160 de Véronique Coppey et Joachim Rausis concernant la commission cantonale des constructions, un Etat dans l'Etat ? (Suite donnée : cf. ch. 3.3. ci-dessous)
- 2.2. Postulat du 12.03.2014 No 5.0063 de Philipp Matthias Bregy et Beat Rieder concernant les procédures d'obtention des autorisations : plus de paragraphes que de projets (Suite donnée : cf. ch. 4 Comment. art. 66 al. 2 ci-dessous)

3. Interpellations

- 3.1. Interpellation du 15.06.2010 No 5.081 du groupe ADG par Doris Schmidhalter-Näfen et Gilbert Truffer concernant des pratiques contraire au droit des communes en matière d'autorisations de construire pour certaines de leurs propres projets de construction (Suite donnée : cf. ch. 4 Comment. art. 2 ci-dessous).
- 3.2. Interpellation du 17.06.2010 No 5.088 du groupe PDCC, par Mario Rossi et Vincent Rebstein concernant la procédure de mise à l'enquête : nécessité de diminuer les délais d'obtention des préavis (Suite donnée : cf. ch. 3.4. ci-dessous)
- 3.3. Interpellation du 17.06.2010 No 5.086 de la délégation aux affaires extérieures, par Aldo Resenterra et Benoît Blanchet concernant l'AIHC (Suite donnée, cf. ch. 3.2. ci-dessous)
- 3.4. Interpellation du 14.06.2011 No 5.142 du groupe PDCC par Marie-Anne Levrard et Grégoire Dussex concernant les réclamations et doléances concernant le traitement des dossiers de la CCC (Suite donnée : cf. ch. 3.3. ci-dessous)
- 3.5. Interpellation du 18.12.2014 No 5.0132 de Gilbert Monnay concernant l'amiante en lien avec sa motion du 15.11.2012 No 5.007 concernant le Valais face à l'amiante (Suite donnée : reprise de la teneur de la motion dans le projet d'OC)

De surcroît, au début mars 2016, certaines interventions parlementaires étaient encore en cours de développement ou de traitement :

1. Motion du 12.03.2015 No 5.0156 d'Urs Kuonen, Alwin Steiner, Philipp Matthias Bregy et Aron Pfammatter concernant l'autonomie des communes en matière d'indice d'utilisation, traitement prévu le 11 mars 2016 (cf. ch. 4 Comment. art. 17 ss ci-dessous)
2. Motion du 11.09.2015 No 5.0184 d'Aron Pfammatter et cosignataires concernant la procédure d'autorisation de construire simplifiée et plus avantageuses via une plateforme électronique, développement accepté le 18 décembre 2015 (cf. art. 39 ss LC et, surtout, les modifications qui seront prévues dans l'OC)
3. Motion du 08.09.2015 No 5.0181 de Pierrot Vuistiner, Daniel Nanchen et Patrick Fournier concernant l'accélération des procédures en matière de recours dans le secteur de la construction, développement accepté le 18 décembre 2015 (cf. art 51 et, pour le surplus, la loi sur la procédure et juridiction administratives)

4. Motion du 09.09.2015 No 6.0047 de Michel Graber et Aron Pfammatter concernant un stop à la délation en matière de construction, développement prévu le 11 mars 2016 (cf. art. 52 ss)

Certaines de ces thématiques sont traitées par des modifications proposées dans l'OC et il convient de s'y référer (cf. notamment, les documents spéciaux sur l'amiante).

1.3. Synthèse des prises de position suite à la consultation

Par décision du Conseil d'Etat du 26 août 2015, l'avant-projet (de loi et d'ordonnance) élaboré par la commission extraparlamentaire a été mis en consultation du 1^{er} septembre au 20 novembre 2015. Trois séances d'information ont eu lieu dans chacune des régions constitutionnelles du canton au début octobre 2015.

Des réponses (aussi via un questionnaire) ont été transmises par 56 communes, par la Fédération des communes valaisannes, par cinq groupes de partis politiques, par 20 représentants de milieux intéressés et par les services de l'administration cantonale. Les réponses données peuvent être résumées de la manière suivante selon les axes essentiels du projet de loi :

- 1) En général : l'avant-projet a reçu globalement un écho très positif, les réponses relevant en particulier la volonté de rendre plus efficace et rapide la procédure, de maintenir et développer la liberté des communes dans le respect du droit fédéral et, enfin, de faciliter le développement du centre urbain.
- 2) Compétence de la CCC à la place des communes pour les projets sis dans les zones des mayens, les petites entités urbanisées : une majorité des communes et des partis politiques y sont favorables, dans la mesure où le droit fédéral l'impose.
- 3) Compétence de la CCC pour les projets communaux : la très grande majorité des communes et partis politiques y sont favorables. Certaines entités proposent de restreindre la compétence de la CCC dans ce cadre aux projets concernant le patrimoine administratif et financier des communes.
- 4) Compétence des communes (à la place de la CCC) pour les réclames routières : la très grande majorité des entités consultées répond favorablement. Certaines estiment par contre essentiel que la position de la commission cantonale de signalisation routière (CCSR) soit liante afin d'assurer la sécurité de manière uniforme et cohérente dans tout le canton.
- 5) Maintien de la CCC en tant qu'autorité cantonale compétente : La quasi-unanimité des entités veut maintenir la CCC dans son rôle. Il ressort par contre des réponses un souhait d'une pratique plus souple de sa part.
- 6) Instruction des dossiers de compétence cantonale dès le départ par la CCC : La très grande majorité y est favorable, dans la mesure où ceci est conforme à une répartition des tâches (la procédure est à assumer dès le départ par l'autorité compétente) et que ça permettrait de décharger les communes de cette tâche.
- 7) Maintien du secrétariat cantonal des constructions (SeCC) en tant qu'organe de coordination pour les dossiers de compétence communale : La quasi-unanimité des entités veulent maintenir cette tâche en faveur des communes. Certaines réponses remettent en question la nécessité de consulter autant de services cantonaux et relèvent en outre la nécessité que les préavis des services cantonaux soient émis plus rapidement.
- 8) Qualité particulière des auteurs des plans : Une minorité des partis et des communes soutient cette proposition et estime qu'il suffit de se montrer très strict par rapport aux exigences relatives aux plans et documents du dossier. En revanche, une majorité des milieux intéressés souhaite l'introduction d'une formation, respectivement une expérience reconnue minimale afin d'assurer dès le départ une certaine qualité dans l'élaboration du dossier.
- 9) Dépôt ultérieur des documents spéciaux (sismique, énergétique, etc.) : La quasi-unanimité des réponses y sont favorables. Il est en particulier relevé la possibilité d'économiser des coûts en cas de retrait de la demande.
- 10) AIHC : les réponses données par les partis et les communes sont légèrement favorables à une adhésion. Les milieux intéressés sont par contre très largement favorable à une adhésion. Pour plus de détails, il est ici renvoyé au message concernant l'adhésion à l'AIHC.

- 11) Droit pénal administratif (procédure allégée pour les amendes < 5'000 CHF / nouveau régime de la prescription avec durée de 7 ans / capacité délictuelle des personnes morales et entreprises) : la quasi-unanimité des réponses y sont favorables, sans que des commentaires importants n'aient été formulés.
- 12) Suppression de l'approbation de l'OC par le Grand Conseil : Tous les partis et la grande majorité des communes sont opposés à cette suppression. Par contre, les milieux intéressés sont largement favorables à une telle suppression, de même que la Fédération des communes valaisannes. Les entités qui s'opposent relèvent l'importance d'un garde-fou dans un domaine aussi délicat et complexe ainsi que la présence de dispositions essentielles dans l'OC. Pour les autres, une telle suppression se justifie dans la mesure où une ordonnance relève de la compétence de l'exécutif et, en outre, elle permettrait d'améliorer la rapidité et la flexibilité des règles d'exécution.
- 13) Entrée en vigueur immédiate du nouveau droit : la plupart des partis n'ont pas répondu clairement à cette question et les communes s'y opposent légèrement. Par contre, les milieux intéressés sont quasi-unanimement favorable à une entrée immédiate. Il ressort des réponses, d'une part, la difficulté d'appréhender des règlements communaux qui ne respectent plus le droit cantonal et le risque d'un échelonnage dans le temps de la mise à jour réglementaire et, d'autre part, l'avantage pratique pour les propriétaires et les professionnels d'avoir rapidement et simultanément des nouvelles règles uniformes.
- 14) Divers : les entités ont encore fait valoir des modifications diverses qu'elles estiment opportunes sur certains sujets (régime des droits acquis / registre des surfaces / contrôle des normes lors de division parcellaire / modification du terrain, murs et remblai / vide d'étage et surface de vitrage / liste d'objets exemptés de publication / durée de validité de l'autorisation et début des travaux / etc.). Ces propositions diverses ont été examinées et ont été partiellement reprises dans le présent projet de loi.

2. Procédure législative et documents du projet législatif

La législation sur les constructions comprend une loi (LC) et une ordonnance (OC). De plus, actuellement, un glossaire et des croquis font partie intégrante de l'ordonnance. La procédure législative pour ces actes est la suivante :

- a) *La loi sur les constructions* est adoptée par le Grand Conseil, sur la base d'un projet soumis par le Conseil d'Etat (art. 42 al. 1 Constitution cantonale, art. 35 ss loi sur l'organisation des Conseils et les rapports entre les pouvoirs ; cf. aussi actuel art. 60 LC).
- b) *L'ordonnance sur les constructions* est adoptée par le Conseil d'Etat. Ensuite, elle est approuvée (ou non) par le Grand Conseil, sans qu'il puisse y apporter des modifications (art. 57 al. 2 de la Constitution cantonale ; cf. aussi actuel art. 58 LC).
- c) *Le glossaire et les croquis*, qui ne servent qu'à préciser les définitions et les modes de calcul, sont du seul ressort du Conseil d'Etat (cf. actuel art. 4 OC).

Le présent projet tient compte de cette distinction dans la mesure où tous les éléments essentiels (compétences, définition des règles matérielles et procédures) doivent impérativement figurer dans la loi, alors que les précisions plus détaillées ressortent de l'ordonnance.

Dans ce même ordre d'idée et afin de permettre une adaptation rapide en faveur des praticiens de la construction, il est ici proposé de supprimer l'approbation de l'ordonnance par le Grand Conseil. Cela étant, afin de s'assurer que les règles essentielles figurent dans la loi, des dispositions qui se trouvaient dans l'ordonnance ont été intégrés dans la loi, en particulier la définition des indices ou les dispositions sur les émoluments et frais (cf. ch. 3.8. ci-dessous et ch. 4 comment art. 64). Pour une bonne compréhension des modifications proposées et afin d'assurer une totale transparence, l'ordonnance sera également soumise au Grand Conseil de manière informelle à ce stade.

Enfin, il est ici rappelé qu'il est proposé simultanément l'adhésion à l'AIHC et que, pour les détails y relatifs, il est renvoyé au projet de loi et au message, étant relevé que le commentaire article par article des prescriptions reprises de l'AIHC figure dans le présent message de la LC.

3. **Grandes lignes de la révision**

Le détail des modifications est exposé dans les commentaires ci-dessous (ch. 4). De manière générale, le présent projet de loi a tenu à suivre une ligne claire en respectant impérativement la liberté des communes en la matière ; le projet a même étendu l'autonomie communale pour autant que le droit supérieur le permette. Ainsi, il est prévu en particulier de supprimer la distance minimale fixée par le droit cantonal ou encore de laisser les communes libres de se prononcer sur l'opportunité de disposer d'un indice de densité (cf. ch. 4 Comment. ad art. 8) ; par contre, la répartition des compétences entre les communes et la CCC a dû être adaptée en considération du droit supérieur. Afin de donner une vue d'ensemble, il est présenté ci-après les grandes lignes des modifications proposées.

3.1. Compétences pour les zones des mayens, de hameaux et de maintien de l'habitat rural (2 LC)

L'actuel art. 2 de la LC prévoit la compétence des communes pour les projets sis dans les zones des mayens, de hameaux et de maintien de l'habitat rural. La compétence des communes pour ces zones est contestée depuis toujours par la Confédération (cf. préavis négatif rendu lors de la procédure d'approbation de la Fiche du plan directeur cantonal A.6/3 sur la zone des mayens ; art. 39 al. 2 ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT)). Après analyse de la commission extraparlamentaire ainsi que du groupe de travail spécialement nommé par le Conseil d'Etat et dirigé par le Service du développement territorial, il a été constaté que ces zones ne peuvent, sur la base du droit fédéral, être considérées comme des zones à bâtir, de sorte que la compétence décisionnelle devrait être transférée auprès d'une autorité cantonale. De surcroît, la compétence communale pour ces zones se révèle problématique pour le subventionnement fédéral concernant des projets agricoles sis dans ces zones, pour le calcul du dimensionnement des zones à bâtir ainsi que pour les dérogations prévues dans la législation fédérale sur les résidences secondaires (pour le détail, cf. ch. 4 Comment. art. 2).

3.2. Accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC)

Il est ici renvoyé au message de l'AIHC.

3.3. Commission cantonale des constructions (CCC) et commission d'architecture

Plusieurs interventions parlementaires ont visé à exiger une amélioration du fonctionnement de la CCC, y compris le SeCC, lequel agit en tant qu'organe d'instructions pour tous les projets de sa compétence. Cela étant, le 30 septembre 2012, la commission de gestion a rendu un rapport positif en relevant en particulier que les mesures préconisées suite à son rapport approuvé par le Grand Conseil en 2007 ont été réalisées et que la situation s'était nettement améliorée. Les mesures exigées en 2007 consistaient notamment à revoir complètement l'organisation des structures et des déroulements au sein de la CCC, à introduire des processus de travail uniformes et à fixer clairement les tâches, compétences et responsabilités de chacun, à introduire un meilleur système de gestion des dossiers avec échange par voie électronique avec les communes, à créer un outil informatique informant les requérants de l'avancement des dossiers, à intensifier la régularité des séances de la CCC et à se tenir aux délais légaux pour la transmission des synthèses par le SeCC ou des décisions rendues par la CCC. Ce rapport positif a été validé lors de la session de novembre 2012 par le Grand Conseil.

En outre, le 10 décembre 2008, le Conseil d'Etat avait nommé un groupe de travail « Réorganisation CCC / SeCC » et une consultation des services cantonaux et de la Fédération des communes valaisannes avait été effectuée du 29 juin 2011 au 31 octobre 2011.

En analysant la situation et les potentielles alternatives d'organisation, il est possible d'envisager plusieurs options organisationnelles.

a) Suppression de la CCC et remplacement par un service cantonal

Cette option consiste à supprimer définitivement la CCC et à la remplacer par une entité administrative cantonale. En comparaison avec la situation actuelle, elle comporte l'avantage de pouvoir statuer sur les dossiers sans devoir attendre une séance hebdomadaire. Par contre, elle implique que l'autorité compétente n'est plus une entité nommée et habilitée spécifiquement par le Conseil d'Etat et, contrairement au conseil municipal, elle ne représente qu'une entité administrative interne. Ensuite, cette option ne permet plus d'assurer une certaine indépendance décisionnelle par rapport au Conseil d'Etat en tant qu'autorité recours, dès lors que l'entité administrative se trouve en dépendance hiérarchique directe du Conseil d'Etat. De plus, pour les projets communaux, il apparaît encore moins opportun de permettre à une entité administrative cantonale de statuer seule sur un projet décidé par l'autorité exécutive suprême de la commune. Enfin, cette option impliquerait qu'aucun professionnel spécialisé externe à l'administration et ayant une pratique directe et concrète ne soit intégré dans l'autorité cantonale compétente. Pour toutes ces raisons, cette option n'apparaît pas judicieuse.

b) Maintien de la CCC

Le statu quo peut également constituer une option. Cela étant, cette option comporte l'inconvénient que les décisions ne peuvent être prises que lors des séances de la CCC. Actuellement, une séance plénière a lieu une fois par semaine et une séance dite « de délégation » intervient chaque deux semaines. S'il est vrai que des décisions ne peuvent être prises quotidiennement, il n'apparaît pas que l'attente jusqu'à une prochaine séance constitue en soi un retard déterminant ; de même, ce mode de fonctionner correspond à celui adopté par la plupart des conseils municipaux. En outre, pour améliorer la vitesse de traitement de certains dossiers plus simples, une séance dite « de délégation » a lieu une fois chaque deux semaines en présence du Président de la CCC mais ces décisions doivent être formellement validées par la CCC en séance plénière.

