

Loi sur les constructions

du 8 février 1996

Le Grand Conseil du canton du Valais

vu les articles 6, 31 et 69 de la Constitution cantonale,
sur la proposition du Conseil d'Etat,

ordonne:

Chapitre 1: Dispositions générales

Article premier But

¹La présente loi règle 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.

²Elle assure le maintien, la protection et l'entretien des paysages, des sites et des monuments et observe les buts et les principes du droit fédéral et cantonal sur l'aménagement du territoire dans le respect de la propriété privée.

Art. 2¹ Compétence

¹Les autorités compétentes en matière de droit public sur les constructions sont:

1. Le conseil municipal pour les projets situés à l'intérieur des zones à bâtir, des zones de moyens, des zones de hameaux et des zones de maintien de l'habitat rural.

Sont considérées comme zones à bâtir au sens de la présente loi:

- a) les zones d'habitation;
- b) les zones de centre;
- c) les zones artisanales;
- d) les zones industrielles;
- e) les zones de bâtiments et d'installations publics;
- f) les zones de sport et de détente situées dans le périmètre des zones à bâtir ou attenantes à celui-ci dans la mesure où la surface totale de ces zones n'excède pas 3 ha.

2. La commission cantonale des constructions pour les constructions et les installations situées à l'extérieur des zones à bâtir. Il s'agit notamment de projets:

- a) nécessitant une dérogation au sens de l'article 24 LAT et de l'article 31 de la présente loi;
- b) situés dans les zones agricoles;

705.1

- 2 -

- c) situés dans les zones protégées;
- d) situés dans les zones d'extraction de matériaux et de décharge;
- e) situés dans les zones agricoles protégées;
- f) situés dans les autres zones de sport et de détente (par exemple pistes de ski, terrains de golf, etc.);
- g) situés à l'intérieur de l'aire forestière et dans les autres zones.

² La commission cantonale des constructions est également compétente pour les projets dont la commune est requérante ou partie.

³ Abrogé

Art. 3 Droit 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 et modernisées, transformées ou agrandies pour autant que les travaux n'engendrent pas une aggravation de leur non-conformité au droit.

² Les constructions et installations non conformes aux nouvelles prescriptions ou aux nouveaux plans ne doivent être adaptées que lorsque la loi ou le règlement communal des constructions le prévoit expressément, ou lorsque l'adaptation est imposée dans le but de préserver l'ordre public.

³ Demeurent réservées la législation spéciale et les dispositions communales qui règlent la situation acquise pour les cas spéciaux prévus par le droit communal des constructions.

Art. 4 Reconstruction

En cas de destruction due à un incendie ou à d'autres catastrophes naturelles, la reconstruction de bâtiments érigés conformément à l'ancien droit et devenus non conformes aux plans et dispositions en vigueur est possible lorsqu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose et que la demande d'autorisation de construire est déposée dans les cinq ans à partir de la destruction. La reconstruction doit correspondre au bâtiment détruit du point de vue des caractéristiques, du volume et de l'emplacement. Une modification par rapport à l'ancienne construction est possible dans la mesure où elle apporte une amélioration notable.

Chapitre 2: Instruments de planification, de construction, notions et portée

Art. 5 Instruments de planification, de construction

¹ Les instruments de planification traités par la loi cantonale sur l'aménagement du territoire sont:

- a) le plan directeur;
- b) les plans d'affectation et les règlements communaux des constructions;
- c) les plans de quartier, les plans d'aménagement détaillés et les dispositions y relatives;
- d) les remembrements et les rectifications de limites.

² Les instruments de construction sont notamment:

- a) les plans d'alignement;
- b) l'ordre des constructions;
- c) les règles de construction et les définitions contenues dans les dispositions d'exécution de la présente loi.

Art. 6 Alignements: espèces, but

¹ Il faut distinguer les alignements suivants:

- a) alignements le long des voies de communication et des conduites;
- b) alignements le long des cours d'eaux;
- c) alignements le long des forêts;
- d) alignements autour des objets naturels et culturels, des points de vue et le long des pistes de ski;
- e) autres alignements spéciaux.

