
Ordonnance sur les constructions (OC)

du 22.03.2017 (état 01.01.2018)

Le Conseil d'Etat du canton du Valais

vu l'article 57 alinéa 2 de la Constitution cantonale;

vu l'article 69 de la loi sur les constructions du 15 décembre 2016 (LC);

vu l'article 2 alinéa 1 de la loi d'adhésion à l'accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction du 15 décembre 2016;

sur la proposition du Département des transports, de l'équipement et de l'environnement,

*ordonne:*¹⁾

1 Dispositions générales

Art. 1 But et champ d'application

¹ L'ordonnance sur les constructions, (ci-après: OC), contient les dispositions d'exécution de la loi sur les constructions du 15 décembre 2016 (ci-après: LC), dans la mesure où il n'existe pas de lois spéciales et de dispositions d'exécution y relatives.

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

Art. 2 Autorité communale

¹ L'autorité communale au sens de la LC et de l'OC est le conseil municipal.

¹⁾ Dans la présente ordonnance, toute désignation de personne, de statut ou de fonction vise indifféremment l'homme ou la femme.

* Tableaux des modifications à la fin du document

705.100

² Pour l'accomplissement de leurs tâches concernant les procédures d'autorisation de construire et de police des constructions, les communes peuvent collaborer conformément aux dispositions de la loi sur les communes. Dans ce cadre, un service technique intercommunal peut être créé. Les communes veillent à acquérir les connaissances techniques nécessaires en matière de constructions.

2 Règles de construction

2.1 Généralités

Art. 3 Glossaire

¹ Le Conseil d'Etat peut préciser les définitions de base et les modes de calcul dans un glossaire annexé à la présente OC. Il le tient à jour et le complète si nécessaire.

² Il peut y annexer des croquis afin de faciliter la compréhension des règles de construction.

Art. 4 Equipement

¹ Le terrain doit être équipé. L'équipement doit répondre aux exigences de la loi et être garanti du point de vue technique et juridique. Les modalités de détails sont réglées par la législation spéciale fédérale, cantonale et communale.

² L'équipement est réputé garanti lorsque:

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

³ Si les installations d'équipement se trouvent sur un fonds appartenant à un tiers, l'équipement est également réputé garanti lorsqu'il existe un plan liant les propriétaires ou lorsqu'une convention portant sur le droit à l'aménagement et au maintien des installations a été passée avant l'octroi de l'autorisation de construire. Les droits nécessaires doivent être acquis au moment du début des travaux.

⁴ Les installations d'équipement sont réputées suffisantes lorsque les besoins liés à la nouvelle construction ou transformation peuvent être absorbés par les réseaux existants.

2.2 Règles sur la mesure d'utilisation du sol

2.2.1 Distances

Art. 5 Saillies

¹ Les saillies correspondent aux parties saillantes du plan de façade qui dépassent d'au maximum 1.5 mètre et qui, à l'exception des avant-toits, n'occupent pas plus d'un tiers de la façade.

² L'exigence d'occupation maximale d'un tiers de la façade ne s'applique pas pour les balcons.

Art. 6 Constructions souterraines

¹ Les constructions souterraines correspondent à des constructions qui, à l'exception de l'accès et des garde-corps, se trouvent entièrement au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé.

Art. 7 Annexes et petites constructions

¹ Les constructions accolées (annexes) ou non à un bâtiment (petites constructions) ne comprennent que des surfaces utiles secondaires, occupent au maximum 10 mètres carrés au sol et leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres.

² Les communes peuvent renoncer à fixer une distance réduite, respectivement y déroger par le biais d'un plan d'affectation spécial, pour autant que les conditions fixées dans la loi pour les distances à la limite et entre bâtiments soient respectées.

705.100

2.2.2 Hauteur

Art. 8 Superstructures

¹ Les superstructures techniques telles que cheminées ou ventilations ne dépassant pas 1.5 mètre du toit ne sont pas déterminantes dans le calcul de la hauteur. Un dépassement de 1.5 mètre peut exceptionnellement être admis par l'autorité compétente pour autant qu'il soit démontré que la superstructure technique ne peut en aucun cas s'intégrer dans ce gabarit pour des motifs objectifs et techniques.

Art. 9 Hauteur d'excavation

¹ Si le point le plus bas du terrain aménagé ne se situe pas en prolongation de la hauteur totale, la hauteur d'excavation se calcule à l'endroit du point le plus bas du terrain aménagé.

Art. 10 Hauteur cumulée avec excavation

¹ Dans le calcul de la hauteur cumulée avec excavation, le terrain de référence est déterminant dans le cas où le point le plus bas du terrain aménagé est plus haut que le terrain de référence.

