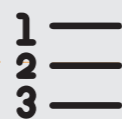




# t'as où le chalet?

Guide des procédures  
d'autorisation de construire  
en Valais





## BUT DE CETTE BROCHURE

Le but de cette brochure est de guider de manière ludique les propriétaires de biens immobiliers à travers le processus des demandes d'autorisation de construire (ATC). Les sujets abordés sont des généralités. Pour les questions plus techniques ou spécifiques, vous pouvez vous renseigner auprès de votre administration communale ou sur le site du Canton ([www.vs.ch](http://www.vs.ch)).

Cette brochure se base sur la loi cantonale sur les constructions (LC) entrée en vigueur le 01.01.2018 et sur son ordonnance (OC) ainsi que sur la loi de l'aménagement du territoire et son ordonnance (LAT, et l'OAT) révisées au 15.04.2019, la loi sur les résidences secondaires «LexWeber» et son ordonnance (LRS, et l'ORsec), l'ordonnance sur l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les constructions et les installations (OURE) Sous réserve de modifications et/ou de nouvelles jurisprudences à compter de mars 2023.

Cette brochure est rédigée au masculin uniquement dans un but de simplification. Éditée en mars 2024, en l'état de connaissance des lois, sous réserve de modifications ultérieures.

## TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos	02
Glossaire	03
LAT	04
PAZ / RCCZ	06
Demande d'autorisation et subventions énergétiques	08
Auteur de plans – Qualité	10
Objets dispensés d'autorisation	12
Objets soumis à autorisation (SANS préavis cantonal)	14
Objets soumis à autorisation (AVEC préavis cantonal)	16
Obligation de réaliser une installation solaire	18
Contraintes d'implantations	20
Résidences secondaires	22
Travaux dans une PPE	24
Questions et liens utiles	26

## AUTRES BROCHURES SUR LE SUJET

- «**De quoi je me HAIE?**» brochure regroupant les informations et réglementations existantes concernant les arbres, haies, clôtures et murs de soutènement.
- «**Tu chauffes comment toi?**» un petit tour d'horizon sur les procédures et aides à la rénovation.
- «**Laisse tomber le papier**» explication du fonctionnement de la nouvelle plateforme cantonale du Valais pour les demandes d'autorisation de construire en ligne, eConstruction.



## ATC

Abréviation désignant une procédure de demande d'autorisation de construire.

## AEAI

Abréviation désignant la norme et les prescriptions incendies [www.bsvonline.ch/fr/prescriptions](http://www.bsvonline.ch/fr/prescriptions).

## LAT

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

## LRS / ORsec

Loi fédérale sur les résidences secondaires et son ordonnance.

## LC / OC

Loi cantonale valaisanne sur les constructions et son ordonnance.

## LR

Loi cantonale valaisanne sur les routes.

## lcFDN

Loi cantonale valaisanne sur les forêts et les dangers naturels.

## RCCZ

Règlement communal des constructions et des zones.

## PAZ

Plan communal d'affectation des zones.

## RF

Registre foncier.

## ERE

Espace réservé aux eaux, zone en principe inconstructible.

## CADASTRE

Registre public regroupant l'ensemble des documents cartographiques et littéraires destinés à asseoir et à définir la propriété foncière.

## SIT / GEOPORTAIL

Système de renseignement du territoire, contenant les informations géographiques du cadastre et des affectations des zones PAZ.

## PPE

Propriété par étage, forme particulière de copropriété dans laquelle plusieurs personnes se trouvent propriétaires de parties privées d'un immeuble ainsi que de parties communes.

## eBO

Bulletin officiel, plateforme d'information contenant les avis officiels de l'Etat du Valais et notamment les publications des enquêtes publiques en lien avec des demandes d'autorisation de construire.

## ENQUÊTE PUBLIQUE

Procédure d'information publique, permettant aux citoyens touchés par un projet de faire valoir leurs droits et réserves. Elles sont publiées sur la plateforme eBO, pour une durée de consultation de 30 jours.

## PRÉAVIS CANTONAL

En fonction de différents critères, certains dossiers nécessitent un préavis de la part de services cantonaux. Ceux-ci imposent des charges et conditions spécifiques en lien avec le projet soumis.

## PERMIS DE CONSTRUIRE

Document officiel permettant la réalisation d'une construction/installation. Il est délivré suite à une procédure de demande d'autorisation de construire et contient les charges et conditions liées au projet de construction.

## PERMIS D'HABITER

Document délivré par l'autorité compétente, stipulant que la construction/installation est conforme à l'autorisation de construire délivrée ainsi qu'aux charges et conditions y relatives et autorisant le propriétaire à faire usage de son bien.

## ORGANE COMPÉTENT

Terme désignant l'autorité responsable d'analyser et de délivrer une autorisation de construire. On en distingue deux, soit la Commune ou le Canton. Leur responsabilité est attribuée en fonction de la zone dans laquelle se situe le projet, soit : les communes en zone à bâtir et le canton hors de la zone à bâtir.

# Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)



## J'EN AI VAGUEMENT ENTENDU PARLER...

### C'EST QUOI? LAT art. 11

Le territoire suisse et valaisan est divisé en deux zones distinctes :

#### 1 La zone à bâtir

Zone dans laquelle on peut construire des logements, halle industrielle, école, église, etc., en fonction d'un plan d'aménagement des zones (PAZ) et de son règlement y relatif (RCCZ), tous deux de compétence communale.

PAZ et RCCZ définissent les différentes zones constructibles, les densités, les distances aux limites à respecter, les hauteurs des bâtiments et leur affectation possible (voir pages 20-21).

**Exemple :** zone centre de village, zone habitation individuelle, zone immeuble, zone d'intérêt général, zone industrielle, zone mixte, etc. LAT art. 21

#### 2 Le hors zone à bâtir

Ce sont par définition des zones non constructibles, telles que les terrains agricoles, la forêt, les vignes, les lacs, cours d'eau etc., ainsi que la **zone de mayens** et la **zone différée**.

Pour ces zones, c'est le Canton qui est compétent pour les procédures de demande d'autorisation de construire. LAT art. 22 et 23

Pour savoir dans quelle zone se situe votre parcelle, vous pouvez consulter le «GEOPORTAIL/SIT» de votre commune (voir page 27).

 [www.hzb-bab.ch/fr](http://www.hzb-bab.ch/fr)

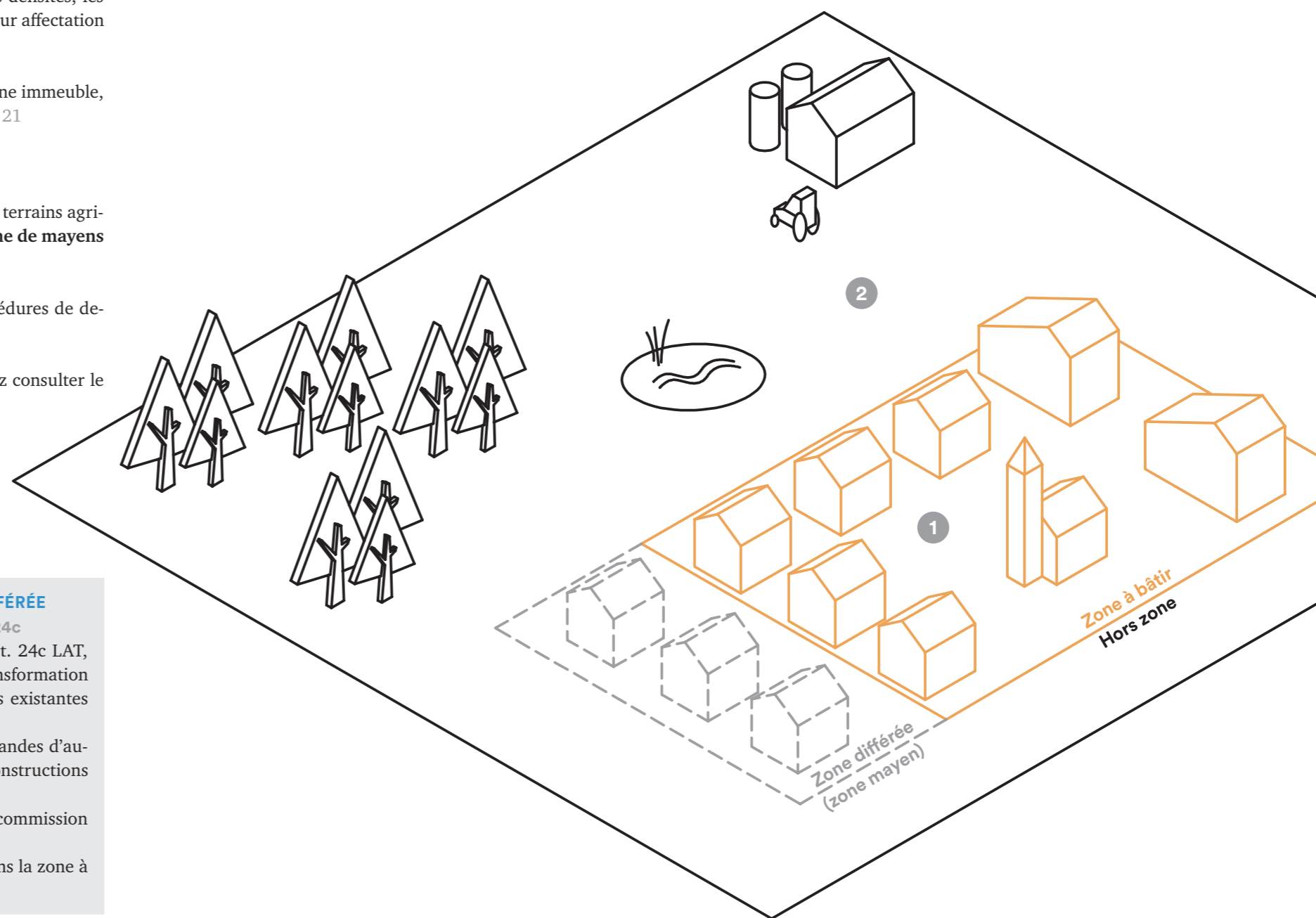
### MA PARCELLE PASSE D'UNE ZONE À BÂTIR À LA ZONE DIFFÉRÉE OU AGRICOLE, QU'EST-CE QUE CELA IMPLIQUE? LAT art. 24c