Le maintien de la CCC permet par contre d'assurer une véritable indépendance dans la prise de décision dans la mesure où la CCC n'est pas une entité administrative. De plus, les membres externes (trois architectes indépendants provenant de chaque région constitutionnelle du canton) permettent d'assurer un lien avec la pratique privée et une expérience concrète du domaine de la construction. En outre, suite aux interventions parlementaires et au suivi par la commission de gestion, de nombreuses améliorations ont été apportées. En particulier, un système de transparence au sujet de l'avancement des dossiers est à disposition du requérant depuis 2013 (réception, consultation des services, retour des préavis, prise de décision). En outre, les délais fixés par la législation des constructions (actuel art. 49 OC) sont, grâce aux modifications de processus et d'organisation déjà opérées, désormais respectés pour quasiment toutes les demandes déposées (cf. à ce sujet, le rapport de la commission de gestion de septembre 2012 et les résultats ressortant des objectifs et sous-objectifs politiques du service concerné).

Ainsi, le maintien de la CCC apparaît essentiel pour assurer une véritable indépendance décisionnelle. Cela étant, il conviendrait d'introduire des mesures pour réduire au maximum les inconvénients résultant du maintien de la CCC.

c) Maintien de la CCC avec amélioration de l'efficacité de traitement

Pour l'essentiel, il est renvoyé à l'analyse ci-dessous sous « b) Maintien de la CCC ». Cela étant, l'efficacité de traitement peut être améliorée par l'introduction d'une compétence propre pour le/la Président/e de la CCC (ou de l'un/e de ses vice-président/es en son absence) sans qu'une validation en séance plénière ne soit nécessaire.

De plus, la responsabilité du SeCC pour l'ensemble des tâches relatives au dossier de compétence cantonale devrait également permettre un traitement plus efficace; en effet, actuellement, la commune se charge de réceptionner les demandes et d'effectuer la publication pour les projets de la compétence de la CCC.

Au vu de l'analyse précitée et au vu des motifs précités, la troisième variante (maintien de la CCC avec amélioration de l'efficacité de traitement) apparaît la plus judicieuse et correspond à la volonté exprimée dans le cadre de la consultation.

3.4. Procédure d'autorisation de construire

La procédure n'a fait l'objet que de très légères modifications. D'abord, pour les projets de compétence de la CCC, la commune n'a plus aucune tâche à assumer – mais pourra se déterminer – et, en particulier, ce sera le SeCC qui sera chargé de la réception de la demande et de la publication (actuel art. 35 s. LC). Ensuite, la commune n'est plus contrainte de procéder à une publication selon l'usage local (actuel art. 36 al. 2 LC). Enfin, certaines précisions, simplifications et allègements concernant les exigences formelles sont proposés dans les dispositions d'exécution de l'OC (modalités de la consultation des services cantonaux, forme électronique, délai pour les documents spéciaux, etc.).

3.5. Procédure de remise en état des lieux

Dans la pratique, l'actuel art. 51 LC s'est révélé peu clair et a fait l'objet de nombreuses jurisprudences afin de clarifier la teneur des prescriptions y figurant. Afin de simplifier la formulation et clarifier la procédure de remise en état des lieux, des articles distincts et plus courts ainsi qu'une formulation plus condensée est proposée (cf. ch. 4 Comment. art. 52ss).

3.6. Droit pénal administratif

Les règles de droit pénal administratif (actuel art. 54-56 LC) n'ont plus été mises à jour depuis 1996, ceci malgré la révision totale du code pénal suisse. Ainsi, il convient en particulier de modifier les règles sur la prescription, de même que le renvoi pour la confiscation des gains illicites (actuel art. 54 al. 2 2^e phr. et 55 LC).

De même, les mesures à entreprendre en cas d'amendes inférieures à 5'000 francs ainsi que l'introduction de la capacité délictuelle des personnes morales permettent de simplifier les démarches des autorités compétentes (cf. ch. 4 commentaires ad art. 61).

3.7. Compétences décisionnelles pour les enseignes publicitaires

Actuellement, la CCC est compétente pour autoriser les publicités, annonces et enseignes d'entreprise à proximité des routes (art. 8 du règlement cantonal concernant la signalisation routière et la publicité sur les routes).

Il apparaît judicieux de transférer cette compétence aux communes. La CCSR rendrait par contre une décision spéciale obligatoire concernant la sécurité routière. Pour les projets hors de la zone à bâtir, la CCC devra rendre une décision liant la commune. Ainsi, une seule décision globale (pour la publicité et pour le support) pourra être rendue par la commune (pour le détail, cf. ch. 4 commentaires ad art. 66 al. 1).

3.8. Compétence législative pour l'ordonnance sur les constructions

Comme déjà relevé, l'OC est adoptée par le Conseil d'Etat. Par contre, elle doit faire l'objet d'une approbation par le Grand Conseil. Dans la pratique, cette approbation supplémentaire par le Grand Conseil n'apparaît pas opportune ; en effet, une telle exigence formelle réduit la rapidité d'adaptation des règles en faveur des praticiens de la construction et, de surcroît, un acte législatif d'exécution n'est en principe pas soumis au pouvoir législatif (absence d'approbation dans les autres cantons). Il est ainsi proposé de supprimer l'approbation de l'ordonnance par le Grand Conseil en veillant toutefois à bien faire figurer les règles essentielles dans la loi sur les constructions (pour le détail, cf. ch. 4 commentaires ad art. 67)

4. Commentaires du projet de loi sur les constructions

Art. 1 But et champ d'application

La référence au maintien, la protection et l'entretien des paysages, des sites et des monuments a été supprimée dès lors que les règles relatives à ce domaine ont été sorties de la législation sur les constructions et intégrées dans la législation cantonale sur la protection de la nature, du paysage et des sites (cf. ch. 4 Comment. art. 66 al. 3).

Art. 2 Compétences

a) Compétences pour les zones des mayens, de hameaux et de maintien de l'habitat rural

Il est proposé de transférer les compétences des communes pour les zones des mayens, de hameaux et de maintien de l'habitat rural (cf. terminologie actuelle de art. 2 LC) à la CCC, ceci afin de se conformer au droit fédéral et à la jurisprudence du Tribunal fédéral. Il est relevé que les propositions concordent avec les conclusions émises par le groupe de travail nommé spécifiquement par le Conseil d'Etat pour l'analyse de la zone des mayens.

Cette modification concerne plus précisément deux zones particulières :

1. Zone de *petites entités urbanisées hors de la zone à bâtir* telles que les zones de hameaux ou les zones de maintien de l'habitat rural (art. 33 OAT).
2. Zone des mayens ou de *constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage* (art. 39 al. 2 OAT).

Le droit fédéral (art. 33 et 39 al. 2 OAT) prévoit que des zones d'affectation peuvent être créées pour les constructions précitées, ceci toutefois à certaines conditions (principes et délimitation dans le plan directeur cantonal, création de zones dans le plan d'affectation des zones, etc.). Cela étant, elles constituent des zones qui ne peuvent être considérées comme des zones à bâtir. En effet, d'une part, l'art. 33 OAT mentionne expressément que les petites entités urbanisées sont « hors de la zone à bâtir »; d'autre part, les zones des mayens ou constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage de l'art. 39 al. 2 OAT se greffent sur l'art. 24 LAT (constructions dont l'implantation est imposée par leur destination) qui régit des constructions sises « hors de la zone à bâtir » (cf. le texte de l'art. 24 LAT). Ainsi, vu que le droit fédéral exige qu'une autorité cantonale soit compétente pour les projets sis hors de la zone à bâtir (art. 25 al. 2 LAT), la compétence ne peut être maintenue auprès des communes et devrait être transférée à la CCC.

Dans ce cadre, il convient de souligner que le droit cantonal valaisan et le plan directeur cantonal actuels n'ont pas tiré entièrement profit des opportunités offertes par le droit fédéral en matière de constructions sises hors zone à bâtir. En particulier, les petites entités urbanisées hors de la zone à bâtir telles que les zones de hameaux ou de maintien de l'habitat rural (art. 33 OAT) ne sont pas prévues dans le plan directeur cantonal ou le droit cantonal actuel. En outre, le régime cantonal prévu pour les zones des mayens et constructions protégées en tant que qu'éléments caractéristiques du paysage au sens de l'art. 39 al. 2 OAT pourrait se révéler plus étendu dans son champ d'application (sur les limites d'altitude et autres conditions, cf. art. 27 loi cantonale d'application de la LAT, LcLAT ; Fiche du plan directeur cantonal A.6/3, p. 2), étant ici toutefois relevé que la possibilité des constructions nouvelles semblent aller au-delà du cadre fixé par le droit fédéral (art. 29 LcAT). Dans le cadre de la modification du plan directeur cantonal ainsi que de la législation cantonale sur l'aménagement du territoire, des changements sont proposés afin de pouvoir bénéficier de toutes les possibilités offertes par le droit fédéral.

Il faut en outre relever que le transfert des compétences à une autorité cantonale permettra également de clarifier certaines situations et d'en retirer certains avantages. En particulier, dans l'appréhension des zones des mayens dans le calcul du dimensionnement des zones à bâtir, le fait que la compétence soit clairement assumée par une autorité cantonale devrait permettre de défendre qu'il ne s'agit pas d'une zone à bâtir.

De plus, dans le cadre du subventionnement fédéral de projets agricoles sis en zone des mayens, l'administration fédérale se montre réticente pour poursuivre à octroyer une aide financière dès lors qu'elle estime que le caractère agricole de tels secteurs apparaîtrait incertain au vu de la compétence décisionnelle accordée aux communes. Enfin, dans la législation fédérale sur les résidences secondaires, des dérogations sont prévues pour les projets qui respectent strictement les exigences ressortant du droit fédéral (art. 25 al. 2 LAT et 39 al. 2 OAT).

b) Compétences pour les constructions dans des territoires à habitat traditionnellement dispersé

Afin de couvrir l'ensemble des possibilités offertes par le droit fédéral, et bien qu'il ne s'agisse pas d'une zone d'affectation en soi, il convient d'ajouter que la CCC est également compétente pour les constructions sises dans des territoires à habitat traditionnellement dispersé au sens de l'art. 39 al. 1 OAT.

Il est relevé que cette possibilité offerte par le droit fédéral n'a pas été concrétisée pour l'heure dans le plan directeur cantonal, mais qu'elle est examinée dans le cadre la modification du plan directeur cantonal ainsi que de la législation cantonale sur l'aménagement du territoire.

c) Compétence pour les projets communaux

Actuellement, le droit cantonal prévoit que la CCC est compétente pour les projets dont la commune est requérante ou partie pour 30 pour cent au moins (art. 2 al. 2 LC et art. 46 OC). Dans la pratique, ce transfert de compétence à la CCC à partir d'un certain palier (commune requérante ou partie pour 30%) a induit des incertitudes et une situation incertaine. Il se révèle en effet peu évident de savoir à partir de quel moment une commune est partie ou requérante à 30% (prise en compte uniquement du projet ou également du terrain ; considération de la propriété, du droit de superficie ou encore des parts de copropriété ou encore des participations dans une société, etc.).

Dans ce contexte, des jurisprudences et des pratiques administratives non uniformes se sont développées. De plus, il apparaît que les communes peuvent se trouver dans une situation délicate si elles sont contraintes de décider d'autoriser ou de refuser un projet dans lequel elles seraient impliquées à raison de 29 % par rapport au projet exclusivement ou à l'ensemble y compris le terrain.

Pour ces raisons, il est essentiel de prévoir une règle plus claire et qui permette aux communes de pouvoir toujours statuer en toute impartialité et sans aucune retenue provenant d'une implication partielle au projet. Il est ainsi proposé que la CCC soit compétente pour tous les projets dans lesquels les communes se trouvent dans une situation de conflit d'intérêts, en particulier lorsqu'elles en retirent un avantage, sont requérantes, propriétaires ou encore impliquées par un autre droit réel.

Art. 3 Réglementation communale

L'al. 1 se limite à rappeler (cf. actuel art. 2 al. 1 OC) que les communes doivent édicter des dispositions d'exécution dans leur règlement communal des constructions et des zones (RCCZ). Il est ici rappelé que la commune n'est pas forcée de définir, pour tous types de zones, des distances à la limite ou encore des indices de densité (cf. ch. 4 Comment. art. 8 et 19).

L'al. 2 reprend le principe général fixé à l'actuel art. 2 al. 2 OC qui permet aux communes de déroger quand la législation sur les constructions le prévoit.

L'al. 3 correspond à l'actuel art. 21 LC qui rappelle que, s'agissant des règles matérielles de police des constructions, les communes peuvent être plus restrictives tout en respectant les définitions fixées dans la législation cantonale sur les constructions.

Art. 4 Application d'autres législations, réglementations et normes

Selon l'al. 1, et comme déjà précisé ci-dessus (cf. ch. 3.2), il est proposé d'adhérer à l'AIHC ; par conséquent, si des définitions portent sur des notions de cet accord, c'est celui-ci qui s'applique.

L'al. 2 précise que d'autres règles de droit public interviennent dans l'appréhension d'un projet de constructions. En particulier, les législations en matière de forêt, de protection civile, de protection des eaux, des routes ou encore de l'environnement s'appliquent au surplus.

Selon l'al. 3, si aucune règle technique n'existe, l'autorité compétente peut s'inspirer des règles d'organismes spécialisés. Il ne s'agit en aucun cas d'un renvoi formel (dynamique ou non) à ces règles. L'autorité peut simplement s'en inspirer sans y être contrainte. Il peut s'agir notamment des prescriptions de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA), de l'Union suisse des professionnels de la route (VSS) ou de l'association suisse de normalisation (SNV).

L'al. 4 rappelle que certaines règles de droit privé peuvent entrer en ligne de compte dans un projet de construction. En cas de litige, ce sont les autorités judiciaires civiles qui sont compétentes. Il est ici précisé que certains aspects de droit civil sont intégrés dans la législation sur les constructions. En particulier, une demande de construction doit être signée par le propriétaire et il appartient à l'autorité compétente de s'assurer que le propriétaire a donné son accord par sa signature.

Art. 5 Droits acquis (actuels art. 3-4)

L'al. 1 introduit la nouvelle possibilité de reconstruire une construction existante devenue contraire aux plans ou aux prescriptions en vigueur. Cette nouveauté doit être prévue afin de favoriser une réalisation du potentiel du bâti existant au centre des villes et des villages. Cette conclusion ressort également du rapport du groupe de travail « centre des villages » spécialement nommé par le Conseil d'Etat. Cette possibilité n'est toutefois pas inconditionnelle. En effet, les communes pourront prévoir des régimes spéciaux pour certains secteurs (dans le plan d'affectation des zones ou dans un plan d'affectation spécial) et, de surcroît, la reconstruction ne doit être accordée qu'après une pesée des intérêts (cf. al. 2 ci-dessous).

L'al. 2 rappelle que l'autorité compétente doit tenir compte de l'ensemble des intérêts en présence et considérer en particulier la protection du patrimoine et les intérêts des voisins. Le nouveau droit serait ainsi un peu moins strict (actuellement : aucune aggravation n'est possible) et exige simplement une pesée des intérêts. Dans ce cadre, nous trouvons d'une part l'intérêt privé du propriétaire à pouvoir faire usage de sa propriété par une transformation ou reconstruction ainsi que l'intérêt public à promouvoir une densification de qualité des secteurs urbains ; d'autre part, il convient de tenir compte des intérêts divergents concernant la protection du patrimoine bâti, la protection incendie ainsi que des intérêts privés des voisins. En particulier, les ouvertures des bâtiments voisins devront être considérées dans la conception du projet de construction.

L'al. 3 précise que le régime de la situation acquise applicable aux projets sis hors zone à bâtir est exclusivement régi par le droit fédéral.

L'al. 4 précise que les communes peuvent restreindre ce régime pour certains secteurs.

L'al. 5 rappelle les prescriptions contraignantes ressortant de la législation routière (cf. art. 210 loi sur les routes, LR).

Art. 6 Dérogations

Cette disposition consolide les actuels art. 30 et 32 LC. Il est relevé que les art. 31 et 31bis ont été abrogés dès lors que le droit fédéral y relatif n'exige plus de dispositions cantonales d'exécution (cf. art. 24c et 24d LAT).

