

# Législation cantonale sur les constructions 2018

- *Procédure d'autorisation de construire*
- *Prescriptions matérielles de construction*

Présentations des 26 et 27 septembre 2017

# Plan

1. Introduction
2. Rappel concernant le droit applicable
3. Autorités compétentes
4. Procédure et organisation
  - 4.1. Procédure si compétence cantonale
  - 4.2. Demande d'autorisation et documents spéciaux
5. Prescriptions matérielles
  - 5.1. AIHC et nouvelles règles matérielles
  - 5.2. Droits acquis
  - 5.3. Autres modifications
6. Dispositions finales et transitoires

# 1. Introduction

## 1.1. Cadre de la présentation

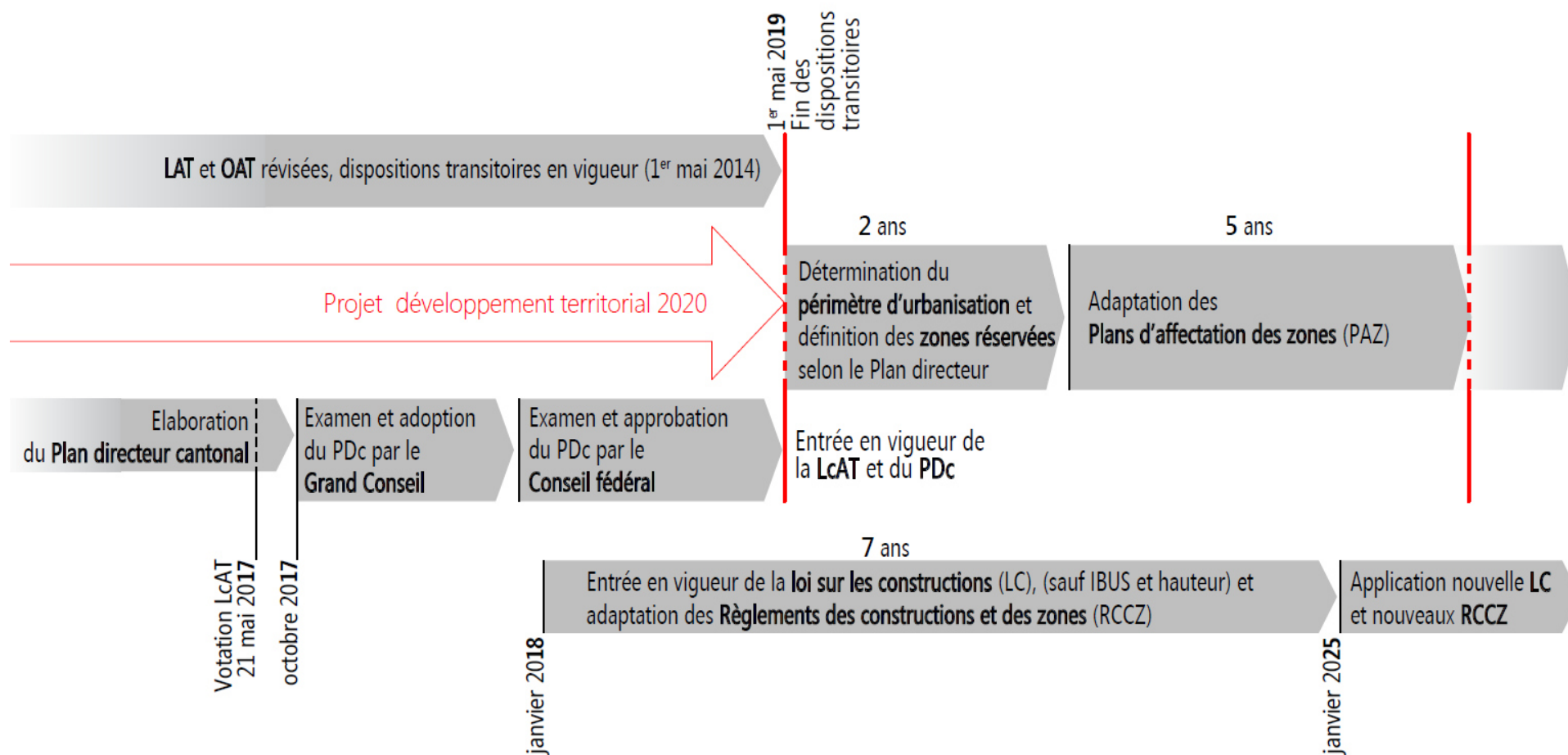
- Législation sur les construction 2018 (sans la législation cantonale sur l'aménagement du territoire)
- Régime applicable dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018
- **Informations et documents sur [www.vs.ch/constructions](http://www.vs.ch/constructions)**

## 1.2. Remarques concernant l'aménagement du territoire

- Pour les procédures de révision et de modification des RCCZ/PAZ, les règles suivantes s'appliquent
  - Pour toute révision/modification du RCCZ décidée par l'assemblée primaire après le 1.1.2018 : **la législation 2018 s'applique**
  - Pour les révisions/modifications du RCCZ décidée par l'assemblée primaire avant le 1.1.2018: **à examiner au cas par cas** (pas exclu d'appliquer la législation 1996 / pas exclu d'appliquer la législation 2018 sous réserve d'un avis informatif dans le bulletin officiel)

# 1. Introduction

## 1.3. Vue d'ensemble des modifications législatives



# 1. Introduction

## 1.4. Développement de formulaires, fiches, check-lists, modèles

### Quelques exemples

- *Formulaire d'autorisation de construire*
  - *Modèle pour les dossiers de compétence communale*
  - *Modèle pour les dossiers de compétence cantonale*
- *Annexe au formulaire d'autorisation de construire pour*
  - *Liste des copropriétaires ou des propriétaires communs*
  - *Demande motivée de dérogation*
- *Check-lists pour les documents à fournir lors d'une demande*
  - *24ss OC (plan de situation, registre foncier / cadastre, plans du projet, etc.)*
  - *Demandes spéciales (défrichement, etc.)*
- *Modèle de règlement communal des constructions*

# Plan

1. Introduction
2. **Rappel concernant le droit applicable**
3. Autorités compétentes
4. Procédure et organisation
  - 4.1. Procédure si compétence cantonale
  - 4.2. Demande d'autorisation et documents spéciaux
5. Prescriptions matérielles
  - 5.1. AIHC et nouvelles règles matérielles
  - 5.2. Droits acquis
  - 5.3. Autres modifications
6. Dispositions finales et transitoires

## 2. Rappel concernant le droit applicable (art. 70 LC)

### 2.1. Jusqu'à la fin 2017

- Application du droit actuel (législation 1996 avec modif.)

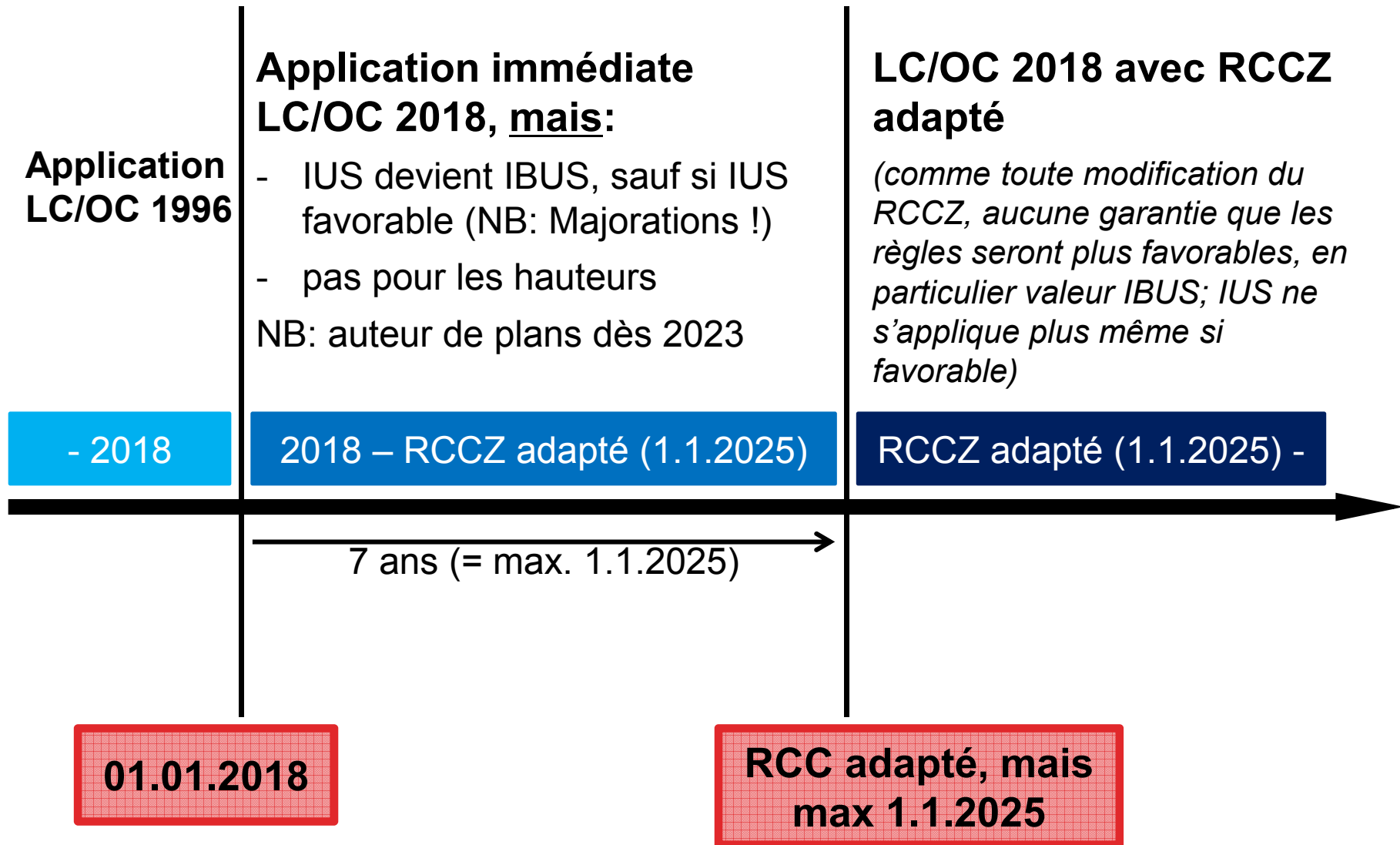
### 2.2. De 2018 jusqu'à la modification RCCZ (ou 1.1.2025)

- **Principe** : LC/OC 2018 s'appliquent immédiatement
- **Mais exceptions pour** :
  - Indice d'utilisation :
    - Conversion en IBUS (x 1.33 %)
    - Mais !!! garantie du potentiel à bâtir : le requérant peut demander l'application du droit antérieur qui lui serait plus favorable
  - Hauteurs : application du droit actuel
  - Auteur de plans : seulement dès 01.01.2023 (art. 70 al. 4 LC)
- **Mise en garde dans RCCZ** (et évent. modifications rédactionnelles) à décider par le conseil municipal !!!