Les constructions existantes seront désormais soumises à l'art. 24c LAT, ayant pour conséquence des restrictions des possibilités de transformation et d'agrandissement puisque les constructions et installations existantes sont désormais devenues contraires à l'affectation de la zone.

Cela modifie également l'organe de compétence pour les demandes d'autorisation de construire, soit la commission cantonale des constructions (CCC), en lieu et place de la commune.

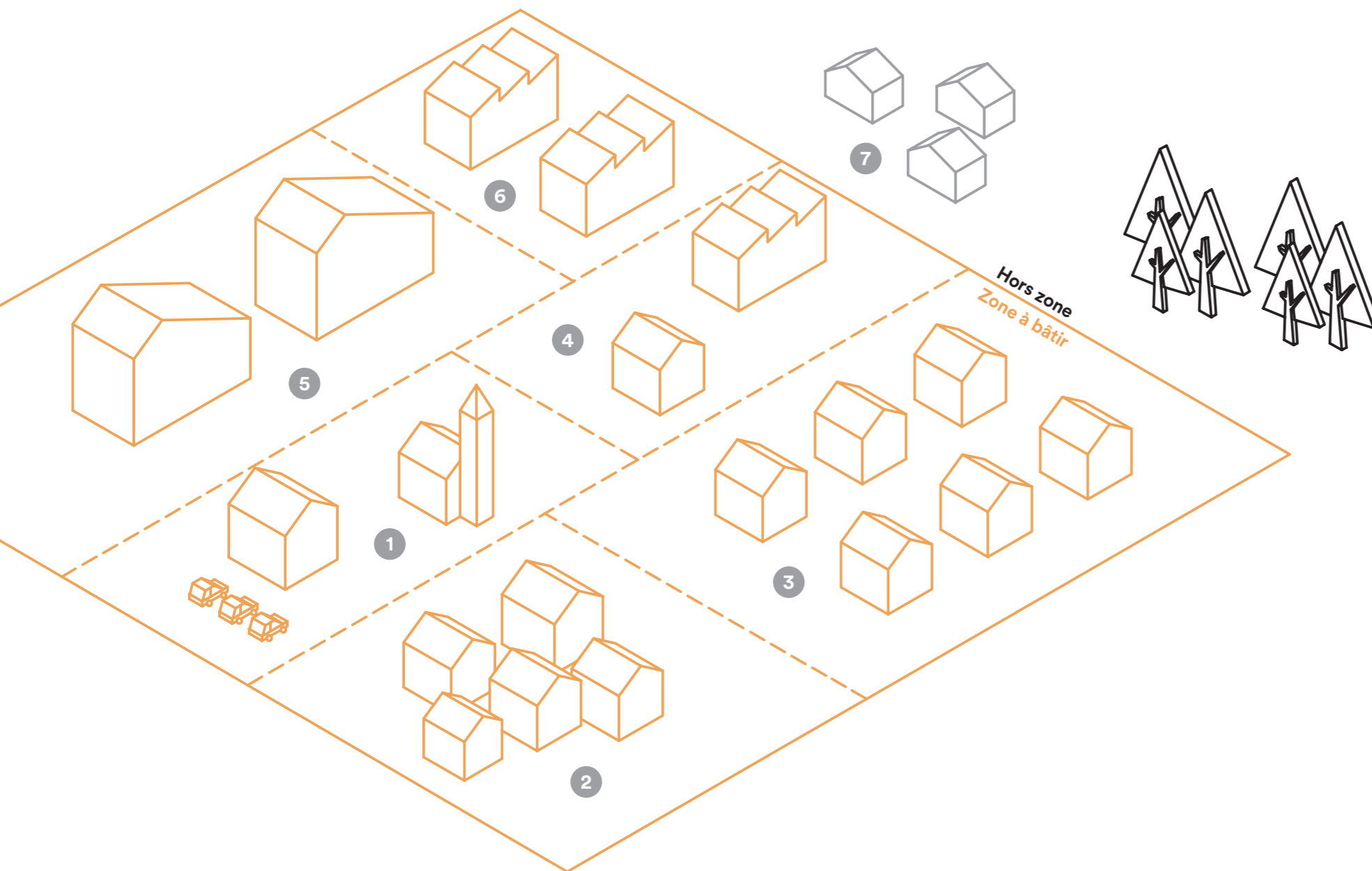
Dès lors, chaque demande est étudiée au cas par cas par la commission cantonale des constructions (CCC).

Soyons clairs, les règles sont beaucoup plus restrictives que dans la zone à bâtir.



# Plan de zones (PAZ) et règlement communal des constructions (RCCZ)

ON VA JAMAIS S'EN SORTIR...



## C'EST QUOI? LAT, art. 13

La zone à bâtir est divisée en différentes zones, qui sont régies par des contraintes et normes différentes. Ces règles sont définies dans :

### Le plan de zone (PAZ)

C'est un plan réalisé par la Commune qui définit les superficies de chaque type de zone. Ce plan est consultable sur le site : [geo.vs.ch](http://geo.vs.ch)

### Le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)

C'est le règlement en lien avec le PAZ. Il définit de manière détaillée ce qui est possible de réaliser dans chaque type de zone : les hauteurs des bâtiments, les distances aux limites à respecter, les densités ainsi que les affectations possibles (industrie, artisanat, habitation, école, etc.), les types et pentes de toiture, les matériaux de façade, la taille des lucarnes, etc.

[www.nendaz.org/construction](http://www.nendaz.org/construction)

## EXEMPLE DE ZONE À BÂTIR RCCZ art. 85 à 151

- 1 **Zone d'intérêt public RIG**  
église, école, cimetière, parking, funérarium, etc.
- 2 **Zone de centre de village H80**  
destinée à préserver l'identité du centre du village.
- 3 **Zone d'habitation individuelle H10-20-30**  
généralement destinée aux villas et chalets individuels.
- 4 **Zone mixte H60**  
permet la réalisation de logement et/ou de locaux artisanaux et industriels.
- 5 **Zone habitation collective H50-80**  
principalement destinée à la création d'immeubles locatifs, parfois avec des commerces au rez-de-chaussée.
- 6 **Zone artisanale et industrielle Aproz**  
permet la construction de halles destinées à des activités professionnelles secondaires.
- 7 **Zone mayen H50 et différée**  
ce sont des zones considérées comme « Hors zone ».

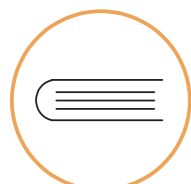
# Demande d'autorisation et...

## MES TRAVAUX SONT-IL SOUMIS À UNE DEMANDE D'AUTORISATION?

Voir pages 12-13, 14-15 et 16-17



### SI OUI...



#### DÉPÔT D'UNE DEMANDE LC art. 39

À effectuer de préférence via la plateforme eConstruction. Joignez les documents annexes demandés. Selon le type de réalisation, seul un professionnel qualifié peut réaliser les plans du projet. En cas de demande en format papier, être attentif à choisir le formulaire en fonction de la zone dans laquelle se situe votre parcelle (voir pages 26-27).