En outre, l'al. 7 précise que les autorisations dérogatoires pour les projets sis hors zone à bâtir sont régies exclusivement par le droit fédéral. Enfin, il est relevé que la CCC est compétente pour la décision de mise sous protection de bâtiments jugés dignes de protection et sis à l'extérieur de la zone à bâtir ; cette dernière précision est nécessaire dès lors que l'actuel art. 18 est abrogé pour figurer dans la loi cantonale relative à la protection de la nature, du paysage et des sites et que, de surcroît, l'arrêté concernant le maintien du patrimoine bâti hors de la zone à bâtir est abrogé (cf. Comment. art. 65 al. 2)

Art. 7 Distances à la limite et distances entre bâtiments

L'al. 1 reprend la définition de l'AIHC (ch. 7.1 et 7.2). Il est en outre renvoyé aux croquis à l'annexe 2 de l'AIHC.

L'al. 2 précise que les saillies ne sont pas déterminantes dans le calcul (cf. ch. 3.4. AIHC). Le détail est réglé dans l'OC. Ainsi, si la partie de bâtiment respecte les exigences pour être considérée comme une saillie, elle ne compte pas dans le calcul des distances.

L'al. 3 rappelle que les constructions souterraines peuvent être implantées en limite de propriété (cf. ch. 2.4. AIHC). Le détail est réglé dans l'OC.

L'al. 4 reprend l'actuel art. 24 LC qui rappelle que, le long d'une voie publique, ce sont les règles sur la législation sur les routes qui s'appliquent.

Art. 8 Détermination des distances

L'al. 1 pose le principe selon lequel les communes doivent en principe fixer des distances à la limite et entre bâtiments, ainsi que pour les annexes et petites constructions (à ce sujet, cf. ch. 2.2. et 2.3. AIHC).

L'al. 2 introduit la possibilité pour les communes de renoncer à fixer des valeurs pour les distances pour certains types de zones à bâtir ; dans ce cas, elles doivent prévoir d'autres mesures permettant d'assurer un aménagement du territoire cohérent (alignement, hauteur, indice, obligation d'un plan d'affectation spécial, etc.).

L'al. 3 permet aux communes de déroger, dans des secteurs prévoyant en principe des distances minimales, aux règles fixées pour autant qu'un plan d'affectation spécial soit élaboré et approuvé et que d'autres mesures (alignement, etc.) permettent d'assurer un aménagement cohérent du secteur.

L'al. 4 précise que les renoncements (al. 2) ou les dérogations (al. 3) concernant les distances ne valent pas pour les limites extérieures du secteur touché ; ainsi, vers l'extérieur du secteur, les distances ordinaires s'appliquent.

L'al. 5 reprend l'actuel art. 22 al. 5 LC.

Art. 9 Alignements

La définition fixée à l'al. 1 correspond à celle donnée par l'AIHC (cf. ch. 7.3). De plus, les prescriptions des actuels art. 6 et 7 ont été reprises ; cela étant, l'actuel art. 6 al. 4 LC a été abrogé dès lors que les dispositions légales forestières s'appliquent (sur le renvoi, cf. art. 10). Enfin, s'agissant des alignements architecturaux (al. 3), il est précisé qu'ils peuvent être directement approuvés dans le cadre d'une procédure de planification (plan d'affectation des zones ou plan d'affectation spécial).

Art. 10 Réserve des législations spéciales

Vu que des règles de distances et d'espaces libres ressortent d'autres législations, il convient de réserver leur application en plus de celles de la législation sur les constructions.

Il est ici en particulier relevé l'importance particulières des normes de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) en matière de distances à respecter en vue de prévenir des dangers d'incendie, directement applicables au vu de l'adhésion du canton du Valais à l'Accord intercantonal sur l'élimination des entraves techniques au commerce (AIETC).

Art. 11 Hauteur totale

La définition de l'AIHC a été reprise (ch. 5.1.). Le point de référence supérieur est « le point le plus haut de la charpente ». Le point de référence inférieur est le « terrain de référence » ; celui-ci doit être mesuré à l'aplomb du point de référence supérieur. Au sujet du point de référence supérieur, le message AIHC précise que le point de référence supérieur est, s'il s'agit d'un toit à deux pans, la hauteur au faite et, s'il s'agit d'un toit plat, la surface du toit. Le commentaire AIHC du 3 septembre 2013 relève encore qu'il s'agit du point le plus haut de la structure porteuse de la toiture, sans l'éventuelle isolation et sans la couverture. Au final, le point supérieur des toits à pans correspond à la règle actuelle de l'art. 11 al. 2 LC ; toutefois, il est relevé que l'acrotère ne devrait plus être déterminant pour les toits plats (cf. commentaires AIHC du 3 septembre 2013 et croquis de l'annexe 2 de l'AIHC).

L'al. 2 précise que le terrain de référence correspond au terrain naturel. S'il est impossible de le déterminer (mouvements de terre importants, etc.), il faut considérer les terrains environnants. En outre, pour des raisons liées à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, il est possible de prévoir un autre terrain de référence que le terrain naturel, ceci pour autant qu'il soit déterminé dans le cadre d'une procédure de planification (plan d'affectation des zones) ; ainsi, dans des zones à configuration exceptionnelle ou comportant des dangers de crue, il est envisageable de définir un autre terrain de référence que le terrain naturel, ceci afin de favoriser une uniformité des constructions en considération de la situation exceptionnelle du secteur.

L'al. 3 précise que chaque partie d'un bâtiment échelonné (dans sa hauteur ou sa situation) se calcule séparément. Cet alinéa introduit ainsi une règle plus souple que les prescriptions actuelles (cf. actuel art. 11 al. 3, actuel croquis No 10 et jurisprudences cantonales y relatives) dès lors que les corps de bâtiments ne doivent pas constituer des entités distinctes (séparés dans leur verticalité). Ainsi, des appartements qui traversent des parties de bâtiments dans leur horizontalité n'empêchent pas de considérer l'ensemble comme un bâtiment échelonné et, par conséquent, la hauteur pourra se calculer pour chacune de ses parties.

L'al. 4 rappelle que les superstructures ne sont pas comptées dans la hauteur totale (cf. message AIHC ad ch. 5.1). Les précisions sont fixées dans l'OC (cf. art. 9 OC).

Au vu des nouveautés au sujet du calcul de la hauteur, ainsi que des règles complémentaires prévues dans les articles suivants, des croquis spécifiques ont été élaborés spécifiquement à cet effet et seront joints au projet d'OC.

Art. 12 Hauteur d'excavation

Avec la nouvelle définition de la hauteur, le point de référence inférieur correspond, à moins d'une planification au vu de circonstances exceptionnelles, au terrain naturel. Ainsi, un terrain aménagé situé en-dessous du terrain naturel ne serait plus déterminant (cf. actuel art. 11 al. 2 LC).

Sans règles complémentaires, la prescription sur la hauteur totale se révélerait insatisfaisante car il serait possible de bâtir un bâtiment en dessous du terrain naturel et aménager un terrain artificiel plus bas sans que cette partie soit considérée dans la hauteur totale. Ainsi, afin de palier à l'inconvénient de considérer systématiquement le terrain naturel comme point de référence inférieur, il est proposé d'introduire une prescription fixant une hauteur d'excavation qui correspond à la hauteur du bâtiment apparent se trouvant en-dessous du terrain naturel.

Art. 13 Hauteur totale avec excavation

Elle correspond à la somme de la hauteur totale et de la hauteur d'excavation. Cette hauteur correspond finalement à la hauteur des bâtiments selon l'actuel art. 11 al. 2 LC.

Art. 14 Hauteur cumulée avec excavation

Vu la définition de la hauteur pour les bâtiments échelonnés (cf. art. 11 al. 3), les communes peuvent fixer une hauteur cumulée correspondant à la somme des hauteurs des parties constituant le bâtiment échelonné. Ceci permet de poser une limite à l'impact global d'un bâtiment échelonné dans sa hauteur totale avec excavation (vue de face du bâtiment).

Art. 15 Détermination de la hauteur

Les communes doivent uniquement fixer une hauteur totale et une hauteur d'excavation. Par contre, la commune peut, mais ne doit pas, fixer la hauteur totale avec excavation et la hauteur cumulée avec excavation.

Art. 16 Définition et détermination (pour les niveaux)

La définition ressort de l'AIHC (ch. 6.1). Les communes peuvent, mais ne doivent pas, fixer un nombre minimal ou maximal de niveaux pour chaque zone.

Art. 17 Surface de terrain déterminante (pour les indices)

Au préalable, il est relevé que les prescriptions sur les indices sont intégrées dans le projet de loi sur les constructions, dès lors qu'il s'agit de règles essentielles ; actuellement, hormis une disposition très sommaire (actuel art. 13 LC), tout est réglé dans l'ordonnance (actuel art. 5-8 OC).

La définition a été reprise de l'AIHC (ch. 8.1) et correspond à la notion actuelle de « surface brute totale déterminante » (actuel art. 13 al. 1 LC) ou « surface constructible de terrain » (actuel art. 5 al. 3 OC).

Art. 18 Indices

Les définitions sont reprises de l'AIHC (8.2-8.4). Les observations suivantes peuvent être émises :

- Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : Cet indice est amené à remplacer l'actuel indice d'utilisation selon les actuels art. 13 LC et 5ss OC. L'IBUS comporte l'immense avantage de considérer toutes les surfaces construites (habitables ou non). Cette règle permettra ainsi de ne plus devoir procéder à des contrôles relatifs au caractère habitable ou non (cf. délimitation dans l'actuel glossaire sur les locaux communs de jeu, etc) et de laisser finalement au propriétaire le choix complet sur le type d'affectation sur l'ensemble des surfaces. Cette règle permet ainsi d'atténuer la restriction faite à la propriété par la fixation d'un indice maximal.
- Indice d'occupation du sol (IOS) : cet indice correspond à l'actuel taux d'occupation du sol (actuel art. 32 al. 1 let. k OC ; cf. aussi glossaire)
- Indice de masse (IM) : cet indice permet de fixer un rapport entre la surface du terrain et le volume du bâtiment. Il est utilisé dans d'autres cantons dans certaines zones spécifiques, en particulier pour les zones industrielles.
- Indice de surface verte (Sver) : Cet indice permet d'assurer la préservation d'une surface au sol minimale comportant un caractère naturel et d'assurer qu'une partie du terrain reste perméable afin d'assurer une évacuation lente des eaux.

Art. 19 Détermination

L'al. 1 fixe le principe selon lequel les communes doivent généralement prévoir un type d'indice avec une valeur maximale.

L'al. 2 prévoit la possibilité de renoncer à fixer un indice. Cette prescription vise à accorder plus de liberté aux communes mais exige dans ce cas que d'autres prescriptions soient prévues permettant d'assurer un aménagement cohérent (distances/alignement, hauteur, etc.).

L'al. 3 prévoit la possibilité de fixer un indice minimal à atteindre. Il est relevé que cette option existe déjà actuellement (cf. expressément dans le glossaire sous « indice d'utilisation »). Dans ce cadre, il est relevé que les communes et le canton fixent des objectifs de densité à atteindre et que cet instrument consiste en le meilleur moyen d'y parvenir. Enfin, il est rappelé que d'autres législations spéciales peuvent constituer un obstacle au niveau de l'utilisation de l'indice potentiel ; en particulier, les dispositions fédérales concernant les résidences secondaires peuvent poser une limite à l'utilisation de l'indice fixé.

Art. 20 Transfert d'indices

La disposition reprend les actuels art. 13 al. 3 LC et 7 OC. Deux nouveautés ont été introduites.

D'une part, il est introduit une condition supplémentaire à la possibilité de transférer l'indice non-utilisé en excluant une dénaturation ou un aménagement contraire à la zone. Une telle condition supplémentaire existe dans d'autres cantons suisses et vise à éviter qu'une parcelle parvienne à disposer d'un maximum d'indice provenant de toutes les parcelles voisines afin d'ériger un bâtiment important. En principe, d'autres prescriptions devraient empêcher la réalisation d'une construction trop importante (hauteur, indice maximal, distances, alignement, etc.) ; cela étant, des servitudes pour le non-respect des distances à la limite peuvent être inscrites. Il n'est par ailleurs pas souhaitable qu'une seule parcelle soit bâtie à son maximum en bénéficiant d'un report maximal d'indices (et de servitudes pour non-respect des distances) alors que les parcelles environnantes restent libres de constructions.

D'autre part, il est précisé qu'un report d'indice est possible au-delà d'une route de desserte. Un tel report est admis dans certains autres cantons. Par ailleurs, la nature de la route n'est en soi pas déterminante (privée ou publique). Par contre, il faut s'assurer qu'il s'agit d'une route de desserte de l'équipement de détail.

Art. 21 Majoration

L'al. 1 précise que l'OC peut prévoir des cas de majoration de l'indice fixé dans les RCCZ, ceci dans des cas particuliers et à certaines conditions. Ceci permettra d'assurer une certaine flexibilité afin de promouvoir certaines mesures (plan d'affectation spécial) ou certain type de constructions (consommation basse en énergie).

L'al. 2 précise que seule la législation sur les constructions (LC/OC) peut fixer des règles en matière de majoration d'indices ou de non-considération de surfaces, sous réserve de renvoi de ladite législation à une autre législation spéciale. Il convient en effet d'exclure toute majoration prévue exclusivement par le droit communal sans qu'elle figure dans le droit cantonal. Cette exclusivité de définition dans le droit cantonal est nécessaire afin d'assurer que la définition de l'indice et de ses adaptations par des majorations soient uniformes sur le plan cantonal. De même, les autres législations cantonales ne peuvent pas légiférer ces questions. Ainsi, des prescriptions ressortant d'autres législations ou directives cantonales ne seront plus applicables mais peuvent être ajoutées comme cas particulier dans l'OC.

Art. 22 Ordre contigu

La disposition correspond à l'actuel art. 8 al. 2-4 LC. Il est ici relevé que, si la commune a renoncé à fixer des distances selon la LC, cette règle doit être nuancée et seules les autres règles sur les distances (AEAI, alignements, etc.) s'appliquent.

Art. 23 Contrôle du respect des règles de construction

L'al. 1. reprend l'actuel art. 8 al. 4 LC et rappelle qu'une surface de terrain ne peut pas être considérée à deux reprises.

Afin d'assurer en particulier le respect de la prescription fixée à l'al. 1, il est important de veiller au respect des prescriptions matérielles lors de chaque modification de limites, division ou réunion de parcelles. A cet effet, il est proposé que la commune ainsi que le géomètre s'assurent du respect des prescriptions matérielles après modification du parcellaire.

Art. 24 Registre – Liste

L'al. 1 reprend essentiellement la teneur de l'actuel art. 8 ch. 1 OC. Il est toutefois ajouté que le registre est transmis annuellement au service cantonal responsable de l'aménagement du territoire. La transmission de ces données à ce service vise en particulier à analyser l'évolution de la densification des zones à bâtir en considération des objectifs à atteindre pour chaque commune. Le service cantonal pourra préciser la forme des documents ainsi que les modalités de transmission.

L'al. 2 correspond à l'art. 8 ch. 2 OC.

Art. 25 Intégration et aspect général

Cette disposition reprend la teneur de l'actuel art. 17 al. 1 et 2 LC. Elle constitue une clause générale d'esthétique. Il est relevé que l'actuel art. 17 al. 3 LC est abrogé dès lors qu'il sera couvert par les cas prévus dans les art. 53ss LC.

Art. 26 Matériaux et teintes

Cette disposition concrétise une pratique généralisée auprès du canton et des communes. Il y est précisé que l'autorité compétente puisse imposer, dans l'autorisation de construire, la remise des échantillons au plus tard au moment de l'annonce du début des travaux.

Art. 27 Modification du terrain naturel, remblai, déblai et mur de soutènement

L'al. 1 fixe des principes généraux, afin de concrétiser plus en détail la clause générale d'esthétique, concernant les impacts liés aux modifications de terrain naturel, y compris les remblais et déblais, ainsi que les murs de soutènement.

L'al. 2 précise que les communes peuvent fixer des hauteurs de déblai et remblai pour chaque type de zone en considération du terrain naturel.

L'al. 3 pose des principes généraux à respecter afin de permettre de respecter au mieux le terrain naturel et limiter l'impact des murs de soutènement et des remblais/déblais y relatifs. Ces principes pourront être concrétisés par les communes dans leur RCCZ par des dispositions plus détaillées.

L'al. 4 rappelle le respect nécessaire des exigences spécifiques à ce sujet fixées dans la législation sur les routes (cf. art. 166ss LR).

Art. 28 Sécurité et hygiène

Cette disposition reprend la teneur de l'actuel art. 27 LC.

Art. 29 Terrain de jeu et espaces extérieurs

Cette disposition reprend la teneur de l'actuel art. 25 LC.