### 2.3. Dès modification RCCZ (ou 1.1.2025)

- Exclusivement LC/OC 2018 avec RCCZ adapté

## 2. Rappel concernant le droit applicable (art. 70 LC)





# Plan

1. Introduction
2. Rappel concernant le droit applicable
- 3. Autorités compétentes**
4. Procédure et organisation
  - 4.1. Procédure si compétence cantonale
  - 4.2. Demande d'autorisation et documents spéciaux
5. Prescriptions matérielles
  - 5.1. AIHC et nouvelles règles matérielles
  - 5.2. Droits acquis
  - 5.3. Autres modifications
6. Dispositions finales et transitoires

# 3. Autorités compétentes

## 3.1. Répartitions des compétences

### ▪ Communes

- zones à bâtir (habitation, centre, artisanale, industrielle, installations publiques, sport et détente en secteur urbain et < 3 ha)

### ▪ Commission cantonale des constructions

- Extérieur de la zone à bâtir, en particulier
  - zone agricole (16a LAT)
  - zone à protéger (17 LAT)
  - zone agricole protégée (32 LcLAT)
  - petites entités urbanisées tels que hameaux (33 OAT)
  - territoires à habitat traditionnellement dispersé (39 al. 1 OAT)
  - constructions protégés «comme paysage» (mayens 39 al. 2 OAT)
  - zone d'extraction de matériau et décharge (26 LcLAT)
  - autres zones de sport et détente (art. 25 LcAT)
  - NB: y compris dérogations hors zone (24ss LAT)
- **Au 1.1.2018, demandes en suspens pour zone de mayens et de hameaux (33/39 OAT) à transmettre à la CCC**

## 3. Autorités compétentes

### 3.2. Cas particuliers (cf. projet PDC, fiche A.5)

- **Petites entités hors de la zone à bâtir (hameaux; 33 OAT; 18 LAT // 27 future LcAT) :** *Pour assurer le maintien de petites entités urbanisées sises hors de la zone à bâtir, des zones spéciales au sens de l'art. 18 LAT, telles que les zones de hameaux ou les zones de maintien de l'habitat rural, peuvent être délimitées si la carte ou le texte du plan directeur cantonal (art. 8 LAT) le prévoit. (= «unité de plusieurs maisons séparée d'un village»)*
- **Territoires à habitat traditionnellement dispersé (39 al. 1 OAT; 24 LAT) :** *à désigner dans le plan directeur cantonal et doit servir à renforcer l'habitat permanent. (Essentiellement Val d'Illeiez, cf. projet fiche PDC, A.5)*
- **Constructions existantes protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage (39 al. 2 OAT; 24 LAT // 32bis future LcAT) :** *Autorisable en particulier si les constructions sont placées sous protection dans un PAZ (ensemble digne de protection «paysage/ constructions»; cf. 17 LAT) et si le plan directeur cantonal définit les critères (= « zone des mayens»)*

## 3. Autorités compétentes

### 3.3. Dossiers communaux

- **Rappel du régime légal actuel**
  - Les projets dont la commune est requérante ou partie (30%) sont de compétence de la CCC (art. 2 al. 2 LC; art. 46 OC)
  
- **Régime légal dès 2018**
  - Une situation de conflit d'intérêt suffit, en particulier lorsqu'elle en retire un avantage particulier (requérante, propriétaire, titulaire d'autres droits réels)
  
- **Raisons du changement**
  - Des pratiques administratives peu cohérentes
  - La difficulté à estimer le «30%»
  - Position délicate des communes (partialité/retenue)

## 3. Autorités compétentes

### 3.4. Réclames routières (68 I LC / 8 Règlement concernant la signalisation routière et la publicité sur les routes)

- **Rappel du régime légal actuel**
  - CCC compétente avec préavis de la CCSR et de la commune
  - Pratique controversée sur la procédure pour le support
- **Régime légal dès 2018 (68 I LC)**
  - Commune compétente avec décision spéciale de la CCSR (et CCC si hors zone à bâtir) / pour l'autorisation de la publicité et de son éventuel support
- **Les dossiers CCC pendants au 1.1.2018 seront remis à la commune**

# Plan

1. Introduction
2. Rappel concernant le droit applicable
3. Autorités compétentes
- 4. Procédure et organisation**
  - 4.1. Procédure si compétence cantonale**
  - 4.2. Demande d'autorisation et documents spéciaux**
5. Prescriptions matérielles
  - 5.1. AIHC et nouvelles règles matérielles
  - 5.2. Droits acquis
  - 5.3. Autres modifications
6. Dispositions finales et transitoires

## 4. Procédure et organisation

### 4.1. Procédure pour projets de compétence cantonale

Etapes (selon LC/OC 2018)	LC/OC 1996	LC/OC 2018
<b>Demande (39 LC)</b>	Commune	CCC
<b>Examen préalable (31 s. OC)</b>	Commune	CCC
<b>Mise à l'enquête (42 ss LC)</b>	Commune	CCC (2 dossier à la commune pour la consultation par les citoyens)
<b>Transmission au SeCC avec préavis communal (46 al. 2 OC)</b>	Commune	Commune
<b>Suite procédure (47 ss OC)</b>	<i>(pas modifiée)</i>	<i>(pas modifiée)</i>

## 4. Procédure et organisation

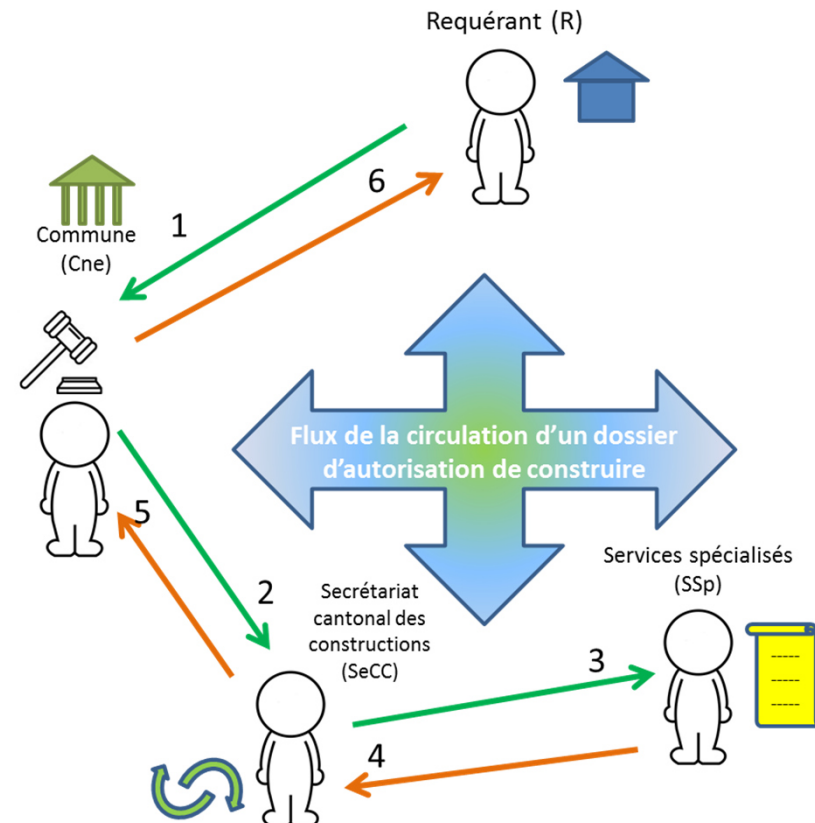
### 4.2. Demande d'autorisation et documents spéciaux

#### 4.2.1. Demande (39 LC / 24, 26 ss OC)

➤ **Compétence communale**

➤ **Requérant => Commune => SeCC => Commune => Requérant**

- ✓ Pour les demandes de compléments, suivre le chemin inverse que pour le dépôt de la demande. Les renseignements techniques peuvent être pris auprès des services spécialisés mais les documents sont à adresser selon le même principe que pour le dépôt de la demande.





## 4. Procédure et organisation

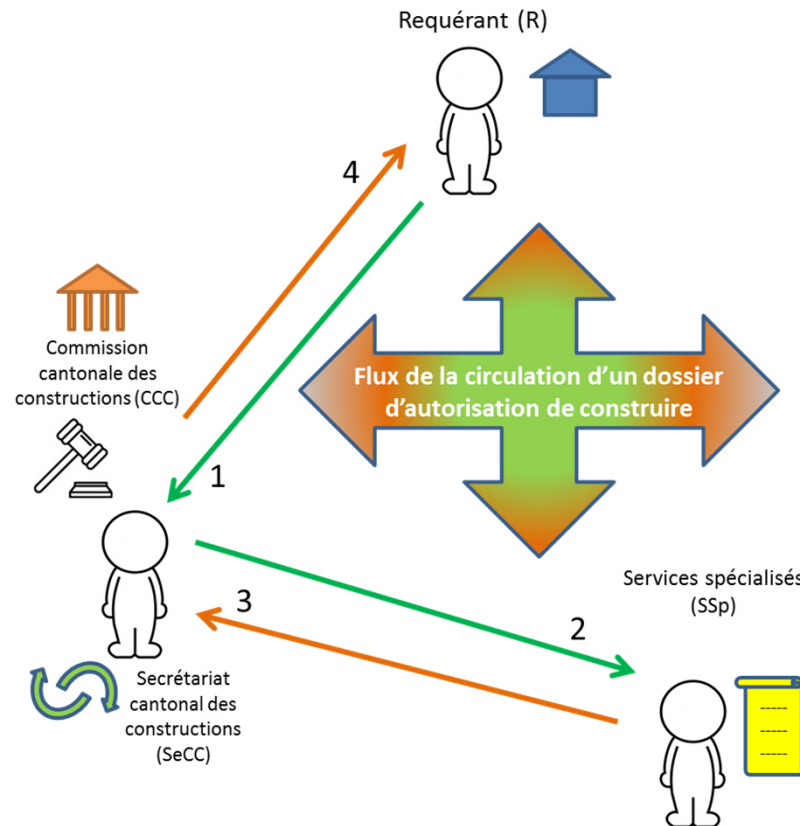
### 4.2. Demande d'autorisation et documents spéciaux

#### 4.2.1. Demande (39 LC / 24, 26 ss OC)

➤ **Compétence cantonale (CCC)**

➤ **Requérant => SeCC / CCC => SeCC => Requérant**

- ✓ Pour les demandes de compléments, suivre le même chemin que pour le dépôt de la demande. Les renseignements techniques peuvent être pris auprès des services spécialisés mais les documents sont à adresser selon le même principe que pour le dépôt de la demande.



## 4. Procédure et organisation

### 4.2. Demande d'autorisation et documents spéciaux

#### 4.2.1. Demande (39 LC / 24, 26 ss OC)

##### ➤ Documents à remettre

- Formulaire mis à jour (24 OC) avec signatures du requérant, du propriétaire et de l'auteur des plans selon règles de droit civil (39 IV LC)
- Plan de situation (27 et 28 OC)
- Plans du projet (29 OC)
- Documents spéciaux (30 OC)
- Extrait valable du registre foncier ou du cadastre (24 III d OC)
- Si modif. d'une construction, copie des autorisations (24 IV OC)
- Si demande spéciale (défrichement, etc.), documents nécessaires à la demande (39 II LC)
- Si dérogations requises, demande motivée à joindre (39 III LC)

➤ **Examen formel** : Si dossier incomplet ou irrégularités, renvoyer dans les 10 jours!!!

## 4. Procédure et organisation

### 4.2. Demande d'autorisation et documents spéciaux

#### 4.2.2. Plan de situation (27 et 28 OC) – Rappels importants

##### ➤ **Forme (27 OC)**

- Etabli et signé par un géomètre breveté inscrit au registre fédéral
- Sur la base du plan du registre foncier ou, à défaut, le plan cadastral attesté par le teneur de cadastre

##### ➤ **Contenu (28 OC), en particulier :**

- Limites et No des parcelles à bâtir et voisines avec nom des propriétaires
- Equipements (accès routier/piéton, eau potable, eaux usées, évent. eaux claires, électricité, évent. réseau de gaz ou chaleur à distance)
- Places de parc
- Distances à la limite, alignements, forêts, cours d'eau, lignes à haute tension
- Zone d'affectation
- Constructions existantes, constructions projetées, démolitions
- Inscription par l'auteur de plans dans une couleur distincte (27 II OC)

## 4. Procédure et organisation

### 4.2. Demande d'autorisation et documents spéciaux

#### 4.2.3. Plans du projet (29 OC) – Rappels importants

##### ➤ **Forme (29 I OC)**

- Dessinés dans les règles de l'art au 1:50 ou 1:100 (évent. plus grande échelle)
- Signés par le requérant et l'auteur de plan (avec date)

##### ➤ **Contenu (29 II OC), en particulier :**

- Plans des niveaux (affectation, etc.)
- Plans des coupes avec cotes utiles et terrain de référence et aménagé
- Plans des façades avec cotes et terrains
- Plan des aménagements extérieurs (modif. de terrain, accès, remblai, etc.)
- Constructions existantes, constructions projetées, démolitions
- Si construction existante, dossier photographique
- Si construction contiguë, plans de l'amorce des bâtiments en plan et façade, et un dossier photographique

## 4. Procédure et organisation

### 4.2. Demande d'autorisation et documents spéciaux

#### 4.2.4. Documents spéciaux (30 OC)

##### ➤ Types

- Selon 30 al. 1 OC : extraction et décharge, industrie et commerce, formulaire «sismique» et «énergie», diagnostic amiante
- NB: documents devant être mis à disposition du public (étude d'impact 30 al. 4 OC, etc.)