Art. 11 Economie d'énergie

¹ Pour un nouveau bâtiment, un dépassement d'au maximum 20 centimètres de la hauteur totale du bâtiment fixée par le règlement communal des constructions et des zones (ci-après: RCCZ) est admis pour autant que le coefficient de transmission thermique du toit concerné (valeur U) soit amélioré de 20 pour cent par rapport aux exigences de la législation cantonale sur l'énergie.

2.2.3 Etages

Art. 12 Niveaux - Sous-sol, combles et attique

¹ Le sous-sol correspond au niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne la hauteur de 1 mètre par rapport au pied de façade.

² Le comble correspond au niveau dont la hauteur du mur de combles ne dépasse pas 1.5 mètre. Lorsque des toits à un pan ou à deux pans asymétriques sont admis, la commune peut définir une grande et une petite hauteur du mur de combles.

³ L'attique correspond au niveau dont une façade au moins est en retrait de 2.5 mètres par rapport au niveau inférieur.

2.2.4 Indices

Art. 13 Transfert d'indice

¹ Un transfert d'indice n'est possible que si la commune confirme que les conditions légales sont remplies.

Art. 14 Indices - Majorations et report

¹ Les communes peuvent fixer dans le RCCZ une majoration appropriée de l'indice applicable pour des plans d'affectation spéciaux qui offrent des avantages par une solution d'ensemble.

² Pour les projets de construction dont la consommation d'énergie est inférieure à la norme fixée par les instances cantonales, le requérant peut bénéficier d'une majoration conformément à la législation cantonale sur l'énergie.

³ Pour les bâtiments soumis à la législation sur l'intégration des personnes handicapées, le requérant peut bénéficier d'une majoration de 2 pour cent sur l'indice brut d'utilisation du sol.

⁴ Les communes peuvent fixer dans le RCCZ, et pour certains types de zones du plan d'affectation, une majoration appropriée de l'indice applicable pour des bâtiments comprenant des locaux commerciaux destinés à créer un front de rue et situés en continuité de l'espace public. Une restriction d'affectation de ces locaux est inscrite au registre foncier.

⁵ Pour les bâtiments de l'hôtellerie, le requérant peut bénéficier d'une majoration de 45 pour cent sur l'indice brut d'utilisation du sol. Pour les autres indices, les communes peuvent fixer dans le RCCZ une majoration appropriée.

705.100

⁶ Les communes peuvent fixer dans le RCCZ, et pour certains types de zones du plan d'affectation, une majoration jusqu'à un maximum de 30 pour cent de l'indice brut d'utilisation du sol si les places de stationnement nécessaires sont réalisées en souterrain afin de favoriser la préservation de surfaces vertes.

⁷ En présence de plusieurs cas de majorations, l'indice majoré se calcule à chaque fois sur la base de l'indice figurant au RCCZ ou, le cas échéant, sur la base de l'indice majoré pour des plans d'affectations spéciaux. Lorsque des majorations servent à une affectation spécifique, elles ne sauraient être utilisées pour d'autres affectations. La part de majoration de l'indice ne saurait faire l'objet d'un transfert d'indice.

⁸ Sur requête du propriétaire exproprié, les surfaces cédées pour des raisons d'utilité publique sont prises en compte dans la surface de terrain déterminante. La surface expropriée prise en considération ne peut représenter plus de 20 pour cent de la surface de terrain déterminante.

2.3 Règles sur l'intégration, l'aspect général et l'environnement

Art. 15 Mur de soutènement et terrain aménagé

¹ Les communes peuvent fixer, pour chaque type de zones de leur plan d'affectation, une hauteur maximale pour les murs de soutènement.

² Les communes peuvent fixer, pour chaque type de zones de leur plan d'affectation, une pente maximale en pourcent du terrain aménagé en tenant compte de la configuration des différents secteurs.

3 Autorisation de construire

3.1 Dispositions générales

3.1.1 Assujettissement à une autorisation de construire

Art. 16 Constructions et installations soumises à une autorisation de construire

¹ Sont en particulier soumis à une autorisation de construire:

