

Législation sur les constructions

Avant-projet de révision totale

Séance d'informations

Octobre 2015

Ordre du jour

1. Introduction
2. Compétences législatives et décisionnelles
3. Procédure et organisation
 - 3.1. Procédure si compétence cantonale
 - 3.2. Autorité décisionnelle cantonale
 - 3.3. Demande d'autorisation et documents spéciaux
4. Prescriptions matérielles
 - 4.1. AIHC et nouvelles règles matérielles
 - 4.2. Droits acquis
 - 4.3. Ordre de suppression de construction
 - 4.4. Autres modifications
5. Conclusions (rappels et questions)

1. Introduction

1.1. Accueil

1.2. Origines de la révision totale

- Loi de 1996 (env. 20 ans)
- Adhésion ou non à l'AIHC
- Examen de l'organisation des entités cantonales et de la procédure (2010-2012)
- Motions, postulats, interpellations du Grand Conseil // Commission de gestion du GC (rapport positif en 2012)
- Evolution des objectifs d'aménagement du territoire (densification)

1. Introduction

1.3. Rappel du processus législatif

- **Jusqu'en 2011**
 - Groupe de travail sur l'organisation des entités cantonales, les processus et la procédure
 - consultation restreinte aux services cantonaux et à la FCV
- **Dès 2012**
 - Rapport final positif de la CoGest en 2012, vu les mesures déjà prises (organisation, transparence du dossier, etc.)
 - Modification LAT avec objectifs adaptés (densification)
 - Extension des adhésions à l'AIHC
 - Modifications partielles de la législation (indice 2013, énergie 2014, garantie si bâtiments non-exploités 2015)

1. Introduction

1.3. Rappel du processus législatif

- Dès 2014
 - Avant-projet par une Commission extraparlamentaire
 - Fédération des communes valaisannes (présidence)
 - Chambre immobilière du Valais
 - Chambre valaisanne de commerce et industrie
 - Construction Valais
 - Union valaisanne des arts et des métiers
 - Bureau des métiers
 - Association valaisanne des entrepreneurs
 - SIA-Valais
 - Association valaisanne des services techniques communaux
 - Commission cantonale des constructions
 - 5 services cantonaux (SDT, SBMA, SAIC, CHE, SAJTEE)

1. Introduction

1.3. Rappel du processus législatif

- **Calendrier provisoire pour la suite**
 - 1^{er} septembre - 20 novembre 2015 : consultation
 - Décembre 2015 : transmission par le CE au GC
 - Mars-juin 2016 : sessions du GC (év. référendum)
 - 1^{er} janvier 2017 : entrée en force

1.4. Principes suivis dans l'avant-projet

- **Règles matérielles : étendre la liberté des communes**
- **Règles formelles : simplification, projets de compétence cant.**
- **En général : mise à jour en considération de la LAT (compétences / objectifs) et des besoins de l'économie**

Ordre du jour

1. Introduction
- 2. Compétences législatives et décisionnelles**
3. Modifications de la procédure et de l'organisation
 - 3.1. Procédure si compétence cantonale
 - 3.2. Autorité décisionnelle cantonale
 - 3.3. Demande d'autorisation et documents spéciaux
4. Modifications de prescriptions matérielles
 - 4.1. AIHC et nouvelles règles matérielles
 - 4.2. Droits acquis
 - 4.3. Ordre de suppression de construction
 - 4.4. Autres modifications
5. Conclusions (rappels et questions)

2. Compétences législatives et décisionnelles

2.1. Compétences législatives

2.1.1. Situation actuelle

- Glossaire : Conseil d'Etat (art. 4 al. 3 OC)
- Ordonnance : Adoption par le Conseil d'Etat et approbation par le Grand Conseil (art. 58 al. 1 LC)
- Loi : Adoption par le Grand Conseil (art. 60 LC)

2.1.2. Avant-projet

- supprimer l'approbation de l'OC par le Grand Conseil

2.1.3. Argumentaire

- Une ordonnance est un acte législatif de l'exécutif, sauf exception
- Les principes (définitions, etc.) sont prévus dans la loi
- Rapidité dans le processus législatif
- Adaptation rapide pour l'économie dans les limites de la loi