Art. 30 Places de parc

L'al. 1, qui se réfère à l'actuel art. 26 LC, renvoie à la loi cantonale sur les routes qui contient des prescriptions détaillées sur les places de stationnement (cf. art. 215ss LR) et qui se révèlent suffisantes. Au surplus, l'autorité compétente peut s'inspirer des normes privées, notamment les normes VSS (cf. art. 4 al. 3 LC).

L'al. 2 relève que les communes peuvent prévoir des prescriptions spécifiques concernant la configuration et l'emplacement des places de parc dans certains secteurs.

Art. 31 Environnement et immissions

Cette disposition correspond à l'actuel art. 20 LC.

Art. 32 Normes de construction en matière d'énergie

Cette disposition reprend la teneur de l'actuel art. 29 LC.

Art. 33 Réserves en faveur de législations et réglementations spéciales

Cette disposition rappelle les renvois prévus aux actuels art. 27bis et 28 LC.

Art. 34 Assujettissement à une autorisation de construire

Cette disposition correspond à l'actuel art. 15 LC.

Art. 35 Dispense d'autorisation de construire

Cet article consolide la teneur des actuels art. 22 et 23 OC en réservant les procédures particulières régissant certains types de constructions et prévues dans des lois spéciales fédérales ou cantonales.

Art. 36 Règles procédurales applicables

Insérée dans le chapitre 1 sur les dispositions générales relatives à la procédure d'autorisation de construire, il apparaît essentiel de rappeler l'application subsidiaire de la loi sur la procédure et la juridiction administratives à défaut de règles particulières dans la législation sur les constructions.

Art. 37 Demande de renseignement

Cet article reprend la teneur de l'actuel art. 30 OC. Actuellement, aucune prescription n'existe dans la loi. Ainsi, afin de disposer d'une vue complète des démarches possibles pour l'administré, il est nécessaire de faire figurer la disposition dans la loi. Quelques précisions resteront dans le projet de l'OC.

Art. 38 Demande de décision préalable

Cet article consolide les actuels 44 LC et 50 OC. Quelques précisions resteront dans le projet de l'OC.

Art. 39 Demande (d'autorisation de construire)

La disposition correspond à l'art. 35 LC, sous une réserve. En effet, dès lors que la procédure de compétence de la CCC est instruite dès le départ par les entités cantonales (cf. ch. 3.4 du présent message), la demande pour un tel projet doit lui être transmise sans passer par la commune. Ainsi, le terme « auprès de l'autorité compétente » a été introduit (l'actuel art. 35 prévoit une transmission à l'autorité communale également pour les projets de compétence de la CCC).

Art. 40 Auteur de plans – Qualité

Dans la pratique, il est constaté une grande divergence de qualité des plans remis aux autorités compétentes. En particulier, il apparaît que certains plans d'autorisation de construire sont élaborés par des personnes qui disposent de formations plus ou moins spécifiques et étendues. Un manque de qualité des plans, respectivement le non-respect des exigences formelles relatives aux plans du projet (actuel art. 35 OC ; art. 28 de l'avant-projet OC), entraîne pour le requérant un retard non-négligeable dans le traitement de son dossier. De même, l'autorité compétente est régulièrement contrainte d'exiger des plans conformes aux exigences formelles de l'OC ou la correction des plans du projet, de sorte que ceci lui provoque une charge supplémentaire de travail dans le traitement des demandes d'autorisation de construire.

De manière plus générale, il est également constaté que les autres législations cantonales ont tendance à exiger des formations, respectivement des expériences minimales, pour pouvoir élaborer des plans de projet. De plus, il est de plus en plus rare que des personnes élaborant des plans de projet ne disposent pas d'une formation ou d'une reconnaissance minimale. Enfin, il est fait exception de cette exigence pour les constructions de minime importance. Ceci concerne les travaux ne nécessitant pas de connaissances scientifiques, techniques ou artistiques ; les coûts des travaux peuvent constituer un critère accessoire (cf. art. 106 loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions et art. 5-7 Règlement fribourgeois sur l'aménagement du territoire et les constructions). Les transformations de constructions existantes (en particulier avec modifications des ouvertures ou de l'aspect extérieur) pour un montant de plusieurs dizaines de milliers de francs ou la réalisation d'un garage privé (avec des problématiques d'accès, de sécurité, d'intégration) ne constituent pas des constructions de minime importance.

Compte tenu de ce qui précède, il apparaît opportun d'imposer une qualité particulière pour la personne qui est l'auteur des plans du projet. Les critères les plus objectifs visent à fixer une formation minimale, respectivement une reconnaissance minimale correspondant à une formation de base couplée avec une expérience reconnue par une entité officielle. Ainsi, et conformément aux autres cantons ayant fixé une qualité minimale pour les auteurs de plans de projet, il convient d'admettre les personnes (dans le domaine de l'architecture et de l'ingénierie) au bénéfice d'un master ou d'un bachelor, en particulier de l'école polytechnique fédérale, d'une haute école supérieure, ou d'une école jugée équivalente, ainsi qu'aux personnes inscrites au Registre A et B du REG.

Cela étant, il est essentiel de relever que cette exigence ne s'applique que pour les plans du projet qui servent à la demande formelle d'autorisation de construire. Cette exigence ne s'applique pas pour les plans d'exécution ultérieurs pour lesquels l'autorité compétente ne peut intervenir. Ainsi, il suffit qu'une personne disposant d'une qualité suffisante, au sein d'un bureau d'architecture, signe les plans du projet. Dans cette mesure, cette nouvelle exigence apparaît proportionnée et ne devrait du reste pas concerner beaucoup de personnes actives dans le domaine des constructions.

Enfin, il est essentiel de relever que cette exigence ne saurait entrer en force immédiatement afin de permettre aux personnes intéressées à s'adapter à cette nouvelle exigence. Ainsi, cette nouvelle exigence ne serait applicable que cinq ans après l'entrée en force de la nouvelle législation (cf. art. 68 al. 4 LC).

Art. 41 Suspension de l'examen de la demande

Cette disposition concrétise l'effet anticipé négatif d'une future réglementation ou planification. Cet instrument n'existe pas dans la législation actuelle (mais des règles similaires existent dans de nombreux cantons) mais constitue un outil très utile. En effet, il permet à l'autorité compétente (essentiellement le conseil municipal) de suspendre l'examen d'une demande d'autorisation pour autant que, d'une part, elle ait déjà pris sa décision formelle interne (par le Conseil municipal) de procéder à une révision du RCCZ ou d'une planification et que, d'autre part, le projet aille à l'encontre du projet de modification projeté. Si la mise à l'enquête intervient dans l'année qui suit, la suspension est maintenue jusqu'à l'entrée en force de la modification projetée.

Art. 42 Publication

L'article correspond à l'actuel art. 36 LC, sous une réserve. La commune n'est en effet plus obligée de publier « selon l'usage local » (cf. actuel art. 36 al. 2 LC) ; si elle le souhaite, elle peut toutefois maintenir ce type de publication locale. Cette adaptation en faveur d'un seul type de publication dans le Bulletin officiel correspond à la pratique figurant dans les autres législations spéciales.

Art. 43 Contenu de la publication

Cette disposition reprend la teneur de l'actuel art. 37 LC.

Art. 44 Dépôt

Cet article correspond pour l'essentiel à l'actuel art. 38 LC. Il est ajouté que, pour les dossiers de compétence de la CCC, la consultation est également possible auprès de cette autorité.

Art. 45 à 49 (opposition)

L'ensemble des dispositions concernant les oppositions (motifs, légitimation, délai et forme, réserve de droit, séance de conciliation) ont été reprises dans le projet (cf. actuels art. 39 à 43). Une très légère adaptation a été effectuée, suite à la consultation, afin de ne pas imposer impérativement la consignation des pourparlers de consignation dans un procès-verbal, en particulier si la tentative a échoué.

Art. 50 Décision

Cette disposition correspond essentiellement à l'actuel art. 45 LC, sous réserve de l'actuel alinéa 2 qui été supprimé et remplacé par une nouvelle règle légale. L'actuel al. 2 (application du droit au moment de la décision) ne fait que rappeler un principe général et connu, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de le maintenir. A sa place, un nouvel al. 2 est proposé qui vise à préciser que les autorisations peuvent être soumises à conditions et charges ; en particulier, l'autorité compétente pourra exiger la suppression d'une construction à la fin de son utilisation et, à cette fin, requérir au requérant de fournir les assurances nécessaires.

Art. 51 Recours

Les al. 1 à 5 reprennent l'actuel art. 46 LC. L'al. 6 correspond à l'actuel art. 47 LC. Enfin, l'actuel art. 48 LC a été supprimé dès lors qu'il concerne une disposition de nature civile.

Art. 52 Compétences et haute surveillance

Cet article reprend la teneur de l'actuel art. 49 al. 1 à 3 LC.

Art. 53 Tâches

L'al. 1 correspond à l'actuel art. 50 LC.

Les al. 2 à 4 reprennent pour l'essentiel la teneur de l'actuel art. 49 al. 4 à 6 LC. L'al. 3 let. b rappelle le devoir d'annonce auprès de l'office cantonal de protection civile. De plus, l'al. 4 modifie la formulation désuète de « fonctionnaires » concernant le devoir d'annonce en cas de constructions illégales pour les objets hors de la zone à bâtir.

Art. 54 Arrêt des travaux et interdiction d'utiliser

L'article correspond à l'actuel art. 51 al. 1 LC.

Art. 55 Remise en état des lieux et régularisation

Les al. 1 à 3 sont nouveaux et visent à simplifier les prescriptions ressortant de l'actuel art. 51 al. 2 à 4 LC. En effet, la teneur des prescriptions actuelles a donné lieu à de nombreuses incertitudes et a engendré une série de jurisprudences y relatives. Par ailleurs, il apparaît que, en examinant les dispositions présentes dans les autres législations cantonales, les règles ressortant de l'actuel art. 51 al. 2 à 4 LC apparaissent compliquées et peu claires.

L'al. 1 pose le principe du droit d'être entendu et le devoir pour l'autorité compétente d'accorder au perturbateur le droit de se déterminer sur les travaux exécutés. Il est en outre précisé que le destinataire d'une mesure de police est le perturbateur par situation (propriétaire) ou par comportement (celui qui a effectué les travaux illicites ou pas respecté un ordre de l'autorité ou une condition d'une décision). Conformément à la jurisprudence, l'autorité peut s'adresser au perturbateur par situation ou par comportement, respectivement aux deux simultanément. Dans la pratique, l'autorité s'adresse en principe au perturbateur par comportement, ceci sous réserve de cas exceptionnels tels que la présence d'un seul propriétaire pour de très nombreux perturbateurs par comportement.

Ensuite, il est prévu deux cas de figure distincts selon que la régularisation est exclue d'emblée ou non. En effet, conformément à la jurisprudence, l'autorité compétente peut renoncer à inviter le perturbateur à requérir un permis de régularisation si la demande paraît d'emblée vouée à l'échec. Il existe en effet des cas pour lesquels il est manifeste qu'aucune régularisation n'est possible ; par exemple, la construction d'une nouvelle habitation familiale (sans aucun attachement agricole) à l'extérieur de la zone à bâtir ou en aire forestière est manifestement exclue.

Il importe en effet peu de connaître le contenu d'une requête dans la mesure où, dans certains cas, la construction illégale ne peut manifestement pas être régularisée, ceci indépendamment du contenu possible de la requête (dans un sens différent, cf. RVJ 2010 14, consid. 4c, p. 20). Ainsi, les deux hypothèses sont les suivantes :

- Al. 2: *Si une régularisation n'est pas d'emblée exclue*, l'autorité exige le dépôt d'une demande d'autorisation de construire dans un délai convenable.
 - Si une demande est alors déposée dans le délai fixé, il pourra être mis un terme à la procédure de police par la délivrance d'une autorisation a posteriori. Une sanction pénale est toutefois réservée dès lors que des travaux ont été initialement réalisés sans autorisation.
 - Si par contre aucune demande n'est déposée dans ce délai, l'autorité compétente doit faire établir une demande de régularisation aux frais du défaillant (par ex. arrêt du Tribunal cantonal du 8 juillet 2014, A1 14 109) ; les plans sont en principe établis par un tiers mais, pour des cas particuliers, l'autorité peut les faire établir par son administration, ceci également à la charge du défaillant. Une hypothèque légale directe sera au bénéfice de l'autorité pour la créance concernant les frais d'établissement du dossier et de procédure. Le dépôt d'une demande dans ce délai de 30 jours rend caduque la décision rendue mais entraînera une décision sur le fond (avec ou sans remise en état) de l'autorité compétente.
- Al. 3 : *si par contre une régularisation est d'emblée exclue*, l'autorité ne doit pas exiger le dépôt d'une demande de régularisation et rend directement une décision de remise en état, ceci dans la mesure où il est manifeste qu'aucune autorisation ne pourra être délivrée pour les travaux réalisés. Dans le doute, et compte tenu du principe général de la proportionnalité, il convient d'appliquer les démarches de l'al. 2. Cela étant, cette procédure de l'al. 3 doit être appliquée à chaque fois qu'il est manifeste qu'aucune régularisation n'est envisageable. La procédure ne doit pas être une procédure qui s'applique très rarement et que dans des cas absolument extrêmes ; il suffit en effet que les travaux ne soient manifestement pas autorisables. Enfin, il est rappelé qu'un recours a effet suspensif dès lors que l'art. 48 ne s'applique que pour les procédures d'autorisation de construire et non pas pour les procédures de police.

L'al. 4 reprend l'actuel art. 51 al. 5 LC.

Art. 56 Atteinte à l'ordre public

Cet article correspond à l'actuel art. 52 LC.

Art. 57 Suppression de constructions plus utilisées ou plus exploitées

Cette disposition reprend la teneur du projet d'art. 52bis LC, projet adopté par le Grand Conseil lors de sa session de septembre 2015 mais ayant fait l'objet d'un recours au Tribunal fédéral (requête d'effet suspensif déjà rejeté). Pour le commentaire détaillé, il est renvoyé au message de cette disposition.

Art. 58 Exécution par substitution

Cet article correspond à l'actuel art. 53 LC. Toutefois, l'al. 3 est modifié conformément à la teneur du décret modifiant l'art. 53 al. 3 LC (primauté de l'hypothèque sur les autres gages immobiliers), approuvé par le Grand Conseil lors de sa session de septembre 2015.

Art. 59 Actes punissables et sanctions pénales

Cette disposition correspond à l'actuel art. 54 LC, sous trois réserves

- Al. 2 : le renvoi de l'al. 2 phr. 2 à l'article 58 du code pénal suisse a été supprimé dès lors que la disposition fédérale a changé. Ainsi, un renvoi général aux dispositions du code pénal suisse a été introduit.
- Al. 3 : En cas de non-respect d'un ordre d'arrêt des travaux ou d'interdiction d'utiliser, le droit actuel prévoit l'obligation de transmettre préalablement une amende ordinaire au sens de l'al. 1 avant de pouvoir prononcer une amende de 10'000 francs (cf. « en sus » de l'actuel art. 54 al. 3 LC). Dans la pratique, l'autorité peut parfaitement rendre une décision d'ordre d'arrêt des travaux sans prononcer immédiatement une première amende ordinaire. Dans ce cas, le perturbateur qui décide d'ignorer purement et simplement l'ordre d'arrêt des travaux et démontre ainsi une indifférence totale envers les ordres de l'autorité doit pouvoir faire l'objet d'un prononcé pénal avec une amende importante. La seule condition pour justifier cette amende minimale de 10'000 francs devrait être l'existence d'un arrêt des travaux ou d'interdiction d'utiliser (même avec une procédure de recours pendante à cet égard) ; l'actuelle exigence d'avoir déjà infligé une amende au moment de l'ordre d'arrêt des travaux ne se justifie en aucun cas compte tenu de la culpabilité et du comportement coupable du perturbateur.
- Al. 4 : cet alinéa a été adapté au vu des incertitudes qu'il engendrait. En particulier, le terme « aussi longtemps que l'état illicite subsiste » laissait entendre que des amendes – toujours plus élevées – pouvaient être prononcées sur une longue période et sans fin. Or, il faut recommander une exécution rapide de la remise en état une fois la décision entrée en force. La formulation devait ainsi être précisée et reformulée.

Art. 60 Prescription

Le régime actuel sur la prescription (actuel art. 55) prévoit l'application des anciennes règles du code pénal suisse relatives à la prescription. Le droit fédéral et les règles pénales des autres cantons sur les contraventions de droit cantonal n'appliquent plus le système de la prescription absolue et relative. Ainsi, la présente disposition s'adapte au nouveau régime de la prescription pénale et prévoit un délai de prescription pénale. La prescription de sept ans débute par la commission de l'infraction (et non pas la connaissance par l'autorité de l'infraction) et se termine par le prononcé de la décision pénale de première instance (prononcé pénal administratif en procédure sommaire ou décision pénale en procédure ordinaire).