#### TRAITEMENT TECHNIQUE

##### PAR L'ORGANE COMPÉTENT OC art. 31, 32 et 33

Contrôle matériel et formel.

- **Hors zone**, par le Canton (SeCC/CCC).
- **En zone à bâtir**, par la Commune.



#### PARUTION DANS LE BULLETIN OFFICIEL NUMÉRIQUE (eBO)

LC art. 47 et 48

30 jours de parution public pour la consultation des dossiers par la population. C'est dans ce délai que les oppositions et réserves de droit peuvent être formulées.



#### DEMANDE DE PRÉAVIS OC art. 22

Auprès des services cantonaux et communaux touchés par le type de réalisation en fonction de sa nature et de son emplacement.



#### PRISE DE DÉCISION LC art. 50

Par le Conseil communal ou la CCC sur la base de l'analyse technique du dossier et des différents préavis, une synthèse est réalisée.



#### NOTIFICATION DE LA DÉCISION LC art. 50

Si toutes les conditions sont remplies, les travaux de réalisation peuvent commencer. Les décisions peuvent faire l'objet d'un recours auprès du Conseil d'Etat. LC art. 52



#### RÉALISATION DES TRAVAUX OC art. 42, 43 et 44

Annnonce de début/fin des travaux à l'organe compétent.



#### PERMIS D'HABITER OC art. 47

Dès l'achèvement des travaux, le requérant demande une visite de contrôle auprès de l'organe compétent dans le but d'obtenir le précieux sésame !

### SI NON...



RÉALISEZ VOS TRAVAUX!

# ... subventions énergétiques

## C'EST PAS LA MÊME PROCÉDURE?



### ET NON, CE SONT 2 CHOSES DIFFÉRENTES!

L'assainissement énergétique des bâtiments est clairement un investissement d'avenir. Il permet un meilleur confort, des économies d'énergies et financières, ainsi que la diminution d'émission de Co<sub>2</sub>.

Comme il s'agit d'un domaine complexe, une brochure spécifique y est entièrement dédiée « Tu chauffes comment toi ? ».

Attention, certains travaux d'améliorations énergétiques sont soumis à une demande d'autorisation de construire, (voir les croquis des pages 12 à 17). Dès lors vous devez vous entourer de professionnels qualifiés.

Le Canton et la Commune de Nendaz proposent des programmes de subventions, alors qu'attendez-vous pour vous lancer ?

### DANS LES GRANDES LIGNES

#### - Mes travaux sont-ils soumis à une demande d'autorisation?

Vérifiez avec les croquis des pages 12 à 17, et en cas de doute, contactez le Service des constructions de votre commune.

#### - Puis-je bénéficier de subventions?

Consultez le programme de subventions énergétiques sur le site cantonal : [www.vs.ch/web/energie/programmes-de-promotion/aides-financieres](http://www.vs.ch/web/energie/programmes-de-promotion/aides-financieres). En cas de doute, contactez le Service cantonal de l'énergie et des forces hydrauliques.

Vérifiez également auprès de votre commune si des subventions sont proposées..

#### - Si oui

Déposez une demande préalable de subvention **avant le début des travaux** et en parallèle à une éventuelle demande d'autorisation de construire ;

#### - Ensuite

Attendez l'accord de principe pour l'octroi des subventions et l'éventuelle autorisation de construire, puis vous pouvez commencer les travaux ;

#### - Enfin

Dès la fin des travaux, transmettez les factures au Canton/Commune pour la perception déduites subventions, et en parallèle, annoncez la fin des travaux à la Commune/Canton dans les cas pour lesquels une demande d'autorisation était nécessaire. Attention, il s'agit de deux procédures distinctes et gérées par des organes/services différents.

Notez également que ces deux procédures nécessitent un certain délai de traitement, ainsi, pensez à bien anticiper le début de vos démarches.



# Auteur de plans Qualité



## QUI PEUT DESSINER QUOI?

Articles 40 LC et 25 OC

À l'exception des constructions et installations de minime importance, les plans du projet doivent être établis par des professionnels qualifiés.

### OBJETS DE MINIME IMPORTANCE OC art. 25

Les projets ne nécessitant pas de connaissances architecturales, scientifiques ou techniques particulières et qui n'ont qu'un impact minime sur l'aspect extérieur et la structure architecturale (les coûts peuvent constituer un critère accessoire).

- a un cabanon de jardin indépendant d'une emprise au sol d'au maximum 10 m<sup>2</sup> et de 3 m de hauteur.
- b des aménagements extérieurs légers sans modification du terrain existant.
- c une souche de cheminée.
- d la modification de la teinte.
- e la réalisation d'une fenêtre de toit.
- f la pose d'installations solaires soumises à une procédure d'annonce.

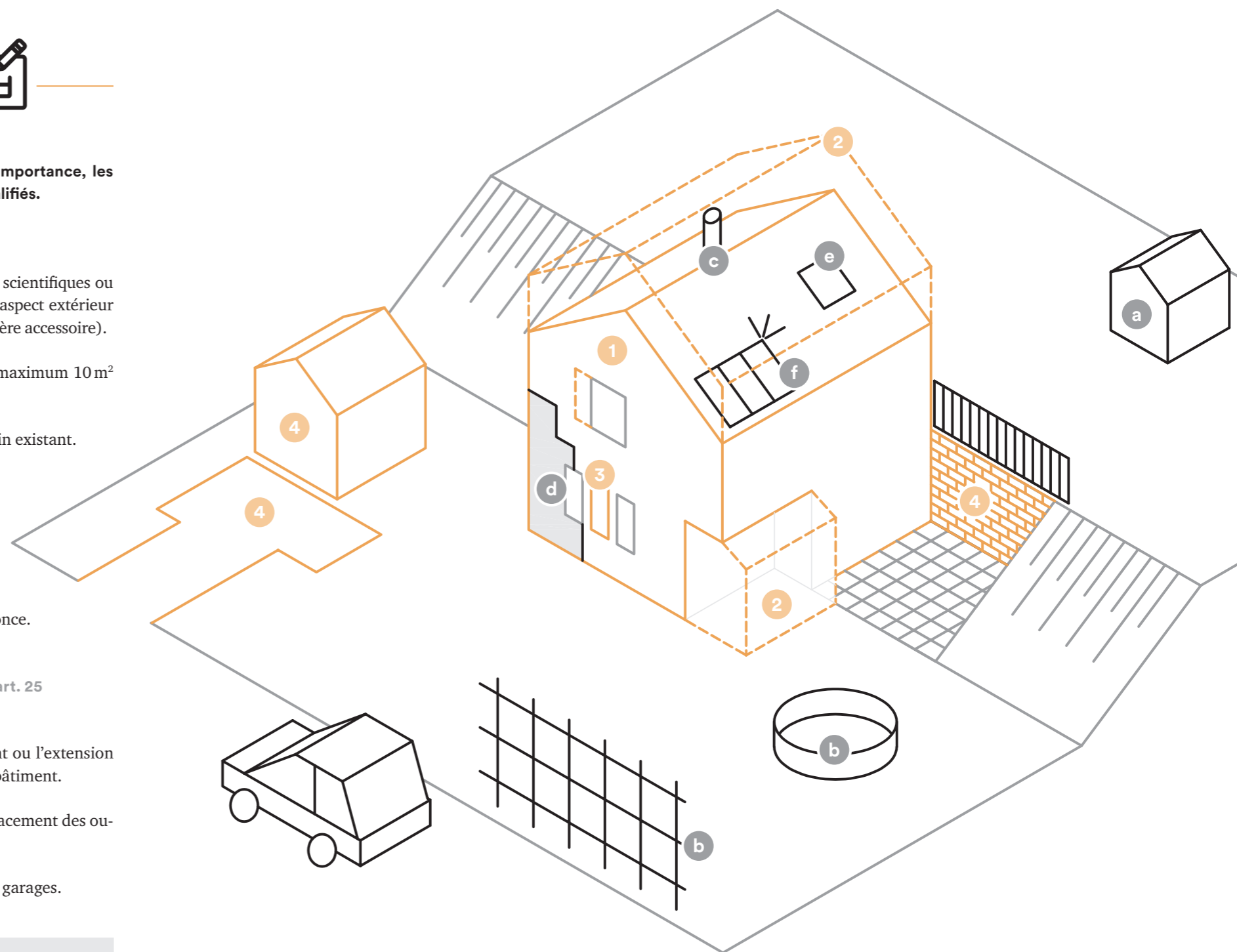
### OBJETS NON CONSIDÉRÉS DE MINIME IMPORTANCE OC art. 25

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

### AUTEUR DE PLANS - QUALITÉ LC art. 40

- un titulaire d'un master ou d'un bachelor dans le domaine de la construction, en particulier d'une école polytechnique fédérale, d'une haute école spécialisée ou d'une école jugée équivalente.
- un titulaire d'un diplôme d'une école supérieure technique (ES) dans le domaine de la construction.
- un titulaire d'une maîtrise fédérale ou d'un brevet fédéral exerçant son activité dans le domaine de la construction.
- une personne inscrite au registre professionnel REG A, B ou C.