² Les alignements fixent la distance minimale entre les constructions et installations et notamment les voies de communication, les cours d'eau, les conduites aériennes et souterraines, les forêts, les pistes de ski. Ils priment les dispositions générales relatives aux distances.

³ Les divers alignements sont déterminés par la législation spéciale et le règlement communal des constructions.

⁴ Les alignements qui définissent également la distance par rapport à la forêt ne peuvent fixer une distance inférieure à la distance réglementaire par rapport à la forêt ou prévoir un empiètement sur l'alignement de certains éléments de construction sans l'accord du service cantonal des forêts et du paysage. Les dérogations sont réglées selon l'article 30 de la présente loi.

Art. 7 Alignements spéciaux

¹ Les alignements architecturaux déterminent l'emplacement et le gabarit des constructions et installations ou fixent l'alignement d'une rangée de façades.

² Les alignements arrières et intérieurs déterminent la profondeur horizontale autorisée et la dimension des cours intérieures.

Art. 8 Ordre des constructions; réalisation

¹ L'ordre des constructions, leur emplacement, leurs dimensions, le nombre de niveaux ainsi que leur architecture sont réglés par les dispositions communales.

² L'ordre contigu est autorisé aux conditions alternatives suivantes:

- a) lorsque le règlement communal des constructions 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.

705.1

- 4 -

³ 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.

⁴ Lorsque les distances entre bâtiments, les distances aux limites et l'indice d'utilisation 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. Cette règle est également applicable en cas de division ultérieure de la parcelle.

Art. 9 Point de référence d'altitude

¹ Le point de référence d'altitude est fixé par le géomètre officiel.

² La hauteur des constructions et installations doit se référer à l'altitude du point de référence.

Art. 10 Distance à la limite et distance entre bâtiments

¹ La distance à la limite est la distance horizontale la plus courte entre la façade et la limite du fonds.

² La distance entre bâtiments est la distance horizontale la plus courte entre deux bâtiments. Elle correspond à la somme des distances légales par rapport à la limite.

³ La distance entre bâtiments situés sur le même fonds est égale à la somme des distances minimales à la limite exigées pour ce même fonds.

Art. 11¹ Hauteur des bâtiments; corps de bâtiments échelonnés

¹ La hauteur des bâtiments est fixée dans les règlements communaux.

² La hauteur d'un bâtiment se mesure dès le niveau du terrain naturel ou du sol aménagé s'il est plus bas que le sol naturel, jusqu'à la face supérieure de la panne faîtière pour les toits en pente et jusqu'à la face supérieure de l'acrotère pour les toits plats. Sur un terrain en pente, la hauteur du bâtiment se mesure sur la façade aval.

³ Si les corps de bâtiment sont échelonnés, la hauteur autorisée doit être calculée séparément pour chacun d'eux.

⁴ Les lucarnes et les excavations permettant l'accès aux garages ne sont pas prises en considération pour le calcul de la hauteur.

Art. 12¹ Niveaux

¹ Tout sous-sol ou tout rez-de-chaussée doit être compté comme niveau si la surface des façades émerge de plus de deux tiers au-dessus du niveau du terrain naturel ou aménagé. La hauteur d'étage est déterminée par les règlements communaux.

² Les combles habitables et l'attique doivent être aussi comptés comme niveau si leur surface brute de plancher excède les deux tiers de celle de l'étage complet, au-dessus duquel ils se trouvent. Lorsque les corps de bâtiment sont échelonnés, le nombre de niveaux sera calculé pour chacun d'eux.

Art. 13 Indice d'utilisation

¹ L'indice d'utilisation est le rapport entre la surface brute totale déterminante des planchers et la surface de la parcelle prise en considération.

² Le mode de calcul de l'indice sera réglé dans l'ordonnance.