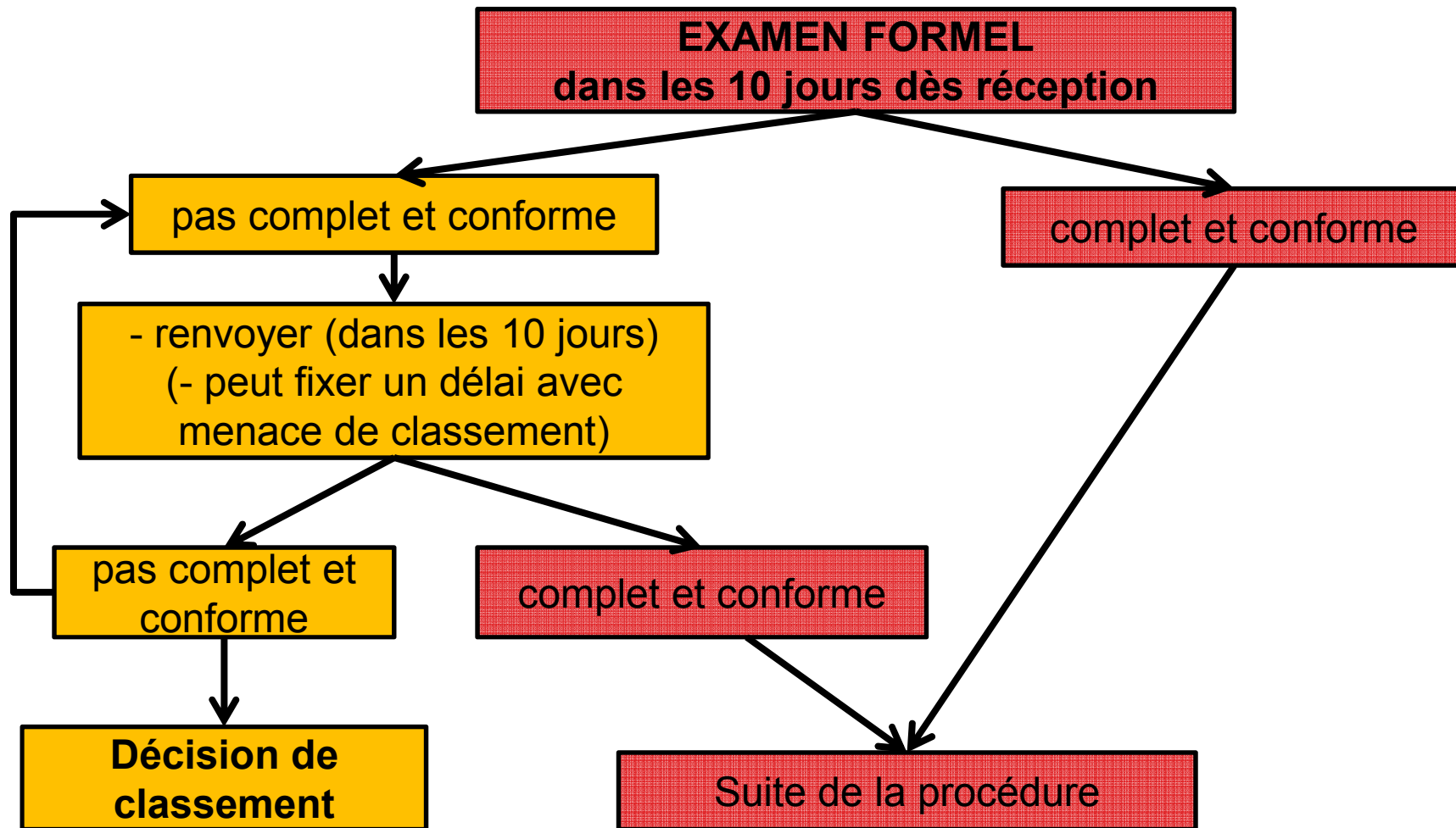
##### ➤ Transmission

- Lors du dépôt de la demande : procédure ordinaire
- Après le dépôt de la demande
  - A mentionner dans le formulaire
  - Aucune consultation du service concerné dans l'intervalle
  - A déposer au plus tard 60 jours après la mise à l'enquête
  - Classement possible si documents non remis dans les 60 jours

## 4. Procédure et organisation

### 4.2. Demande d'autorisation et documents spéciaux

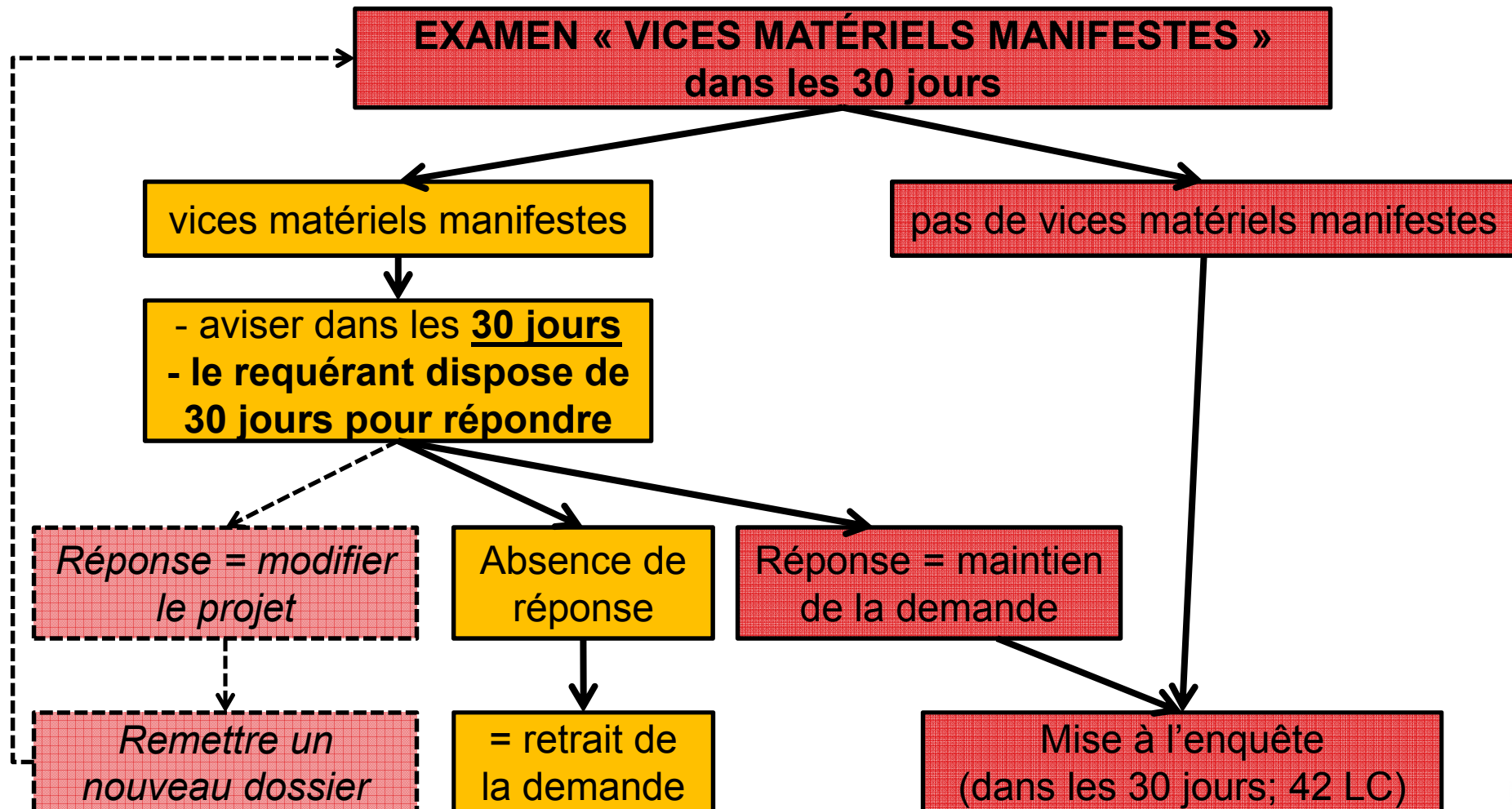
#### 4.2.5. Examen formel (31 OC) – Rappel



## 4. Procédure et organisation

### 4.2. Demande d'autorisation et documents spéciaux

#### 4.2.6. Vices matériels manifestes (32 OC) – Rappel



## 4. Procédure et organisation

### 4.2. Demande d'autorisation et documents spéciaux

#### 4.2.7. Auteur des plans (40 et 70 IV LC / 25 OC)

- **Applicable seulement dès 1.1.2023 !!! (70 IV LC)**
- **Une liste indicative sera établie (cf. nouveau formulaire)**
- **Pas pour les constructions de min. importance (25 OC)**
  - a) **Projet ne nécessitant pas de connaissances architecturales ou techniques particulières et**
  - b) **Impact minime sur l'aspect extérieur et la structure architecturale**
- **Exemples**
  - **Minime importance : cabanon 10 m<sup>2</sup>, aménagements extérieurs légers, souche de cheminée, teinte, fenêtre de toit**
  - **Pas de minime importance : nouveau bâtiment, agrandissement, modification avec modification de façades, nouvelle annexe, aménagements extérieurs importants**



# 4. Procédure et organisation

## 4.2. Demande d'autorisation et documents spéciaux

### 4.2.7. Auteur des plans (40 et 70 IV LC / 25 OC)

EPF / HES / Autre école équival.	REG A et B
- Ecole supérieure technique - Maîtrise ou brevêt fédéral	REG C



## 4. Procédure et organisation

### 4.2. Demande d'autorisation et documents spéciaux

#### 4.2.8. Suspension du traitement de la demande (41 LC)

- **La demande est suspendue (= effet anticipé négatif) si**
  - une demande, conforme au droit actuel, est déposée
  - un projet de modification de plan d'affectation (y compris PAS) ou de RCCZ est en cours
  - le conseil municipal a déjà pris la décision d'introduire une telle modification et
  - la mise à l'enquête de la modification a lieu dans les 12 mois qui suivent la communication de la suspension

# Plan

1. Introduction
2. Rappel concernant le droit applicable
3. Autorités compétentes
4. Procédure et organisation
  - 4.1. Procédure si compétence cantonale
  - 4.2. Demande d'autorisation et documents spéciaux
- 5. Prescriptions matérielles**
  - 5.1. AIHC et nouvelles règles matérielles**
  - 5.2. Droits acquis**
  - 5.3. Autres modifications**
6. Dispositions finales et transitoires

## 5. Prescriptions matérielles

Règles		2018 – RCCZ adapté (- 2025)	RCCZ adapté (2025) – ...
<b>Distances</b>		Application LC/OC 2018	Application LC/OC 2018 (valeurs selon RCCZ adapté)
<b>Hauteurs</b>		Application <b>LC/OC 1996</b>	Application LC/OC 2018 (valeurs selon RCCZ adapté)
<b>Etages</b>		Application LC/OC 2018	Application LC/OC 2018 (valeurs selon RCCZ adapté)
<b>Indices</b>		<b>IUC devient IBUS (sauf si IUS favorable)</b>	Application LC/OC 2018 (valeurs selon RCCZ adapté)
<b>Majorations d'indices</b>	PAS	selon RCCZ + adaptat. IBUS	selon RCCZ
	Minergie	0.1 x IBUS (0.1 max)	0.1 IBUS (0.1 max)
	LIPHand	2% x IBUS	2% x IBUS
	Rez com.	---	selon RCCZ
	Hôtellerie	45% x IBUS / autres : ---	45% x IBUS / autres: RCCZ
	Park. sout.	---	selon RCCZ (max. 30% IBUS)

# 5. Prescriptions matérielles

## 5.1. AIHC et règles matérielles

### 5.1.1. AIHC

➤ **Contenu:** accord + 30 définitions (annexe 1) + croquis (annexe 2)

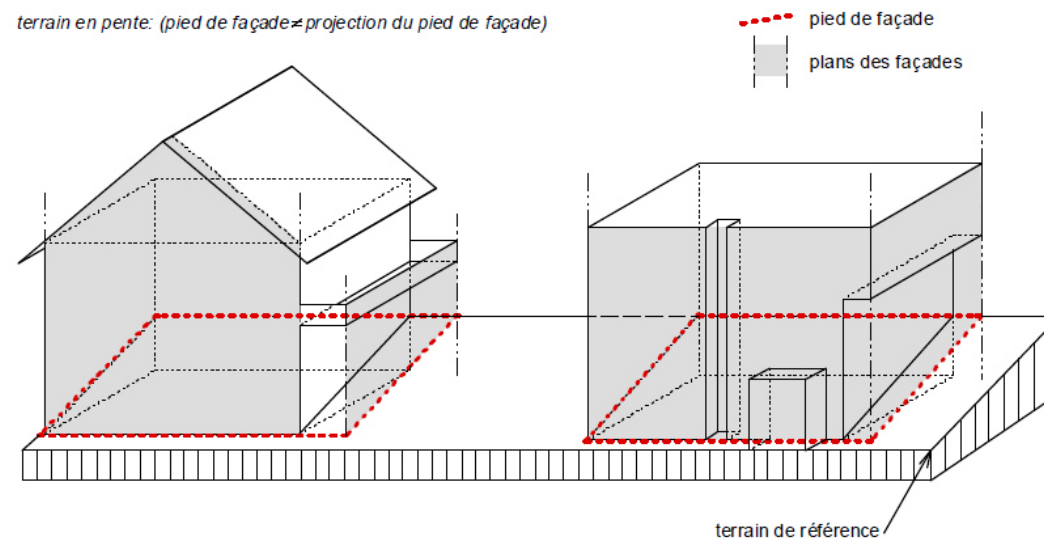
#### 1.1 Terrain de référence

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.