Art. 61 Dispositions diverses

L'al. 1 introduit un allègement relatif aux critères à appliquer dans l'appréciation du montant de l'amende. Il est ainsi prévu qu'en cas d'amende ne dépassant pas 5'000 francs, l'autorité compétente peut se contenter de se fonder sur la gravité de l'infraction et de la faute sans considérer en particulier la situation personnelle du contrevenant. La teneur de cette disposition a été reprise de la loi fédérale sur le droit pénal administratif (art. 8 DPA).

L'al. 2 vise à modifier le régime actuellement appliqué aux entreprises ayant commis une contravention aux règles de droit cantonal des constructions. Selon le régime actuel, une entreprise ne dispose pas de la capacité délictuelle de sorte que l'autorité compétente est contrainte d'infliger une amende aux « organes » de l'entreprise. Afin de pouvoir faciliter la procédure auprès des autorités compétentes et compte tenu du fait que c'est une entreprise en tant que telle qui commet une contravention, il convient de prévoir une capacité délictuelle correspondante.

L'al. 3 ne comporte aucun changement.

L'al. 4 précise que, pour le surplus, les règles pénales figurant dans le droit fédéral et cantonal s'appliquent à défaut de dispositions spéciales de LC.

Art. 62 à 64 (Frais et dépens)

Ces articles correspondent aux actuels art. 62 à 64 OC. Afin de faire figurer tous les éléments essentiels dans la loi et assurer ainsi une densité normative suffisante pour la perception de frais et émoluments, il se justifie de déplacer ces dispositions dans la loi. Par ailleurs, la terminologie et la structure ont été adaptées en considération de la législation cantonale concernant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar).

Art. 65 Abrogation d'actes législatifs

Cette disposition correspond à l'actuel art. 57 LC mais doit être mise à jour. L'alinéa 1 prévoit une règle générale d'abrogation de toute règle contraire à l'avant-projet de loi.

Vu qu'il s'agit d'une révision législative totale, l'alinéa 2 relève que la loi sur les constructions du 8 février 1996 est abrogée.

L'alinéa 3 prévoit l'abrogation de l'arrêté cantonal concernant le maintien du patrimoine bâti hors de la zone à bâtir du 22 décembre 1993. Cet arrêté n'est plus d'actualité dès lors que le droit fédéral n'exige plus aucune disposition d'exécution pour l'art. 24d al. 2 LAT ; en outre, cet arrêté fixe des critères dont l'interprétation pourrait se révéler plus restrictive que le cadre fixé par le droit fédéral. Ainsi, seule la compétence de la CCC pour la mise sous protection de tels objets a été maintenue dans le présent avant-projet de loi (cf. art. 6 al. 7 LC).

Art. 66 Modifications d'actes législatifs

Alinéa 1

Actuellement, la CCC est compétente pour autoriser les publicités, annonces et enseignes d'entreprise à proximité des routes (art. 8 du règlement cantonal concernant la signalisation routière et la publicité sur les routes). Cette règle vise, d'une part, à assurer une signalisation routière efficace et à maintenir une sécurité routière de qualité et, d'autre part, à s'assurer des impacts dans son environnement urbanisé. De plus, certaines communes autorisent en sus les supports constructifs pour ces objets. Ainsi, il apparaît judicieux de transférer cette compétence aux communes avec décision spéciale de la CCSR ; ainsi, une seule décision (pour la publicité et pour le support) pourra être rendue par la commune (cf. par analogie l'art. 32 al. 2 loi sur les constructions de Berne). La CCC rendra une décision spéciale liant l'autorité pour les projets sis à l'extérieur de la zone à bâtir.

Alinéa 2

En vertu de la législation actuelle, les installations de protection contre les dangers naturels sont en principe assujetties à une procédure d'autorisation de construire. Les communes sont ainsi contraintes d'engager, parallèlement à la procédure d'autorisation de construire, une procédure d'expropriation ainsi que, pour les projets combinés (par ex. avec un ouvrage de protection contre les crues), de séparer les projets, de sorte que trois procédures doivent parfois être introduites en même temps.

Avec les bases légales actuelles, seule une coordination formelle concrétisée par une notification simultanée est possible.

Afin de simplifier la procédure et, ainsi, de donner suite pour l'essentiel au Postulat No 5.0063 du 12 mars 2014 Bregy/Rieder « procédures d'obtention des autorisations de construire : plus de paragraphes que de projets », il est proposé de soumettre les installations de protection contre les dangers naturels à une procédure d'approbation des plans par le Conseil d'Etat. Les mesures de protection correspondantes font ainsi l'objet de projets d'exécution ayant force exécutoire, lesquels sont approuvés par le Conseil d'Etat.

La procédure à appliquer est celle prévue dans la législation cantonale sur l'aménagement des cours d'eau (art. 25ss loi cantonale sur l'aménagement des cours d'eau ainsi que l'ordonnance sur l'aménagement des cours d'eau). En vertu de l'art. 9 al. 5 de l'ordonnance sur l'aménagement des cours d'eau, le service administratif et juridique du département dont relève les cours d'eau (dans le présent cas, le département en charge du domaine des forêts et dangers naturels) est chargé de la procédure d'approbation des projets d'exécution. Avec l'approbation des plans par le Conseil d'Etat, l'ouvrage peut être déclaré d'utilité publique et l'expropriation sera accordée au sein de la même décision. En présence de projets combinés, il sera possible de rendre une seule et même décision pour plusieurs ouvrages de nature différente (par ex. crues/avalanches) dès lors que l'autorité compétente sera la même (Conseil d'Etat).

Alinéa 3

La LC et l'OC contiennent en leur sein un certain nombre d'articles relatifs à la procédure communale de classement et de mise sous protection du patrimoine bâti. De manière à rendre plus cohérente la procédure en matière de protection du patrimoine bâti, il est proposé d'abroger les articles de la LC et de l'OC portant sur ce domaine et de modifier la loi cantonale et l'ordonnance cantonale sur la protection de la nature, du paysage et des sites, ceci de manière à avoir une seule base légale applicable à l'ensemble de la protection des objets dignes de protection cantonaux ou communaux. La procédure de classement des objets d'importance communale a été clarifiée et allégée. Elle permet en outre d'éliminer le risque d'arbitraire qui peut formellement exister si la commune est l'autorité compétente pour classer des objets dont elle est propriétaire. Il est donc proposé que la commune établisse la liste des objets à classer en collaboration avec le service compétent en la matière, qu'elle procède à la mise à l'enquête publique dudit projet de classement ainsi qu'à la conciliation des oppositions éventuelles et transmette le dossier au Conseil d'Etat pour décision.

Alinéa 4

Afin de limiter les saillies du côté des routes cantonales, lesquelles peuvent comporter un trafic important et en sus des nuisances non-négligeables, il est important de limiter la longueur d'un élément de saillie à l'art. 207 al. 4 LR ; en principe, il suffit que chaque appartement puisse bénéficier d'un élément de saillie (balcon). En outre, au vu de la formulation incohérente et peu claire de l'art. 207 al. 1 LR, il est définitivement précisé qu'une saillie le long des voies publiques n'est envisageable que si la façade du bâtiment coïncide avec l'alignement et qu'elle n'empiète pas sur le domaine public routier.

Alinéa 5

Vu la suppression de l'indice d'utilisation du sol, il est nécessaire d'adapter la loi cantonale sur l'énergie au nouvel indice. Au vu du ratio de correspondance entre l'indice d'utilisation du sol et le nouvel indice brut d'utilisation du sol, le bonus passe de 15 à 10% avec une augmentation maximale de 0.10 au lieu de 0.15.

Alinéa 6

La loi sur l'intégration des personnes handicapées doit être modifiée dès lors que la majoration est exclusivement régie par la législation sur les constructions. Une majoration convenable sera prévue dans l'OC.

Art. 67 Exécution

Comme déjà relevé, l'OC est adoptée par le Conseil d'Etat. Par contre, elle doit faire l'objet d'une approbation par le Grand Conseil. Dans la pratique, il apparaît que cette approbation supplémentaire par le Grand Conseil ne se révèle pas judicieuse.

D'abord, une ordonnance constitue un acte législatif d'exécution et, de par sa nature législative, ne doit en principe pas faire l'objet d'une approbation par le pouvoir législatif ; en particulier, le domaine de la construction constitue une véritable exception à la règle qui ne justifie pas une approbation supplémentaire par le Grand Conseil. Ensuite, cette exigence formelle supplémentaire – et non indispensable – ne permet pas de réagir rapidement au besoin des praticiens de la construction et d'assurer ainsi une certaine flexibilité (cf. notamment le processus législatif engagé pour la modification récente de l'art. 5 OC concernant l'indice d'utilisation du sol en faveur de l'hôtellerie). Enfin, les autres cantons disposent d'un acte législatif d'exécution (ordonnance ou règlement), qui ne fait pas l'objet d'une approbation par le Grand Conseil.

Afin de permettre d'envisager la suppression de l'approbation par le Grand Conseil, le présent projet a veillé à faire figurer tous les principes essentiels et toutes les règles fondamentales dans la loi sur les constructions en déplaçant certaines règles depuis l'ordonnance sur les constructions.

Pour ces motifs, il est proposé de supprimer l'approbation de l'ordonnance par le Grand Conseil en veillant à mentionner les règles essentielles dans la loi sur les constructions.

Enfin, il est mentionné à la let. c la compétence décisionnelle du président de la CCC (resp. d'un vice-président en son absence) pour des projets d'importance mineure. Afin de respecter les conditions de délégation législative, cette mention apparaît indispensable dans la LC.

Art. 68 Adaptations de dispositions et dispositions transitoires

L'al. 1 prévoit une entrée en vigueur immédiate de la nouvelle loi. Cela implique que la loi primera sur les prescriptions du RCCZ et que, jusqu'à l'adaptation formelle du RCCZ, c'est le droit cantonal qui s'appliquera directement. Ceci comporte l'avantage que tous les propriétaires et tous les professionnels de l'immobilier disposent immédiatement, et de manière simultanée, des nouvelles dispositions applicables sur tout le territoire valaisan. A défaut, il existerait une période transitoire dans laquelle certaines communes auraient adaptées leur RCCZ avec reprise du nouveau droit cantonal alors que d'autres communes appliqueraient encore l'ancienne législation. Cette modalité d'introduction du nouveau droit correspond à celle retenue par d'autres cantons ayant récemment revu globalement les règles de construction, en particulier en considération de l'AIHC (pour un exemple, cf. le canton de Fribourg art. 174 ss loi sur l'aménagement du territoire et des constructions).

Des exceptions sont toutefois prévues à l'al. 1 au vu des particularités de la reprise des notions de l'AIHC par rapport aux prescriptions matérielles actuelles. D'une part, vu le changement d'indice, il est prévu de convertir l'indice actuel avec l'IBUS selon un tableau de conversion à annexer à l'ordonnance sur les constructions. Dans tous les cas, les propriétaires ne doivent en aucun cas perdre du potentiel à bâtir ; ainsi, s'il est démontré que l'ancien indice accorde plus de potentiel à bâtir que le nouvel indice après conversion, le propriétaire peut bénéficier de l'application de l'ancien indice. D'autre part, vu les différences de calcul concernant la hauteur, il est prévu que la nouvelle définition de la hauteur (sans considération du terrain excavé plus bas) ne soit appliquée qu'après l'adaptation du RCCZ.

L'al. 2 fixe un délai de 5 ans aux communes pour adapter leur RCCZ au nouveau droit cantonal. Cette modification pourra intervenir dans le cadre des adaptations des plans d'affectation des zones et RCCZ que les communes devront opérées en application de la nouvelle législation cantonale sur l'aménagement sur le territoire.

L'al. 3 précise que, durant la période transitoire entre l'entrée en vigueur de la présente loi et l'entrée en force du RCCZ modifié, les communes (par leur conseil municipal) pourront apporter des précisions dans le RCCZ. Il est en effet possible de rendre attentif au fait que le droit cantonal prime jusqu'à l'adaptation du RCCZ et de procéder à des adaptations formelles (et non matérielles) de terminologie et de notions.

L'al. 4 précise que la nouvelle prescription sur la qualité spéciale exigée pour les auteurs de plans n'entre en force que cinq ans après l'entrée en force de la loi, ceci afin de permettre aux personnes de s'adapter à ces exigences et, le cas échéant, d'obtenir une inscription au registre A respectivement B du REG.

Art. 69 Entrée en vigueur

Cette disposition correspond à l'actuel art. 60 LC qui prévoit que la loi est soumise au référendum facultatif et que le Conseil d'Etat fixe son entrée en vigueur.

5. Incidences financières et sur le personnel

Le SeCC devra compter avec une augmentation de la charge de travail en considérant en particulier que

- Le SeCC assumera des tâches supplémentaires au vu des compétences sensiblement élargies en faveur de la CCC. En effet, le projet prévoit, à l'art. 2 LC, que la CCC sera compétente pour tous les projets
 - situés dans les petites entités urbanisées hors zone à bâtir, dans les zone des mayens et de constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage, ainsi que dans les secteurs de territoires à habitat traditionnellement dispersé ;
 - avec lesquels la commune se trouve en situation de conflits d'intérêts, en particulier lorsque celle-ci retire un avantage de l'autorisation de construire, lorsqu'elle est propriétaire du terrain ou est impliquée dans le projet par l'intermédiaire d'un autre droit réel (actuellement : seulement si impliquée à raison de « 30% »).

Le SeCC sera responsable, dès le départ de la procédure, pour tous les dossiers de compétence de la CCC. Le projet prévoit en effet que ce ne seront plus les communes qui réceptionneront les demandes et mettront en œuvre la publication au Bulletin officiel, mais que le SeCC en serait responsable.

Une augmentation substantielle du nombre de dossiers à traiter est dès lors à prévoir. A ce jour, le nombre de dossiers de compétence cantonale varie entre 1'000 et 1'300 dossiers par année. Considérant que la surface totale des zones dont la compétence passera des communes au canton est supérieure à 3'300 ha. qui correspond environ à ce jour au ¼ de la surface de la zone à bâtir actuelle du canton, le potentiel de construction, respectivement le nombre de dossiers prévisible est par conséquent important. Cette augmentation aura un impact naturel sur toute la chaîne administrative, notamment sur le nombre de séances de la CCC. De plus, la nouvelle procédure de publication des dossiers au Bulletin officiel (BO) par le SeCC se rajoutent aux tâches actuelles.

La garantie du traitement complet des dossiers, soit la gestion de la mise à l'enquête (inscription au BO), le flux de visites, les appels téléphoniques pour le dépôt et la consultation des dossiers, le traitement des oppositions y relatif etc., aura également des incidences sur les infrastructures comme un guichet de réception, un espace d'attente, de discussions, des bureaux supplémentaires etc. mais également sur l'adaptation des outils informatiques (gestion électronique des dossiers, mise à l'enquête, publication etc.).

Mise à part cette augmentation de charge de travail, la structure actuelle du SeCC est déjà en sous-effectif. Cette conclusion est le résultat de l'analyse de la COGEST rendue dans son rapport en 2012 (et validée par le Grand Conseil), analyse initiée par le dépôt de plusieurs interventions parlementaires.

En résumé, les incidences sur les finances et le personnel sont les suivantes :

- Renforcement du personnel et réorganisation des tâches (publication au BO, traitement des dossiers, etc.), soit un poste supplémentaire par arrondissement correspondant à 3 EPT (collaborateurs techniques et inspecteurs) mais également un poste pour la coordination administrative de la section (collaborateur spécialisé, 1 EPT);
 - En total 4 EPT
 - Réorganisation des infrastructures et espaces de travail par la création d'un guichet, d'une réception, d'un espace de discussions (confidentialité) et d'emplacements de travail supplémentaires;
 - Estimation CHF – Location de bureaux 8'000.- /année, adaptation des espaces de travail 160 m² (1'250.-1'550.-/m²) env. 200'000.- à 250'000.- (bureaux, réception, guichet, mobilier, matériel informatique etc.)
 - Adaptation des outils informatiques (administratifs et techniques) pour la gestion complète des dossiers de construction.
 - Estimation CHF – Adaptations minimales pour la publication au BO des dossiers et le suivi des mises à l'enquête environ 50'000.-
- ⇒ Une 2^{ème} étape d'évaluation est nécessaire pour la gestion électronique globale des dossiers de construction (citoyen – commune – canton – Confédération etc.). À ce sujet, nous renvoyons au rapport de la COGEST cité ci-dessus. Un groupe de travail à désigner devra reprendre l'analyse de ce projet (y inclus des frais) actuellement suspendue, une fois que le législateur aura retenu les principes figurant dans le projet de loi. Le crédit d'engagement nécessaire serait à soumettre à l'autorité compétente, une fois cette analyse détaillée effectuée.