³ Le transfert d'indice est autorisé dans la mesure où les parcelles sont contiguës et situées dans la même zone.

Art. 14 Définitions et modes de calcul

Par voie d'ordonnance, le Conseil d'Etat est habilité à préciser dans un glossaire les définitions de base et les modes de calcul.

Chapitre 3: Conditions préalables à la construction**Autorisation de construire, coordination, subordination à une autorisation de construire****Art. 15** Autorisation

¹ Les constructions et installations, leur transformation, leur agrandissement, leur changement d'affectation partiel ou total ainsi que leur démolition ayant une incidence du point de vue de l'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement ou de la police des constructions sont subordonnés à une autorisation de construire de l'autorité compétente.

² Les constructions et installations doivent respecter la présente loi, les dispositions du droit des constructions et les plans d'affectation ainsi que les autres dispositions du droit public fédéral, cantonal et communal.

Art. 16¹ Coordination

¹ Lorsqu'une construction ou installation nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités en relation étroite avec l'autorisation de construire, celles-ci doivent être coordonnées par l'autorité compétente, matériellement et formellement, dans la procédure d'autorisation de construire.

² A cette fin et lorsque les différentes autorisations relèvent du niveau cantonal, la commission cantonale des constructions dirige la procédure d'instruction, recueille toutes les prises de position des organes ou des autorités concernées et procède à la pesée de tous les intérêts en présence avant de rendre sa décision dont les éléments ne doivent pas être contradictoires.

³ La commission cantonale des constructions intègre dans sa décision globale toutes les autorisations de compétence cantonale relatives à l'objet, de manière à n'ouvrir qu'une seule voie de droit à l'encontre de sa décision. Si cette concentration ne peut se faire, elle veillera à ce que les décisions séparées soient notifiées simultanément à sa décision.

⁴ Les procédures décisives sont arrêtées dans le règlement cantonal d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude d'impact sur l'environnement.

Chapitre 4: Exigences relatives aux projets de construction

A. Protection et aménagement du paysage et de l'environnement

Art. 17 Protection du paysage et des sites

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 et installations ainsi que leurs abords doivent être entretenus afin de garantir le maintien de l'image du paysage et du site.

³ L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut ordonner la remise en état ou la démolition des bâtiments ou autres installations qui portent atteinte au paysage ou aux sites en raison de leur état de délabrement.

Art. 18¹ Objets bénéficiant d'une protection particulière

¹ Bénéficient d'une protection particulière les éléments caractéristiques du paysage et des localités tels que:

- a) Les lacs, cours d'eaux et torrents et leurs rives. Les rives des lacs et des cours d'eau doivent être rendues accessibles au public pour autant que des motifs relevant de la protection de la nature et du paysage ne s'y opposent pas ou qu'aucune atteinte disproportionnée ne soit portée à la propriété privée ou au domaine public;
- b) Les paysages, sites et rues, les constructions et installations présentant une beauté ou un intérêt particulier, notamment ceux importants du point de vue historique, culturel ou scientifique. Leur valeur caractéristique ne doit pas être amoindrie;
- c) Les bosquets, taillis, haies, jardins, places, arcades, cours intérieures ou autres objets caractéristiques du paysage et des localités; ces objets doivent être conservés, voire rétablis, remplacés ou remaniés selon leur importance.

² Les objets particulièrement dignes de protection ne doivent pas subir de modifications préjudiciables, ni être détournés de leur but, ni être touchés par des modifications apportées à leurs alentours.

³ Les communes peuvent indiquer les objets particulièrement dignes de protection dans leurs plans d'affectation des zones ou dans des inventaires. A défaut, elles décident de cas en cas à l'intérieur de la zone à bâtir.

⁴ Le Conseil d'Etat règle la procédure relative à l'établissement de l'inventaire dans l'ordonnance sur les constructions. Cette procédure porte sur la collaboration entre les communes et les services cantonaux, l'enquête publique des plans, la procédure d'opposition et de recours, la publicité et la mise à jour ainsi que sur l'entrée en force de l'inventaire.