2. Compétences législatives et décisionnelles

2.2. Compétences décisionnelles

2.2.1. Situation actuelle (2 LC)

- **Communes**
 - zones à bâtir (habitation, centre, artisanale, industrielle, installations publiques, sport et détente en secteur urbain et < 3 ha)
 - zone mayens (cf. 39 OAT)
 - zone hameaux et maintien de l'habitat rural (cf. 33 OAT)
- **Commission cantonale des constructions**
 - **Extérieur de la zone à bâtir, en particulier**
 - zone agricole (16a LAT)
 - zone agricole protégée (32 LcLAT)
 - zone à protéger (17 LAT)
 - zone d'extraction de matériau et décharge (26 LcLAT)
 - autres zones de sport et détente
 - dérogations hors zone (24ss LAT)

2. Compétences législatives et décisionnelles

2.2. Compétences décisionnelles

2.2.2. Problématiques

- Droit fédéral impose une autorité cantonale (25 al. 2 LAT) // zones de mayens + zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural : pas assimilés à des zones à bâtir.
- Dimensionnement des zones à bâtir
- Subventionnement de projets agricoles sis en zone des mayens
- Opportunité potentielle offerte par la législation sur les résidences secondaires (art. 39 al. 2 OAT = exception)

2.2.3. Avant-projet

- **Reprise par le canton de la compétence décisionnelle liées aux projet sis en**
 - **zone mayens (cf. 39 OAT)**
 - **zone hameaux et maintien de l'habitat rural (cf. 33 OAT)**

2. Compétences législatives et décisionnelles

2.2. Compétences décisionnelles

2.2.4. Problématique des dossiers communaux

- **Situation actuelle**
 - Les projets dont la commune est requérante ou partie (30%) sont de compétence de la CCC (2 al. 2 LC; 46 OC)
- **Problématique**
 - Des pratiques administratives peu cohérentes
 - La difficulté à estimer le «30%»
 - Position délicate des communes (partialité/retenue)
- **Avant-projet**
 - Une situation de conflit d'intérêt suffit
 - en particulier lors qu'elle en retire un avantage particulier (requérante, propriétaire, titulaire d'autres droits réels)

Ordre du jour

1. Introduction
2. Compétences législatives et décisionnelles
3. **Modifications de la procédure et de l'organisation**
 - 3.1. Procédure si compétence cantonale
 - 3.2. Autorité décisionnelle cantonale
 - 3.3. Demande d'autorisation et documents spéciaux
4. Modifications de prescriptions matérielles
 - 4.1. AIHC et nouvelles règles matérielles
 - 4.2. Droits acquis
 - 4.3. Ordre de suppression de construction
 - 4.4. Autres modifications
5. Conclusions (rappels et questions)

3. Procédure et organisation

3.1. Procédure pour projets de compétence cantonale

- **Situation actuelle (début de la procédure)**
 - Demande adressée à la commune
 - Examen préliminaire (39 s OC) par la commune
 - Mise à l'enquête par la commune
 - Transmission au SeCC par la commune avec préavis
- **Problématiques**
 - Les communes se chargent d'instruire au début les dossiers de compétence cantonale
- **Avant-projet**
 - Demande adressée à la CCC
 - Examen préliminaire par la CCC (par le SeCC)
 - Mise à l'enquête par la CCC (par le SeCC) et, simultanément, transmission d'un dossier à la commune
 - Renvoi du dossier à la CCC par la commune avec préavis

3. Procédure et organisation

3.1. Procédure pour projets de compétence cantonale

Etapes	LC/OC 1996	Avant-projet
Demande adressée à	Commune	CCC
Examen préliminaire par	Commune	CCC
Mise à l'enquête par	Commune	CCC (1 dossier à la commune pour la consultation par les citoyens)
Transmission au SeCC avec préavis communal	Commune	Commune
Suite de la procédure	<i>(pas modifiée)</i>	<i>(pas modifiée)</i>