*terrain en pente: (pied de façade ≠ projection du pied de façade)*



## 4. Prescriptions matérielles

### 5.1. AIHC et règles matérielles

#### 5.1.1. AIHC

➤ **Systematique de l'annexe 1 «Notions et méthodes de mesure»**

**1. Terrain de référence**

**2. Constructions** (annexe, petite construction, constr. souterraine)

**3. Eléments de bâtiments** (saillies et retraits)

**4. Longueur et largeur**

**5. Hauteur** (totale, de façade, mur de combles, vide d'étage)

**6. Niveaux** (étages, sous-sol, attique et combles)

**7. Distances** (limite/bâtiment, alignement)

**8. Mesure d'utilisation du sol** (IBUS, IM, IOS, Sver)

# 5. Prescriptions matérielles

## 5.1. AIHC et règles matérielles

### 5.1.1. AIHC

➤ Commentaires DTAP : [www.bpuk.ch](http://www.bpuk.ch)

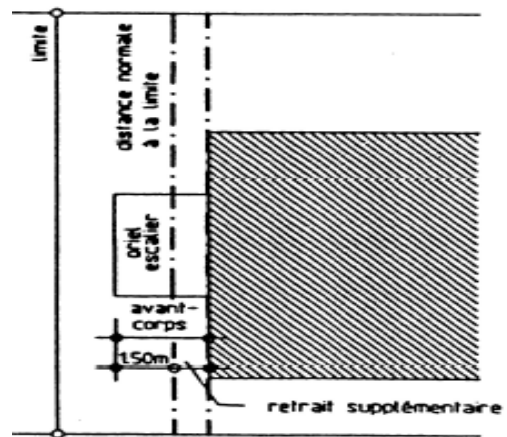
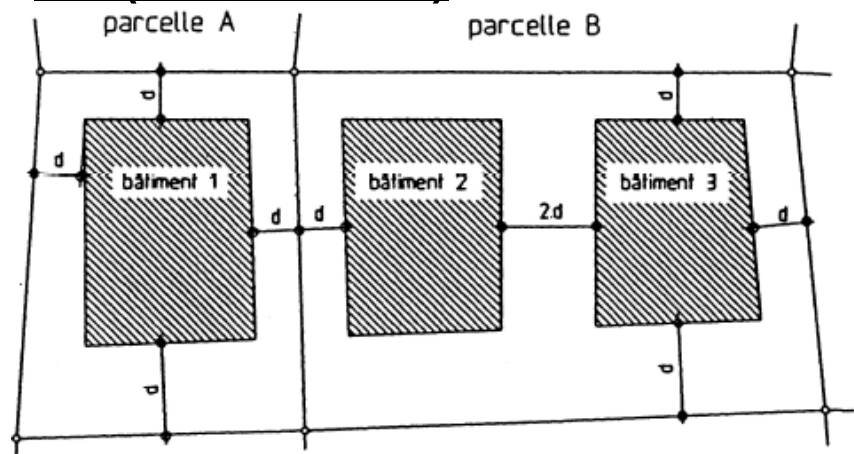
Titre	Chapitre	Texte de l'accord	Commentaire
Terrain de référence	Terrain de référence	<p>Le terrain de référence équivaut au terrain naturel. S'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant.</p> <p>Pour des motifs liés à 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.</p>	<ol style="list-style-type: none"><li>(1) Comme son nom l'indique, le terrain de référence (voir les notions similaires utilisées dans de nombreux cantons: «terrain naturel», «sol naturel») sert de référence pour mesurer divers paramètres dimensionnels (p. ex. ch. 5.1, hauteur totale). On s'accorde sur le fait que les mesures doivent s'effectuer à partir de ce niveau.</li><li>(2) L'accord définit le terrain de référence comme équivalant au «terrain naturel» (au moment du dépôt de la demande de permis de construire). Définir le terrain de référence différemment n'est envisageable qu'aux conditions restrictives énoncées à la troisième phrase (voir infra N. 7). Le but est que l'on se base sur la topographie qui existe depuis longtemps et procède, dans une large mesure, de processus naturels, et non sur un terrain façonné par des interventions humaines telles qu'excavations ou remblais. Il est évident que nul ne saurait se procurer des avantages en modifiant artificiellement le terrain sur lequel il entend construire. Jusqu'ici, la pratique cantonale exigeait en général que le terrain naturel ou de référence soit resté inchangé durant au moins 10 ou 20 ans (voir p. ex. l'arrêt du TF 1C_492/2010 du 23.03.2011, canton des Grisons). L'accord ne connaît pas de tel délai. C'est donc à la pratique cantonale qu'il revient de préciser comment établir la configuration du terrain naturel.</li><li>(3) Si le terrain est abaissé (excavé) en vue d'un projet de construction concret, la nouvelle configuration ne correspond plus au terrain de référence; il s'agit alors du «terrain excavé», qui ne correspond plus au terrain naturel au sens de l'accord (exemples: ch. 2.4 et 2.5).</li></ol>

# 5. Prescriptions matérielles

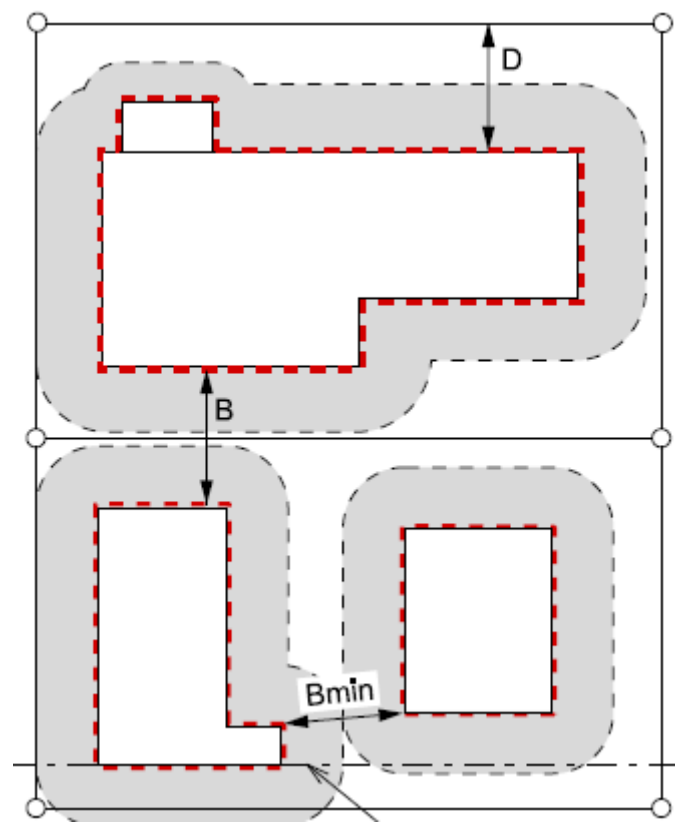
## 5.1. AIHC et règles matérielles

### 5.1.2. Distances (ch. 7 AIHC) // APPLICABLE AU 1.1.2018

LC (art. 10 et 22)



### AIHC (ch. 7)



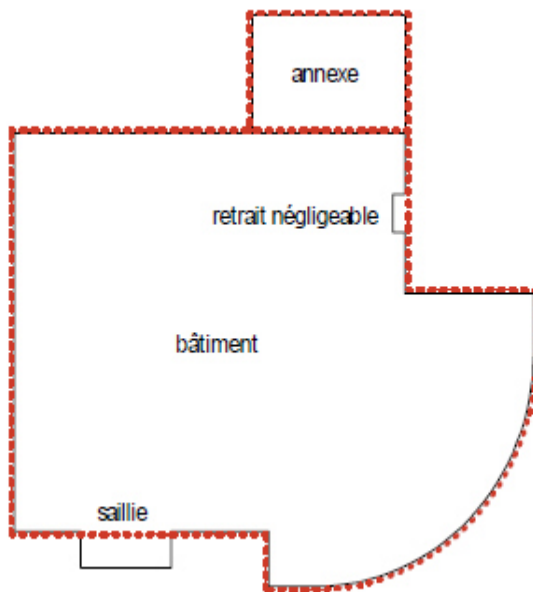


# 5. Prescriptions matérielles

## 5.1. AIHC et règles matérielles

### 5.1.2. Distances // APPLICABLE AU 1.1.2018

- **Calcul : inchangé** (mais cf. saillies, annexes)
- **Détermination par les communes**
  - LC/OC ne fixe plus de valeur (3m et 1/3 haut. de faç.)
  - En principe, pour chaque zone
  - Renonciation possible pour des secteurs si autres règles (alignement, uniquement AEAI, etc.)
  - Dérogation possible si plan d'affectation spécial
  - Légères adaptations (5 ss OC)
    - Df «annexes et petites constructions» (3m hauteur)
    - Df «saillies» (1.5m sur 1/3 de la façade sauf avant-toits et balcons)

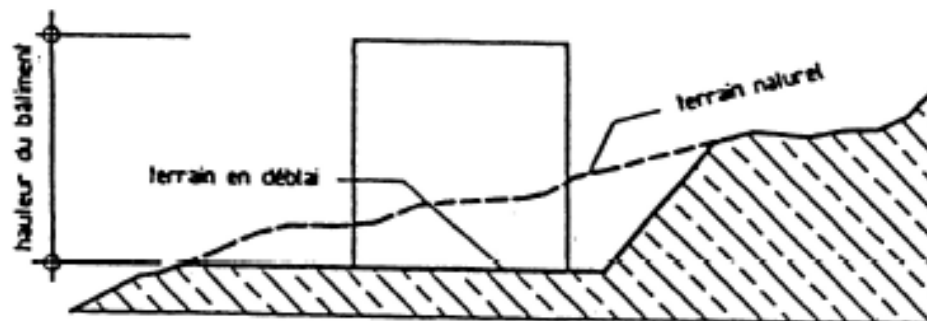
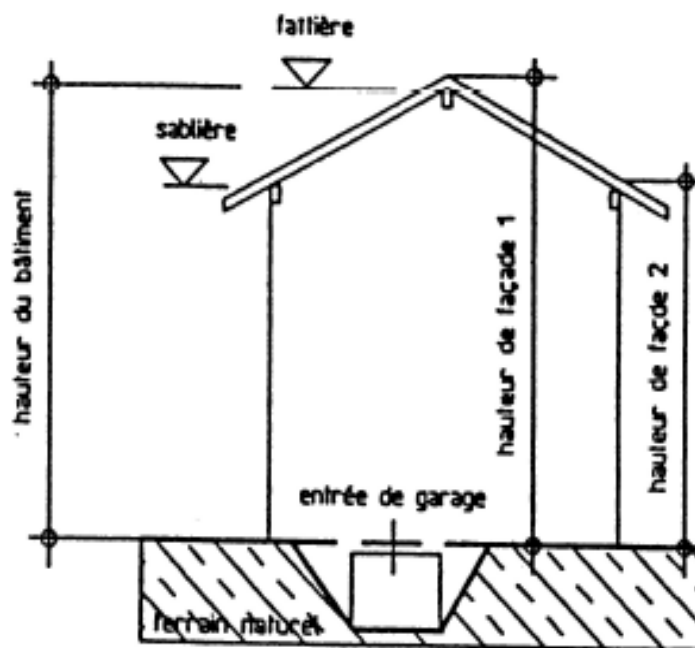