⁵ La mise sous protection des constructions et installations hors zone à bâtir sera décidée de cas en cas par l'autorité compétente.

⁶ La protection des objets figurant dans les inventaires de la Confédération et du canton en application de la législation spéciale est réglée par cette législation.

Art. 19 Ouvrages dans les eaux et au bord des eaux

¹ Dans les eaux et dans la partie protégée des rives, seuls sont autorisés les ouvrages d'utilité publique ou nécessaires pour l'entretien des eaux, tels que les installations de navigation, les installations de natation ou de sport nautique, les ports, chemins de halage, installations des rives et autres installations analogues.

² Les installations privées entrant dans la catégorie énumérée à l'alinéa 1 peuvent être autorisées sur des lacs, cours d'eau et rives privés si aucun intérêt public ne s'y oppose.

³ Les remblayages de rives ou la création de dépôts de matériaux dans un but privé sont interdits.

⁴ Demeurent réservées, la loi sur les cours d'eau et la législation sur la protection des eaux, sur la protection de la nature, sur la pêche et sur la navigation.

Art. 20 Immissions, protection de l'environnement

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

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 plus restrictives de la législation sur la protection de l'environnement demeurent réservées.

B. Réalisation de la construction**Art. 21** Réserve du droit communal

Les communes peuvent adopter des dispositions plus restrictives que celles contenues dans la présente loi notamment pour ce qui concerne les distances à la limite et les distances entre bâtiments à respecter par rapport aux fonds voisins et par rapport aux autres constructions et installations.

Art. 22 Distances, distance à la limite, et distance en général

¹ La distance à la limite doit égaler le tiers de la hauteur des façades mais atteindre au minimum trois mètres à partir de chaque point de façade.

² Les parties de construction dépassant la façade telles que les avant-toits, les entrées de maison, les balcons, les vérandas, les oriels, les escaliers extérieurs et autres ne sont comptées qu'à partir d'une profondeur de 1,50 m.

³ Pour les annexes et les constructions isolées, la distance à la limite mesurée à l'extérieur de la construction est de 2 m pour autant qu'elles ne servent pas à abriter des personnes ou des animaux, que la hauteur des façades ne dépasse pas 2,50 m, que la hauteur à la faîtière ne dépasse pas 3,50 m et que l'emprise au sol n'excède pas 10 m².

⁴ Sous réserve de la loi sur les routes, les constructions et installations situées entièrement au-dessous du sol naturel peuvent être réalisées en limite de propriété.

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

Art. 23 Distance à la forêt

La distance entre les constructions et installations et la lisière des forêts est de 10 m.

Art. 24 Distance par rapport aux routes et aux cours d'eau

¹ Les distances par rapport aux routes sont fixées par les dispositions de la loi sur les routes et les dispositions communales, celles par rapport aux cours d'eau par la loi sur la police des cours d'eau.

² Demeurent réservées les dispositions relatives aux distances contenues dans les lois fédérales et autres lois cantonales ainsi que les alignements.

Art. 25 Terrains de jeux; espaces extérieurs

¹ Le règlement communal 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. 26 Places de parc pour véhicules à moteur

¹ Lors de la réalisation des constructions et installations ainsi que lors du changement d'affectation des constructions et installations existantes, le maître de l'ouvrage doit garantir sur la parcelle à bâtir ou à proximité un nombre suffisant de places de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins. Pour ce faire et dans le but d'une utilisation mesurée du sol et d'une bonne gestion de la circulation et du territoire, les autorités compétentes favorisent la création de parkings collectifs sur fonds privés ou publics.