- a) la construction, la reconstruction, la modification ainsi que l'agrandissement de bâtiments, de corps de bâtiments et de leurs annexes;
- b) la démolition totale ou partielle de constructions et installations existantes;
- c) les autres constructions et installations et leur modification telles que:
 1. les installations de dépôt et de distribution d'essence, de lubrifiant et de gaz (citernes, réservoirs, silos, etc.),
 2. les fours, les cheminées d'usine, les mâts, les antennes aériennes et les antennes paraboliques,
 3. les installations techniques destinées:
 - 3.1. à la production de chaleur ou d'électricité, notamment lorsqu'une partie de l'installation est posée à l'extérieur du bâtiment (cheminée, sonde géothermique, échangeur d'une pompe à chaleur air/eau, etc.), sous réserve du régime applicable aux installations solaires ainsi qu'au renouvellement et remplacement des installations de combustion (chaudières à mazout, à gaz, à bois, etc.),
 - 3.2. à la production et distribution de froid,
 - 3.3. à la production et distribution d'air pour la ventilation,
 4. les routes et autres ouvrages d'art privés, les ouvrages d'accès, les rampes et les conduites,
 5. à l'intérieur des zones à bâtir, les murs, y compris les murs de soutènement et de revêtement et les clôtures, selon la hauteur déterminée par le RCCZ ou selon une autre hauteur légalement prescrite, et dans tous les cas ceux et celles dont la hauteur dépasse 1.5 mètre,

705.100

6. à l'extérieur des zones à bâtir, tous les murs, clôtures fermées (palissades, haies, etc.), clôtures ajourées, excédant la longueur de 5 mètres ou une hauteur de 1.5 mètre ou une autre hauteur légalement prescrite, le droit forestier demeurant dans tous les cas réservé,
7. les installations pour le traitement des eaux usées et des déchets, les fumières, les fosses à purin et les installations de biogaz,
8. les installations portuaires, les débarcadères et les jetées, les places d'amarrage pour bateaux, les bouées d'amarrage, les installations servant à l'exercice des sports nautiques et aquatiques,
9. les serres et les silos agricoles et industriels,
10. les décharges et les entrepôts à ciel ouvert notamment pour les déchets artisanaux et industriels, les machines et véhicules hors d'usage ainsi que l'entreposage durable de matériaux tels que matériaux de construction, fer et dépôts de caisses,
11. les installations sportives et de fabrication de neige artificielle, les aménagements de camping, de caravaning, de motorhomes ainsi que les piscines,
12. l'enlèvement de la couche végétale pour l'aménagement ou la correction des pistes de ski, à l'exception du nivellement ponctuel d'endroits dangereux sur une surface maximale de 500 mètres carrés à l'extérieur des périmètres protégés,
13. les installations de publicité,
14. les murs, clôtures, haies vives et plantations en bordure de routes selon la loi sur les routes.

² Sont également subordonnés à une autorisation de construire:

- a) l'installation de caravanes, de tentes et autres en dehors d'une place de camping autorisée;
- b) à l'intérieur des zones à bâtir, les modifications du sol naturel (remblayage et excavation) selon la hauteur, respectivement la profondeur prévue par le RCCZ et dans tous les cas les modifications de plus de 1.5 mètre;
- c) à l'extérieur des zones à bâtir, sous réserve de la lettre e, les modifications du sol naturel (remblayage et excavation) excédant une surface de 500 mètres carrés et/ou une hauteur respectivement une profondeur de 1.5 mètre;

- d) l'aménagement des lieux d'extraction de matériaux (carrières, gravières) et de leurs annexes;
- e) tous les travaux importants de nature à modifier de façon sensible la configuration du sol, son utilisation ou l'aspect d'un site (drainages de zones humides et captages de sources, aménagement de pistes de skis, de luge, de bob, installations de sport automobile, karting, moto-cross, trial, etc.).

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

Art. 17 Constructions et installations non soumises à autorisation de construire

¹ Sous réserve de dispositions communales plus restrictives, ne sont pas soumis à autorisation de construire:

- a) les travaux ordinaires d'entretien des bâtiments et installations;
- b) les modifications apportées à l'intérieur des bâtiments sous réserve de l'article 18 alinéa 2 lettre b;
- c) à l'intérieur des zones à bâtir, dans le cadre de l'usage local ou conformément à d'autres prescriptions communales:
 - 1. les petites constructions et installations privées annexes telles que les places de jardin non couvertes et ouvertes sur deux côtés au moins, les cheminées de jardin, les bacs à sable et les bassins pour enfants, les abris à vélos, les coffres à outils, les abris et les enclos pour petits animaux,
 - 2. les installations et aménagements extérieurs de jardins privés tels que sentiers, fontaines, étangs, sculptures, ainsi que les murs de clôture, les murs de soutènement et de revêtement ne dépassant pas 1.5 mètre de hauteur ou une autre hauteur légalement prescrite,
 - 3. les constructions mobilières telles que halles de fête, chapiteaux de cirque, tribunes et le dépôt de matériaux pour une durée qui ne dépasse pas 3 mois,
 - 4. les automates ainsi que les petits conteneurs tels que les conteneurs pour le compostage et autres dont le volume ne dépasse pas 3 mètres cubes;
- d) les installations agricoles amovibles telles que les serres et autres installations analogues lorsque la durée ne dépasse pas 6 mois.