# 5. Prescriptions matérielles

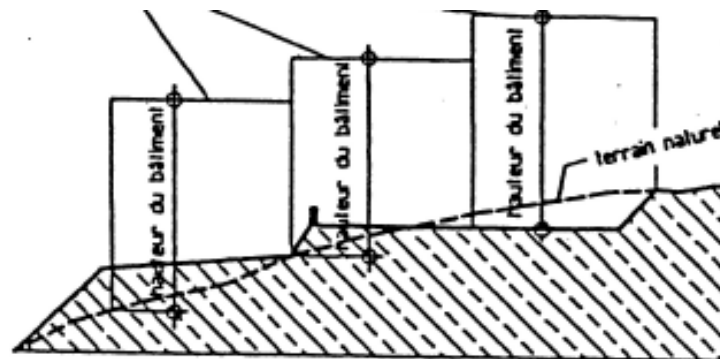
## 5.1. AIHC et règles matérielles

### 5.1.3. Hauteurs // PAS APPLICABLE AU 1.1.2018

#### LC (art. 11)



Corps de bâtiments échelonnés

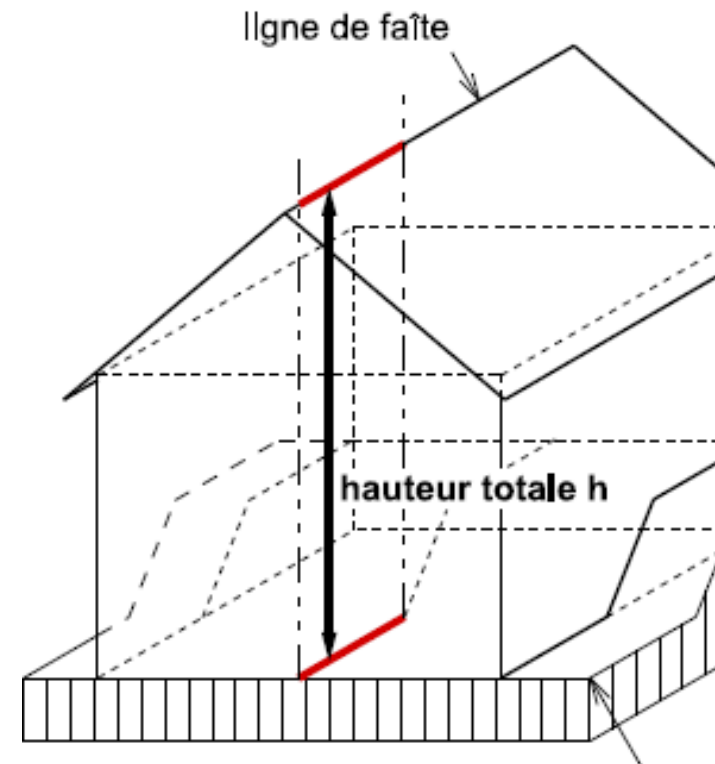
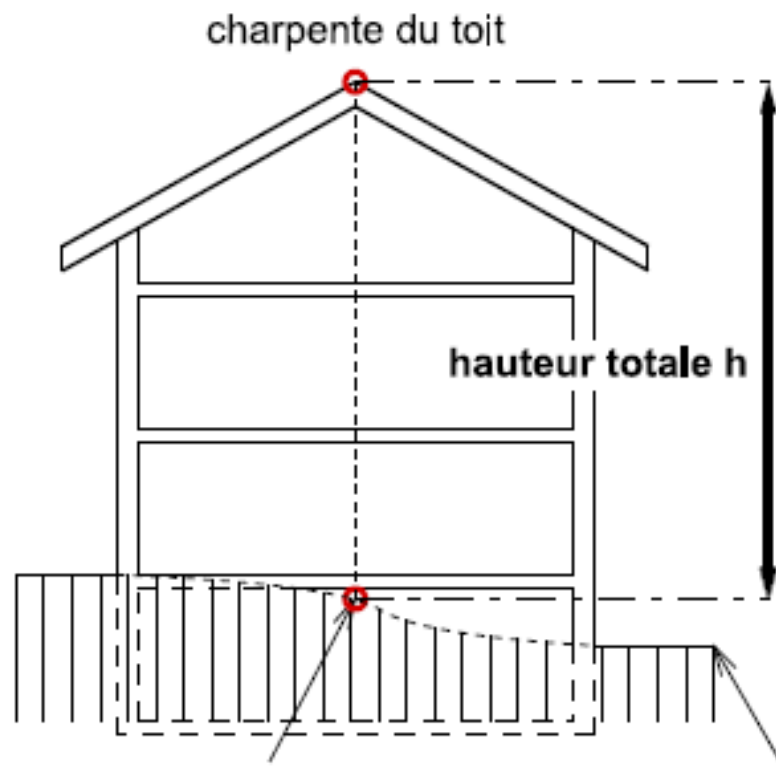


## 5. Prescriptions matérielles

### 5.1. AIHC et règles matérielles

#### 5.1.3. Hauteurs // PAS APPLICABLE AU 1.1.2018

##### AIHC ch. 5



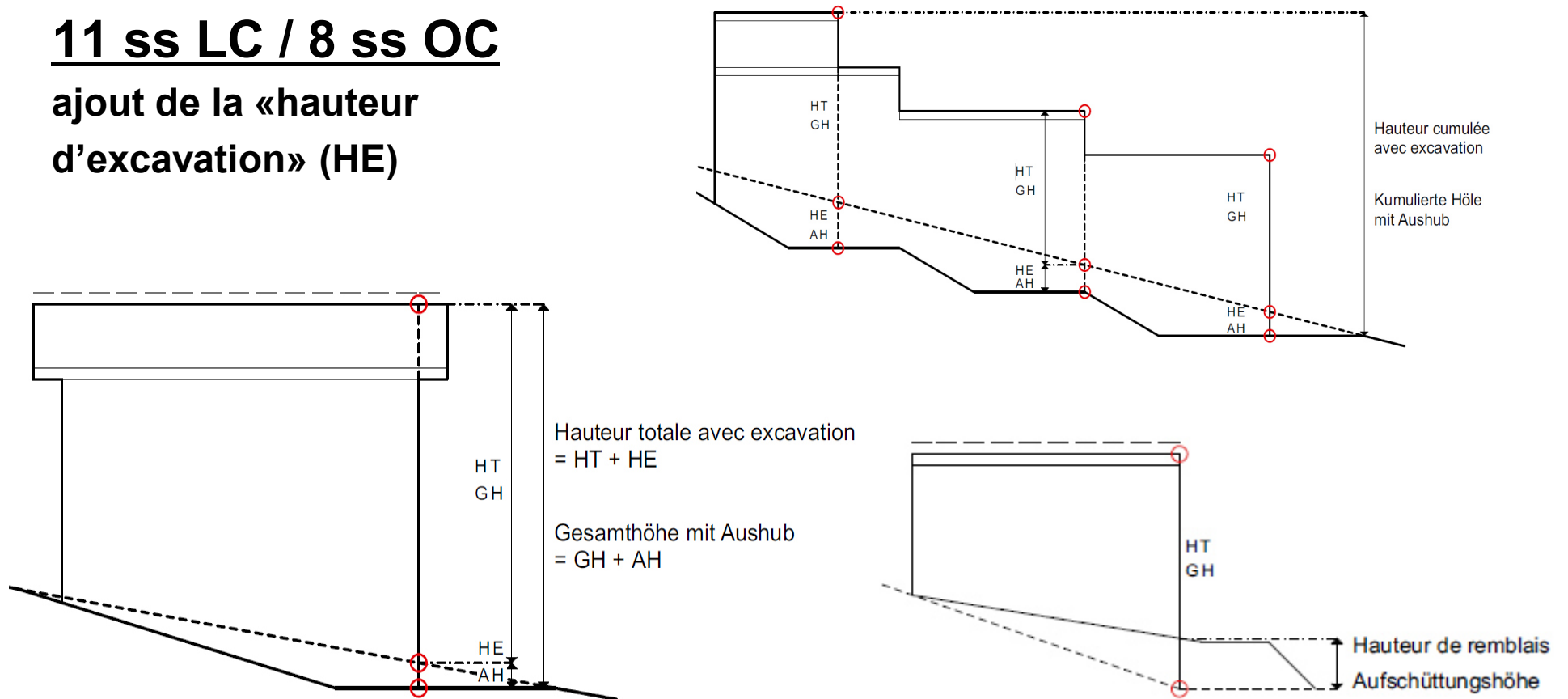
# 5. Prescriptions matérielles

## 5.1. AIHC et règles matérielles

### 5.1.3. Hauteurs // PAS APPLICABLE AU 1.1.2018

11 ss LC / 8 ss OC

ajout de la «hauteur d'excavation» (HE)



# 5. Prescriptions matérielles

## 5.1. AIHC et règles matérielles

### 5.1.3. Hauteurs // PAS APPLICABLE AU 1.1.2018

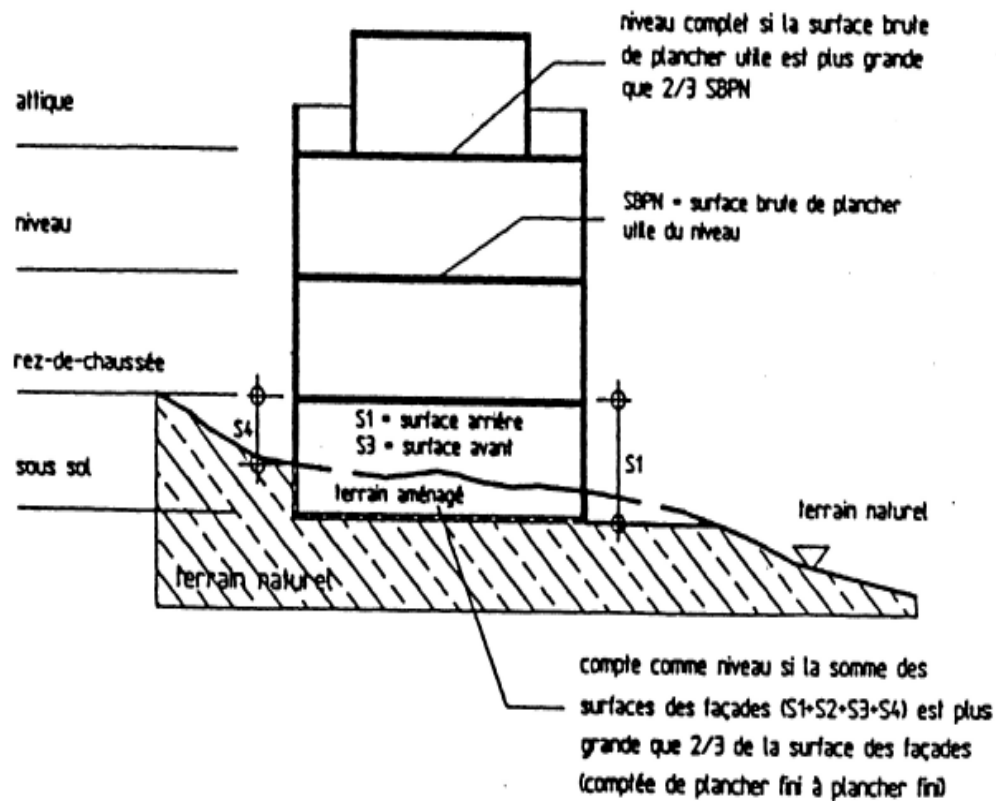
- **4 notions**
  - Hauteur totale (HT)
  - Hauteur d'excavation (HE)
  - Hauteur totale avec excavation
  - Hauteur cumulée avec excavation
- **Détermination par les communes**
  - Les communes doivent fixer pour chaque zone
    - Hauteur totale
    - Hauteur d'excavation
  - Les communes peuvent fixer pour chaque zone
    - Hauteur totale avec excavation
    - Hauteur cumulée avec excavation