² Les communes sont habilitées à prévoir dans leurs règlements de constructions que:

- a) les personnes visées par le premier alinéa doivent participer équitablement aux installations de stationnement collectives, publiques ou privées conformément aux dispositions de la loi sur les routes;
- b) une contribution de remplacement équitable soit perçue auprès du maître de l'ouvrage en cas d'impossibilité d'aménager le nombre de places de parc nécessaire sur fonds privé ou d'inopportunité de participer à une installation publique de stationnement. Le montant de la contribution de remplacement doit être affecté au financement des parkings collectifs;
- c) dans les zones qui, d'après le plan d'affectation des zones, doivent être libérées ou délestées de la circulation de véhicules à moteur privés, la

construction de places de stationnement, de garages, de parkings couverts ou de silos à voitures est interdite ou autorisée en nombre limité.

³ L'affectation des places de parc peut être garantie par la constitution d'une servitude en faveur de la commune.

⁴ Pour garantir les obligations du maître de l'ouvrage découlant du présent article, la commune dispose d'une hypothèque légale directe, valable sans inscription au registre foncier. Le propriétaire pourra obtenir une franchise de cette hypothèque en fournissant une garantie bancaire de montant correspondant.

Art. 27 Sécurité et hygiène

¹ Les constructions et installations doivent être exécutées selon les règles reconnues de l'architecture. Elles doivent être conformes aux exigences en matière de police du feu, de la 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 ou 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. 27bis¹ Aménagements et renforcements

L'autorisation de construire peut être subordonnée à des mesures constructives, de façon à résister aux effets destructeurs des dangers naturels.

Art. 28 Prise en compte des handicapés

¹ Les constructions et installations qui, en raison de leur affectation doivent aussi être accessibles aux handicapés et aux personnes âgées doivent, autant que possible, être conçues de manière à ce que ceux-ci puissent commodément y accéder et les utiliser.

² La législation sur l'intégration des personnes handicapées règle les modalités de détail.

Art. 29 Normes de construction en matière d'énergie

¹ Les constructions et installations doivent être réalisées et aménagées de façon à économiser l'énergie.

² La législation sur l'énergie règle les modalités de détail.

C. Exceptions

Art. 30¹ Principe

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 au sens de l'article 2 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 règlements communaux de constructions, 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.

Art. 31¹ Dérogations selon l'art. 24c al. 2 LAT et l'art. 42 OAT

¹ Les constructions et les installations existantes sises à l'extérieur de la zone à bâtir peuvent être rénovées, partiellement transformées ou reconstruites lorsqu'elles conservent, pour l'essentiel, leur affectation, leur volume et leur aspect extérieur, pour autant qu'elles aient été érigées ou transformées légalement et que ces travaux soient compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire.

² Les modifications des constructions et installations sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes:

- a) si elles sont souhaitables dans l'intérêt de la sauvegarde du patrimoine bâti et ne portent pas atteinte au paysage;
- b) si elles sont nécessaires pour une utilisation judicieuse des constructions ou installations;
- c) si elles n'entraînent aucune dépense supplémentaire d'équipement pour la collectivité;
- d) si elles ne compromettent pas des intérêts de la zone, en particulier de l'agriculture.

³ Une augmentation de volume de faible importance n'est autorisée que si elle est absolument nécessaire, respecte l'état existant et en sauvegarde l'identité. L'état déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de la modification de la législation ou des plans d'affectation.

⁴ Des transformations successives de la même construction ou installation doivent correspondre aux prescriptions du présent article et doivent être appréciées par rapport à l'état initial de l'ouvrage.

⁵ Abrogé

Art. 31bis¹ Dérogations selon l'art. 24d LAT

¹ L'utilisation de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture est autorisée aux conditions posées par l'article 24d alinéa 3 LAT.

