Présentation



Loi et ordonnance cantonale sur les constructions du Canton du Valais

Sion, le 3 septembre 2026

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Sommaire

1. Objectifs
2. Vue d'ensemble
3. Conditions générales d'autorisation de construire
   - Terrain de référence
4. Distances et implantation
   - Saillies et retraits négligeables
   - Constructions souterraines
   - Transfert d'indices
   - Indices – Majorations
5. Hauteurs et étages
   - Hauteur d'excavation / hauteur latérale
6. Sécurité, salubrité et intégration
7. Aménagements extérieurs et dispositions diverses
   - Équipement et accès
8. Autorisation de construire
   - Modalités de dépôt – documents exigés
   - Procédure d'annonce
   - Prolongation de l'autorisation et ensemble de constructions
9. Obligations du bénéficiaire
10. Conclusions

Loi et ordonnance sur les constructions

1. Objectifs

- **Loi sur les constructions :**
  - Comprendre les principes fondamentaux de la LC valaisanne
  - Identifier les liens avec l'AIHC
  - Harmoniser les pratiques de conception et d'instruction des dossiers
  - Réduire les divergences d'interprétation

- **Ordonnance sur les constructions**
  - Comprendre les exigences pratiques de l'OC
  - Produire des dossiers réglementaires robustes
  - Harmoniser les représentations graphiques
  - Anticiper les demandes des autorités

Le Valais a adhéré à l'AIHC en 2016, avec entrée en vigueur au 1er janvier 2018.

Loi et ordonnance sur les constructions

2. Vue d'ensemble

Thématique	Articles LC
Conditions générales de construire	Chapitre 2
Distances et implantation	Art. 16 à 18
Hauteurs et gabarits	20 à 24
Sécurité, salubrité et intégration	37
Aménagements extérieurs et dispositions diverses	38 à 40
Autorisation de construire	Chapitre 3
Obligations du bénéficiaire	Art. 63

Thématique	Articles OC
Équipement et accès	Art. 5
Modalités de dépôt – documents exigés	Art. 29 à 37
Définition et méthodes de calcul (AIHC, IBUS, hauteurs, distances, etc)	Art. 6 à 16
Autorisation de construire	Chapitre 3
Responsabilité et conformité des travaux	Art. 54

Importance pour les mandataires

Ces dispositions influencent directement :

- la faisabilité des projets
- le dimensionnement
- les implantations
- les calculs réglementaires
- La qualité des dossiers
- les discussions avec les communes

3. Conditions générales de construire

- **Principes essentiels**

  Une construction doit notamment :

  - respecter l'affectation de la zone ainsi que des dispositions des législations applicables (LC, OC, LAT, …)
  - respecter les intérêts publics
  - garantir la sécurité et la salubrité

- **Conséquences pratiques**

  Pour les mandataires :

  - vérification préalable du RCCZ
  - analyse du contexte urbanistique
  - coordination des procédures et des décisions spéciales avec les services spécialisés
  - anticipation des éventuelles dérogations

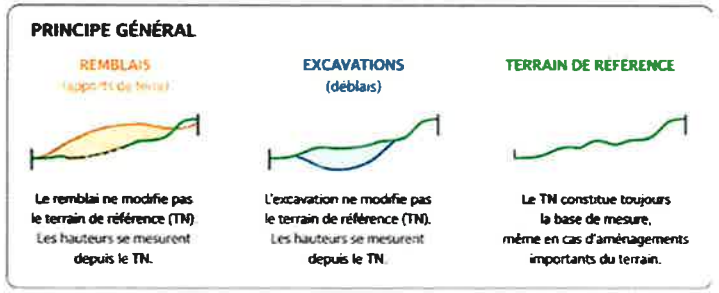
- **Bonnes pratiques**

  - analyse réglementaire dès le début de l'étude de l'esquisse du projet.
  - contrôle des indices et gabarits dès l'esquisse.
  - validation du terrain de référence.

3. Conditions générales de construire – Terrain de référence

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

- Le terrain de référence sert de base pour mesurer notamment :
  - la hauteur totale d'un bâtiment ;
  - la hauteur de façade ;
  - la qualification d'une construction comme souterraine ou partiellement souterraine ;
  - Nombre d'étages ou autres;



- On distingue trois situations :
  1. Cas normal : le terrain de référence est le terrain naturel existant avant les travaux.
  2. Si le terrain naturel n'est plus identifiable (par exemple à cause d'anciens remblais ou excavations), on reconstitue le terrain de référence à partir du terrain naturel environnant.
  3. Exception : dans certains cas particuliers (protection contre les crues, contraintes techniques, aménagement du territoire, équipements publics, etc.), l'autorité peut fixer un terrain de référence différent dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation.

     Les commentaires officiels de l'AIHC citent notamment les risques d'inondation, la protection de la nappe phréatique ou des raisons d'assainissement des eaux comme exemples où cette dérogation peut être justifiée

3. Conditions générales de construire – Terrain de référence

- Une décision préalable permet de demander à l'autorité de se prononcer sur un point précis avant de déposer le projet définitif. Lorsque le terrain de référence est incertain (terrain remanié, forte pente, anciens remblais, terrassements importants, etc.), il est possible de solliciter une décision portant uniquement sur ce point.