# 5. Prescriptions matérielles

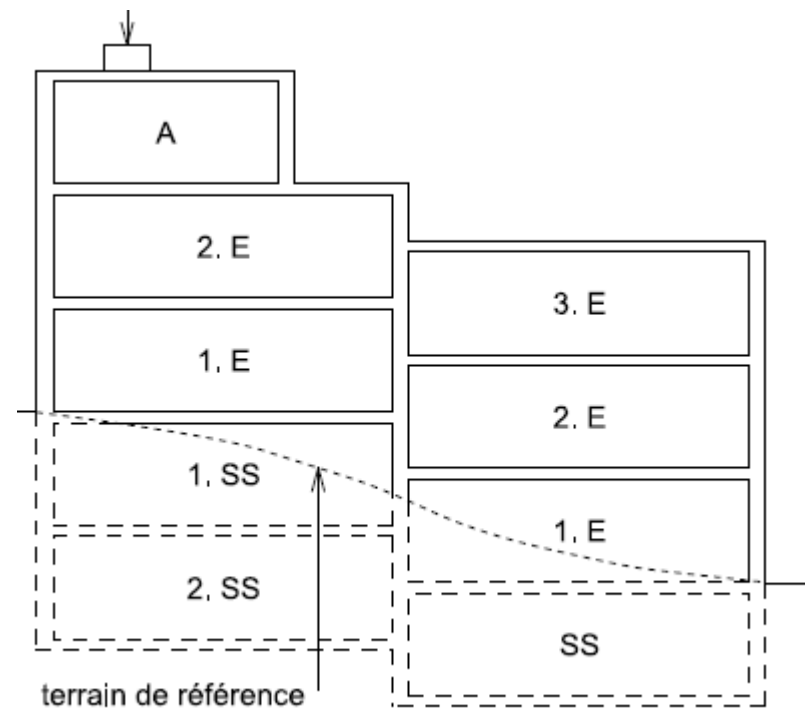
## 5.1. AIHC et règles matérielles

### 5.1.4. Niveaux // APPLICABLE AU 1.1.2018

#### LC (art. 12)



#### AIHC (ch. 6)



# 5. Prescriptions matérielles

## 5.1. AIHC et règles matérielles

### 5.1.4. Niveaux // APPLICABLE AU 1.1.2018

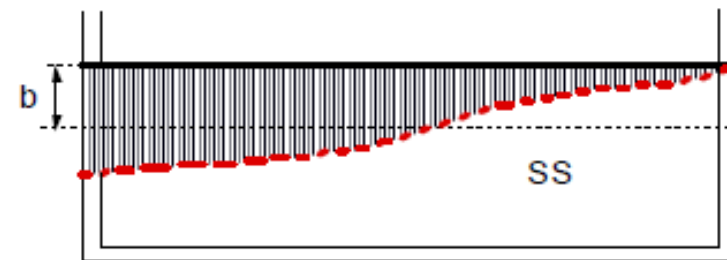
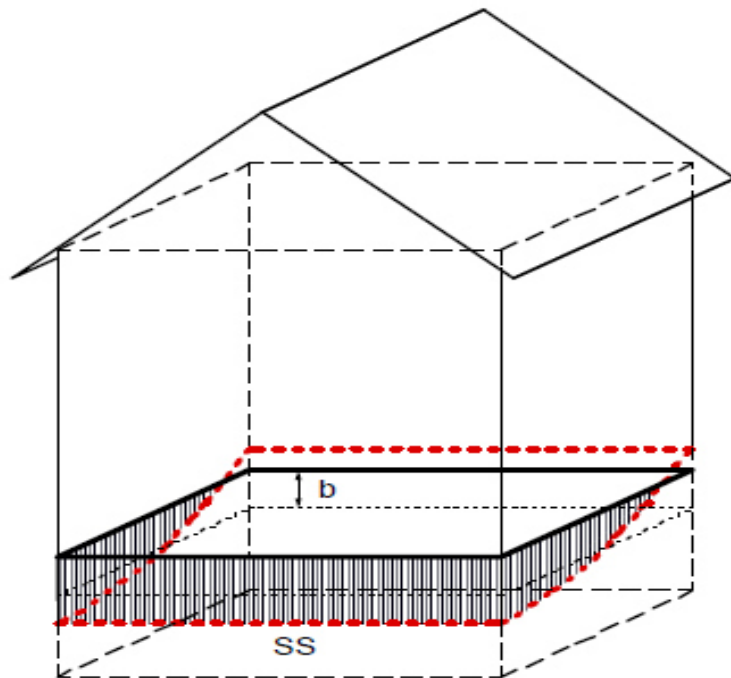
- **Définition : identique (16 LC)**
- **Détermination possible** (mais non-obligatoire) par les communes
- **Légères adaptations à l'AIHC** (art. 12 OC)
  - Sous-sol: max. 1 m en moyenne par rapport au pied de façade (= terrain de référence)
  - Comble: hauteur de mur de comble à 1.5 m max
  - Attique: 1 façade en retrait au min à 2.5 m

# 5. Prescriptions matérielles

## 5.1. AIHC et règles matérielles

### 5.1.4. Niveaux // APPLICABLE AU 1.1.2018

- **Sous-sol** : Niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse en moyenne la hauteur de 1 m par rapport au pied de façade (12 al. 1 OC; 6.2. AIHC)



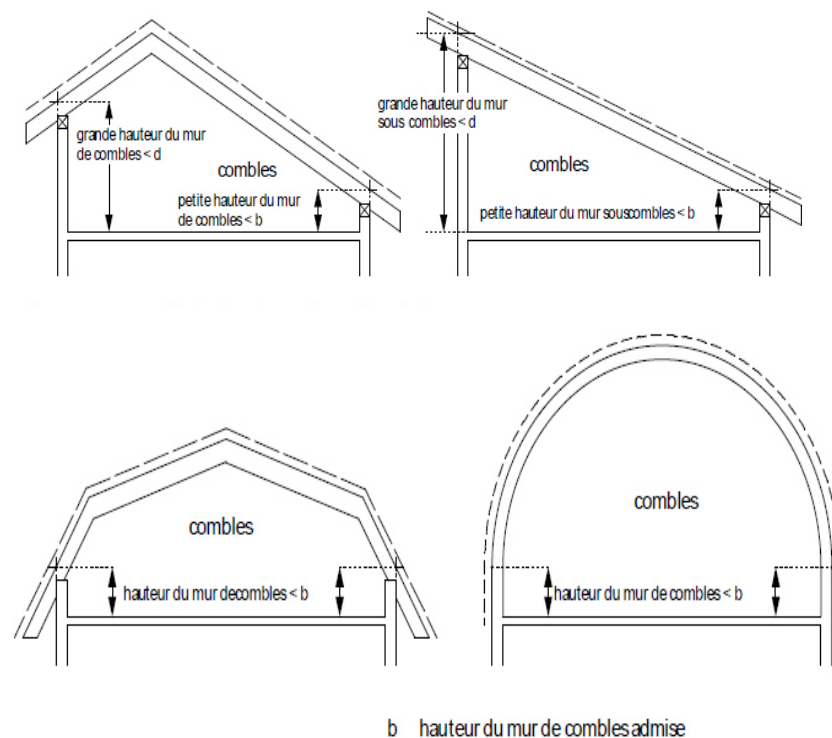
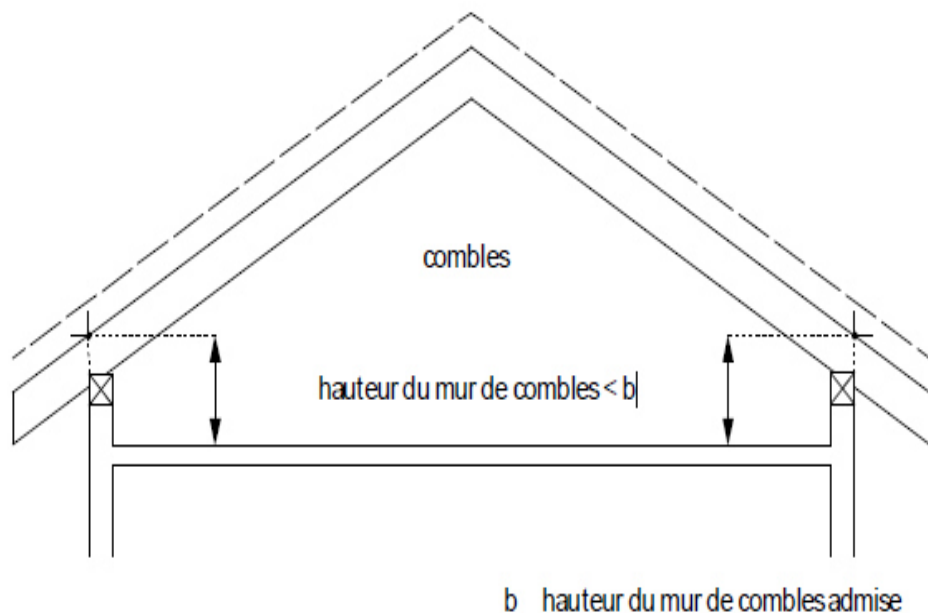


## 5. Prescriptions matérielles

### 5.1. AIHC et règles matérielles

#### 5.1.4. Niveaux // APPLICABLE AU 1.1.2018

- **Comble** : Niveau dont la hauteur du mur de combles ne dépasse pas 1.5 m. Si un pan ou asymétrique, la commune peut définir une grande et petite hauteur du mur de combles (12 al. 2 OC; cf. 6.3 AIHC)

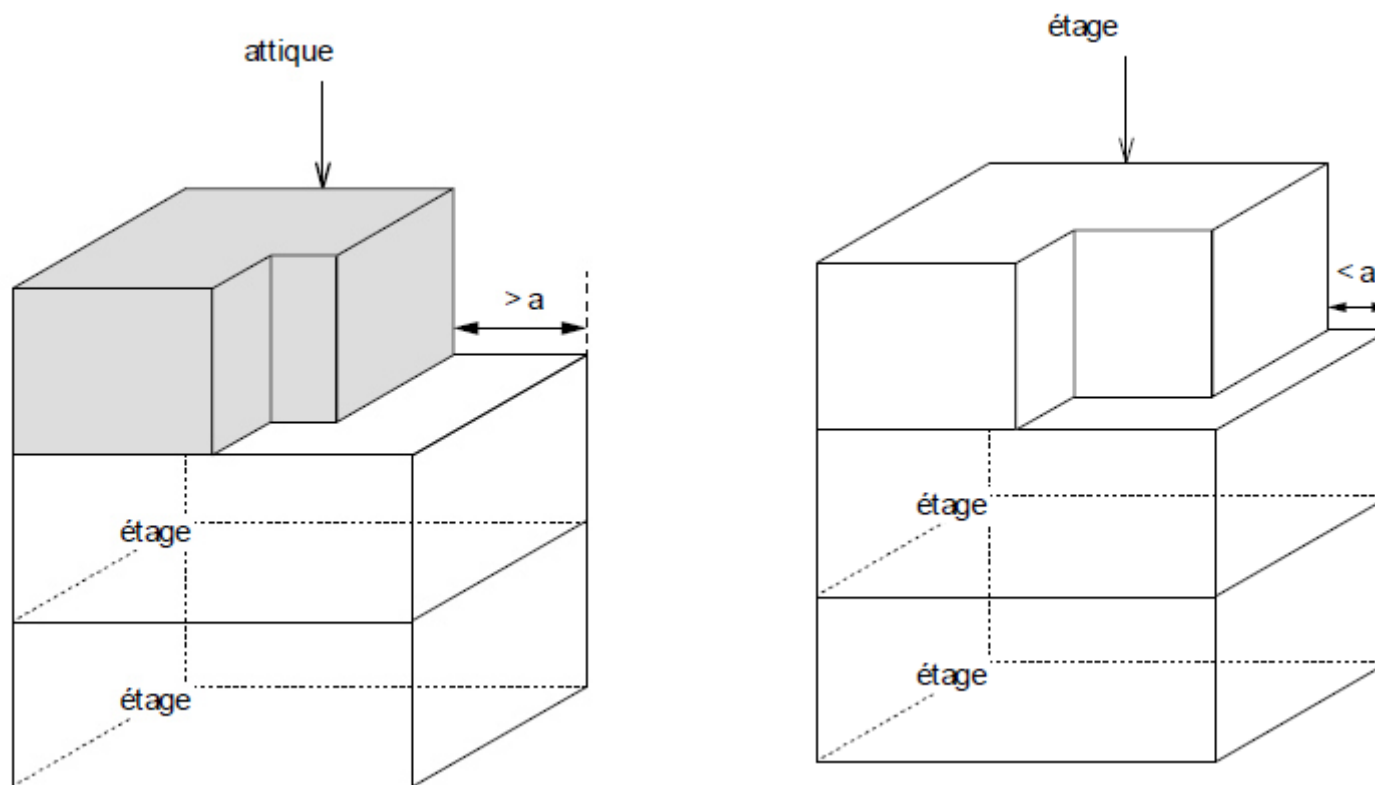


## 5. Prescriptions matérielles

### 5.1. AIHC et règles matérielles

#### 5.1.4. Niveaux // APPLICABLE AU 1.1.2018

- **Attique** : Niveau dont une façade au moins est en retrait de 2.5m par rapport au niveau inférieur (12 al. 3 OC; cf. 6.4 AIHC)