² Le changement total d'affectation des constructions et installations hors zone à bâtir jugées dignes d'être protégées est possible aux conditions suivantes :

- a) les constructions ou installations ont été placées sous protection par la commission cantonale des constructions, sur préavis de la sous-commission pour la protection des sites;

- b) leur conservation à long terme ne peut plus être assurée d'une autre manière;
- c) elles ne sont plus nécessaires à leur usage antérieur, se prêtent à l'utilisation envisagée et n'impliquent pas une construction ou une installation de remplacement non objectivement nécessaire;
- d) leur aspect extérieur et leur structure architecturale demeurent pour l'essentiel inchangés;
- e) seule une légère extension des équipements existants est nécessaire et tous les coûts supplémentaires d'infrastructure et de services publics occasionnés par le changement total d'affectation sont pris en charge par le propriétaire;
- f) l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée;
- g) aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

Art. 32 Dispositions accessoires; mention au registre foncier

¹ Les autorisations dérogatoires peuvent être accordées pour une durée déterminée ou sous réserve d'une révocation en tout temps. A 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.

² 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.

³ 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.

Chapitre 5: Procédure d'autorisation de construire et police des constructions

A. Généralités

Art. 33¹ But et compétence

¹ La procédure d'autorisation de construire et la police des constructions ont pour but la mise en œuvre du droit des constructions et la sauvegarde de l'ordre et de la sécurité publics en matière de construction, ainsi que du patrimoine naturel et bâti.

² La demande d'autorisation de construire doit être déposée par le requérant ou son mandataire et cosignée par le propriétaire du fonds.

³ Les autorités prennent, dans les limites de leur compétence, les mesures prévues par la loi. Elles sont habilitées à pénétrer dans les immeubles,

bâtiments et locaux lorsqu'il n'existe aucun autre moyen d'établir des faits pertinents.

Art. 34¹ Ordonnance sur les constructions

¹ Au surplus l'ordonnance sur les constructions règle plus précisément la procédure d'autorisation de construire et la police des constructions.

² Elle détermine:

- a) les cas où l'autorisation est nécessaire selon le droit fédéral et cantonal et les travaux non soumis à autorisation;
- b) les catégories d'autorisations, la composition, l'organisation et les tâches de la Commission cantonale des constructions (CCC) et du secrétariat cantonal des constructions;
- c) l'organisation et les compétences de la commission consultative d'architecture;
- d) les exigences relatives à la demande d'autorisation, à l'examen préliminaire de la demande, ainsi qu'à la notification de la décision;
- e) les exigences relatives à l'obtention de tous les documents nécessaires à l'établissement de la statistique cantonale de la construction, y compris ceux concernant les dossiers situés à l'intérieur des zones à bâtir;
- f) la validité, la durée et la prolongation de l'autorisation de construire;
- g) les émoluments et frais.

B. Procédure d'autorisation de construire

Art. 35 Demande

¹ Le requérant engage la procédure par le dépôt d'une demande d'autorisation de construire auprès de l'autorité communale 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 comporte des dérogations, la demande motivée de dérogation doit être annexée à la demande d'autorisation de construire.

C. Publication, enquête publique

Art. 36 Procédure ordinaire

¹ Toutes les demandes concernant des projets nécessitant une autorisation selon la présente loi et l'ordonnance sur les constructions sont mises à l'enquête publique par la commune au plus tard dans les 30 jours dès réception du dossier complet conformément à l'ordonnance sur les constructions.

² La publication a lieu par insertion dans le Bulletin officiel et dans la commune selon l'usage local.

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. 37¹ Contenu

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 comporte des dérogations par rapport à la législation en vigueur, notamment à l'article 24 LAT;
- 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. 38 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.

D. Procédure d'opposition**Art. 39** Opposition: Motif

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

Art. 40 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. 41 Délai et forme

¹ Le délai d'opposition est de dix 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. 42 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.

705.1

- 14 -

Art. 43 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 seront consignés dans un procès-verbal.

E. Décision préalable

Art. 44 Décision préalable

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

² La décision préalable est soumise à la même procédure que la décision sur la demande d'autorisation de construire.

³ La durée de validité de la décision préalable est la même que celle de l'autorisation de construire.

F. Décision

Art. 45 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 Le droit applicable est le droit en vigueur au moment de la décision.

³ 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.

G. Recours

Art. 46¹ 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 ordonné 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 exécutoire.

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.

Art. 47 Sûretés

¹ 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.