- Les avantages sont les suivants :
  - Sécuriser le projet en validant la base de calcul des hauteurs avant d'engager des frais d'études importants.
  - Réduire le risque de refus ou de modifications ultérieures liées à une interprétation différente du terrain de référence.
  - Clarifier les échanges avec la commune et les voisins en disposant d'une position officielle sur un élément déterminant (mise à l'enquête publique).

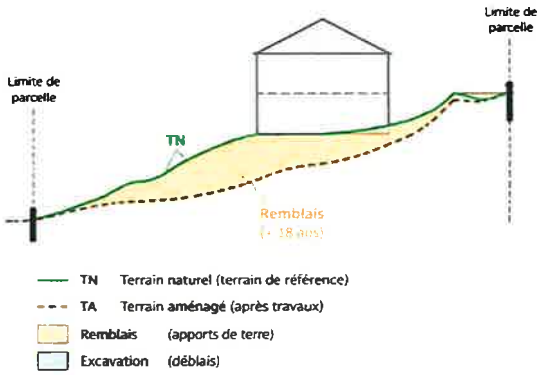
- Cette démarche est particulièrement pertinente lorsque :
  - le terrain naturel est difficile à reconstituer ;
  - des remblais ou déblais anciens ont modifié la topographie ;
  - le projet est proche des limites réglementaires de hauteur ;
  - la commune et le requérant ont des interprétations différentes du terrain de référence.

Points sensibles en Valais

terrains en pente
remblai/déblai
plateformes artificielles
constructions en terrasse

Astuce : obtenir une décision préalable pour valider le terrain de référence.

FIGURE 1-1 **TERRAIN NATUREL MODIFIÉ**
Exemple : remblai sur terrain en pente



4. Distances et implantation

Les distances et les règles d'implantation ne sont pas de simples chiffres dans un règlement. Elles traduisent des objectifs concrets : protéger les personnes, garantir des conditions de vie saines et assurer une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement.

- **Distance**
  - Distances aux limites
  - Distances entre bâtiments
  - Autres distances : forêts, protection des eaux, protection contre l'incendie (législations spéciales)
  - Retraits et saillies
  - Détermination des façades
- **Alignements**
  - Alignements (voies de communication, conduites, objets naturels ou culturels, ainsi que zones agricoles). Les procédures et la détermination des alignements sont régies par la législation spéciale et la réglementation communale (par exemple, la loi sur les routes définit les distances liées à l'alignement d'une route cantonale ou nationale).
- **Interaction avec l'AIHC**
  - L'AIHC harmonise les méthodes de mesure mais les valeurs réglementaires restent cantonales et/ou communales.

4. Distances et implantation

Art. 6 OC Saillies et retraits négligeables

- Les saillies correspondent aux parties saillantes du plan de façade qui dépassent d'au maximum **2** mètres et qui – à l'exception des avant-toits et des balcons – n'occupent pas plus d'un tiers de la façade.
- parties saillantes du plan de façade telles qu'avant-toits, perrons et balcons (ouverts ou fermés sur les côtés) ne peuvent empiéter que de 1,5 mètre au maximum sur la distance à la limite ou sur l'alignement.
- Un retrait par rapport à la façade principale d'au maximum **2** mètres est considéré comme négligeable.



Avant 2026, la profondeur des saillies et des retraits était limitée à 1,50 m au maximum.

Attention : les prescriptions de l'AEAI, notamment celles relatives aux distances de protection incendie, demeurent applicables.

4. Distances et implantation

Art. 7 OC Construction souterraine

- Construction qui, à l'exception de l'accès et des garde-corps, se trouve entièrement au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé
- Les constructions souterraines ne sont pas soumises aux distances aux limites de fonds.

FIGURE 2-1 **CONSTRUCTION SOUTERRAINE – REMBLAIS SUR OUVRAGE**
Exemple : couvert de terre

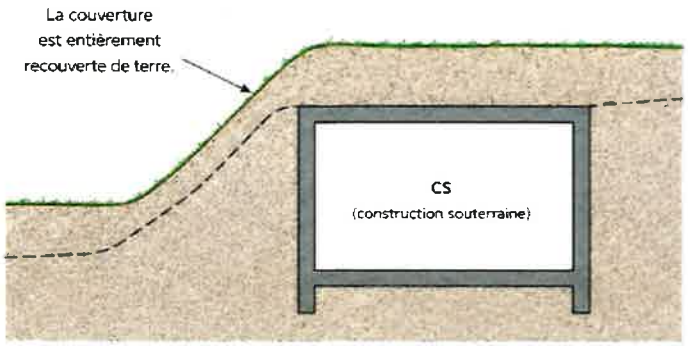
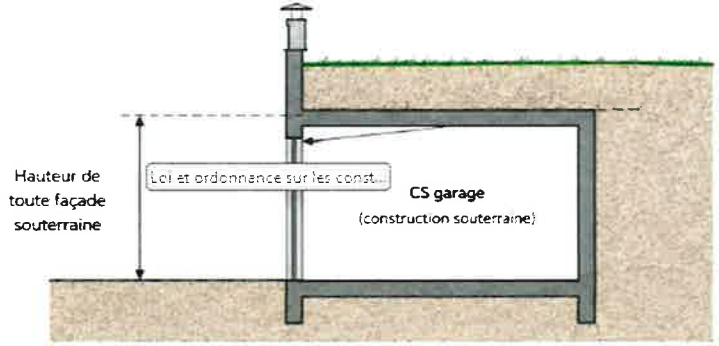