Une copie des diplômes doit être jointe à la demande d'autorisation de construire.



# Objets dispensés d'autorisation

Article 17 de l'Ordonnance sur les constructions (OC), Valais



- 1 TRAVAUX ORDINAIRES D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET INSTALLATIONS** OC art. 17, al. 1a
  - Remplacement à l'**identique** des éléments tels que les revêtements de terrasse, des façades, de la toiture (tuiles, pierres, tôles, etc.) et **sans** ajout d'isolation.
  - Pose de stores (sans poteaux).
  - Remplacement de fenêtres existantes (sans agrandissements des ouvertures).
- 2 MODIFICATIONS INTÉRIEURES** OC art. 17, al. 1b

Tous les travaux intérieurs ne modifiant pas l'affectation des locaux et **sans** ajout d'isolation, par exemple : le remplacement des meubles de cuisine, la réfection des salles d'eau, le remplacement des revêtements de sol et muraux tels que parquet, carrelage, peinture, etc. (voir le point 2 de la page 14).
- 3 PETITES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PRIVÉES ANNEXES (EN ZONE À BÂTIR)** OC art. 17, al. 1c, ch. 1

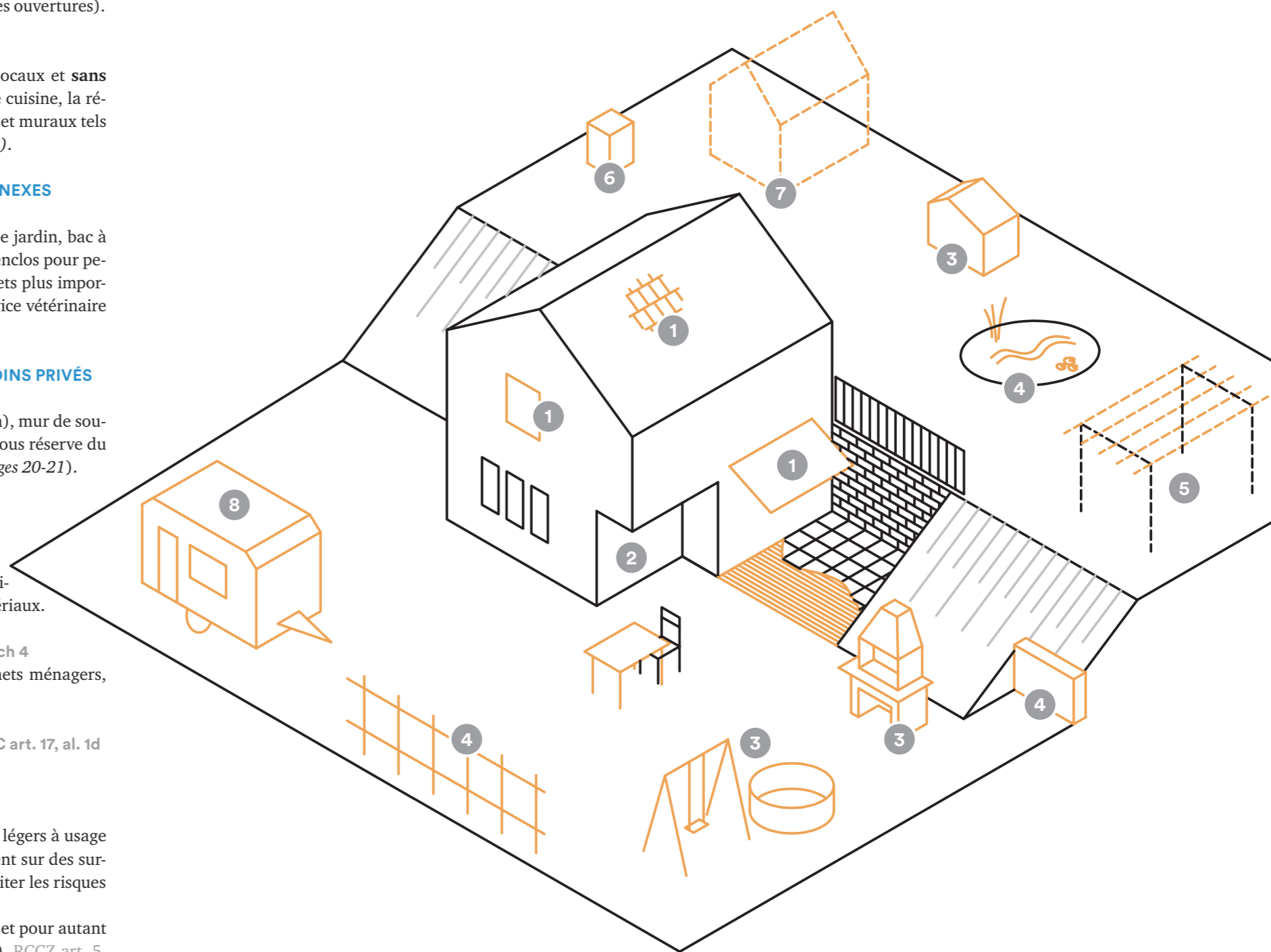
Place de jardin non couverte et ouverte sur 2 côtés, cheminée de jardin, bac à sable et bassin pour enfants, abri à vélos, coffre à outils, abri et enclos pour petits animaux (abri pour max. 2-3 lapins ou poules ; pour les objets plus importants comme un chenil ou un grand poulailler, consultez le Service vétérinaire cantonal et déposez une demande d'autorisation de construire).
- 4 INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS DE JARDINS PRIVÉS (EN ZONE À BÂTIR)** OC art. 17, al. 1c, ch. 2

Sentier, fontaine, étang, sculpture, mur de clôture (ht max. 1.5 m), mur de soutènement et de revêtement ne dépassant pas 1.5 m de hauteur (sous réserve du respect des distances aux limites et alignements routiers ; voir pages 20-21).
- 5 CONSTRUCTIONS MOBILIÈRES (POUR UNE DURÉE DE MAX. 3 MOIS NON RÉPÉTITIFS)** OC art. 17, al. 1c, ch. 3

Structures légères et **temporaires** telles que tente de jardin estivale, halle de fêtes, chapiteau de cirque, tribune et dépôt de matériaux.
- 6 AUTOMATES ET CONTENEURS (MAX. 3 M<sup>3</sup>)** OC art. 17, al. 1c, ch 4

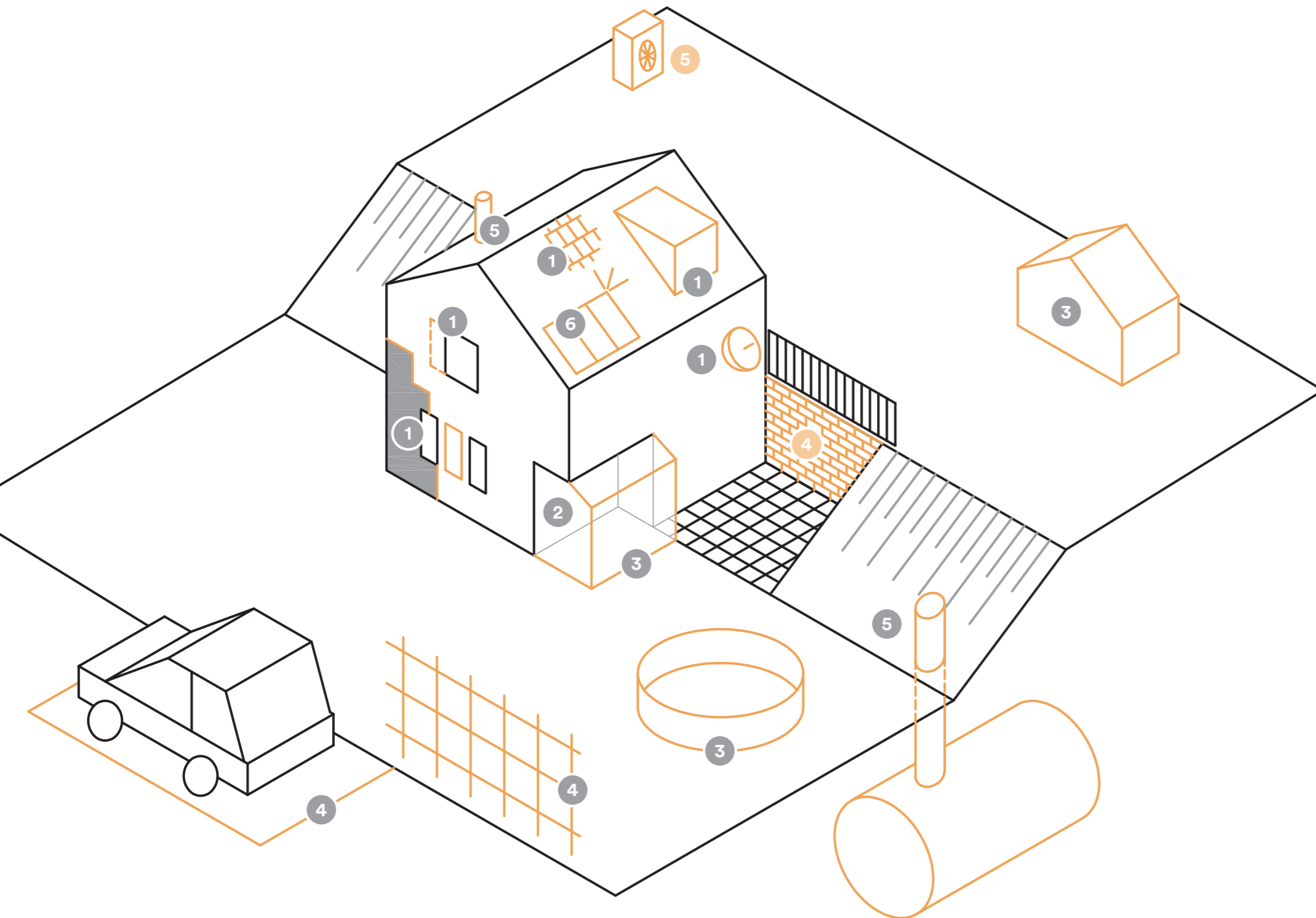
Exemple : conteneur pour le compost, conteneur pour les déchets ménagers, distributeur en tout genre.
- 7 INSTALLATIONS AGRICOLES AMOVIBLES (MAX. 6 MOIS)** OC art. 17, al. 1d