# 5. Prescriptions matérielles

## 5.1. AIHC et règles matérielles

### 5.1.5. Indices

- Au 1.1.2018 (cf. art. 70 I a LC)
- L'indice d'utilisation est remplacé par l'IBUS (tableau OC)

Tableau de conversion entre l'indice d'utilisation et l'indice brut d'utilisation du sol ( <u>en aucun cas en défaveur du requérant</u> ) 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

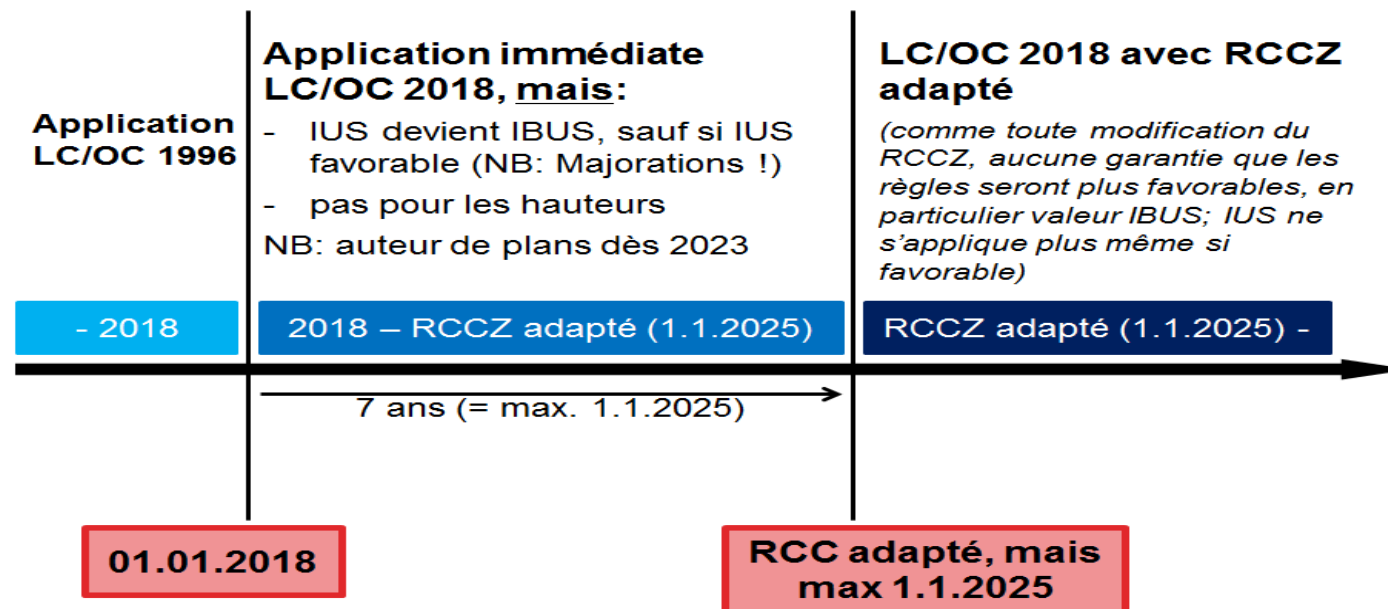
- Mais on applique l'indice d'utilisation du sol (ancien droit) si favorable au requérant !!!

# 5. Prescriptions matérielles

## 5.1. AIHC et règles matérielles

### 5.1.5. Indices

- **Dès l'adaptation du RCCZ mais au plus tard dès 2025**
  - Seul l'IBUS est applicable en remplacement de l'indice d'utilisation du sol.
  - La garantie du maintien du potentiel à bâtir tombe.
  - D'autres indices peuvent être utilisés (NB : taux d'occupation du sol selon 32 k OC 1996 = indice d'occupation du sol 18 II LC)

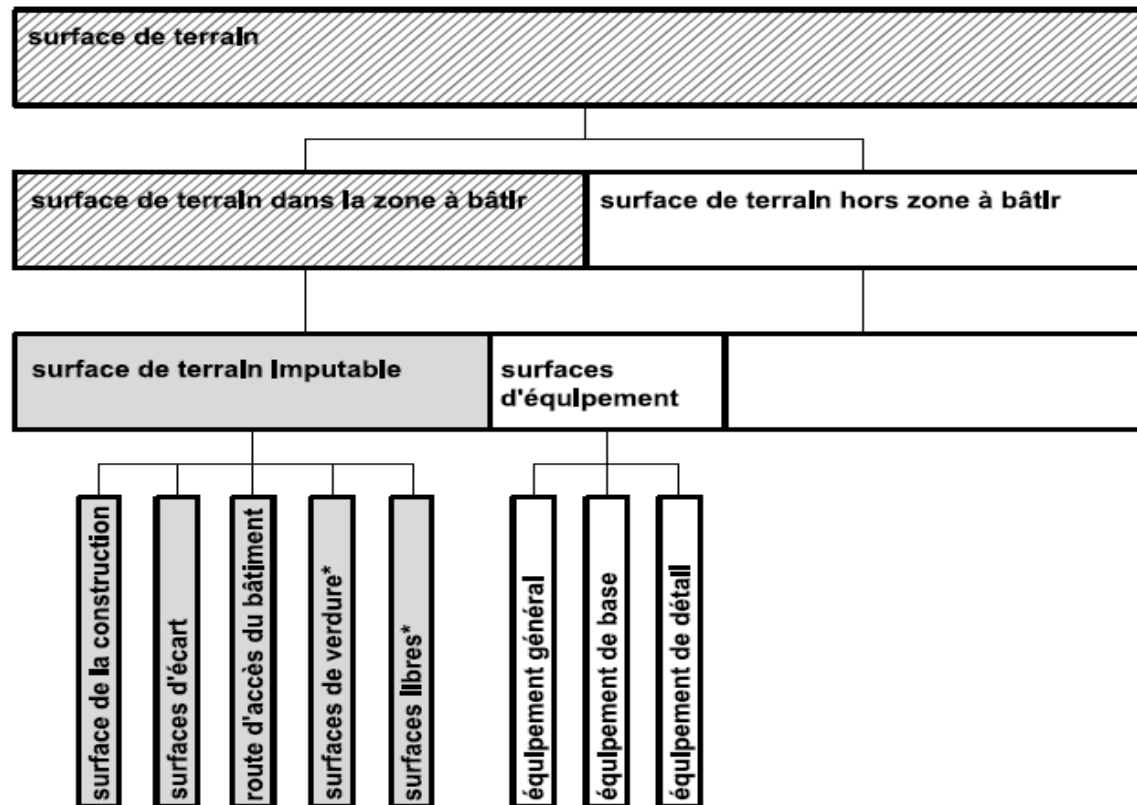


# 5. Prescriptions matérielles

## 5.1. AIHC et règles matérielles

### 5.1.5. Indices

- **Surface de terrain déterminante** (AIHC ch. 8.1)
- = surface constructible du terrain (art. 5 al. 3 OC)



# 5. Prescriptions matérielles

## 5.1. AIHC et règles matérielles

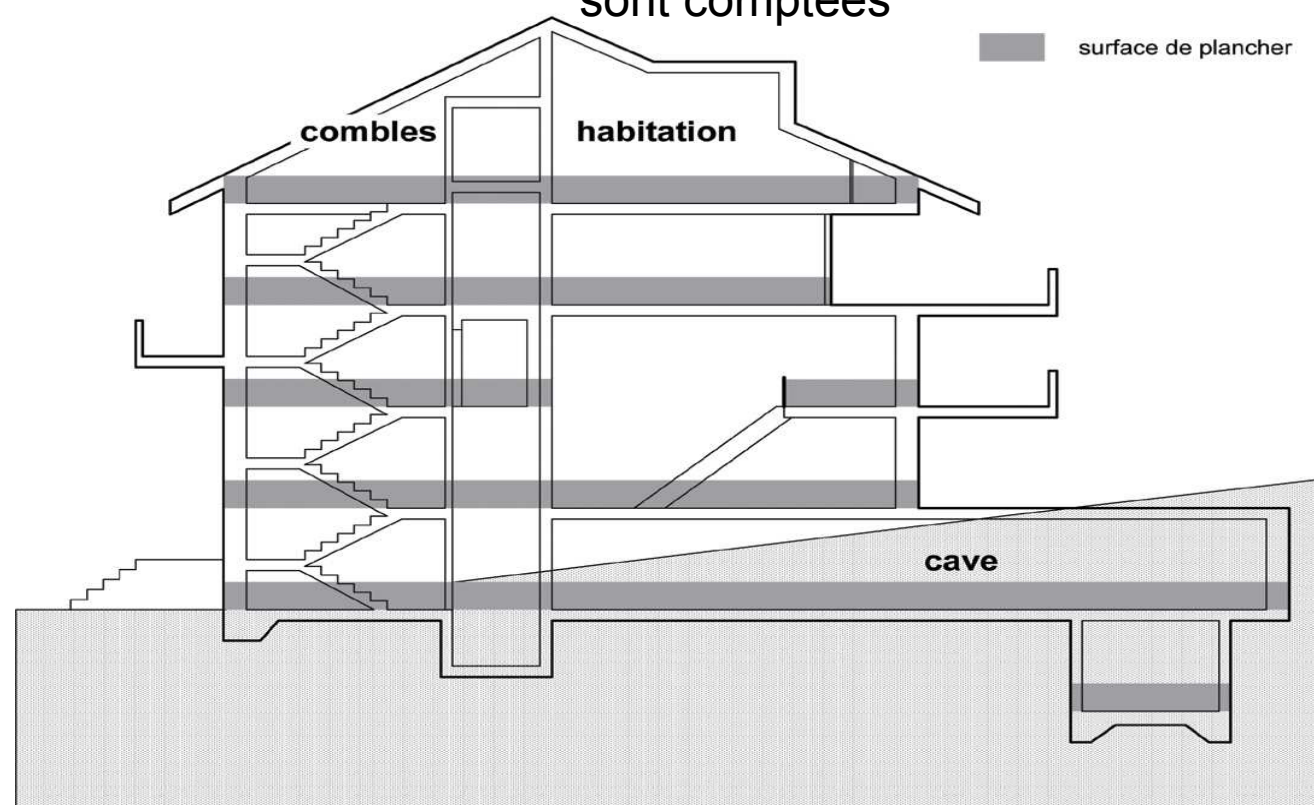
### 5.1.5. Indices

#### ➤ Types d'indices

#### 1. Indice brut d'utilisation du sol

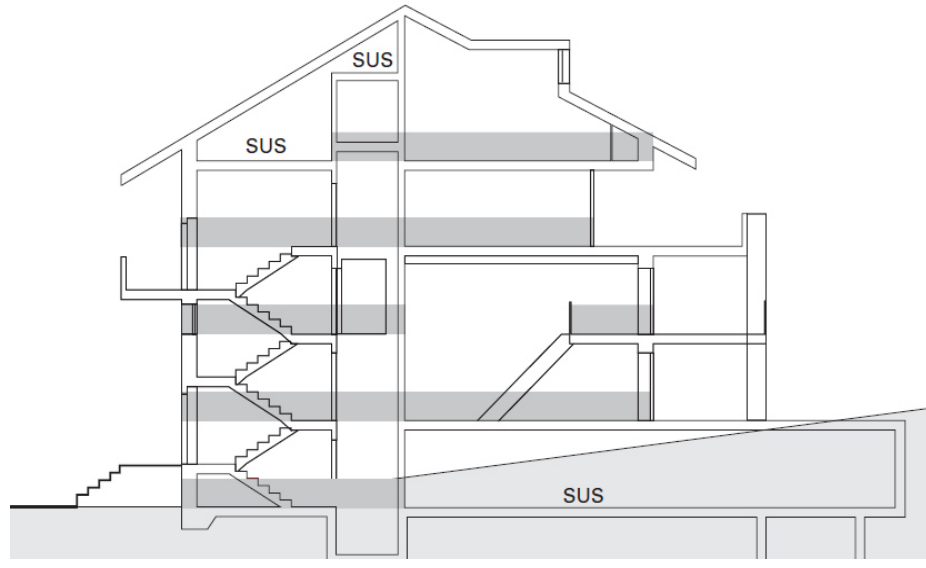
**Rappel:**  
**LC 13 et 5 ss**  
**OC**  
Sont comptées  
seulement les  
surfaces  
habitables