FIGURE 2-2 **CONSTRUCTION SOUTERRAINE – EXCAVATION**
Exemple : garage souterrain

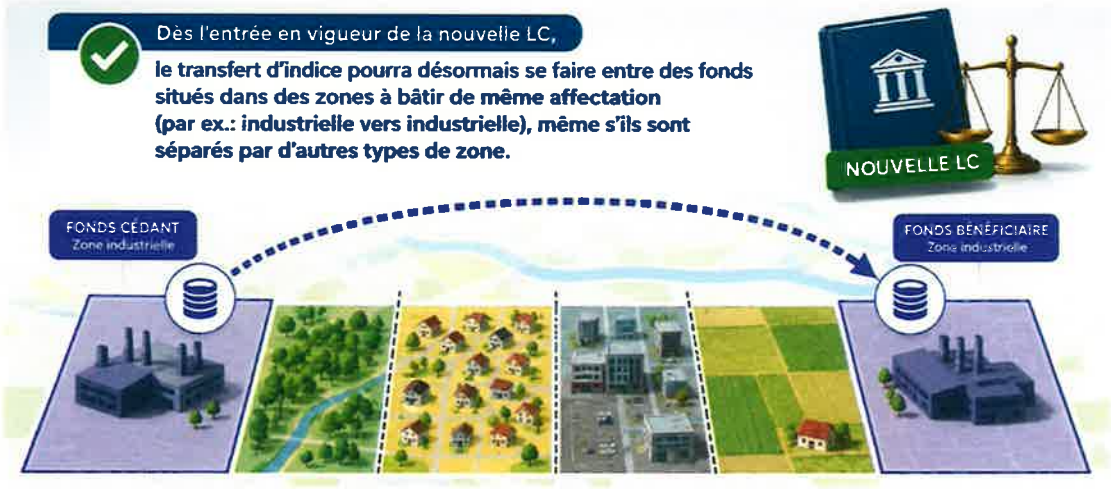


4. Distances et implantation

Art. 29 al. 2 LC Transfert d'indices

- Dès l'entrée en vigueur de la nouvelle LC, le transfert d'indice pourra désormais se faire entre des fonds situé dans des zones à bâtir de même affectation (par ex.: industrielle vers industrielle), même s'ils sont séparés par d'autres types de zone.

- Il appartiendra à l'autorité de veiller à ce que le transfert d'indice ne dénature pas les zones concernées, ni ne permette un aménagement contraire à l'affectation de la zone (par exemple transfert important vers une zone d'habitation de faible densité).



4. Distances et implantation

Art. 15 OC 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 répondant aux standards de qualité pro mus par la législation sur l'énergie, le requérant peut bénéficier d'une majo ration de 10 pour cent sur l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) fixé par le RCCZ, sous réserve de ne pas dépasser une augmentation maximale de 0,10.
- 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'IBUS.
- 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 majo ration de 45 pour cent sur l'IBUS. Pour les autres indices, les communes peuvent fixer dans le RCCZ une majoration appropriée.
- 6.Les communes peuvent fixer dans le RCCZ, et pour certains types de zones du plan d'affectation, une majoration allant, au maximum, jusqu'à 50 pour cent de l'IBUS, lorsque les conditions cumulatives suivantes sont remplies:

  a) le stationnement est dimensionné conformément à l'article 39 LC;
  b) au moins 90 pour cent de la surface dédiée aux places de stationnement et aux circulations est réalisée en souterrain, afin de favoriser la préservation de surfaces vertes; lorsque la réalisation en souterrain n'est pas possible pour des impératifs de protection des eaux, la totalité des places de stationnement et les circulations sont réalisées avec une couverture végétalisée;
  c) la moitié de la majoration au maximum est affectée au stationnement.

- 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, hormis dans le cas prévu à l'alinéa 6. 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.

4. Distances et implantation

Art. 15 OC Indices – Majorations et report

- La révision prévoyait que le bonus d'indice énergétique soit fixé dans l'OC, la LcEne fixant les conditions énergétiques permettant l'accession à ce bonus. Le bonus d'indice est donc désormais fixé dans l'OC (sans changement). A noter qu'en raison de péripéties de procédure législative, le bonus est également encore fixé dans la LcEne. Les deux textes prévoient le même bonus: il n'y a pas de cumul possible entre le bonus OC et le bonus LcEne.