705.100

Art. 18 Modification

¹ Est soumise à autorisation de construire toute modification importante apportée aux constructions et installations.

² Sont en particulier réputées modifications importantes:

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

Art. 19 Installations solaires

¹ Conformément aux dispositions légales de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire, dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits à pan(s) ne nécessitent pas d'autorisation de construire. Le droit communal peut prévoir, dans des types précisément définis de zones à protéger (p.ex. ensemble bâti d'importance locale), une obligation d'autorisation. Le droit communal peut en outre, dans le respect du droit fédéral, désigner des quartiers ou secteurs dans lesquels s'appliquent des dispositions concrètes traitant de l'intégration des installations solaires et régissant les conditions d'une dispense d'autorisation de construire.

² Dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits plats sont dispensées d'autorisation de construire. Le droit communal peut cependant prévoir une obligation d'autorisation. Les installations solaires sont considérées suffisamment adaptées aux toits plats si les conditions suivantes sont réunies:

- a) hauteur maximale au-dessus de l'acrotère: 50 centimètres;
- b) retrait minimal par rapport au bord de la toiture (éventuel avant-toit non compris): 50 centimètres;
- c) hauteur maximale au-dessus de l'acrotère au retrait minimum: 20 centimètres; puis selon une pente de 30 degrés jusqu'à 50 centimètres;
- d) champs de panneaux parallèles les uns avec les autres;

e) faible réflexion selon l'état des connaissances techniques.

Dans ces zones, les installations solaires couvrant intégralement la toiture du bâtiment, formant un seul tenant et ne comportant qu'une faible réflexion selon l'état des connaissances techniques sont également considérées comme suffisamment adaptées aux toits plats.

³ Dans les zones industrielles, commerciales ou artisanales, les installations solaires suffisamment adaptées aux façades sont dispensées d'autorisation de construire. Le droit communal peut cependant prévoir une obligation d'autorisation. Les installations solaires sont considérées suffisamment adaptées aux façades si les conditions suivantes sont réunies:

- a) forme rectangulaire d'un seul tenant;
- b) plans des panneaux parallèles à la façade;
- c) dépassement maximum de 20 centimètres perpendiculairement au revêtement de façade;
- d) pas de dépassement de la façade, vu de face;
- e) surface minimale de 100 mètres carrés ou d'au minimum 30 pour cent de la surface de la façade;
- f) faible réflexion selon l'état des connaissances techniques.

⁴ Les installations solaires sur des biens culturels ou dans des sites naturels d'importance cantonale ou nationale sont toujours soumises à une autorisation de construire; elles ne doivent pas porter atteinte majeure à ces biens ou sites.

⁵ Les projets dispensés d'autorisation doivent être annoncés avant le début des travaux à l'autorité délivrant les autorisations de construire. L'annonce doit être faite dans un délai de 30 jours avant le début des travaux.

⁶ Les plans et autres documents à joindre à l'annonce ainsi que le nombre d'exemplaires sont fixés par une directive élaborée par le département en charge des constructions (ci-après: département). Les documents comprennent les éléments d'information utiles et nécessaires pour vérifier le respect des conditions de dispense d'autorisation.

Art. 20 Renouvellement et remplacement des installations de combustion

¹ Le renouvellement et le remplacement des chaudières à mazout, à gaz et à bois, sans changement d'emplacement de la cheminée, doit être annoncé avant le début des travaux à l'autorité délivrant les autorisations de construire. L'annonce doit être faite dans un délai de 30 jours avant le début des travaux.

² Les plans et autres documents à joindre à l'annonce ainsi que le nombre d'exemplaires sont fixés par une directive élaborée par le département. Les documents comprennent les éléments d'information utiles et nécessaires pour vérifier le respect des conditions de la législation spéciale.

3.1.2 Organes cantonaux

Art. 21 Commission cantonale des constructions

¹ La commission cantonale des constructions (ci-après: CCC) est composée de six membres:

- a) trois membres externes choisis dans les trois régions constitutionnelles, dont un exerce la fonction de président et les deux autres la fonction de vice-président;
- b) trois représentants des services cantonaux en charge de l'aménagement du territoire, des bâtiments et des questions juridiques du département, ceux-ci pouvant se faire remplacer.

² La CCC est un organe indépendant et est rattachée administrativement au département. Les membres sont nommés par le Conseil d'Etat pour une période administrative; leur mandat est renouvelable. Le Conseil d'Etat fixe la rémunération de ses membres.