*coupe:*

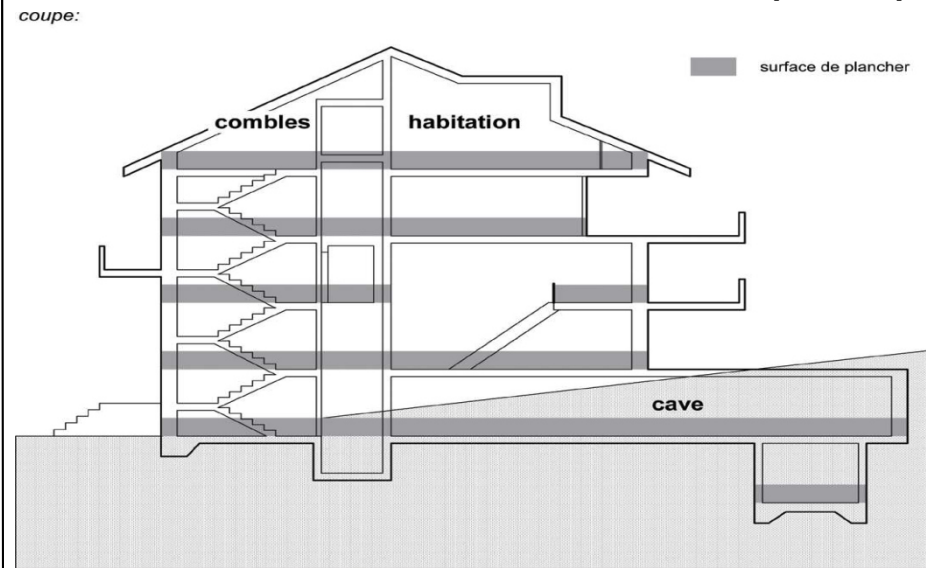


# Art. 18 LC – Indices

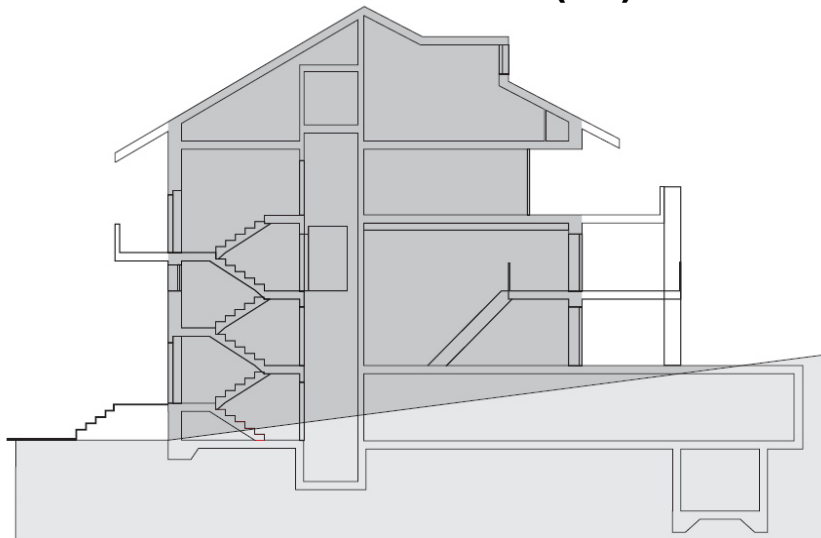
## Indice d'utilisation du sol



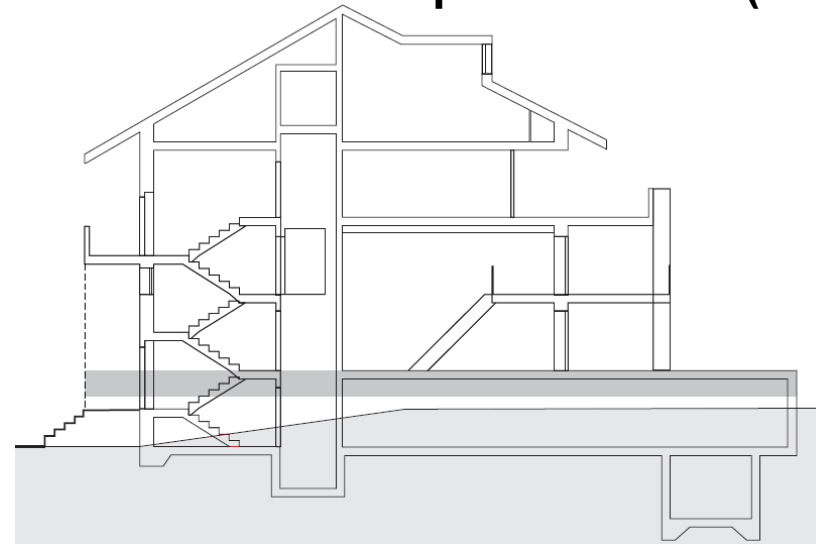
## Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)



## Indice de masse (IM)



## Indice d'occupation du sol (IOS)



# 5. Prescriptions matérielles

## 5.1. AIHC et règles matérielles

### 5.1.5. Indices

#### 2. Indice de masse :

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

#### 3. Indice d'occupation du sol :

Surface déterminante d'une construction / surface de terrain

#### 4. Indice de surfaces vertes :

Surface verte / surface de terrain

#### ➤ Détermination par les communes

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

#### ➤ Divers

- Registre communal à tenir (24 LC) !



## 5. Prescriptions matérielles

### 5.1. AIHC et règles matérielles

#### 5.1.5. Indices

➤ Majorations (exclusivement celles prévues à 14 OC !!!)

Règles		2018 – RCCZ adapté (- 2025)	RCCZ adapté (2025) – ...
Majorations d'indices	PAS	selon RCCZ + adaptat. IBUS	selon RCCZ
	Minergie	0.1 x IBUS (0.1 max)	0.1 IBUS (0.1 max)
	LIPHand	2% x IBUS	2% x IBUS
	Rez com.	---	selon RCCZ
	Hôtellerie	45% x IBUS / autres : ---	45% x IBUS / autres: RCCZ
	Park. sout.	---	selon RCCZ (max. 30% IBUS)

Remarques :

- PAS: Dès 2018 : selon RCCZ (0.3 + 0.1 = 0.4 IUS), = 0.53 IBUS
- NB: Maintien du report d'indice si expropriation (max 20% surface cédée)

# 5. Prescriptions matérielles

## 5.1. AIHC et règles matérielles

### 5.1.5. Indices

#### ➤ Majorations – règles importantes de calcul (14 VII OC)

- Si **plusieurs majorations**, calcul sur l'indice de base ou majoré PAS
  - *Ex: IBUS dans RCCZ : 0.6, mais 0.7 après majoration PAS // bâtiments avec majorations «minergie» (0.1) et LIPHand (2%)*
    - *Majoration minergie :  $0.1 \times 0.7 = 0.07$*
    - *Majoration LIPHand :  $2\% \times 0.7 = 0.014$*
    - *IBUS après majoration :  $0.7 + 0.07 + 0.014 = 0.784$*
- Si majoration **pour une affectation précise** (par ex. parking, hôtellerie), elle doit être utilisée exclusivement pour cette affectation
  - *Par exemple la part majorée de 45% ne peut être utilisée pour des chambres, la réception ou les restaurants*
- **Pas de transfert de la part majorée**
  - *par exemple la part de majoration «minergie» de 0.1% ne peut être transférée au voisin*

# 5. Prescriptions matérielles

## 5.1. AIHC et règles matérielles

### 5.1.5. Indices

#### ➤ Transfert d'indice (20 LC / 13 OC)

- **Important : Suppression de la condition de la contiguïté des parcelles**
- **Nouvelles conditions (cumulatif)**
  - Parcelles sises exactement dans la même zone à bâtir
    - NB: possible au-delà d'une route de desserte
  - Pas de dénaturation ou aménagement contraire à la zone
    - Confirmation nécessaire de la commune (13 OC) pour l'inscription au registre foncier
- **Forme** : servitude (forme authentique) // aussi en faveur de la commune // à inscrire au registre foncier avant le début des travaux
- **Important** :
  - Registre à tenir (24 LC)
  - Pas de transfert de la part majorée (cf. slide précédent)

# 5. Prescriptions matérielles

## 5.2. Droits acquis (5 LC)

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

# 5. Prescriptions matérielles

## 5.3. Autres modifications matérielles

- **Contrôle du respect des règles (23 LC)**
  - Commune et géomètre contrôle lors de modification parcellaire (distance, indice, etc.)
- **Intégration, aspect général et environnement**
  - Matériaux et teintes
  - Hauteurs max de remblai et déblai et de murs de soutènement
- **Devoir d'annonce suffit (16 OC) pour**
  - certaines installations solaires (19 OC)
  - installations de combustion (20 OC)

# Plan

1. Introduction
2. Rappel concernant le droit applicable
3. Autorités compétentes
4. Procédure et organisation
  - 4.1. Procédure si compétence cantonale
  - 4.2. Demande d'autorisation et documents spéciaux
5. Prescriptions matérielles
  - 5.1. AIHC et nouvelles règles matérielles
  - 5.2. Droits acquis
  - 5.3. Autres modifications
6. **Dispositions finales et transitoires**

## 6. Dispositions finales et transitoires

### ➤ Abrogations

- arrêté cantonal sur le patrimoine bâti hors de la zone à bâtir

### ➤ Modifications

- Compétence des communes pour les publicités le long des routes
- Compétence du Conseil d'Etat pour les ouvrages de protection contre les avalanches et chutes de pierre
- Patrimoine bâti : procédure dans la loi cantonale idoine
- Autres : Loi sur l'énergie (bonus d'indice) et Loi sur les routes (saillies)

### ➤ **Dispositions transitoires : 7 ans pour modifier le RCCZ**

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

- Adaptations et mise en garde possibles dans le RCCZ
- IBUS avec tableau de conversion (le potentiel de construire ne doit en aucun cas être réduit)
- Hauteurs seulement à la modification du RCCZ
- 5 ans pour les auteurs de plan



## ➤ Questions juridiques

### ➤ Section juridique du SAJMTE

[www.vs.ch/sajmte](http://www.vs.ch/sajmte)

Service administratif et juridique du DMTE

#### **Section juridique**

Rue des Creusets 5

Case Postale 478

1951 Sion

027 606 37 51 (Français)

027 606 33 61 (Deutsch)

[SAJMTE-VRDMRU-JUR@admin.vs.ch](mailto:SAJMTE-VRDMRU-JUR@admin.vs.ch)

## ➤ Questions administratives et gestion de dossier

### ➤ Section du secrétariat cantonal des constructions et police des constructions

[www.vs.ch/constructions](http://www.vs.ch/constructions)

Service administratif et juridique du DMTE

#### **Secrétariat cantonal des constructions et police des constructions**

Rue des Creusets 5

Case Postale 478

1951 Sion

027 606 37 80 (Français)

027 606 37 81 (Deutsch)

[Secretariat.CCC@admin.vs.ch](mailto:Secretariat.CCC@admin.vs.ch)



# Questions