- La disposition transitoire de l'OC prévoit que le bonus passe de 10% (max 0,1) à 15% (max 0,15) lorsque l'IUS est utilisé au lieu de l'IBUS, ceci jusqu'à adaptation des RCCZ (correctif à la suite d'une jurisprudence du TC).



5. Hauteurs et étages

Les articles 20 à 25 LC introduisent la méthode harmonisée de mesure des hauteurs, directement inspirée de l'AIHC. L'objectif est de disposer de définitions uniformes dans tout le canton, en distinguant clairement la hauteur du bâtiment, l'impact des excavations et le nombre d'étages, afin d'améliorer la lisibilité des projets et leur intégration dans le site.

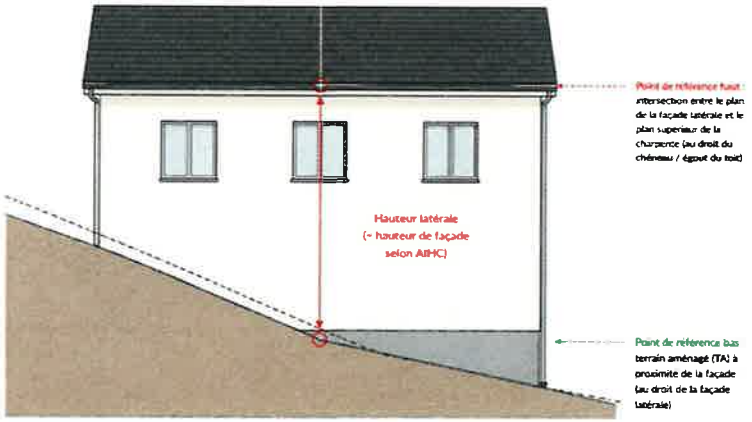
Attention !

Les communes peuvent fixer des prescriptions spécifiques, notamment en matière de hauteurs, dans leur réglementation communale.

5. Hauteurs et étages

Art. 20 al.3 LC Hauteurs d'excavation

- Les communes **peuvent** fixer une hauteur latérale pour les bâtiments. La définition de la hauteur latérale est identique à la notion de hauteur de façade selon l'AIHC, selon laquelle la hauteur de façade représente la plus grande hauteur entre l'intersection du plan de la façade et le plan supérieur de la charpente du toit.



Les communes ont la possibilité de fixer des prescriptions complémentaires en matière de hauteurs. À cette fin, elles seront vraisemblablement amenées à schématiser les règles qu'elles entendent appliquer.

La hauteur d'excavation correspond à la différence de hauteur entre le terrain naturel et le point le plus bas du terrain aménagé, en prolongation de la hauteur totale. L'OC peut prévoir, pour des cas spécifiques, que la hauteur d'excavation ne se mesure pas en prolongation de la hauteur totale (art. 10 OC).

5. Hauteurs et étages

Art. 10 OC Hauteur d'excavation

- Les excavations permettant l'accès au garage ou au parking dont l'emprise dans la façade correspond au maximum à 1/3 de la largeur de celle-ci et au minimum à 3 mètres n'est pas pris en considération pour le calcul de la hauteur d'excavation.
- Lorsqu'une façade est dégagée pour permettre l'ouverture d'une rangée de portes de box individuels, la hauteur est dans tous les cas comptabilisée dans la hauteur d'excavation.
- Les garages non accolés au bâtiment sont assimilés à des bâtiments accessoires et ne sont pas comptabilisés dans la hauteur d'excavation du bâtiment principal.

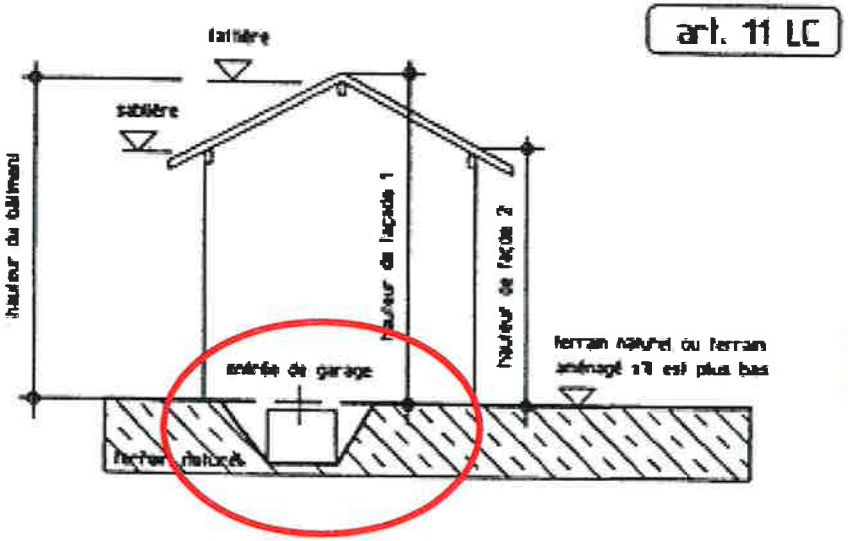


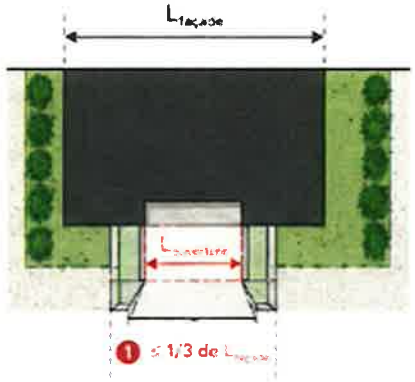




5. Hauteurs et étages

Art. 10 OC Hauteur d'excavation





Art. 11 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. *

Volonté du législateur : Que l'accès aux garages ne soit pas comptabilisé dans le calcul de l'hauteur à l'image de l'article 11 de la LC de 1996