Exemple : serres et autres installations analogues.
- 8 STATIONNEMENT DE VÉHICULES** OC art. 16, al. 2, let. a
  - Le stationnement de véhicules tels que remorques et véhicules légers à usage privé (voiture, scooter, moto, vélo, etc.) est possible uniquement sur des surfaces préalablement autorisées et aménagées (et ce afin de limiter les risques de pollution des terrains par des huiles et hydrocarbures).
  - Les caravanes et mobilhomes, pour une durée de max 60 jours et pour autant qu'ils ne servent pas à l'habitation (zone camping obligatoire). RCCZ art. 5, let. i



# Objets soumis à autorisation

**SANS PRÉAVIS CANTONAL**  
OC art. 16 et 18 / RCCZ art. 5



4 5 Élément détaillé dans une fiche annexe à cette brochure

## 1 TRAVAUX IMPORTANTS D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET INSTALLATIONS OC art. 18, al 2, let. a

Tous les travaux transformant l'aspect extérieur, comme : la modification de la couleur des façades, le sablage, le changement de la couverture de toiture, l'ajout d'isolation en façade et/ou toiture, l'agrandissement d'ouverture (porte, fenêtre), la création d'ouverture ou de lucarne, la pose de parabole ou d'antenne.

## 2 MODIFICATIONS INTÉRIEURES OC art. 18, al 2, let. b

**Avec changement d'affectation** (tel que le réaménagement d'un garage, d'un cabanon ou d'un sous-sol non-habitable en studio ou autres locaux habitables). Sont également considérés comme des changements d'affectation, la modification de l'utilisation d'une surface/local.

Exemple : un logement qui est transformé en bureaux à usage professionnel, en un cabinet médical, en un salon de coiffure, un commerce de vente, ou en un lieu public tel que bar, tea-room ou restaurant, etc. (Certains changements importants peuvent impliquer des besoins en place de parc supplémentaires, en place d'abri, et/ou des adaptations des normes feu-AEAI, et ainsi nécessiter une consultation des services cantonaux).

## 3 PETITES CONSTRUCTIONS OC art. 16, al. 1, let a

Cabanon de jardin, pergola, store climatique, véranda, garage, couvert à voiture, piscine (non chauffée), chenil, poulailler etc. La détention d'animaux est soumise à des directives de l'office vétérinaire cantonal.

- voir le site du service vétérinaire cantonal : [www.vs.ch/web/scav/veterinaire](http://www.vs.ch/web/scav/veterinaire)  
- pour les chenils, voir le site de l'association des chasseurs à l'arrêt Valaisans ACAV : [www.acav.ch](http://www.acav.ch)

## 4 INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS OC art. 16, al. 1, let c)5

Mur ou palissade de clôture (supérieur à 1.5m de hauteur), mur de soutènement et revêtement supérieur à 1.5m de hauteur, aménagement de place de parc, création de route d'accès, pose de bitume.

Construction de terrasse avec structure (privé ou public exemple pour les restaurants), plateforme pour place de parc (voir pages 20-21, contraintes d'implantations).

## 5 INSTALLATIONS ET MODIFICATIONS DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE OC art. 16, al. 1, CH. c)3.1

Pompe à chaleur (PAC), citerne, canal de fumée (le remplacement à l'identique d'une installation doit être annoncé 30 jours avant le début des travaux OC art. 20).

## 6 PANNEAUX SOLAIRES OC art. 19

Nécessite le dépôt d'un formulaire d'annonce 30 jours avant le début des travaux : « Annonce d'une installation solaire », voir le formulaire ad hoc et les documents annexes à transmettre sur : [www.vs.ch/web/energie/annonce-installation-solaire](http://www.vs.ch/web/energie/annonce-installation-solaire).