* * *

Compte tenu de ce qui précède, nous espérons que le Grand Conseil voudra bien accepter le projet que nous lui soumettons avec le présent message et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Députés, l'assurance de notre haute considération et vous recommandons, avec nous, à la protection divine.

Sion, le 23 mars 2016

Le président du Conseil d'Etat: **Jacques Melly**
Le chancelier d'Etat: **Philipp Spörri**

Projet de Loi sur les constructions (LC)

du 23 mars 2016

Le Grand Conseil du canton du Valais

vu les articles 6, 31 alinéa 1 et 42 alinéa 1 de la Constitution cantonale ;
vu l'art. 2 al. 1 de la loi d'adhésion à l'Accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction ;
sur la proposition du Conseil d'Etat,

ordonne:

Titre 1 : Dispositions générales

Art. 1 But et champ d'application

¹ La présente loi fixe de manière uniforme la réalisation, la transformation, la démolition, la reconstruction ainsi que l'entretien des constructions et installations et veille notamment à ce que ces dernières respectent les exigences relatives à la santé publique, à la sécurité publique, à la protection de l'environnement et garantissent la qualité du milieu bâti et de son environnement.

² Elle observe les buts et les principes de droit fédéral et cantonal sur l'aménagement du territoire dans le respect de la propriété privée.

Art. 2 Compétences

¹ Le conseil municipal est compétent pour les projets situés à l'intérieur des zones à bâtir, en particulier

- a) les zones d'habitation,
- b) les zones de centre,
- c) les zones artisanales,
- d) les zones industrielles,
- e) les zones de constructions et d'installations publiques,
- f) les zones destinées à la pratique des activités sportives et récréatives situées dans le périmètre des zones à bâtir ou attenantes à celui-ci dans la mesure où la surface totale n'excède pas 3 ha.

² La commission cantonale des constructions (CCC) est compétente pour les projets situés à l'extérieur des zones à bâtir, en particulier

- a) les zones agricoles,
- b) les zones à protéger,
- c) les petites entités urbanisées hors de la zone à bâtir, telles que les zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural,
- d) les territoires à habitat traditionnellement dispersé,
- e) les constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage, telles que les zones des mayens,
- f) les autres zones destinées à la pratique des activités sportives et récréatives,
- g) les zones d'extraction et de dépôt de matériaux,
- h) les aires forestières,
- i) les autres zones.

³ La CCC est également compétente pour les projets avec lesquels la commune se trouve en situation de conflits d'intérêts, en particulier lorsque celle-ci retire un avantage de l'autorisation de construire, lorsqu'elle est propriétaire du terrain ou est impliquée dans le projet par l'intermédiaire d'un autre droit réel.

Titre 2 : Règles de construction

Chapitre 1 : Généralités

Art. 3 Réglementation communale

¹ Les règlements communaux des constructions et des zones (RCCZ) fixent toutes les dispositions d'exécution nécessaires, en particulier concernant les dimensions des constructions et installations (notamment distances, hauteur et niveaux), les indices (types et valeurs) et l'ordre des constructions, ceci dans le respect du droit supérieur cantonal, intercantonal et fédéral, en particulier pour ce qui concerne les définitions de prescriptions matérielles.

² En général, les communes ne peuvent édicter des dispositions dérogatoires que lorsque la législation sur les constructions le prévoit expressément.

³ S'agissant des règles matérielles de police des constructions, les communes peuvent adopter des prescriptions plus restrictives que celles contenues dans la présente loi, ceci en respectant les définitions fixées exclusivement par le droit cantonal.

Art. 4 Application d'autres législations, réglementations et normes

¹ L'Accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) s'applique lorsque les règles fixées par le droit cantonal ou communal portent sur des définitions figurant dans cet accord. La législation cantonale et la réglementation communale peuvent introduire des notions qui ne sont pas comprises dans l'AIHC.

² Les règles de droit public ressortant de lois spéciales sont réservées.

³ En outre, à défaut de prescriptions prévues dans la législation cantonale et la réglementation communale, l'autorité compétente pourra s'inspirer des règles fixées dans des normes techniques d'organismes spécialisés.

⁴ L'application des dispositions de droit civil, en particulier la loi cantonale d'application du code civil suisse, est réservée.

Art. 5 Droits acquis

¹ Les constructions et installations existantes réalisées conformément au droit antérieur mais devenues contraires aux plans ou aux prescriptions en vigueur peuvent être entretenues, transformées, agrandies, reconstruites ou changées d'affectation.

² La protection du patrimoine bâti et les autres intérêts privés et publics doivent être dûment pris en compte dans le cadre d'une pesée des intérêts.

³ La garantie de la situation acquise hors de la zone à bâtir est régie par le droit fédéral.

⁴ Les communes peuvent prévoir dans leur RCCZ que l'agrandissement, la reconstruction et le changement d'affectation ne sont possibles que sur la base d'un plan d'affectation spécial.

⁵ Est réservée l'autorisation à obtenir selon la législation sur les routes pour les projets situés à proximité des routes cantonales.

Art. 6 Dérogations

¹ Des dérogations aux prescriptions relatives à l'affectation de la zone à bâtir et aux autres dispositions en matière de construction peuvent être octroyées par l'autorité compétente lorsque des circonstances exceptionnelles ou des motifs importants le justifient et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant des voisins ne s'en trouve lésé.

² Des dérogations peuvent être octroyées à titre précaire pour de petites constructions ou des constructions mobilières qu'il est possible d'enlever en tout temps, pour autant que le requérant démontre un intérêt suffisant et dans la mesure où aucun intérêt public ni aucun intérêt privé prépondérant des voisins ne s'en trouve lésé.

³ Les autorités compétentes peuvent, dans leurs domaines respectifs et dans le respect des droits des tiers et de la protection du paysage et des sites, accorder des dérogations aux règles fixées dans la présente loi, dans ses règlements d'application et dans les RCCZ, pour des projets de construction ayant un caractère traditionnel ou expérimental tant sur le plan de l'architecture que sur celui de la technique de construction.

⁴ Les autorisations dérogatoires peuvent être accordées pour une durée déterminée ou sous réserve d'une révocation en tout temps. Dans ce cas, à l'échéance du délai et en cas de révocation, la construction ou l'installation autorisée doit être enlevée par son propriétaire dans un délai raisonnable; le propriétaire ne peut prétendre à aucune indemnité.

⁵ Les dérogations peuvent être assorties de conditions et de charges. Les conditions suivantes peuvent notamment être imposées:

- a) aucune indemnité n'est versée en cas d'expropriation pour les dépenses occasionnées par des travaux entrepris en vue d'augmenter la valeur du bien-fonds et qui ont été autorisés par le biais d'une dérogation;
- b) les constructions et installations autorisées en vue d'une utilisation déterminée ne peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation, de la constitution d'une propriété par étages ou d'une division de parcelles;
- c) une sûreté doit être fournie pour garantir l'exécution des obligations découlant de l'autorisation de construire.

⁶ Les délais, l'exclusion d'une indemnité (revers d'enlèvement ou de plus-value), l'interdiction de changer l'affectation, de distraire une parcelle, de diviser un immeuble ainsi que l'obligation de fournir une sûreté doivent être mentionnés au registre foncier avant le début des travaux.

⁷ Les autorisations dérogatoires hors de la zone à bâtir sont régies par le droit fédéral. La mise sous protection des constructions et installations hors zone à bâtir est décidée de cas en cas par la CCC.

Chapitre 2 : Règles sur la mesure d'utilisation du sol

Section 1 : Distances

Art. 7 Distance à la limite et distance entre bâtiments

¹ La distance à la limite est la distance entre la projection du pied de façade et la limite de parcelle. La distance entre bâtiments est la distance entre les projections des pieds de façade de deux bâtiments.

² Les saillies ne sont pas considérées dans le calcul des distances. Sont réservées les règles spécifiques sur les saillies ressortant de la législation sur les routes.

³ Les constructions souterraines ne sont pas soumises aux règles sur les distances et peuvent être réalisées en limite de propriété.

⁴ Les distances par rapport aux routes sont fixées par la législation sur les routes et la réglementation communale.

Art. 8 Détermination des distances

¹ Les communes fixent en principe une distance à la limite et entre bâtiments pour chaque type de zones de leur plan d'affectation. De même, elles déterminent en principe une distance réduite pour les annexes et les petites constructions.

² Les communes peuvent renoncer à fixer une distance à la limite et entre bâtiments pour chaque type de zones de leur plan d'affectation, dans la mesure où d'autres prescriptions sont prévues afin d'assurer un aménagement local cohérent.

³ Les communes peuvent, par le biais d'un plan d'affectation spécial, permettre de déroger aux distances à la limite et entre bâtiments prévues dans leur RCCZ à des conditions particulières.

⁴ La renonciation à fixer des distances pour un type de zones ainsi que les dérogations accordées sur la base d'un plan d'affectation spécial ne s'appliquent pas par rapport aux parcelles voisines à ces périmètres.

⁵ La distance à la limite peut être modifiée par la constitution d'une servitude sur le fonds voisin, pour autant que les distances entre bâtiments soient respectées. Cette servitude doit être inscrite au registre foncier également en faveur de la commune.

Art. 9 Alignements

¹ L'alignement correspond à une limite d'implantation des constructions, dictée notamment par des motifs d'urbanisme ou réservant l'espace à des installations existantes ou projetées.

² Des alignements sont fixés en particulier le long des voies de communication, des conduites, des objets naturels et culturels. Les procédures et la détermination des alignements sont régies par la législation spéciale et la réglementation communale.

³ Les alignements architecturaux déterminent l'emplacement et le gabarit des constructions ou fixent l'alignement d'une rangée de façades. Les alignements arrières et intérieurs déterminent la profondeur horizontale autorisée et la dimension des cours intérieurs. Ces alignements peuvent être déterminés dans le cadre d'une procédure de planification.

⁴ Les alignements priment les dispositions générales relatives aux distances.

Art. 10 Réserves des législations spéciales

Les distances et autres espaces libres définis dans d'autres législations ou réglementations, en particulier en matière de protection incendie, de forêts ou de protection des eaux sont réservés.

Section 2 : Hauteur

Art. 11 Hauteur totale

¹ La hauteur totale correspond à la plus grande hauteur entre le point le plus haut de la charpente du toit, mesurée à l'aplomb du terrain de référence.

² Le terrain de référence équivaut au terrain naturel. S'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant. Pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification.

³ Si le bâtiment est échelonné dans sa hauteur ou par sa situation, la hauteur totale est définie individuellement pour chaque partie du bâtiment.

⁴ Les superstructures ne comptent pas dans le calcul de la hauteur totale.

Art. 12 Hauteur d'excavation

La hauteur d'excavation correspond à la différence de hauteur entre le terrain naturel et le point le plus bas du terrain excavé.

Art. 13 Hauteur totale avec excavation

La hauteur totale avec excavation correspond à la somme de la hauteur totale et de la hauteur d'excavation.

Art. 14 Hauteur cumulée avec excavation

La hauteur cumulée avec excavation correspond à la différence entre le point le plus haut de la charpente du toit du corps de bâtiment le plus élevé et le point le plus bas du terrain excavé.

Art. 15 Détermination de la hauteur

Les communes fixent une hauteur totale et une hauteur d'excavation pour chaque type de zones à bâtir. Elles peuvent en outre fixer une hauteur totale avec excavation et une hauteur cumulée avec excavation.

Section 3 : Etages**Art. 16** Définition et détermination

¹ Les étages correspondent au nombre de niveaux d'un bâtiment à l'exception du sous-sol, des combles et de l'attique. Le nombre de niveaux est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment.

² Les communes peuvent fixer un nombre minimal ou maximal d'étages pour chaque zone.

Section 4 : Indices**Art. 17** Surface de terrain déterminante (STd)

¹ La surface de terrain déterminante servant de base au calcul des indices correspond aux terrains ou parties de terrains compris dans la zone à bâtir correspondante.

² La surface des accès au bâtiment est prise en compte. Ne sont pas comptées les surfaces relatives au réseau routier (principal, collecteur et de desserte).

Art. 18 Indices

¹ L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) correspond au rapport entre la somme des surfaces de plancher (SP) et la surface de terrain déterminante (STd). La somme des surfaces de plancher se compose des surfaces utiles principales et secondaires, de dégagement, de constructions et d'installations. Ne sont pas prises en compte les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à la dimension minimale prescrite.

² L'indice d'occupation du sol (IOS) correspond au rapport entre la surface déterminante d'une construction (SdC) et la surface de terrain déterminante (STd). Par surface déterminante d'une construction, on entend la surface située à l'intérieur de la projection du pied de façade.

³ L'indice de masse (IM) correspond au rapport entre le volume bâti au-dessus du terrain de référence (VBr) et la surface de terrain déterminante (STd). Le volume bâti correspond au volume déterminé par les limites extérieures d'un corps de bâtiment au-dessus du terrain de référence.

⁴ L'indice de surface verte (Sver) correspond au rapport entre la surface verte déterminante (Sver) et la surface de terrain déterminante (STd). La surface verte comprend les surfaces naturelles et/ou végétalisées qui sont perméables et ne servent ni au dépôt ni au stationnement.

Art. 19 Détermination

¹ Les communes fixent le type et la valeur de l'indice maximal pour chacune de leurs zones à bâtir.

² Elles peuvent renoncer à fixer un indice pour certains types de zones à bâtir mais doivent alors définir d'autres prescriptions détaillées afin d'assurer un aménagement local cohérent et de définir suffisamment la mesure d'utilisation du sol.

³ Les communes peuvent fixer un indice minimal pour chacune de leurs zones à bâtir à atteindre pour les nouvelles constructions, ceci en considération des objectifs à atteindre en matière de densification. Sont réservées les dispositions spéciales en matière d'aménagement du territoire fixant d'autres limites à la mesure d'utilisation du sol.

Art. 20 Transfert d'indices

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.

² Le transfert n'est possible que sur des fonds contigus situés dans le même type de zone à bâtir et pour autant que le transfert n'entraîne pas une dénaturation ou un aménagement contraire à la zone en cause. Le transfert au-delà d'une route de desserte servant en principe l'équipement routier de détail est exceptionnellement possible.

³ La servitude doit être inscrite au Registre foncier en faveur de la commune avant le début des travaux.

Art. 21 Majoration

¹ L'ordonnance sur les constructions (OC) fixe les cas où les indices peuvent être majorés, en particulier en cas de planification spéciale ou de bâtiments qui consomment particulièrement peu d'énergie de chauffage.

² La réglementation communale ou d'autres législations cantonales spéciales ne peuvent fixer des règles en matière de majoration d'indices ou de non-considération de surfaces ou de volumes.

Section 5 : Ordre des constructions

Art. 22 Ordre contigu

¹ L'ordre contigu est autorisé aux conditions alternatives suivantes:

- a) lorsque le RCCZ le prévoit;
- b) lorsque le bâtiment voisin est construit en limite de propriété et que l'ordre contigu est admissible du point de vue de l'architecture et de l'hygiène;
- c) moyennant la constitution par les propriétaires d'une servitude réciproque de contiguïté inscrite au registre foncier également en faveur de la commune.

² Si après constitution de la servitude de contiguïté un des propriétaires renonce à construire en contiguïté, il doit respecter le double de la distance légale à la limite.

Section 6 : Contrôle du respect des règles de construction et registre

Art. 23 Contrôle

¹ Lorsque les distances entre bâtiments, les distances aux limites et les indices ainsi que les autres facteurs dépendant de la surface de la parcelle ont été calculés, la surface ayant servi de base aux calculs ne peut plus être réutilisée en vue de constructions ultérieures.

² La commune, en examinant son registre, ainsi que le géomètre breveté inscrit au registre fédéral qui est appelé à établir notamment un verbal de modification de limite ou de division d'une parcelle, s'assurent que les prescriptions matérielles soient respectées.

Art. 24 Registre et liste

¹ La commune tient un registre qui contient la liste des surfaces utilisées en zone à bâtir et la liste des transferts et reports d'indice dans la zone à bâtir. Ce registre est complété au besoin par un plan de situation. Il est public et est transmis annuellement au service cantonal responsable de l'aménagement du territoire.