6. Sécurité, salubrité et intégration

La sécurité protège, la salubrité améliore la qualité de vie et l'intégration donne du sens au projet. Ensemble, elles constituent les trois piliers d'une architecture responsable.

- **Garantir**
  - la sécurité des personnes (protection des occupants, prévention des risques d'incendie, d'intrusion, de chute, évacuation).
  - la qualité du cadre bâti (qualité de l'air intérieur, ventilation efficace, maîtrise de l'humidité, lumière naturelle, confort thermique, matériaux peu émissifs).
  - l'intégration paysagère (respect du tissu existant, mobilité, continuité des espaces publics, qualité des usages, gestion des eaux, intégration sociale et environnementale).
- **Pour les concepteurs**
  - une architecture réussie ne se mesure pas uniquement à son esthétique. Elle se juge également à sa capacité à protéger les occupants, à préserver leur santé et à s'intégrer durablement dans son environnement. La sécurité, la salubrité et l'intégration ne sont pas des contraintes : elles constituent les fondements d'un projet de qualité.
  - ce que cela apporte au maître d'ouvrage : réduction du risque, valorisation du patrimoine, diminution des coûts d'exploitation, amélioration du confort, meilleure acceptation du projet, augmentation de la valeur immobilière, …

7. Aménagements extérieurs et dispositions diverses

Les articles 38 et 39 LC traduisent une évolution de la conception des projets : il ne s'agit plus seulement de prévoir des places de stationnement ou des espaces libres, mais de concevoir des aménagements extérieurs de qualité, favorisant les usages, la mobilité durable et l'intégration du projet dans son environnement.

- Désormais, les obligations en places de stationnement seront réglées par la LR et par les normes l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (normes VSS). La réglementation communale devra désormais se conformer à ces principes.
- Lorsqu'un projet sera susceptible d'entraîner une augmentation importante du trafic journalier moyen, le requérant pourra établir un plan de mobilité en lieu et place de suivre les normes VSS. Un règlement du Conseil d'Etat règlera les principes du plans de mobilité. NOTA: le SDM a mis à disposition une aide sur ce sujet.
- Les communes pourront, si elles ont adopté un concept de stationnement, prévoir des zones dans lesquelles le nombre de places de stationnement pourra être inférieur à ce que prévoient les normes VSS. Un règlement du Conseil d'Etat règlera le contenu.
- Les communes pourront toujours exiger que les places soient réalisées en souterrain. Elles pourront aussi exiger un sol perméable ou une couverture végétalisée.
- Le plan de situation devra indiquer les voies publiques avec leur désignation, les accès existants ou projetés et les places de stationnement pour véhicules à moteur et deux-roues.

7. Aménagements extérieurs et dispositions diverses

Équipement et accès

Conditions minimales

Le terrain doit disposer :

- d'un accès suffisant (liaison avec la route communale / cantonale / privée, accès pompiers,…)
- des équipements nécessaires (stationnement, …)
- des raccordements techniques (évacuation des eaux, électricité, eau potable, etc…)

Points critiques

- pente excessive
- accès hivernal
- visibilité routière
- accès véhicules de secours
- mobilité douce
- stationnement des véhicules

Cas pratique : Analyse réglementaire d'un projet en pente

Situation : parcelle en forte pente, accès par une route communale, projet de village avec garage intégré.

Questions réglementaires : quel est le terrain de référence? Quel est la hauteur de façade? Quel niveau est considéré comme enterré? L'accès est-il conforme? Les mouvements de terrain sont-ils admissibles?

Message à retenir

Toutes ces questions et notions liées à l'AIHC doivent être intégrées dès les premières phases d'étude du projet.