³ La CCC siège valablement lorsque quatre membres sont présents. Le président départage en cas d'égalité des voix des membres présents. Pour les dossiers d'importance mineure tels que la prolongation de validité d'une autorisation ou le permis d'habiter, le président ou, en son absence, l'un des vice-présidents peut prendre seul des décisions.

⁴ La CCC peut déléguer les tâches d'instruction à des membres, à un service du département ou au secrétariat cantonal des constructions (ci-après: SeCC).

⁵ Sur demande des communes, la CCC élabore des préavis en matière d'architecture ou d'intégration au site et les transmet dans les 30 jours dès réception d'un dossier suffisant à l'appréciation.

⁶ La CCC peut également émettre des directives visant à clarifier l'application des règles de construction ou de procédure.

Art. 22 Secrétariat cantonal des constructions

¹ Le SeCC a notamment les tâches suivantes:

- a) il requiert les préavis et décisions des organes cantonaux compétents et communique aux communes, dans les 30 jours dès réception d'un dossier complet, le résultat des prises de position des organes consultés;
- b) il collecte les prises de position des communes et des organes cantonaux pour les projets relevant de la compétence de la Confédération et les transmet à l'autorité compétente;
- c) il prépare les dossiers soumis à une autorisation de construire cantonale et assure le secrétariat de la CCC;
- d) il remplit les tâches de la police des constructions qui lui ont été attribuées.

² Les communes et les organes cantonaux peuvent faire appel à la collaboration et au conseil du service désigné par le département et du SeCC.

3.2 Demande de renseignements et demande de décision préalable

Art. 23 Demande de renseignements et demande de décision préalable

¹ Tous les documents nécessaires à une évaluation des questions posées relatives à un projet déterminé ou à une partie de celui-ci doivent être joints à la demande de renseignement, respectivement à la demande de décision préalable.

² L'autorité compétente exige au besoin des documents complémentaires afin de lui permettre de rendre sa réponse, respectivement sa décision préalable.

3.3 Procédure d'autorisation de construire

3.3.1 Demande d'autorisation de construire

Art. 24 Demande - Forme

¹ La demande d'autorisation de construire doit être adressée à l'autorité compétente sous forme de dossier plié au format A4. Il est prévu en outre une plateforme informatique cantonale permettant la gestion électronique des demandes d'autorisation de construire.

² Le formulaire officiel mis à disposition auprès des communes doit être dûment rempli et signé par le requérant ou son mandataire, l'auteur du projet et le propriétaire du fonds.

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

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

⁴ Pour les reconstructions, transformations et modifications de constructions et d'installations existantes, une copie des autorisations octroyées antérieurement doit être jointe au dossier, dans la mesure de sa disponibilité.

⁵ Pour les projets de peu d'importance, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut déroger aux règles de forme de la demande.

Art. 25 Demande - Auteur de plans

¹ Sont des constructions et installations de minime importance les projets ne nécessitant pas de connaissances architecturales, scientifiques ou techniques particulières et qui n'ont qu'un impact minime sur l'aspect extérieur et la structure architecturale; les coûts des travaux peuvent constituer un critère accessoire.

² Sont considérées en particulier comme des constructions et installations de minime importance:

- a) un cabanon de jardin indépendant d'une emprise au sol d'au maximum 10 mètres carrés et de 3 mètres de hauteur;

- b) des aménagements extérieurs légers sans modification importante du terrain existant;
- c) une souche de cheminée;
- d) la modification de la teinte;
- e) la réalisation d'une fenêtre de toit;
- f) la pose d'installations solaires soumises à une procédure d'annonce.

³ Ne sont pas considérées comme des constructions et installations de minime importance:

- a) la réalisation d'un nouveau bâtiment;
- b) l'agrandissement d'un bâtiment, en particulier le rehaussement ou l'extension d'un bâtiment ainsi que la réalisation d'une annexe accolée au bâtiment;
- c) la transformation d'un bâtiment avec la modification ou le déplacement des ouvertures;
- d) les aménagements extérieurs importants, les accès ainsi que les garages.

Art. 26 Demande - Contenu

¹ La demande doit contenir les indications suivantes:

- a) les noms et adresses du propriétaire ou des propriétaires du fonds, du requérant ou de son mandataire et, le cas échéant, de l'auteur des plans;
- b) l'emplacement exact de la parcelle, sa surface constructible, ses coordonnées, l'affectation de la zone et, le cas échéant, la zone de dangers;
- c) l'affectation précise de la construction projetée;
- d) les dimensions principales des constructions et installations, le mode de construction, les matériaux, le genre et la couleur des façades et de la toiture ainsi que le mode d'alimentation énergétique;
- e) pour les constructions ouvertes au public, les mesures prises pour permettre l'accès et l'utilisation aux personnes physiquement handicapées et aux personnes âgées;
- f) pour les places de camping, la surface totale du terrain, le nombre d'emplacements, la surface réservée aux bâtiments d'exploitation, le nombre d'installations sanitaires et le détail des aménagements extérieurs;