3. Procédure et organisation

3.2. Autorité décisionnelle cantonale

- **Situation actuelle (début de la procédure)**
 - Commission cantonale des constructions
 - Entité indépendante, rattachée uniquement administrativement
 - Avec 7 membres (3 externes, 4 services cantonaux)
- **Problématiques**
 - CCC parfois contestée (interventions parlementaires)
 - Examen d'alternatives exigé par le GC
 - mais rapport CoGest 2012 approuvé par GC
- **Avant-projet**
 - Maintien de la CCC
 - Mais avec amélioration de la rapidité de prise de décision (décision présidentielle sans validation en séance plénière)
 - CCC agit en tant que « commission d'architecture »
 - CCC peut émettre des directives

3. Procédure et organisation

3.2. Autorité décisionnelle cantonale - options

➤ **Maintien de la CCC**

- Avantages: indépendance, expertise externe et architecturale, décision en groupe, contacts répartis entre les membres
- Inconvénients: prise de décision 1 à 2 fois par semaine / pas de prise de connaissance directe et détaillée du dossier

➤ **Office cantonal des constructions (OCC)**

- Avantage: prise de décision tous les jours et connaissance directe
- Inconvénients: rapport hiérarchique avec le CE, pouvoir décisionnel d'un service admin., prise de décision seule, absence d'expertise externe, contacts à assumer seul par le chef d'office

➤ **Office cantonal et Commission stratégique (= consultation 2011)**

- C'est une répartition des tâches
 - L'OCC pour les dossiers courants
 - La Commission stratégique pour les dossiers communaux
- Les avantages et inconvénients cf. ci-dessus

3. Procédure et organisation

3.2. Autorité décisionnelle cantonale - résumé

	CCC	Office	Office et CStr	CCC+
Indépendance déc. par administr.	+	-	O: - CStr: +	+
Expertise externe et architecturale	+	-	O: - Cstr: +	+
Décision après débat	+	-	O: - CStr: +	+
Répartition pour contacts	+	-	O: - CStr: +	+
Régularité des prises de décision	-	+	O: + CStr: -	+
Prise de connaissance directe	-	+	O: + CStr: -	+/-

3. Procédure et organisation

3.3. Demande d'autorisation et documents spéciaux

3.3.1. Auteur des plans

- **Actuellement** : aucune exigence
- **Problématique**
 - Plans non-conformes remis par des personnes non-qualifiées
 - Avec un dossier de qualité, la procédure pourrait être plus rapide
- **Avant-projet**
 - Sauf constructions de minime importance, les plans doivent être établis par un architecte ou un ingénieur qualifié :
 - Master ou Bachelor d'une EPF, Université ou HES (pas ETS)
 - Reg A (Master EPF, Uni, HES) ou Reg B (Bachelor HES), ou alors reconnaissance
 - Reg C insuffisant (Ecole supérieure technique)
 - Ceci correspond aux pratiques de nombreux autres cantons

3. Procédure et organisation

3.3. Demande d'autorisation et documents spéciaux

3.3.2. Remise des documents spéciaux

- **En général, actuellement** : toujours avec la demande d'autorisation
- **Problématique**
 - Frais inutilement engagés, si retrait de la demande
- **Avant-projet**
 - Les documents spéciaux peuvent être remis dans un délai de 60 jours après la mise à l'enquête (et l'information des évent. oppositions)

3.3.3. Autres nouveautés

- Diagnostic amiante : Ce document devra être remis.
- Demande d'autorisation électronique : Cette possibilité est mentionnée et est en cours d'examen

Ordre du jour

1. Introduction
2. Compétences législatives et décisionnelles
3. Procédure et l'organisation
 - 3.1. Procédure si compétence cantonale
 - 3.2. Autorité décisionnelle cantonale
 - 3.3. Demande d'autorisation et documents spéciaux
4. **Prescriptions matérielles**
 - 4.1. **AIHC et nouvelles règles matérielles**
 - 4.2. **Droits acquis**
 - 4.3. **Ordre de suppression de construction**
 - 4.4. **Autres modifications**
5. Conclusions (rappels et questions)