Bonnes pratiques

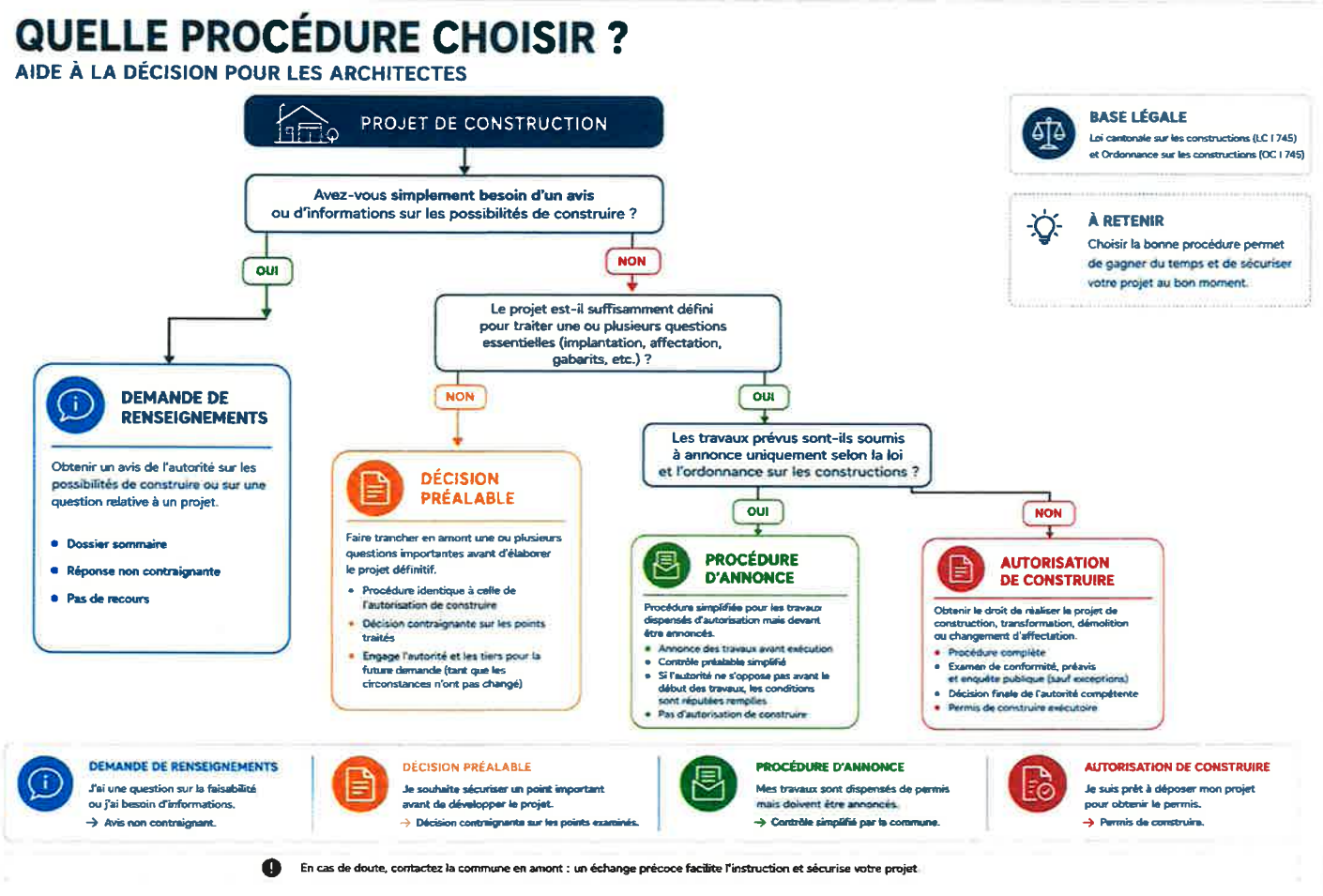
Coordination interdisciplinaire pour les projets de grande envergure :

- Architecte
- Ingénieur civil
- Géomètre
- Autorités communales
- Service de la mobilité
- Spécialiste mobilité

8. Autorisation de construire

Procédure	A quoi sert-elle?	Effet juridique
Autorisation de construire	Procédure complète permettant d'obtenir le droit de réaliser un projet de construction, de transformation, de démolition ou de changement d'affectation soumis à autorisation. Elle comprend l'examen de la conformité au droit, les préavis des organes cantonaux et communaux, l'enquête publique (sauf exceptions) et la décision de l'autorité compétente.	**Décision exécutoire** autorisant (ou refusant) les travaux.
Décision préalable	Permet de faire trancher **en amont** une ou plusieurs questions importantes (implantation, affectation, gabarits, etc.) avant d'élaborer un projet définitif. La procédure est identique à celle d'une demande d'autorisation de construire.	**Décision contraignante pour les points traités**, tant pour les autorités que pour les tiers, dans le cadre de la future demande d'autorisation, tant que les circonstances n'ont pas changé.
Demande de renseignements	Permet d'obtenir un avis de l'autorité sur les possibilités de construire ou sur une question relative à un projet, sur la base d'un dossier sommaire.	**Simple information** : la réponse ne lie pas l'autorité et ne peut pas faire l'objet d'un recours.
Procédure d'annonce	Procédure simplifiée applicable uniquement aux travaux que la loi ou l'ordonnance soumettent à annonce plutôt qu'à autorisation. Le requérant annonce les travaux avant leur exécution; si l'autorité estime que les conditions ne sont pas remplies, elle exige une autorisation de construire. À défaut de réaction de l'autorité avant le début des travaux, les conditions de la procédure d'annonce sont réputées remplies.	**Pas d'autorisation de construire**, mais une procédure simplifiée de confirmation de non-assujettissement à autorisation.