705.100

- g) pour les bâtiments commerciaux et industriels, le nombre probable de places de travail;
- h) pour les entreprises d'élevage et d'engraissement, le nombre d'animaux et leur espèce;
- i) l'accès à la parcelle depuis la voie publique la plus proche et la garantie de l'accès en cas d'utilisation d'une parcelle appartenant à un tiers;
- j) les indices applicables s'ils sont fixés dans les dispositions du droit des constructions; le calcul justificatif doit être annexé;
- k) les données statistiques (type de construction, nombres de logements et de pièces, de bureaux-commerces-artisanat, volume SIA, etc.);
- l) les coûts de construction, à l'exception de ceux relatifs à l'élaboration du projet, à l'acquisition du terrain, à l'équipement et aux intérêts (CFC 2);
- m) le degré de sensibilité au bruit et les éventuels dépassements des valeurs limites d'immissions (OPB).

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

Art. 27 Plan de situation - Forme

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

² Si l'auteur du projet fait figurer lui-même sur le plan de situation les indications requises, il utilise des couleurs permettant de les distinguer des inscriptions attestées par le géomètre breveté inscrit au registre fédéral ou le teneur de cadastre.

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

Art. 28 Plan de situation - Contenu

¹ Le plan de situation doit comporter notamment les indications suivantes:

- a) les limites et les numéros de la parcelle à bâtir et des parcelles voisines, le nom de leurs propriétaires, les constructions et installations réalisées sur ces parcelles, les coordonnées, la surface de la parcelle et les indices applicables;

- b) la zone dans laquelle se trouve le terrain à bâtir;
- c) l'échelle du plan, l'indication du nord ainsi que le nom des rues et les noms locaux;
- d) les alignements contenus dans les plans en force;
- e) les voies publiques avec leur désignation, les accès existants ou projetés et les places de parc;
- f) les limites forestières en force ou reconnues;
- g) les cours d'eau, les canaux et les lignes à haute tension;
- h) les constructions existantes hachurées ou teintées en gris, les constructions projetées et les transformations teintées en rouge et les démolitions teintées en jaune;
- i) les distances par rapport aux voies publiques, aux fonds et aux bâtiments voisins, aux forêts, aux cours d'eau et aux lignes à haute tension;
- j) un point de repère de nivellement coté, contrôlable sur le terrain, sis en dehors des aménagements prévus pour la construction et fixé par le géomètre mandaté;
- k) les équipements du terrain, en particulier l'accès routier ou piétonnier, les conduites d'eau potable, d'eaux usées et des eaux claires ainsi que l'alimentation énergétique et la présence d'un réseau de gaz ou de chaleur à distance;
- l) l'emplacement des installations de stockage de carburant ou de production d'énergie, en particulier les installations de production de chaleur (pompe à chaleur, échangeur, chaudière à gaz ou à mazout, etc.);
- m) les objets reconnus dignes de protection existants sur la parcelle à bâtir et sur les parcelles voisines.

705.100

Art. 29 Plans du projet

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

- a) les plans de tous les niveaux avec la mention des cotes principales, de l'affectation des locaux, des installations d'aération, de production d'énergie et d'évacuation de la fumée, des matériaux principaux et des autres installations;
- b) les coupes avec les cotes utiles, l'indication du terrain de référence et du terrain aménagé et la référence au point de repère de nivellement mentionné sur le plan de situation. L'endroit où la coupe a été effectuée doit figurer soit sur le plan de situation, soit sur le plan du rez-de-chaussée;
- c) toutes les façades avec les cotes principales, ainsi que les indications du terrain de référence et du terrain aménagé après la construction;
- d) les aménagements extérieurs comprenant les mouvements de terre, talus, murs de soutènement, clôtures fixes, places et accès (avec un profil en long), ainsi que les haies et plantations à proximité des routes.