4. Prescriptions matérielles

4.1. AIHC et règles matérielles

4.1.1. AIHC

- **Source**: réaction des cantons à l'initiative parlementaire fédérale de 2004 demandant des dispositions fédérales (vote du Conseil national à fin 2016)
- **Evolution**: adoption en 2005, mais entrée en force en 2010
- **Adhésions**:
 - 15 adhésions (AG, BE, BL, FR, GR, LU, NE, NW, OW, SH, SO, SZ, TG, UR, ZG)
 - 4 prévoient d'y adhérer prochainement (GE, ZH, VD et AR)
 - 4 s'opposent à l'accord (BS, GL, SG et TI)
- **Contenu**: 30 définitions (avec croquis)

4. Prescriptions matérielles

4.1. AIHC et règles matérielles

4.1.2. Distances

- **Calcul : inchangé**
- **Détermination par les communes**
 - LC/OC ne fixe plus de min (3m et 1/3 haut. de faç.)
 - En principe, pour chaque zone
 - Mais aucune distance possible pour des secteurs si autres règles (alignement, uniquement AEAI, etc.)
 - Dérogation possible si PAS
 - Légères adaptations
 - Df «annexes et petites constructions» (3m hauteur)
 - Df «saillies» adapté à l'AIHC (sans grande influence)