8. Autorisation de construire



Message clé pour les architectes

Demande de renseignements → *J'aimerais savoir si mon idée est envisageable.*
Décision préalable → *Je veux sécuriser un point essentiel avant de développer le projet.*
Procédure d'annonce → *Mon projet relève de travaux mineurs soumis uniquement à annonce.*
Autorisation de construire → *Je souhaite obtenir le permis permettant de réaliser mon projet.*

8. Autorisation de construire

Modalités de dépôt

Toutes les communes valaisannes ont intégrées la plateforme eConstruction.

Le traitement du dossier numérique permet un traitement accéléré des dossiers auprès des services cantonaux et communes.

Il permet également à l'auteur des plans, en répondant aux questions qui sont formulées selon la nature du projet, de compléter les dossiers avec les documents nécessaires à l'examen de leur conformité, législations spéciales ou zones particulières (danger naturel, protection des eaux, etc)

Que ça soit dans le cadre d'une procédure d'annonce, d'une demande de renseignement ou d'une demande d'autorisation de construire, la qualité des plans et les documents à fournir sont essentiels afin que l'autorité puisse traiter le dossier de manière efficiente tant au niveau du traitement (réponse à fournir ou décision à rendre) qu'au niveau des délais de traitement.

8. Autorisation de construire

Modalités de dépôt

Depuis le 1er janvier 2026 :

Les documents suivants doivent impérativement être déposés en vue de la mise à l'enquête publique :

Les documents relatifs à la protection incendie ;

Les documents relatifs à l'énergie ;

Les documents relatifs à l'environnement.

Afin d'éviter des oppositions liées à une mauvaise compréhension du projet par les personnes consultant le dossier, il est important d'établir les plans conformément à la norme SIA 400. Les plans déposés dans le cadre de la procédure doivent être des plans techniques clairs et lisibles, et non des plans de présentation ou des rendus graphiques réalisés pour un concours d'architecture.

Ne pas oublier de joindre également :

le diplôme de l'auteur des plans ;

Les documents relatifs à la démolition d'un bâtiment conformément à l'art. 37 al.1 let. e OC.

{ fiche signalétique du bâtiment (année, architecte, affectation, etc) et une documentation photographique actuelle intérieure et extérieure, ainsi que les plans disponibles }

Rappel :

Si votre projet comporte un forage, le type d'objet « Forage » doit également être sélectionné dans eConstruction.

8. Autorisation de construire

Modalités de dépôt

Les aspects matériels ont été peu modifié dans la révision. Les aspects relatifs aux objets soumis à annonce seront abordés ultérieurement. Les autres modifications touchent:

- **Parasismique et dangers naturels**
  - La loi explicite désormais que les constructions et installations doivent être réalisées selon les règles de l'art reconnues en matière de construction, en respectant notamment les exigences parasismiques.
  - L'OC précise désormais que l'espace réservé aux eaux doit figurer sur le plan de situation.
  - L'OC exige désormais comme document spécial une expertise géologique pour les lieux d'extraction des matériaux et les décharges.
  - L'OC exige désormais comme document spécial le report sur les plans des éléments parasismiques, ceci pour toutes les classes d'ouvrage. Le département peut édicter les exigences selon les classes d'ouvrage (cf. vade-mecum «Sécurité parasismique des ouvrages»).

8. Autorisation de construire

Modalités de dépôt

- **Terrains de jeu et espaces extérieurs**
  - Concernant les terrains de jeux, la LC prévoit désormais la possibilité pour les communes, alternativement à l'exigence de réalisation de terrains de jeux, de prévoir une contribution de remplacement si un tel terrain existe déjà à proximité et est public.
  - Concernant les espaces extérieurs, le RCCZ pourra désormais prévoir des exigences particulières.

- **Normes énergétiques**
  - La possibilité de dépasser de 20cm la hauteur prescrite par le RCCZ pour les nouvelles constructions qui respectent l'exigence d'isolation du toit est supprimée.
  - Les documents nécessaires à l'examen des législations sur l'énergie, la protection de l'environnement et la protection incendie ne sont désormais plus considérés comme documents spéciaux, mais comme documents devant être joints à la demande.

8. Autorisation de construire

Modalités de dépôt

- **Amiante et polluants**
  - Désormais, le «diagnostic amiante» est remplacé par un diagnostic sur les polluants dangereux pour l'environnement et la santé au sens de l'ordonnance fédérale sur l'élimination des déchets (OLED), incluant l'amiante mais ne s'y limitant pas.