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

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

Art. 30 Documents spéciaux

¹ Doivent être joints à la demande:

- a) pour les lieux d'extraction des matériaux et les décharges: les surfaces, la profondeur des excavations et la hauteur des remblais, les profils en long et en travers, la nature du matériel exploité ou entreposé, les plans de reboisement ou de remise en état;
- b) pour les constructions industrielles, commerciales et hôtelières: les pièces et renseignements exigés par les autorités fédérales et cantonales compétentes;

-
- c) pour les constructions et transformations de halles de travail industrielles ou commerciales, ou de bâtiments d'une hauteur égale ou supérieure à deux niveaux sur rez: le report sur les plans des éléments parasismiques. Les plans doivent être accompagnés du formulaire cantonal dûment rempli concernant la sécurité parasismique des ouvrages;
 - d) les documents utiles à l'examen des législations sur l'énergie (qualité de protection thermique, modes de production de chaleur, de production de froid, d'aération, etc.), sur la protection de l'environnement et des prescriptions sur la protection incendie;
 - e) en cas de travaux de démolition ou transformation portant sur des immeubles construits avant 1991, un diagnostic de présence d'amiante pour la partie du bâtiment concernée par les travaux, accompagné le cas échéant d'un programme d'assainissement en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme; des directives sur l'élaboration du diagnostic peuvent être émises par le département.

² Ces documents spéciaux peuvent être transmis dans un délai de 60 jours après la mise à l'enquête publique, pour autant que le requérant le mentionne lors du dépôt de la demande et qu'il ne s'agisse pas de documents absolument nécessaires à l'examen du projet par des personnes touchées par le projet. La consultation est dans tous les cas suspendue auprès des services concernés par les documents qui font défaut. Si les documents spéciaux ne sont pas transmis dans ce délai, la demande peut être classée par l'autorité compétente.

³ Pour des projets de constructions importants ou particulièrement complexes (centres d'achats, industries, campings, etc.) ou pour des projets exposés aux dangers naturels, l'autorité compétente peut exiger d'autres documents ou renseignements, notamment des exemplaires supplémentaires, des indications concernant le programme des travaux, les mesures de sécurité et les garanties, des montages photographiques, des maquettes, des relevés topographiques et toute autre exigence prévue dans le plan directeur cantonal.

⁴ Lorsque le projet nécessite l'élaboration d'une étude d'impact, l'autorité compétente vérifie avant la mise à l'enquête publique que l'enquête préliminaire selon le droit de l'environnement a été effectuée.

⁵ Lorsque le projet nécessite la réalisation d'abris de protection civile, les plans de ces derniers doivent être approuvés par l'autorité compétente avant le début des travaux.

3.3.2 Publication et mise à l'enquête publique

Art. 31 Examen formel

¹ A la réception de la requête, l'autorité compétente examine si le dossier est complet et conforme. Elle retourne dans les 10 jours au requérant ou à son mandataire pour correction les dossiers incomplets ou contenant des irrégularités en indiquant ses exigences.

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

Art. 32 Vices matériels manifestes

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

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

Art. 33 Dossier de compétence cantonale

¹ La CCC transmet à la commune deux exemplaires de la demande d'autorisation de construire et des documents annexes afin que le dossier puisse être consulté par les personnes intéressées et que le chargé de sécurité puisse examiner le projet.

² Au plus tard 30 jours après la fin de la mise à l'enquête, le conseil municipal transmet le dossier de demande d'autorisation avec son préavis à la CCC ainsi que les autres documents à remplir, tels que les formulaires à valider par le chargé de sécurité.

3.3.3 Opposition

Art. 34 Gabarits

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

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

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

3.3.4 Décision

Art. 35 Examen d'office

¹ A l'expiration du délai d'opposition ou, le cas échéant, après la séance de conciliation, l'autorité compétente examine d'office si la demande est conforme aux dispositions du droit public. Elle peut, en outre, consulter des spécialistes, voire exiger des expertises et autres mesures.

Art. 36 Consultation des organes cantonaux par les communes

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

² Les demandes concernant des projets imposant une consultation des organes cantonaux, en particulier ceux qui sont situés dans des périmètres définis de dangers naturels, qui se trouvent à l'intérieur de l'alignement routier, qui concernent un ouvrage de protection civile ou un objet de protection des sites, ainsi que ceux qui portent atteinte à l'environnement, doivent être transmises au SeCC, lequel consulte ensuite les organes cantonaux concernés.

705.100

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

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

Art. 37 Octroi ou refus

¹ En veillant à respecter le principe de coordination et après examen des éventuels préavis des services cantonaux, l'autorité compétente délivre l'autorisation de construire, le cas échéant, avec les autorisations spéciales.

² L'autorité compétente refuse l'autorisation de construire lorsque le projet contrevient à des dispositions légales et réglementaires de droit public.

Art. 38 Décision

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

² La motivation porte sur:

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

³ Le dispositif porte sur:

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

- h) le sort des oppositions;
- i) la durée de validité de l'autorisation de construire;
- j) les frais de décision et les émoluments.

⁴ L'indication des voies de recours comprend:

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

Art. 39 Notification

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

² La CCC notifie sa décision au requérant ou à son mandataire, à la commune, aux organes cantonaux consultés et aux opposants. L'autorisation notifiée au requérant ou à son mandataire, ainsi qu'à la commune sera accompagnée d'un exemplaire des plans autorisés.