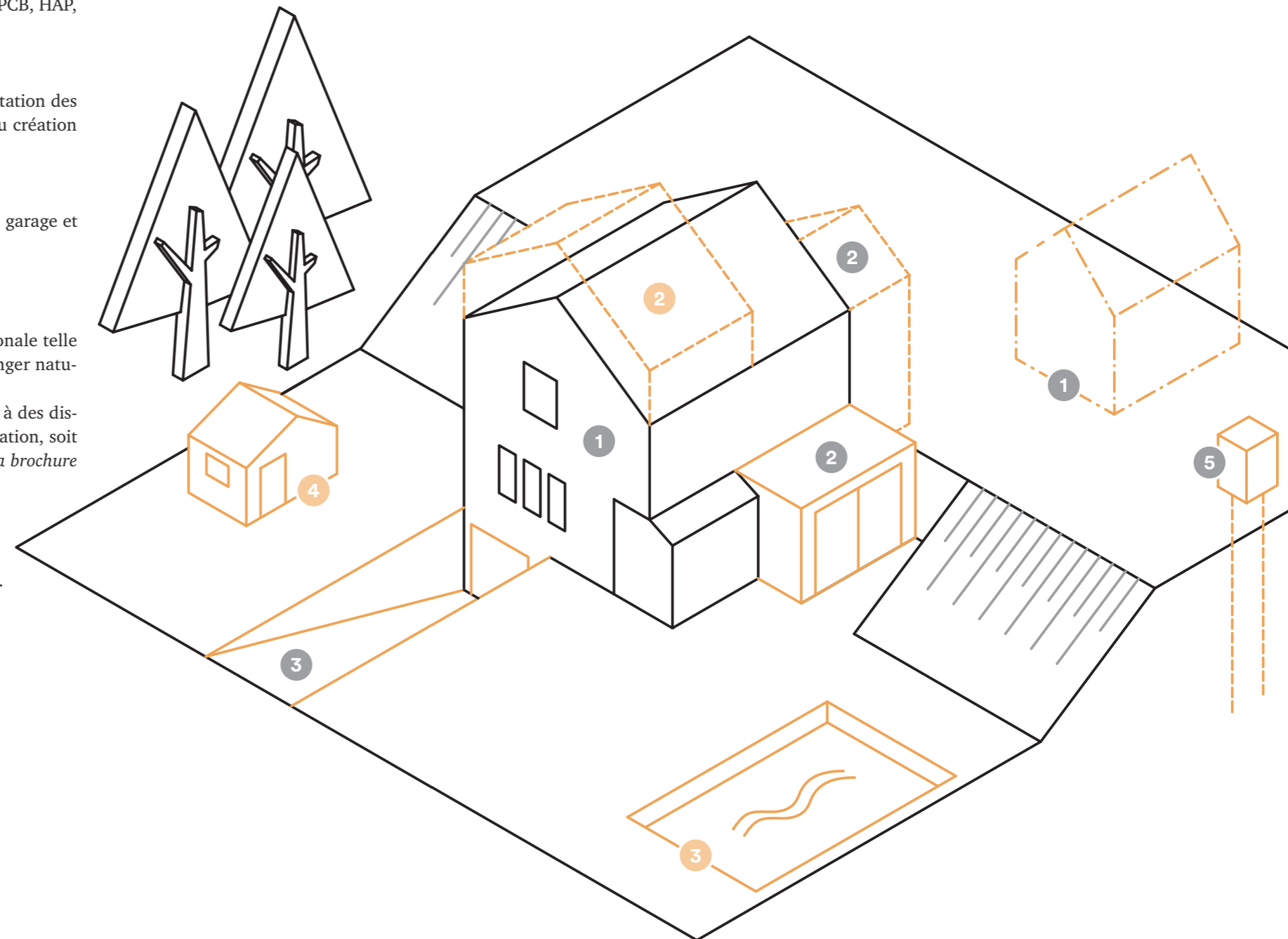
# Objets soumis à autorisation



## AVEC PRÉAVIS CANTONAL

OC art. 16, 18 / LC art. 39a / RCCZ art. 5

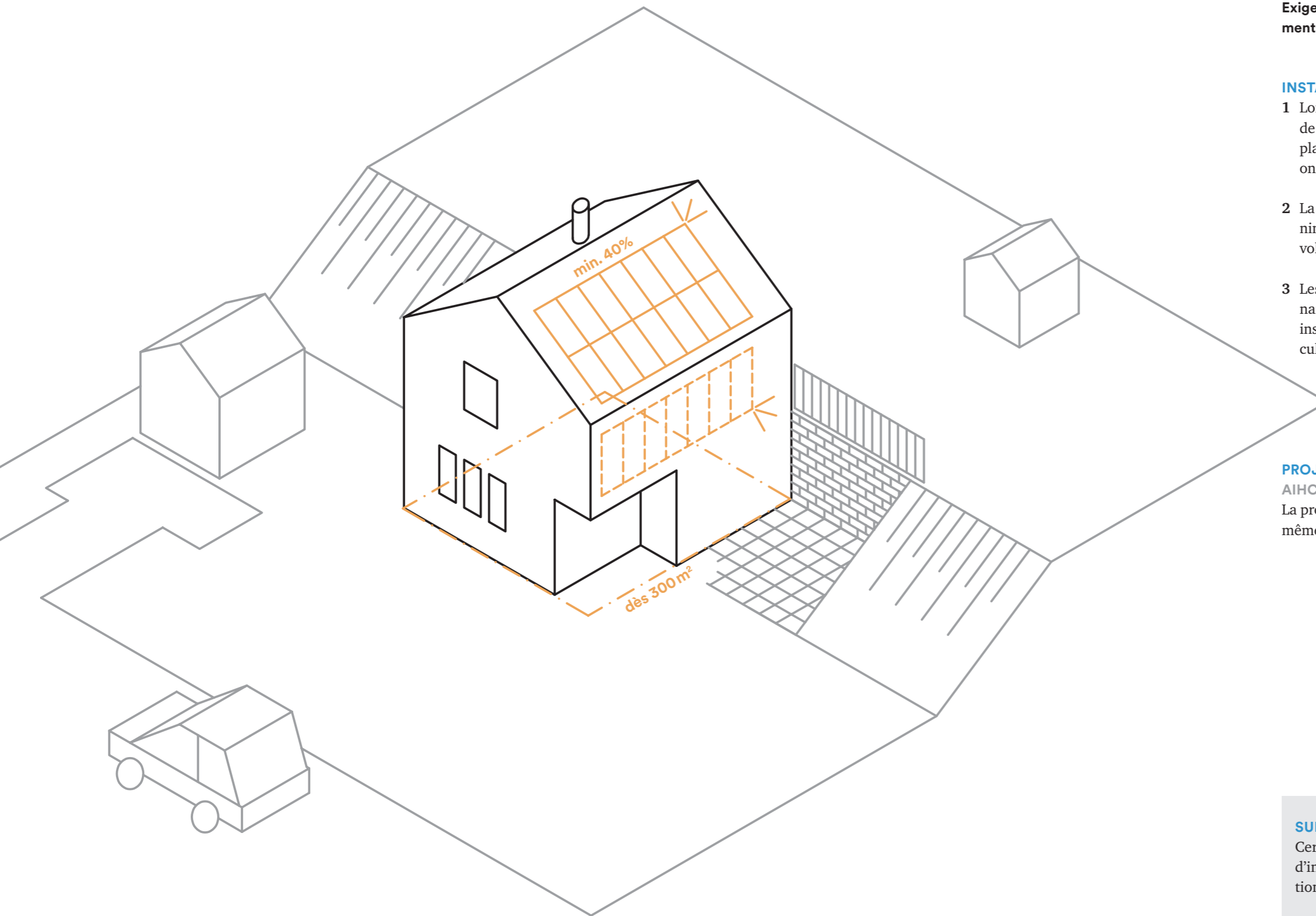
- 1 CONSTRUCTION ET DÉMOLITION DE BÂTIMENT** OC art. 16, al. 1  
Toute nouvelle construction (villa, chalet, immeuble, halle industrielle, etc.). La démolition d'un bâtiment existant (maison, grange, écurie, garage, couvert, etc.). Lors de la démolition, de la transformation ou de la rénovation d'objets construits avant 1991, des analyses de polluants tels que l'amiante, PCB, HAP, et de la présence de plomb doivent être réalisées.
- 2 AGRANDISSEMENT DE BÂTIMENT** OC art. 16, al. 1  
Tout type d'agrandissement habitable et/ou isolé avec une augmentation des surfaces, tel que surélévation partielle ou totale de la toiture, et/ou création d'une annexe habitable.
- 3 PETITES CONSTRUCTIONS** LC art. 39a, al. 2  
Piscine enterrée et chauffée (avec isolation contre le sol), rampe de garage et accès donnant sur une route cantonale.
- 4 INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS** LC art. 39a, al. 2  
Toute construction située en bordure de zone de compétence cantonale telle que la forêt, les routes cantonales, les cours d'eau, les zones de danger naturel, etc.  
De plus, les murs de soutènement, les haies et clôtures sont soumis à des distances et hauteurs spécifiques variables en fonction de leur implantation, soit privé, soit en bordure d'une route communale ou cantonale (voir la brochure «De quoi je me HAIE»).
- 5 INSTALLATIONS ET MODIFICATIONS DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE** OC art. 16, al. 1, let c) 3.1 / LEaux, OEaux  
Installation d'un système de chauffage par géothermie (avec forages).



2 3 4 Élément détaillé dans une fiche annexe à cette brochure

# Obligation de réaliser une installation solaire

ON VALORISE  
LE SOLEIL VALAISAN



Introduction de l'article 28a de l'OURE

**Exigences relatives à l'utilisation de l'énergie solaire pour les nouveaux bâtiments dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023.**

## INSTALLATION SOLAIRE OURE art. 28a

- 1 Lors de la construction de nouveaux bâtiments d'une surface déterminante de construction supérieure à 300 m<sup>2</sup>, une installation solaire doit être mise en place sur les toits ou les façades. Par surface déterminante de construction, on entend la surface située à l'intérieur de la projection du pied de façade.
- 2 La surface des panneaux ou des capteurs solaires doit correspondre au minimum à 40% de la surface déterminante de construction (panneaux photovoltaïques, thermiques ou installation mixte).
- 3 Les demandes de dérogation sont régies par l'article 7 de la présente ordonnance. N'est pas considérée comme économiquement disproportionnée une installation solaire dont le prix de revient est inférieur à 20 cts/kWh en calculant avec une durée d'amortissement de 25 ans.

## PROJECTION DU PIED DE FAÇADE

AIHC annexe 2 chiffre 3, figures 3.1 - 3.3

La projection du plan de façade est toujours horizontale même pour les constructions réalisées dans un terrain en pente.

## SUBVENTIONS ET CONTRACTING

Certaines entreprises proposent des solutions de contracting pour la pose d'installation solaire et sont à même de réaliser les démarches pour l'obtention de subventions fédérales via Pronovo AG ; renseignez-vous.