- **Démolition de bâtiments non protégés**
  - Lors de la démolition de bâtiment, il sera désormais demandé, comme document spécial, une fiche signalétique du bâtiment, une documentation photographique intérieure et extérieure et les plans actuels (dans la mesure ou ils sont disponibles):

8. Autorisation de construire

Modalités de dépôt

- **Auteur des plans**
  - L'auteur de plans devra désormais disposer d'un domaine relevant du domaine technique du projet qui fait l'objet de la procédure. Il appartient à l'autorité compétente d'évaluer cet élément.
  - Le diplôme de l'auteur des plans fait désormais explicitement partie de la demande.
  - Les pompes à chaleur air/air ou air/eau ne sont désormais explicitement pas soumises à l'art. 51 LC.
  - L'OC réglemente désormais les critères d'équivalence:
  - Diplôme suisse: école accréditée par le Conseil suisse d'accréditation, son équivalent européen l'EQAR (European Quality Assurance Register for Higher Education) ou un organisme d'accréditation reconnu par le Conseil suisse d'accréditation
  - Diplôme étranger: reconnaissance au cas par cas par le SEFRI → demande à effectuer par le requérant auprès de cette autorité

NOTA: un régime transitoire est désormais introduit pour les titulaires de CFC dessinateur orientation architecture ou génie civil. Reconnaissance si inscription au RC pendant 10 ans jusqu'à l'entrée en vigueur de la nouvelle LC.

8. Autorisation de construire

Art. 48 LC Procédure d'annonce en général

- Un projet soumis à procédure d'annonce doit être annoncé 30 jours avant les travaux, si aucun autre délai d'annonce n'est précisé.
- Si l'autorité estime que les conditions de l'annonce ne sont pas remplies, elle informe le propriétaire avant le début des travaux. A la demande de ce dernier, elle rend une décision formelle et sujette à recours constatant que les conditions de l'annonce ne sont pas remplies.
- Faute de réponse avant le début des travaux, le silence de l'autorité est assimilé à une décision constatant que les conditions de la procédure d'annonce sont remplies (c'est-à-dire que le projet n'est pas soumis à une autorisation de construire).

- **NOTA:** les conditions de la législation spéciale demeurent pleinement applicables (autorisations spéciales, conditions à respecter pour certains travaux, etc.) Il est de la responsabilité du propriétaire de s'assurer qu'il les respecte.



8. Autorisation de construire

Art. 62 al. 3 LC Prolongation de l'autorisation et ensemble de constructions

- Le nouveau droit supprime le privilège relatif à un ensemble de constructions. Désormais, les travaux devront démarrer dans les 3 ans également pour ces ensembles de construction, et non plus dans les 5 ans.



9. Obligations du bénéficiaire

- Art. 63 LC Le bénéficiaire d'une autorisation de construire ou son représentant est tenu :
  - d'afficher à ses frais l'attestation de l'autorisation à l'entrée du chantier pendant la durée des travaux, pour autant que l'autorité compétente l'exige dans l'autorisation de construire;
  - d'informer l'autorité compétente du début et de la fin des travaux. Sont réservés les devoirs d'annonces à d'autres entités, en particulier à l'office compétent en matière de protection civile ou à archéologie.

mais aussi….

Toute modification apportée au projet en cours de réalisation doit être annoncée à l'autorité compétente. Celle-ci évalue si la modification nécessite une autorisation de construire complémentaire et, le cas échéant, si elle doit faire l'objet d'une mise à l'enquête publique.
Cet aspect est particulièrement important, car des adaptations du projet autorisé sont fréquentes pendant l'exécution des travaux. Toute modification susceptible d'affecter l'autorisation de construire doit être soumise préalablement à l'autorité compétente afin d'obtenir une autorisation complémentaire. Cette démarche permet d'éviter, lors du contrôle final préalable à la délivrance du permis d'habiter, de devoir régulariser a posteriori des modifications non autorisées ou de s'exposer à des sanctions pour non-respect du permis de construire.

10. Conclusions

L'auteur des plans : un acteur clé de la réussite du projet

- La coordination des différents spécialistes intervenant dans l'étude du projet est essentielle. Elle comprend notamment l'ingénieur bois, l'ingénieur structure, l'ingénieur CVSE, le géotechnicien, le géomètre, le spécialiste en énergie ainsi que le spécialiste en protection incendie.

- Les auteurs des plans doivent maîtriser les procédures d'autorisation de construire. Une bonne connaissance des démarches administratives permet d'anticiper les contraintes et de limiter les retards liés à l'instruction des dossiers. Cela concerne notamment les demandes ordinaires, les procédures d'annonce, les demandes de compléments, les délais de traitement, les publications, les oppositions, les décisions des autorités ainsi que les modifications du projet avant ou pendant les travaux.

- Les auteurs des plans jouent également un rôle déterminant tout au long de la réalisation du projet. Ils veillent au respect des conditions de l'autorisation de construire, assurent le suivi des modifications intervenant en cours de chantier, effectuent les annonces nécessaires auprès des autorités en cas d'autorisations complémentaires, garantissent la conformité des travaux et participent aux contrôles ainsi qu'aux réceptions.

Retours d'expérience issus des échanges avec les communes

Points générant le plus de discussions

définition du terrain naturel

calcul des hauteurs en pente

qualification des niveaux enterrés

débords et éléments saillants

attiques

modifications du terrain

Causes fréquentes

plans insuffisamment détaillés

absence de coupes réglementaires

divergences d'interprétation

manque d'anticipation

Réalisation des travaux non conforme aux plans approuvés

Solutions

standardiser les dossiers

clarifier les méthodes de calcul

échanges précoces avec la commune

décisions préalables

autorisation complémentaire pendant les travaux

Nous vous remercions de votre attention