4. Prescriptions matérielles

4.1. AIHC et règles matérielles

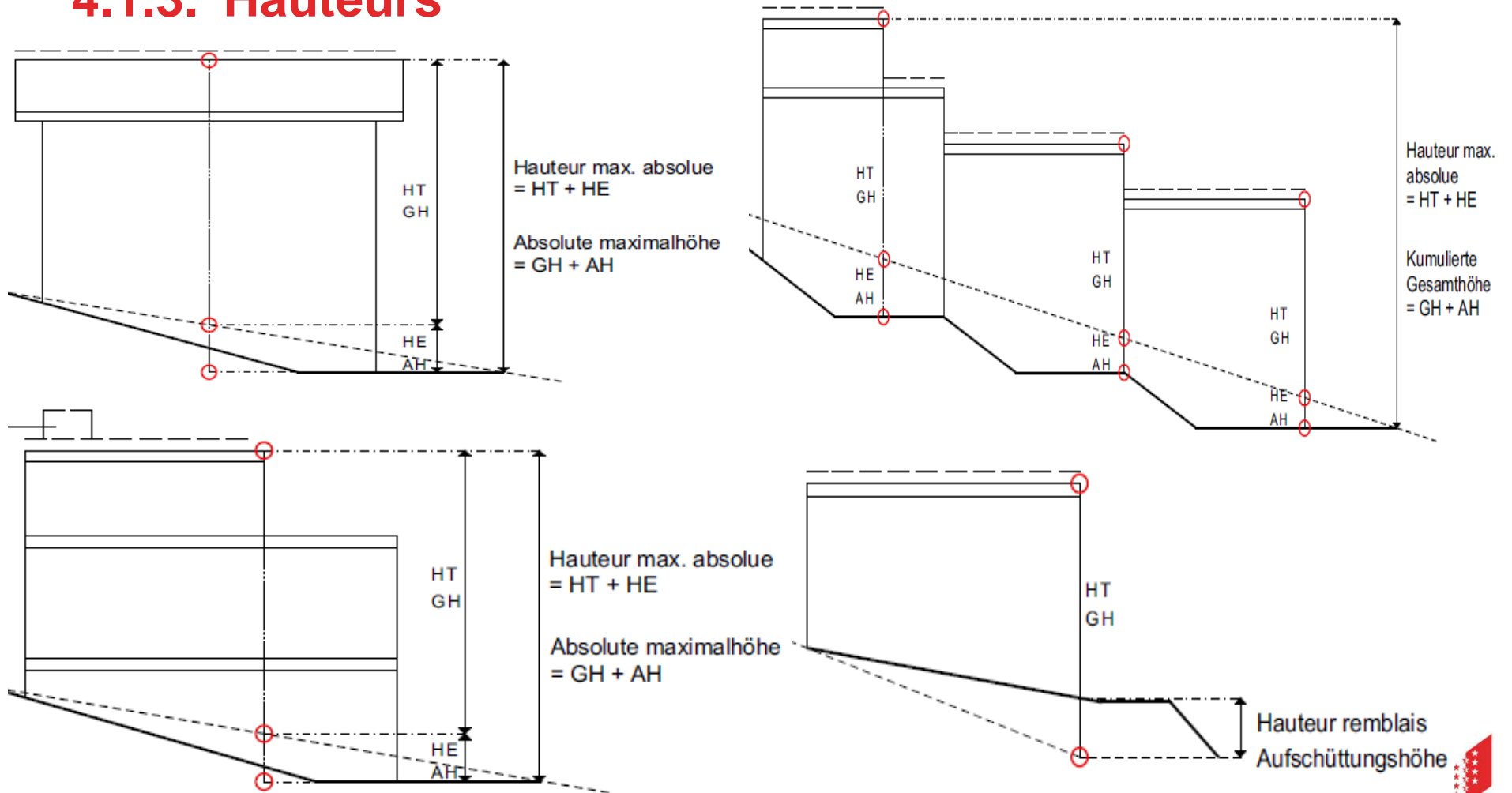
4.1.3. Hauteurs

- **Hauteur totale du bâtiment (1)**
 - **Point supérieur : identique**
 - **Point inférieur : terrain naturel (jamais aménagé), mais exception possible par une planification**
- **Hauteur d'excavation maximale (2)**
 - **Point supérieur : terrain naturel**
 - **Point inférieur : terrain aménagé**
- **Hauteur maximale absolue = (1)+(2)**
- **Hauteur totale cumulée = Somme des bâtiment échelonnés**
- **Détermination obligatoire par les communes de (1) et (2) uniquement**

4. Prescriptions matérielles

4.1. AIHC et règles matérielles

4.1.3. Hauteurs



4. Prescriptions matérielles

4.1. AIHC et règles matérielles

4.1.4. Niveaux

- **Définition : identique**
- **Mais légères adaptations à l'AIHC**
 - Sous-sol: max. 1 m apparent en moyenne
 - Comble: hauteur de mur de comble à 1.5 m max
 - Attique: 1 façade en retrait au min à 2.5 m
- **Détermination possible** (mais non-obligatoire) par les communes