² Si les sûretés ne sont pas fournies dans le délai fixé par l'autorité compétente, la décision ordonnant l'effet suspensif devient caduque.

Art. 48¹ Préjudice

¹ En cas de recours abusif ou téméraire, le recourant est tenu de réparer le préjudice causé par la demande de l'effet suspensif.

² L'action en dommages-intérêts est intentée au choix du demandeur devant le juge civil dans le ressort duquel est situé l'immeuble objet de la demande ou au domicile du recourant.

H. Police des constructions**Art. 49¹** Compétence; tâches, 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.

⁴ 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.

⁵ 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 la commune, respectivement la commission cantonale des constructions, du début et de la fin des travaux.

⁶ Les agents communaux et les fonctionnaires cantonaux désignés à cet effet par le conseil municipal, respectivement par le Conseil d'Etat, sont tenus, pour tous les objets sis hors de la zone à bâtir, d'informer la commission cantonale des constructions de tous les travaux 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. 50 Autres tâches

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'exploiter;
 - d) de dresser procès-verbal des infractions commises.

Art. 51 Procédure de remise en état des lieux: principe; contenu

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 en matière de police des constructions 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. Ces décisions sont immédiatement exécutoires.

² L'autorité de police des constructions fixe au propriétaire ou au titulaire d'un droit de superficie un délai convenable pour la remise en état des lieux conforme au droit sous la menace d'une exécution d'office.

³ La décision de remise en état des lieux doit contenir les éléments suivants:

- a) la détermination exacte de la mesure à prendre par l'obligé pour rétablir une situation conforme au droit;
- b) l'indication du délai d'exécution de la mesure ordonnée;
- c) la menace de l'exécution d'office en cas de non-respect du délai fixé;
- d) le cas échéant, l'indication de la possibilité de déposer une nouvelle demande;
- e) l'indication des voies de recours.

⁴ Les règles suivantes sont applicables au rétablissement de l'état antérieur:

- a) La décision de rétablissement de l'état antérieur est suspendue lorsque l'obligé a déposé dans les 30 jours à compter de sa notification une demande d'autorisation de construire. L'autorité peut prolonger ce délai pour de justes motifs. Une telle demande est exclue lorsque le projet a déjà fait l'objet d'une décision entrée en force.
- b) L'autorité compétente examine dans le cadre de cette procédure si le projet peut éventuellement être autorisé.
- c) Si le projet est partiellement ou totalement autorisé, la décision de rétablissement de l'état antérieur des lieux devient caduque dans la mesure correspondant à l'autorisation.
- d) En cas de refus de l'autorisation de construire, l'autorité décide simultanément si et dans quelle mesure l'état conforme au droit doit être rétabli; elle fixe le cas échéant un nouveau délai pour l'exécution des mesures ordonnées.

⁵ 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. 52 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 et installations non terminées, mal entretenues, endommagées ou exploitées en violation des prescriptions en vigueur.

²Quiconque 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 raisonnable. Si le perturbateur est inconnu, la sommation sera adressée au propriétaire du bien-fonds duquel émane l'atteinte.

Art. 53 Exécution par substitution

¹L'autorité de police des constructions compétente, exécute par voie de contrainte les décisions prises sur la base des articles 50 à 52 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.

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

³Les 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 valable sans inscription au registre foncier.

⁴Si 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.

Chapitre 6: Peines

Art. 54¹ Actes punissables et sanctions pénales

¹Est 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 inexactes, 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.

²Dans 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 à l'article 58 du code pénal suisse.

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

⁴ A l'échéance du délai accordé, en cas d'inexécution d'une décision ordonnant la remise en état des lieux, des amendes plus élevées sont prononcées par l'autorité compétente qui fixe un nouveau délai, ce aussi longtemps que l'état illicite subsiste.

⁵ Dans les cas de peu de gravité, l'amende prévue à l'alinéa 1 peut être réduite.