# Contraintes d'implantation



**JE SUIS CHEZ MOI,  
JE FAIS COMME JE VEUX!**

**ALORS PAS EXACTEMENT** OC 2.2 règles sur la mesure d'utilisation du sol  
L'implantation d'un bâtiment, immeuble, villa, chalet, halle, cabanon, sauna, couvert, etc., est soumise à différentes contraintes d'implantation et d'esthétisme. Ces contraintes remplissent des rôles divers tels que la prévention d'incendie, d'inondation, de chute de pierres, de chute d'arbres, de visibilité routière ou la préservation de zone d'entretien. Elles sont définies dans différentes lois, directives et règlements, en voici quelques exemples :

- **RCCZ** : hauteurs, distances aux limites, **a** densité / IBUS, **b** option architecturale type et forme de toiture, degrés de la pente du toit, type de matériaux, orientation, couleurs, longueurs des lucarnes ou des balcons, ordre de construction dispersé, jumelé, en bande, avec ou sans décrochement, surface d'espace vert, **c** affectation / destination de la zone habitation, industrie, commerce, école, etc., réalisation d'un plan de quartier ;
- **AEAI** : distances protection incendie entre bâtiments. Elles varient en fonction des types d'objet (habitable ou annexe), ainsi que des matériaux de façades utilisés (combustible ou incombustible) ;
- **LR** : distances aux axes routiers « zone d'alignement ». Elles sont inconstructibles afin de permettre un éventuel élargissement futur des routes ou la création de trottoirs ;
- **lcFDM** : distance à l'aire forestière, pour préserver la forêt, prévenir d'éventuels dégâts en cas de chute d'arbres et également pour la prévention d'incendie ;
- **Zone ERE** : zone inconstructible le long des cours d'eau afin de protéger les habitations lors de crues importantes et garantir un accès pour l'entretien des cours d'eau ; (loi et ordonnance sur les cours d'eaux)
- **Zone de danger** : de crues, d'avalanches, de gypse, secteur de protection des eaux (AU, SI, SII, SIII), ces zones sont répertoriées sur des cartes de danger. Dans ces zones des mesures constructives adaptées doivent être réalisées. (loi sur l'aménagement des cours d'eaux et la loi sur les forêts et danger naturels)

## QUELLES DISTANCES? LR / lcFDM / loi sur l'aménagement des cours d'eau

- En bordure d'une route communale, c'est le plan d'alignement en vigueur qui s'applique, (généralement une distance minimale de 6 m depuis l'axe de la chaussée doit être respectée et au minimum 2 m depuis le bord de la chaussée). LR art. 203
- En bordure d'une route cantonale, une distance allant de 6 à 10 m depuis l'axe de la chaussée doit être respectée en fonction de la classification de la route (mais au minimum à 2 m du bord de la chaussée/trottoir). LR art. 200
- En bordure d'un cours d'eau, aucun aménagement ou construction n'est possible dans l'espace ERE (consultez les cartes de danger).
- En bordure de la zone forêt, la distance à respecter pour l'implantation d'un objet est de 10 m (consultez le plan d'aménagement du territoire). lcFDN art. 23

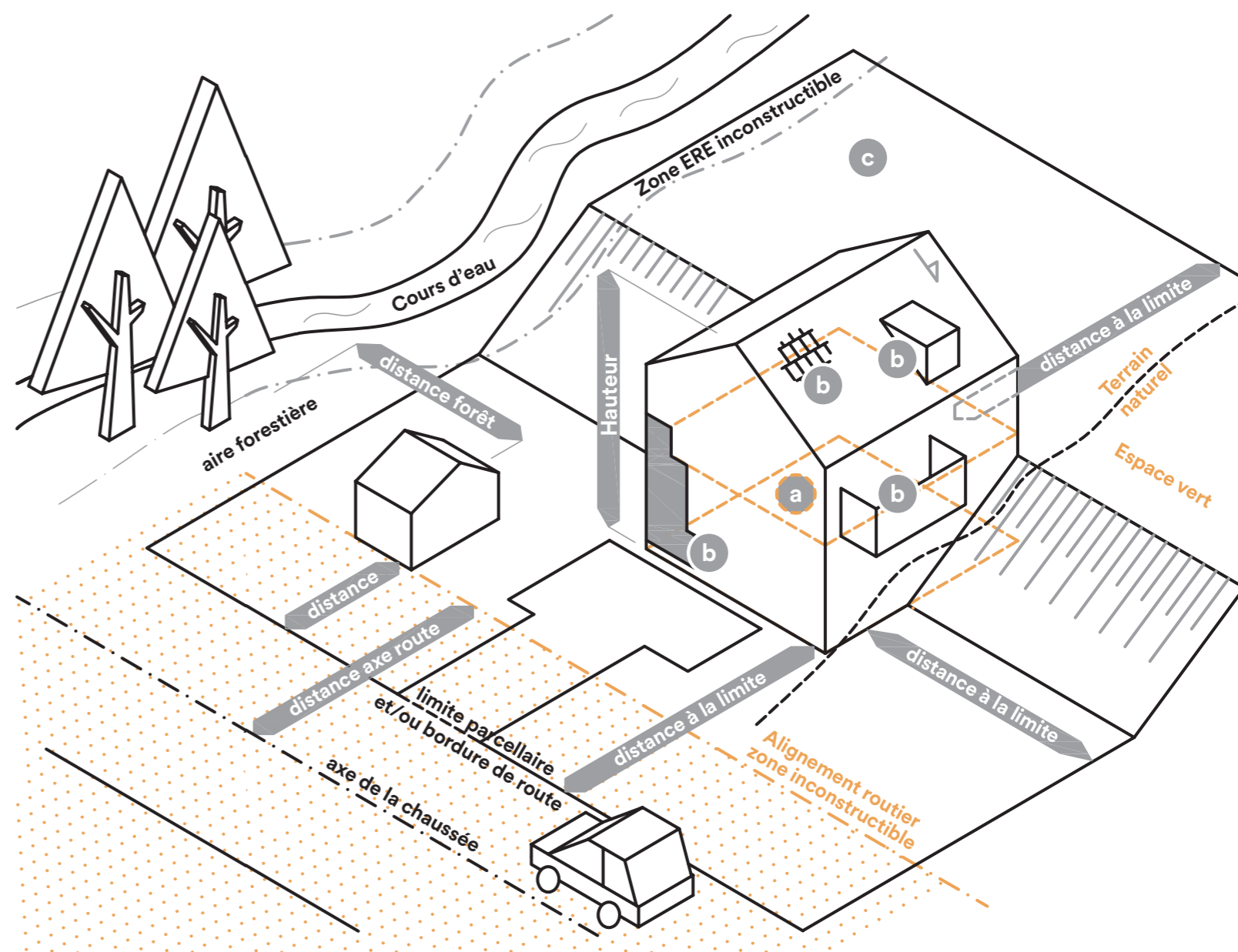
## AIHC LC art. 4

C'est un accord intercantonal harmonisant les terminologies dans le domaine de la construction.

Il définit comment les contraintes d'implantation, décrites dans les RCCZ, sont applicables.

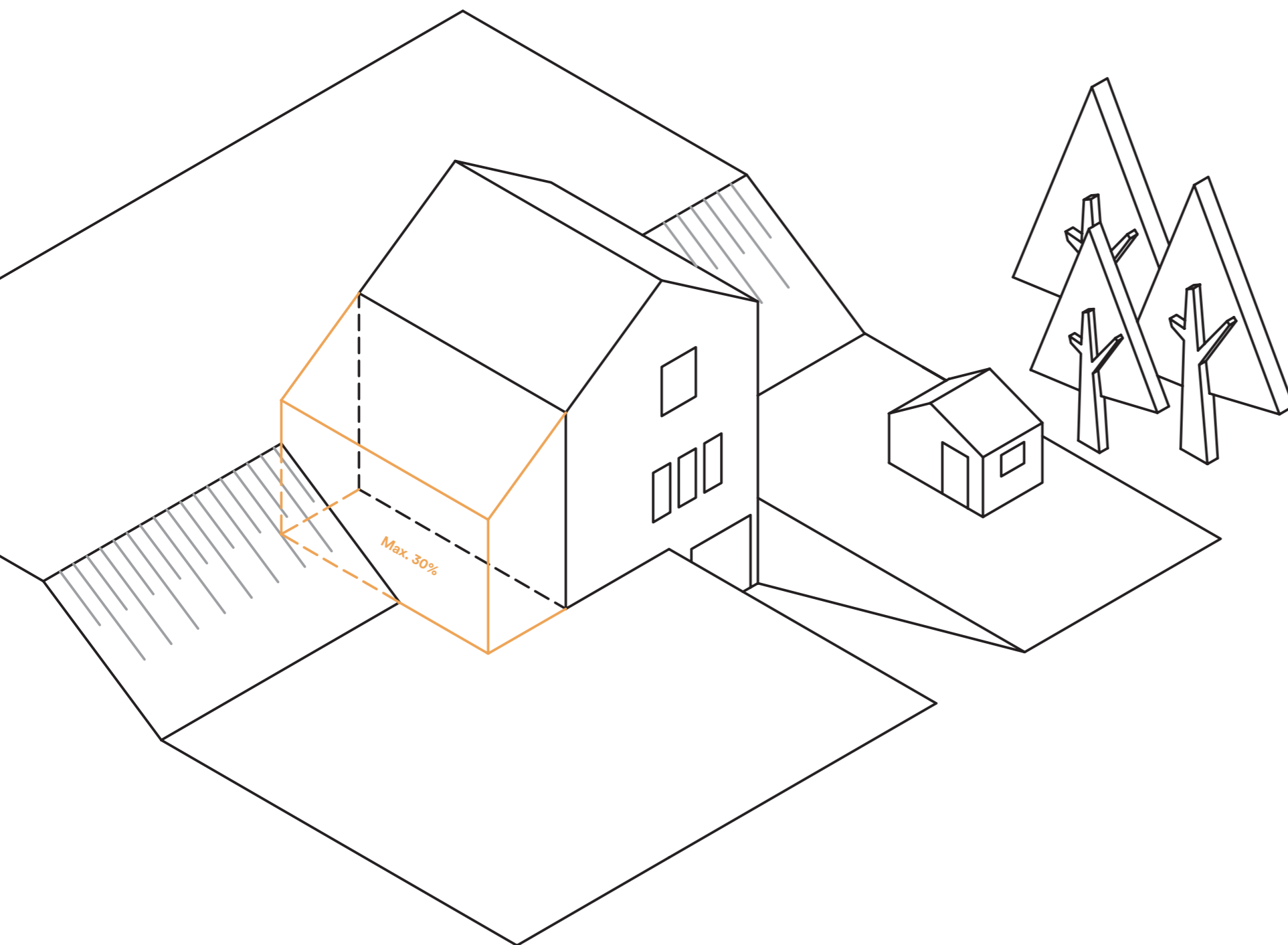
Cette harmonisation des pratiques a l'avantage de fournir un cadre claire et uniforme pour les cantons y ayant adhéré, tels que le Valais depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