4. Prescriptions matérielles

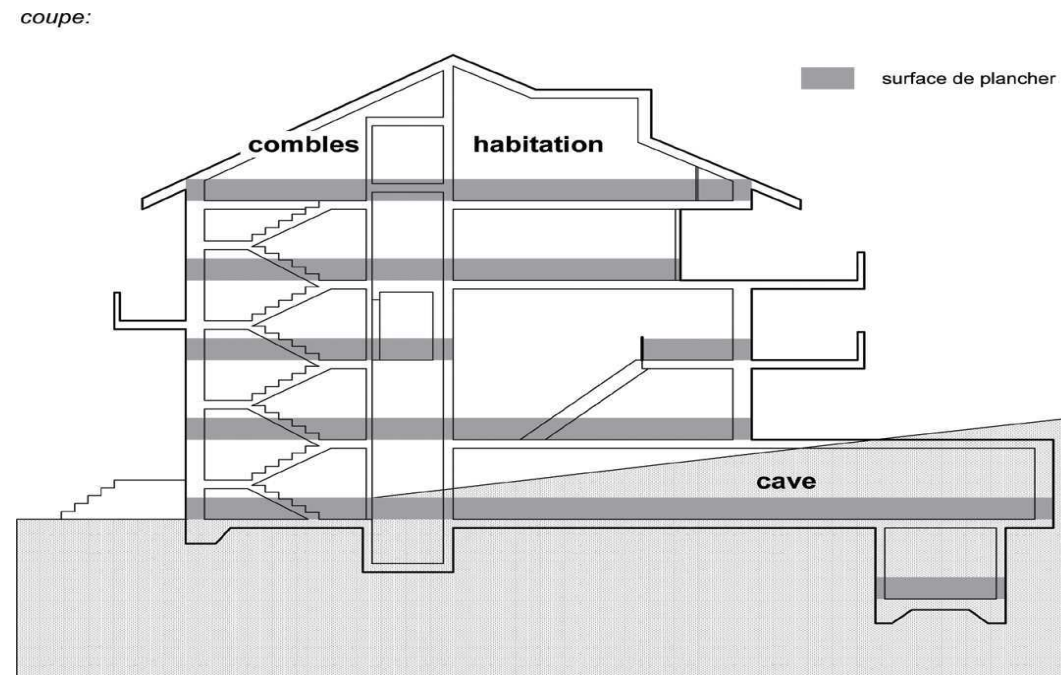
4.1. AIHC et règles matérielles

4.1.5. Indices

➤ Types d'indices

1. Indice brut d'utilisation du sol

Surfaces construites / surface de terrain



4. Prescriptions matérielles

4.1. AIHC et règles matérielles

4.1.5. Indices

2. Indice de masse :

Volume bâti au-dessus du terrain de référence / surface de terrain

3. Indice d'occupation du sol :

Surface déterminante d'une construction / surface de terrain

4. Indice de surfaces vertes :

Surface verte / surface de terrain

➤ Détermination par les communes

- En principe pour chaque zone à bâtir, mais peut renoncer
- Indice minimal possible à fixer

➤ Divers

- Majoration dans OC // Et registre communal à tenir !

4. Prescriptions matérielles

4.2. Droits acquis

- **Reconstruction désormais possible**
- **La condition n'est plus «l'absence d'aggravation», mais une pesée des intérêts**
- **Il faut tenir compte des intérêts suivants**
 - **Protection du patrimoine bâti**
 - **Autres intérêts publics**
 - **Intérêts privés (voisins, etc.)**
- **Hors de la zone à bâtir**
 - **Exclusivement le droit fédéral qui régit la problématique**

4. Prescriptions matérielles

4.3. Ordre de suppression de constructions

- **Comme condition à l'autorisation de construire (47 al. 2 AP-LC)**
 - **Activité spécifique + fin de l'activité**
 - **Condition**
 - **Supprimer la construction à la fin de l'activité**
 - **Fournir des garanties couvrant les frais de suppression**

- **Plus généralement, si bâtiments plus utilisés ou plus exploités (54 AP-LC)**
 - **= nv 52bis LC**
 - **Rappel: fin de l'activité, intérêt public prépondérant, risque de défaillance // peut exiger la suppression ou une garantie**

4. Prescriptions matérielles

4.4. Autres modifications matérielles

- **Contrôle du respect des règles (23 AP-LC)**
 - Commune et géomètre contrôle lors de modification parcellaire (distance, indice, etc.)
- **Intégration, aspect général et environnement**
 - Matériaux et teintes à valider par l'autorité (25 AP-LC)
 - Communes fixent des hauteurs max de remblai et déblai (26 AP-LC) et de murs de soutènement (14 AP-OC)
- **Prescriptions techniques (15 AP-OC)**
 - Vide d'étage : 2.4 m min pour nouvelles constructions
 - Eclairage : 10% de la surface au sol, mais min 1 m²
- **Droit pénal administratif**
 - Capacité délictuelle des entreprises
 - Prescription à 7 ans dès la commission
 - Simplification d'évaluation si amende < 5'000 CHF

5. Conclusions

5.1. Rappels

➤ Dispositions finales et transitoires

➤ **Abrogations** : arrêté cantonal désuet

➤ **Modifications**

➤ Compétence des communes pour les publicités le long des routes

➤ Compétence du Conseil d'Etat pour les ouvrages de protection contre les avalanches et chutes de pierre

➤ Patrimoine bâti : procédure dans la loi cantonale idoine

➤ **Dispositions transitoires : 5 ans pour modifier le RCCZ**

➤ **mais entrée en force immédiate, sous réserve**

➤ Adaptations et mise en garde possibles dans le RCCZ

➤ IBUS avec tableau de conversion (le potentiel de construire ne doit en aucun cas être réduit)

➤ Hauteurs seulement à la modification du RCCZ

5. Conclusions

5.2. Questions

- **Rappel pour la réponse à la consultation**
 - **Délai de réponse au 20 novembre 2015**
 - **Détermination par email ou par courrier**
 - **ET Questionnaire à remplir on-line**

- **Réponse aux questions**