² Elle tient également une liste concernant toutes les autorisations délivrées par le conseil

municipal et la CCC (par coordonnées de la carte topographique, par parcelle et par folio).

Chapitre 3 : Règles sur l'intégration, l'aspect général et environnement

Art. 25 Intégration et aspect général

¹ Les constructions et installations doivent respecter l'environnement naturel et bâti dans lequel elles s'inscrivent notamment du point de vue du volume, de l'emplacement, de la forme, des matériaux et de leur couleur.

² Les constructions, installations et aménagements extérieurs doivent être conçus et entretenus de manière à s'intégrer harmonieusement avec l'environnement construit et paysager afin d'assurer un aspect général de qualité.

Art. 26 Matériaux et teintes

¹ Les matériaux et les teintes des façades et toitures doivent assurer une unité et une harmonie dans son aspect général et dans son intégration au site.

² L'autorité compétente peut exiger, en tant que condition dans l'autorisation de construire, que des échantillons lui soient remis pour validation au plus tard lors de l'annonce du début des travaux.

Art. 27 Modification du terrain naturel, remblai, déblai et mur de soutènement

¹ Les modifications du terrain naturel doivent être réduites au maximum. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.

² Les communes peuvent fixer, pour chaque type de zones à bâtir, des hauteurs maximales de remblai et déblai par rapport au terrain naturel afin d'assurer une intégration suffisante dans le site existant.

³ Un mur de soutènement ou tout autre ouvrage similaire prévu sur la limite parcellaire ou à l'intérieur d'une parcelle, ainsi que la pente du terrain aménagé doivent être réalisés en tenant compte des caractéristiques du terrain naturel, en particulier sa configuration et sa nature.

⁴ Les prescriptions de la législation sur les routes relatives notamment aux murs et clôtures, haies et arbres sont réservées.

Chapitre 4 : Prescriptions techniques

Art. 28 Sécurité et hygiène

¹ Les constructions et installations doivent respecter les règles reconnues de l'architecture. Elles doivent être conformes aux exigences en matière de protection incendie, de santé et du commerce.

² Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à la sécurité et à la santé des personnes ou à la propriété de tiers.

³ Les maîtres de l'ouvrage et leurs mandataires sont responsables du respect des prescriptions et des règles en matière de construction.

⁴ Les logements d'ouvriers, les réfectoires, les installations de chantier et toutes les activités liées à la construction sont soumis aux exigences en matière d'hygiène et de prévention des accidents.

Art. 29 Terrain de jeu et espaces extérieurs

¹ Le RCCZ peut prévoir que lors de la construction d'ensembles de logements, le maître de l'ouvrage peut être contraint par l'autorité compétente de créer des terrains de jeux suffisants pour les enfants; leur affectation peut être garantie par la constitution d'une servitude en

faveur de la commune.

² Les espaces extérieurs doivent être aménagés en fonction des exigences d'un habitat de qualité.

Art. 30 Places de parc

¹ Les obligations liées aux places de parc (construction obligatoire, nombre, dimensionnement, implantation, places communes, exceptions et contribution de remplacement) sont régies par la législation sur les routes et par la réglementation communale.

² Les communes peuvent prévoir dans leur RCCZ l'obligation de réaliser des places de parc pour tout type de véhicules, notamment pour les motos et les vélos. Elles peuvent également exiger que les places de parc soient souterraines pour certains types de constructions ou installations.

Art. 31 Environnement et immissions

¹ Les constructions et installations ne doivent pas produire sur le voisinage des effets qui seraient en contradiction avec le RCCZ.

² Dans les secteurs jouxtant les zones d'habitation, il faut tenir compte de ces dernières. Des conditions et charges nécessaires peuvent être imposées ou la modification du projet exigée dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire.

³ Les dispositions de la législation sur la protection de l'environnement sont réservées.

Art. 32 Normes de construction en matière d'énergie

¹ Pour les bâtiments existants transformés ou rénovés de manière à satisfaire aux exigences correspondantes de la législation cantonale sur l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les constructions et les installations ou de manière à bénéficier d'un label reconnu par l'autorité cantonale compétente:

- a) un dépassement de 20 centimètres au plus pour l'ajout d'une isolation thermique ou la pose d'une installation solaire n'est pas pris en compte lors du calcul notamment de la hauteur du bâtiment, de la distance entre les bâtiments, à la limite, aux eaux publiques, à la route ou à la place de parc, ni dans le cadre de l'alignement des constructions;
- b) un ajout d'isolation sur les façades, y compris le parement extérieur, n'est pas considéré dans le calcul de l'indice.

² Les principes fixés à l'alinéa 1 priment les dispositions cantonales ou communales relatives aux distances, aux hauteurs, aux alignements et au calcul de l'indice d'utilisation du sol. Sont notamment réservées les exigences à respecter en matière de police du feu (matériaux de construction) et en vertu de la législation spéciale en matière de protection du patrimoine.

³ Pour un nouveau bâtiment, un dépassement d'au maximum 20 centimètres de la hauteur totale du bâtiment fixée par le RCCZ est admis, pour autant que l'exigence d'isolation du toit prévue dans l'OC soit respectée.

Art. 33 Réserves en faveur de législation et réglementation spéciales

Les exigences techniques ressortant d'autres législations ou réglementations telles que les prescriptions techniques concernant la prévention des dangers naturels ou l'accessibilité des personnes handicapées sont réservées.

Titre 3 : Autorisation de construire

Chapitre 1 : Dispositions générales

Art. 34 Assujettissement à une autorisation de construire

Sont assujetties à une autorisation de construire la création, la transformation, l'agrandissement, la rénovation, le changement d'affectation ainsi que la démolition de tout aménagement durable créé par l'homme et ayant une incidence du point de vue de l'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement ou de la police des constructions. L'assujettissement à autorisation de construire des installations solaires est régi par l'OC, sous réserve du droit fédéral.

Art. 35 Dispense d'autorisation de construire selon la présente loi

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 loi. Sont en particulier soustraites à la souveraineté cantonale les constructions et installations concernant la défense nationale, les chemins de fer, les routes nationales, la navigation, la navigation aérienne, les conduites pour la fourniture de gaz, les installations atomiques, ainsi que les téléphériques et funiculaires.

² Ne sont pas soumises à autorisation de construire selon la présente loi les constructions et installations dont l'autorisation fait l'objet d'une procédure spéciale selon la législation cantonale, en particulier les routes publiques, les projets d'améliorations structurelles, les cours d'eau, les skilifts, les projets liés à l'utilisation des forces hydrauliques, les ouvrages liés à des itinéraires de mobilité de loisirs ainsi que les ouvrages de protection contre les dangers naturels.

Art. 36 Règles procédurales applicables

La loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA) est applicable dans la mesure où la législation sur les constructions ne contient pas de dispositions spéciales.

Chapitre 2 : Demande de renseignements et demande de décision préalable

Art. 37 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. 38 Demande de décision préalable

¹ Une demande de décision préalable sur les questions importantes relatives à la construction et à l'affectation, accompagnée de tous les documents nécessaires à l'évaluation, peut être déposée auprès de l'autorité compétente en matière de construction.

² La procédure applicable est identique à celle applicable à une demande d'autorisation de construire.

³ La décision préalable a force obligatoire pour les tiers et les autorités compétentes en matière de construction. 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. Elle ne déploie ses effets que dans le cadre d'une procédure postérieure d'autorisation de construire.

⁴ La durée de validité de la décision préalable est identique à celle de l'autorisation de construire.

Chapitre 3 : Procédure d'autorisation de construire

Section 1 : Demande d'autorisation de construire

Art. 39 Demande

¹ Le requérant engage la procédure par le dépôt d'une demande d'autorisation de construire auprès de l'autorité compétente. Cette demande est également valable pour les autres autorisations que nécessite le projet.

² La demande doit contenir toutes les indications et tous les documents nécessaires à son examen ainsi qu'à l'examen des autres demandes d'autorisations nécessaires.

³ Lorsque le projet nécessite des dérogations, la demande motivée de dérogation doit être annexée à la demande d'autorisation de construire.

Art. 40 Auteur de plans - Qualité

¹ A l'exception des constructions et installations de minime importance, les plans de construction doivent être établis par un architecte ou un ingénieur qualifié.

² Est considéré comme un architecte ou ingénieur qualifié la personne qui est au bénéfice d'un master ou d'un bachelior, en particulier d'une école polytechnique fédérale, d'une haute école spécialisée, ou d'une école jugée équivalente, ainsi que la personne inscrite au Registre A et B du REG.

Art. 41 Suspension de l'examen de la demande

¹ L'examen de la demande d'autorisation peut être suspendu si, bien que le projet apparaisse conforme à la législation, il se révèle contraire à un projet de modification de plan d'affectation ou du RCCZ.

² Pour admettre la suspension de l'examen, le conseil municipal doit au moins avoir pris la décision définitive de procéder à une telle modification.

³ La suspension est maintenue si cette mise à l'enquête est effectuée dans l'année qui suit la communication de la suspension.

Section 2 : Publication et mise à l'enquête publique

Art. 42 Publication

¹ Toutes les demandes concernant des projets nécessitant une autorisation de construire sont mises à l'enquête publique par l'autorité compétente au plus tard dans les 30 jours dès réception du dossier complet.

² La publication a lieu par insertion dans le Bulletin officiel.

³ Pour les travaux et les modifications de projets de peu d'importance qui ne touchent pas aux intérêts des tiers, il peut être fait abstraction de l'enquête publique. Le requérant est avisé par écrit de la renonciation à l'enquête publique.

Art. 43 Contenu de la publication

La publication doit contenir :

- a) le nom du requérant et de l'auteur du projet;
- b) la désignation exacte de la parcelle (numéro, plan et nom local), les coordonnées de la carte topographique, le nom du propriétaire et la nature du projet ;
- c) l'affectation de la zone et l'indication des dispositions spéciales relatives à la construction pour les plans d'aménagement détaillés ou les plans de quartier ;
- d) l'indication que le projet nécessite des dérogations par rapport à la législation en vigueur ;
- e) l'indication du lieu et de la date du dépôt du dossier et de la possibilité de faire opposition avec mention du délai d'opposition.

Art. 44 Dépôt

La demande d'autorisation, les plans et les pièces annexes peuvent être consultés auprès de l'administration communale par toute personne intéressée, dans le délai d'opposition. Les dossiers de compétence de la CCC sont également consultables auprès de cette autorité.

Section 3 : Opposition

Art. 45 Motifs

Les motifs de l'opposition ne peuvent porter que sur la violation de dispositions de droit public.

Art. 46 Légitimation

Ont qualité pour faire opposition:

- a) les personnes qui se trouvent directement lésées dans leurs propres intérêts dignes de protection par le projet déposé;
- b) toute autre personne physique ou morale que la loi autorise à recourir.

Art. 47 Délai et forme

¹ Le délai d'opposition est de 30 jours à partir de la date de la publication dans le Bulletin officiel.

² Les oppositions doivent être formulées par écrit auprès de l'autorité compétente mentionnée dans la publication officielle. Elles doivent être motivées.

³ Un représentant est désigné pour les oppositions collectives; à défaut, le premier des signataires est considéré comme représentant.

Art. 48 Réserve de droit

¹ La réserve de droit a pour but d'orienter le requérant et l'autorité sur l'existence de droits privés touchés par le projet et sur les éventuelles demandes d'indemnité.

² Quiconque a la jouissance et l'exercice des droits civils peut invoquer la réserve de ses droits, dans le délai d'opposition.

Art. 49 Séance de conciliation

¹ En cas d'opposition, l'autorité compétente peut inviter les parties à une séance de conciliation. Elle peut également le faire en cas d'allégation d'une réserve de droit.

² Le résultat des pourparlers et l'indication des oppositions non liquidées peuvent être consignés dans un procès-verbal.

Section 4 : Décision

Art. 50 Décision

¹ La décision contient l'appréciation de la demande d'autorisation de construire, des demandes de dérogation ainsi que des oppositions non liquidées.

² La décision peut être soumise à des conditions et des charges, dont la mention au registre foncier peut être ordonnée.

³ Pour des constructions et installations liées à une activité spécifique et dont la suppression est justifiée à la fin d'une telle activité, en particulier pour des constructions agricoles ou des constructions artisanales ou industrielles particulières, l'autorité compétente peut exiger, dans l'autorisation de construire, la suppression des constructions au terme de l'activité ; afin de

garantir la suppression des constructions, l'autorité compétente peut, préalablement à la délivrance de l'autorisation, exiger au requérant de fournir les assurances nécessaires, sous forme de garantie ou de gages immobiliers.

⁴ Les autres autorisations nécessaires doivent être notifiées aux intéressés en même temps que la décision relative à l'autorisation de construire dans la mesure où aucune disposition de la législation spéciale ne s'y oppose.

Section 5 : Recours

Art. 51 Recours; effet suspensif

¹ Les décisions peuvent faire l'objet d'un recours motivé au Conseil d'Etat dans les 30 jours dès leur notification.

² Le recours n'a pas d'effet suspensif; celui-ci peut toutefois être octroyé d'office ou sur requête.

³ La demande d'octroi de l'effet suspensif doit être déposée dans le délai de dix jours. Les travaux ne peuvent débuter avant l'entrée en force de la décision relative à l'effet suspensif.

⁴ Le bénéficiaire d'une autorisation de démolition totale ou partielle d'une construction ne peut en faire usage avant qu'elle ne soit entrée en force.

⁵ Durant les procédures de recours, la police des constructions incombe à l'autorité de première instance, hormis le prononcé relatif à l'effet suspensif et à d'éventuelles mesures provisionnelles.

⁶ Lorsque l'effet suspensif est ordonné sur requête du recourant, celui-ci peut être astreint à fournir des sûretés pour les frais de procédure et pour une éventuelle indemnité de partie. Si les sûretés ne sont pas fournies dans le délai fixé par l'autorité compétente, la décision ordonnant l'effet suspensif devient caduque.

Titre 4 : Police des constructions

Art. 52 Compétences et haute surveillance

¹ La police des constructions incombe à l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire.

² Le Conseil d'Etat exerce la haute surveillance en matière de police des constructions par l'intermédiaire du département compétent.

³ Les organes de police des constructions prennent, dans le cadre de leur compétence, toutes les mesures nécessaires à l'application de la présente loi et des dispositions et décisions prises sur la base de cette loi.

Art. 53 Tâches

¹ Il incombe en particulier aux autorités chargées de la police des constructions:

- a) de faire rétablir l'état conforme au droit lorsque les travaux de construction sont illicites ou que des dispositions en matière de construction ou les conditions et charges n'ont pas été respectées;
- b) de veiller à la suppression des troubles causés à l'ordre public et provenant de constructions et installations inachevées, mal entretenues ou contraires aux prescriptions;
- c) de délivrer ou de refuser le permis d'habiter ou d'utiliser;
- d) de dresser le procès-verbal des infractions commises.

² Pour l'établissement des faits, les organes de police des constructions peuvent notamment:

- a) procéder à des auditions;
- b) avoir accès aux biens-fonds, inspecter les chantiers, locaux et autres installations;
- c) exiger des personnes interpellées tous renseignements ainsi que tous documents

nécessaires aux travaux en cours et justificatifs antérieurs sur l'objet.

³ Le bénéficiaire d'une autorisation de construire ou son mandataire est tenu:

- a) d'afficher à ses frais l'attestation de l'autorisation à l'entrée du chantier pendant la durée des travaux;
- b) d'informer l'autorité compétente du début et de la fin des travaux. Sont réservées les devoirs d'annonces à d'autres entités, en particulier à l'office compétent en matière de protection civile.

⁴ Pour tous les objets sis hors de la zone à bâtir, les agents communaux et les employés de l'Etat du Valais désignés à cet effet par le conseil municipal, respectivement par le Conseil d'Etat, sont tenus d'informer la CCC de tous les travaux exécutés sans autorisation, non conformes à l'autorisation délivrée ou en violation d'autres dispositions. Les frais d'intervention des communes sont facturés au canton.

Art. 54 Arrêt des travaux et interdiction d'utiliser

¹ Lorsqu'un projet est exécuté sans autorisation de construire ou contrairement à l'autorisation délivrée, ou que lors de l'exécution d'un projet autorisé des dispositions sont violées, l'autorité compétente ordonne l'arrêt total ou partiel des travaux et le fait observer; lorsque les circonstances l'exigent, elle peut ordonner l'interdiction d'utiliser les bâtiments et installations illicites.