⁶ Demeurent réservées les dispositions pénales plus sévères prévues par d'autres lois ou règlements.

Art. 55 Prescription

¹ Les infractions se prescrivent par trois ans à compter de l'instant où elles sont reconnaissables. Les amendes se prescrivent dans le même délai à compter du moment où le prononcé devient exécutoire.

² La prescription relative aux infractions est interrompue par tout acte d'instruction et la prescription relative aux peines par tout acte d'exécution.

³ La prescription absolue intervient après six ans; pour les amendes prononcées annuellement, elle intervient après dix ans.

Art. 56 Dispositions diverses

¹ Si l'infraction a été commise dans le cadre de la gestion d'une personne morale, d'une société en nom collectif ou d'une société en commandite, leurs organes répondent solidairement des amendes, des gains soumis à confiscation, des émoluments et frais. Ils possèdent la qualité de partie dans la procédure pénale.

² 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.

³ La procédure pénale est réglée par la législation cantonale en la matière.

Chapitre 7: Dispositions transitoires et finales

Modification et abrogation d'actes législatifs, entrée en vigueur

Art. 57 Abrogation d'actes législatifs

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

² Sont abrogés notamment:

- a) la loi du 19 mai 1924 sur les constructions;
- b) les articles 41, 42 et 43 de la loi du 23 janvier 1987 concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979;
- c) le décret du 31 janvier 1992 sur la procédure d'autorisation de construire (DAC);
- d) les articles 11, 12 et 13 de la loi du 18 novembre 1977 sur la protection contre l'incendie et les éléments naturels ainsi que les articles 42, 43, 44, 45 et 46 du règlement d'application du 4 octobre 1978 de la loi du 18 novembre 1977 sur la protection contre l'incendie et les éléments naturels;
- e) les articles 52 et 53 de la loi du 21 novembre 1856 sur les mines et carrières;

Art. 58 Exécution

¹ Le Conseil d'Etat édicte les prescriptions nécessaires à l'exécution de la présente loi, lesquelles doivent faire l'objet d'une approbation par le Grand Conseil.

² L'ordonnance sur les constructions règle en particulier:

- a) l'indice d'utilisation et la manière de le calculer;
- b) la procédure relative à l'établissement de l'inventaire des objets particulièrement dignes de protection;
- c) la procédure d'autorisation de construire et la police des constructions;
- d) les définitions de base et les modes de calculs.

Art. 59 Adaptation de dispositions

¹ Les dispositions matérielles communales et cantonales doivent si nécessaire, être adaptées dans les cinq ans à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi. Ces modifications sont celles imposées par le droit fédéral et cantonal eu égard au genre et au contenu des dispositions.

² Les adaptations rédactionnelles font l'objet d'une décision du conseil municipal et d'une approbation du Conseil d'Etat.

³ Les adaptations rédactionnelles doivent être entreprises dans les trois ans à partir de l'entrée en vigueur de la loi et doivent notamment porter sur:

- a) le remplacement des notions de l'ancien droit par celles correspondantes du nouveau droit;
- b) le remplacement des renvois aux dispositions de l'ancien droit par les renvois au nouveau droit;
- c) la suppression des dispositions contraires au nouveau droit.

Art. 60 Entrée en vigueur

¹ La présente loi est soumise au référendum facultatif.

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

Ainsi adopté en deuxième débats en séance du Grand Conseil, à Sion, le 8 février 1996

Le président du Grand Conseil: **Jean-René Fournier**
Les secrétaires: **Florian Boisset, Herbert Marty**

Intitulé et modifications	Publication	Entrée en vigueur
L sur les constructions du 8 février 1996	RO/VS 1996, 82	1.1.1997
¹ modification du 4 septembre 2003: n.: art. 27bis, 31bis; n.t.: art. 2, 11, 12, 16, 18, 30, 31, 33, 34, 37, 46, 48, 49, 54	BO No 39/2003	1.7.2004
a.: abrogé; n.: nouveau; n.t.: nouvelle teneur		