³ La décision de la CCC est notifiée au plus tard dans les deux mois dès la réception du préavis communal auprès du SeCC, sous réserve de la transmission de documents spéciaux après la mise à l'enquête publique, et au plus tard dans les 30 jours à compter de sa décision.

3.3.5 Validité de l'autorisation de construire

Art. 40 Validité réelle et personnelle de l'autorisation de construire

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

705.100

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

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

- a) pour les constructions et installations situées dans la zone agricole et dans les autres zones en dehors de la zone à bâtir;
- b) pour les constructions et installations sises hors de la zone à bâtir et bénéficiant d'une autorisation dérogatoire.

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

Art. 41 Affichage de l'attestation de l'autorisation de construire

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

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

3.3.6 Début des travaux, achèvement des travaux et modifications du projet

Art. 42 Début des travaux

¹ Les travaux peuvent être entrepris:

- a) en l'absence d'opposition, immédiatement après la notification de l'autorisation de construire dans la mesure où les autorisations spéciales ont force exécutoire;

b) en cas d'opposition:

1. 10 jours après la notification de l'autorisation de construire pour autant que l'effet suspensif n'ait pas été ordonné d'office ou qu'aucune requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif n'ait été déposée,
2. en cas d'octroi de l'effet suspensif, après la levée définitive de l'effet suspensif ordonné d'office ou sur requête.

Art. 43 Début anticipé des travaux

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

Art. 44 Achèvement des travaux

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

² Lorsque les travaux sont suspendus sans justes motifs - pour un ensemble de constructions depuis plus de deux ans -, l'autorité compétente doit exiger soit leur achèvement, soit une adaptation acceptable ou, le cas échéant, la démolition des constructions et installations commencées avec remise en état des lieux dans un état conforme au droit.

³ Les dispositions de la loi concernant l'exécution par substitution, l'intervention sans procédure préalable et la garantie des frais y relatifs sont applicables.

Art. 45 Modifications du projet sans mise à l'enquête publique

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

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

705.100

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

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

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

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

4 Police des constructions

Art. 46 Devoirs et tâches

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

- a) le respect des conditions et charges contenues dans l'autorisation de construire qui doivent être remplies avant le début des travaux;
- b) pour les bâtiments et les ouvrages de génie civil, après l'exécution des fouilles:
 1. le banquetage,
 2. la garantie de l'existence d'un point de repère de nivellement coté;

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

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

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

Art. 47 Permis d'habiter et d'utiliser

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

² Avant d'habiter ou d'utiliser, le propriétaire doit requérir le permis, lequel est délivré par l'autorité compétente.

Art. 48 Autorité de surveillance

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

705.100

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

³ Il a notamment les compétences suivantes:

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

Art. 49 Conseils

¹ Le SeCC, en collaboration avec le service désigné par le département et le cas échéant avec d'autres services concernés, traite les affaires relatives aux autorisations de construire et à la police des constructions. Il se prononce notamment sur les questions concernant l'obligation de déposer une demande d'autorisation de construire ou une demande de dérogation, la procédure d'autorisation de construire et les prescriptions de police des constructions.

T1 Disposition transitoire

Art. T1-1

¹ La présente OC s'applique dès son entrée en vigueur sous réserve des dispositions relatives à l'indice brut d'utilisation du sol ainsi qu'à la hauteur totale et des façades, ceci à l'instar de la LC. Lors de l'entrée en vigueur de la LC et de la présente OC, les procédures de recours portant sur une autorisation de construire sont poursuivies selon l'ancien droit. L'autorité de première instance applique le droit en vigueur au moment de sa prise de décision.

A1 Annexe 1

Art. A1-1 Tableau de conversion entre l'indice d'utilisation et l'indice brut d'utilisation du sol (en aucun cas en défaveur du requérant)

¹ Indice d'utilisation x 1.333 (mais 0.5 min) = IBUS

Indice d'utilisation (art. 13 LC et 5 ss OC)	Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) (art. 18 LC et 13 ss OC)
≤ 0.35	0.5
0.40	0.53
0.45	0.60
0.50	0.67
0.55	0.73
0.60	0.80
0.65	0.87
0.70	0.93
0.75	1
0.80	1.07
0.85	1.13

705.100

Tableau des modifications par date de décision

Décision	Entrée en vigueur	Elément	Modification	Source publication
22.03.2017	01.01.2018	Acte législatif	première version	BO/Abl. 31/2017

Tableau des modifications par disposition

Élément	Décision	Entrée en vigueur	Modification	Source publication
Acte législatif	22.03.2017	01.01.2018	première version	BO/Abl. 31/2017