² Ces décisions sont immédiatement exécutoires et un recours n'a pas d'effet suspensif.

Art. 55 Remise en état des lieux et régularisation

¹ Lorsqu'un projet est exécuté sans autorisation de construire ou contrairement à l'autorisation délivrée, ou que lors de l'exécution d'un projet autorisé des dispositions sont violées, l'autorité compétente fixe un délai convenable au perturbateur (par situation et/ou par comportement) pour se déterminer sur les travaux exécutés.

² Si une régularisation n'est pas d'emblée exclue, l'autorité impartit un délai convenable pour déposer une demande d'autorisation de construire en vue de la régularisation des travaux effectués. À défaut de dépôt d'une demande dans le délai fixé, l'autorité fait élaborer un dossier de demande d'autorisation de construire, les frais y relatifs étant à la charge du perturbateur. La collectivité publique dispose d'une hypothèque légale directe, primant sur tous les autres droits de gage existant sur l'immeuble et valable sans inscription au registre foncier, pour garantir la créance et les intérêts concernant les frais d'établissement du dossier et de la procédure y relative.

³ Si une régularisation est d'emblée exclue, l'autorité compétente rend une décision de remise en état des lieux conforme au droit. Cette décision doit indiquer la mesure exacte à prendre pour rétablir une situation conforme au droit, le délai d'exécution, la menace d'exécution d'office en cas de non-respect de la mesure ordonnée et les voies de recours.

⁴ Dix ans après le jour où l'état de fait contraire au droit était reconnaissable, la remise en état des lieux ne peut être exigée que si elle est commandée par des intérêts publics impératifs. La prescription absolue est de 30 ans dès l'achèvement des travaux.

Art. 56 Atteinte à l'ordre public

¹ Il est interdit de porter atteinte au paysage, à l'environnement, aux sites bâtis, à la sécurité, à la santé des personnes, aux biens de valeur par des constructions non terminées, mal entretenues, endommagées ou exploitées en violation des prescriptions en vigueur.

² Quiconque porte une telle atteinte à l'ordre public fait l'objet d'une sommation de l'autorité de police des constructions l'obligeant à remédier à l'atteinte dans un délai convenable. Si le perturbateur est inconnu, la sommation sera adressée au propriétaire du bien-fonds duquel émane l'atteinte.

Art. 57 Suppression de constructions et installations plus utilisées ou plus exploitées

¹ En présence de constructions et installations qui ne sont plus utilisées ou plus exploitées et dont la suppression se justifie par un intérêt public prépondérant tel que la protection du paysage, l'aménagement du territoire ou les atteintes potentielles sur l'environnement, la santé ou à la sécurité, l'autorité de police des constructions peut ordonner que le propriétaire, le superficière ou toute autre personne ayant ou ayant eu une maîtrise sur la construction garantisse, sous une forme adéquate (sûretés personnelles, sûretés réelles ou autres garanties), la couverture des coûts de suppression de la construction, de remise en état complète des lieux conformément à l'état initial, ainsi que des frais liés à une éventuelle exécution par substitution.

² Préalablement à l'ordre de fournir une garantie, l'autorité offre la possibilité de se déterminer, dans un délai convenable, au sujet du principe, de l'étendue et des modalités de la garantie. Le montant de la garantie est fixé en fonction du type, de l'envergure et de la particularité des travaux à effectuer. L'autorité et le destinataire de l'ordre peuvent convenir ensemble des conditions de garantie, de sorte qu'aucune décision ne soit nécessaire.

³ Si les conditions de l'alinéa 1 sont remplies, l'autorité de police des constructions fixe un délai convenable pour la suppression de la construction et l'installation et la remise en état des lieux sous la menace d'une exécution d'office.

⁴ Les décisions concernant les garanties ainsi que celles concernant la suppression de la construction et l'installation et la remise en état des lieux peuvent être rendues même en l'absence d'une telle mention dans l'autorisation de construire.

⁵ La cession ou le partage d'un immeuble faisant l'objet d'une mesure du présent article est assujéti à une autorisation de l'autorité ayant ordonné la mesure. L'autorité compétente fait mentionner au registre foncier que l'immeuble fait l'objet d'une mesure selon le présent article.

Art. 58 Exécution par substitution

¹ L'autorité compétente exécute, par voie de contrainte, les décisions prises sur la base des articles du présent titre, immédiatement exécutoires ou passées en force, lorsqu'il apparaît que, malgré la commination d'une exécution par substitution, l'obligé ne donne pas suite à ces décisions.

² En cas de danger imminent et sérieux pour des personnes ou des biens importants, l'autorité agit sans procédure préalable.

³ Les frais d'exécution par substitution incombent à l'obligé. Pour garantir la créance et les intérêts y afférents, la collectivité publique procédant à cette exécution bénéficie d'une hypothèque légale directe, primant sur tous les autres droits de gage existant sur l'immeuble, valable sans inscription au registre foncier.

⁴ Si une autorité de police des constructions néglige ses devoirs, le Conseil d'Etat prend les mesures nécessaires à sa place. La commune répond envers l'Etat des frais découlant de cette intervention.

Titre 5 : Dispositions pénales

Art. 59 Actes punissables et sanctions pénales

¹ Est puni par l'autorité compétente d'une amende de 1'000 à 100'000 francs:

a) celui qui en tant que responsable (notamment le propriétaire, le requérant, le responsable du projet, le maître d'ouvrage, l'architecte, l'ingénieur, le chef de chantier, l'entrepreneur) exécute ou fait exécuter des travaux sans autorisation ou avec autorisation non entrée en force, ne signale pas à l'autorité compétente le début et la fin des travaux, ne respecte pas les conditions et charges de l'autorisation octroyée, requiert une autorisation sur la base d'informations inexacts, habite, met en location ou utilise une construction ou installation

sans avoir obtenu le permis d'habiter ou d'exploiter, ne se soumet pas à des ordres de police des constructions qui lui ont été adressés ;

b) celui qui ne satisfait pas à une obligation que la loi met à sa charge;

c) celui qui contrevient de toute autre manière aux dispositions de la loi ou de ses dispositions d'exécution.

Dans les cas de peu gravité, l'amende peut être réduite.

² Dans les cas graves, notamment lorsqu'un projet de construction est réalisé malgré un refus de l'autorisation de construire, que des prescriptions ont été violées par cupidité ou qu'il y a récidive, l'amende peut être portée à 200'000 francs. En outre, les gains illicites sont confisqués conformément aux dispositions du code pénal suisse.

³ Une amende de 10'000 francs au minimum est prononcée à l'encontre de celui qui poursuit les travaux ou continue d'utiliser la construction lorsqu'un ordre d'arrêt ou une interdiction d'utiliser la construction ou l'installation lui a été signifié.

⁴ En cas d'inexécution de la remise en état des lieux dans le délai imparti, des amendes sont prononcées par l'autorité compétente. Si l'autorité compétente décide exceptionnellement d'accorder un délai supplémentaire, des amendes plus élevées sont infligées pour chaque nouveau délai accordé.

⁵ Sont réservées les dispositions pénales plus sévères prévues par d'autres lois ou règlements.

Art. 60 Prescription

Les infractions se prescrivent par sept ans.

Art. 61 Dispositions diverses

¹ Les amendes n'excédant pas 5'000 francs sont fixées selon la gravité de l'infraction et de la faute ; l'autorité compétente n'est pas tenue de considérer d'autres éléments d'appréciation.

² Lorsqu'une infraction est commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société en nom collectif ou en commandite, d'une entreprise individuelle ou d'une collectivité sans personnalité juridique ou de quelque autre manière dans l'exercice d'une activité pour un tiers, l'autorité peut la condamner au paiement de l'amende et lui confisquer le gain illicite.

³ L'Etat et les communes peuvent exercer les droits de partie dans le cadre de la procédure pénale. Ils sont habilités à faire appel, même en ce qui concerne la quotité de la peine.

⁴ Pour le surplus, les législations cantonale et fédérale en matière pénale s'appliquent à défaut de dispositions spéciales dans la présente loi.

Titre 6 : Frais et dépens

Art. 62 Frais et dépens

¹ La commune, la CCC et le secrétariat cantonal des constructions prélèvent des frais séparés pour leurs activités en matière de procédure d'autorisation de construire. Ces frais comportent les émoluments et des débours.

² Les frais perçus par la CCC et le secrétariat cantonal des constructions sont fixés dans un arrêté du Conseil d'Etat. Les émoluments peuvent varier entre un minimum de 100 francs et un maximum de 4'000 francs, par dossier traité et par autorisation de construire délivrée. 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).

³ Les frais relatifs à la police des constructions sont régis par LPJA.

⁴ Pour le surplus, les frais et dépens sont régis par la LPJA.

Art. 63 Sort des 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.

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

Art. 64 Avance de frais

L'autorité compétente peut 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.

Titre 7 : Dispositions transitoires et finales

Art. 65 Abrogation d'actes législatifs

¹ Dès l'entrée en vigueur de la présente loi, toutes les dispositions contraires à celle-ci sont abrogées.

² La loi sur les constructions du 8 février 1996 est abrogée.

³ L'arrêté concernant le maintien du patrimoine bâti hors de la zone à bâtir du 22 décembre 1993 est abrogé.

Art. 66 Modification d'actes législatifs

¹ Le Règlement concernant la signalisation routière et la publicité sur les routes du 8 novembre 1989 est modifié comme il suit :

Art. 8 Autorités compétentes

¹ *La pose ou la modification de réclames routières sur les voies publiques et à leurs abords jusqu'à une distance de 30 mètres du bord de la chaussée est soumise à une autorisation de construire délivrée par le Conseil Municipal, laquelle fait également office d'autorisation au sens de l'ordonnance fédérale sur la signalisation routière.*

² *La commission cantonale en charge de la signalisation routière rend une décision spéciale concernant la sécurité routière. En outre, si le projet de réclame routière est situé à l'extérieur de la zone à bâtir, une décision spéciale est rendue par la commission cantonale des constructions. Ces décisions, qui lient le Conseil municipal, sont intégrées dans l'autorisation.*

³ *Le Conseil d'Etat exerce la haute surveillance en matière de réclames routières par l'intermédiaire du département compétent lequel peut ordonner, et au besoin prendre, les mesures nécessaires à la cessation du danger après avoir fixé un délai aux autorités défaillantes.*

⁴ *En dehors de la zone des 30 mètres, la législation sur l'aménagement du territoire et sur les constructions s'applique.*

⁵ *La Police cantonale est compétente pour délivrer des autorisations temporaires d'une durée maximale de 60 jours (affiches, banderoles, etc.).*

² La loi sur les forêts et les dangers naturels du 14 septembre 2011 est modifiée comme il suit :

Art. 43 Mesures de protection

¹ *Les communes municipales ou les tiers concernés planifient et prennent, en collaboration avec le service, les mesures de protection qui s'imposent pour réduire le danger. Les mesures de protection font l'objet de projets d'exécution ayant force exécutoire.*

² *Les projets d'exécution sont approuvés par le Conseil d'Etat. La procédure est régie par la législation cantonale sur l'aménagement des cours d'eau pour l'approbation des projets d'exécution.*

³ *Le service peut, au besoin, ordonner les mesures nécessaires.*

³ La loi sur la protection de la nature, du paysage et des sites du 13 novembre 1998 est modifiée comme il suit :

Art. 7ter nouveau 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.*

³ *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. 9 al. 3 et 4bis

³ *Les communes déterminent les objets à protéger d'importance communale et requiert leur classement. Le Conseil d'Etat règle la procédure. dans le cadre de leur aménagement du territoire et selon la législation sur les constructions. Cas échéant, elles coordonnent le classement des objets qui relèvent de l'intérêt de plusieurs communes.*

^{4bis} *Dès la mise à l'enquête du dossier jusqu'à l'entrée en vigueur de la décision de classement, il ne peut être apporté aucune modification à l'état des objets à classer.*

Art. 12 al. 4

⁴ *Les communes règlent la protection des objets d'importance communale selon la législation spéciale, en particulier celle sur les constructions et sur l'aménagement du territoire.*

⁴ La loi sur les routes du 3 septembre 1965 est modifiée comme il suit :

Art. 207 al. 1 et 4 Utilisation de la zone d'interdiction de bâtir : a) Principe

¹ *Lorsque la façade d'un bâtiment la limite de la voie publique coïncide avec l'alignement, aucune partie de bâtiment ne peut être construite à l'intérieur du gabarit d'espace libre à moins qu'elle soit réalisée à plus de 4 m 50 au-dessus de la chaussée et de 2 m 50 au-dessus du sol trottoir et qu'elle n'empiète pas sur le domaine public routier.*

⁴ *Des saillies à l'alignement sont admises conformément aux prescriptions de la loi sur les constructions pour autant que la longueur de chaque élément ne dépasse pas 3 m et sous réserve du respect des autres prescriptions de la législation sur les routes.*

⁵ La loi sur l'énergie du 15 janvier 2004 est modifiée comme il suit :

Art. 20 Standards de qualité dans le domaine du bâtiment

¹ *Pour encourager la construction de bâtiments répondant à des critères de qualité déterminée, en particulier au standard Minergie, il est octroyé les incitations suivantes :*

a) *un bonus de ~~15~~ 10 pour cent sur l'indice d'utilisation du sol l'indice brut d'utilisation du sol fixé par le règlement communal des zones et des constructions, sous réserve de ne pas dépasser une augmentation maximale de ~~0.15~~ 0.10 ;(...).*

⁶ La loi sur l'intégration des personnes handicapées du 31 janvier 1991 est modifiée comme il suit :

Art. 22 al. 4 Construction adaptée aux personnes handicapées

⁴ *L'autorisation de construire ou d'exploiter est subordonnée à l'application des présentes dispositions. A cet effet, le département édicte des directives précises à l'intention des autorités compétentes communales et cantonales. Il détermine dans quelle mesure les surfaces supplémentaires dues à la construction adaptée aux personnes handicapées peuvent être déduites lors du calcul de la surface de plancher brute.*

Art. 67 Exécution

¹ Le Conseil d'Etat édicte les prescriptions nécessaires à l'exécution de la présente loi.

² L'OC fixe des règles en particulier concernant :

- a) des cas particuliers en lien avec les règles de construction;
- b) la procédure d'autorisation de construire, en particulier la demande, les documents à fournir, l'examen préliminaire, la notification des décisions ;
- c) l'organisation, la composition et les tâches de la CCC et du secrétariat des constructions, y compris la compétence du président de la CCC pour statuer sur des demandes d'importance mineure ;
- d) la police des constructions ;
- e) la validité, la durée et la prolongation de l'autorisation de construire ainsi que le début des travaux.

Art. 68 Adaptations de disposition et dispositions transitoires

¹ La présente loi s'applique dès son entrée en vigueur. Toute décision prise après son entrée en vigueur doit appliquer la présente loi. Les dispositions spéciales suivantes sont applicables jusqu'à l'implémentation des nouvelles dispositions cantonales dans les RCCZ selon le délai fixé dans le présent article :

- a) L'indice d'utilisation selon l'ancienne loi est remplacé à l'entrée en vigueur de la présente loi par l'IBUS. Un tableau annexé à l'OC indique les valeurs correspondantes de l'IBUS par rapport à l'ancien indice d'utilisation. Dans tous les cas, aucune réduction de potentiel à bâtir ne doit résulter de ce remplacement d'indice.
- b) La hauteur totale et celle des façades des constructions est calculée selon l'ancien droit jusqu'à l'implémentation des dispositions cantonales dans le RCCZ.

² Les RCCZ doivent être adaptés dans les cinq ans à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

³ Dans la période transitoire de cinq ans, les adaptations exclusivement rédactionnelles et non matérielles, telles que le remplacement des notions et la modification des renvois au nouveau droit, ainsi que la mise en garde de la primauté de la nouvelle législation cantonale peuvent faire l'objet d'une décision du conseil municipal.

⁴ Les personnes ne répondant pas aux exigences minimales posées pour les auteurs de plans disposent d'un délai de cinq ans dès l'entrée en vigueur de la présente loi pour acquérir les compétences ou les reconnaissances requises.

Art. 69 Entrée en vigueur

¹ La présente loi est soumise au référendum facultatif.¹

² Le Conseil d'Etat fixe la date de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Ainsi projeté en séance du Conseil d'Etat à Sion, le 23 mars 2016.

Le président du Conseil d'Etat: **Jacques Melly**
Le chancelier d'Etat: **Philipp Spörri**

¹ Délai pour le dépôt des 3'000 signatures du référendum : ...