[www.vs.ch/web/sajmte/nouvelle-legislation-sur-les-constructions](http://www.vs.ch/web/sajmte/nouvelle-legislation-sur-les-constructions)



# Résidence secondaire

## QUELQUES ÉCLAIRCISSEMENTS



### C'EST QUOI? LRS. art. 2

Un logement occupé ponctuellement et dans lequel aucune personne n'est inscrite comme résident principal auprès de la Commune (office de la population).

### OÙ? LRS. art. 5

La loi sur les résidences secondaires (LRS) s'applique aux communes ayant un taux de résidence secondaire supérieur à 20%.

La Commune de Nendaz a un taux de résidence secondaire supérieur à 20% et est ainsi soumise à l'application de la LRS.

[www.are.admin.ch/are/fr/home/developpement-et-amenagement-du-territoire/droit-de-l\\_amenagement-du-territoire/residences-secondaires.html](http://www.are.admin.ch/are/fr/home/developpement-et-amenagement-du-territoire/droit-de-l_amenagement-du-territoire/residences-secondaires.html)

### DEPUIS QUAND? LRS. art. 10

Tous les logements autorisés avant le 11 mars 2012 peuvent bénéficier du libre choix d'occupation, soit en résidence principale, soit en résidence secondaire.

Aujourd'hui, sur la Commune de Nendaz, seuls des logements destinés à une habitation en résidence principale ou assimilés comme tels, (*voir art. 2, al. 3, LRS*) peuvent être autorisés et construits, ainsi que des hébergements touristiques qualifiés. *art. 7 LRS*

Pour garantir la restriction d'utilisation dans le temps, les autorisations sont soumises à l'inscription d'une servitude auprès du Registre foncier. *art. 3 ORSoc*

### PUIS-JE AGRANDIR MA RÉSIDENCE SECONDAIRE? LRS art. 11

Oui, en zone à bâtir une augmentation de max. 30% de la surface utile principale (SUP) officiellement **autorisée** (soit les surfaces nettes sans les murs et destinées à l'habitation) est possible, et ce, pour autant qu'aucun logement supplémentaire ne soit créé.

Au delà de 30% d'augmentation, le logement devra changer de « statut » et devra être inscrit au Registre foncier en qualité de résidence principale et être utilisé comme tel.

Selon la jurisprudence récente, une démolition et reconstruction d'un bâtiment existant ne donne plus droit à l'augmentation de 30%.

Pour l'agrandissement d'une résidence secondaire située « hors zone », la commission cantonale des constructions (CCC) détermine le potentiel d'agrandissement au cas par cas.

# Travaux dans une PPE



## AUX RÈGLES EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION S'AJOUTENT CELLES DE LA PPE

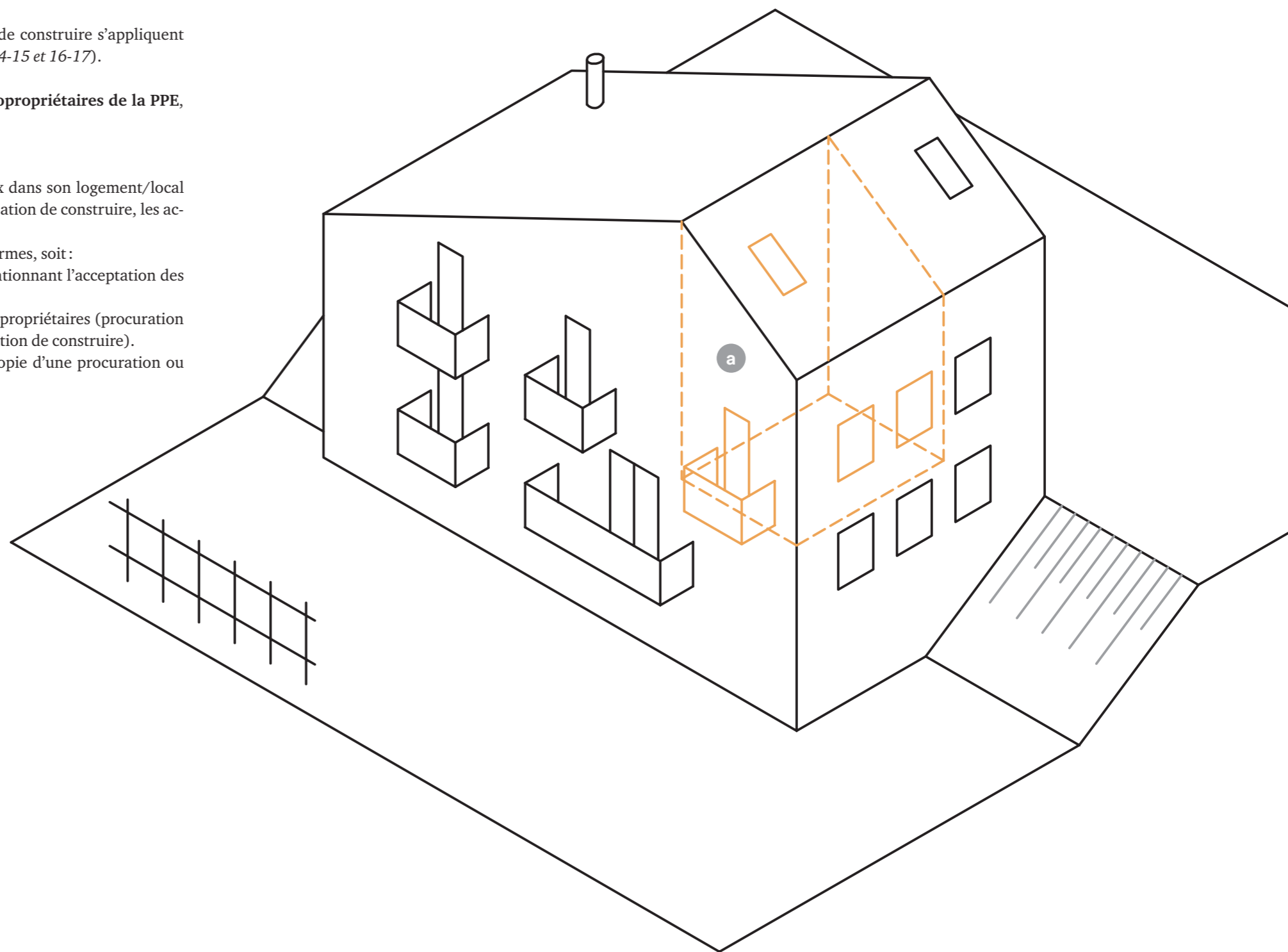
### a JE SUIS PROPRIÉTAIRE DANS UNE PPE ET JE SOUHAITE FAIRE DES TRAVAUX! (TRANSFORMATION D'UN SEUL LOT EN PPE)

- 1 Les mêmes règles de demandes d'autorisations de construire s'appliquent pour les travaux dans les PPE (voir pages 12-13, 14-15 et 16-17).
- 2 Il faut également obtenir l'accord de tous les copropriétaires de la PPE, selon le règlement en vigueur de ladite PPE.

Ainsi, un propriétaire qui désire réaliser des travaux dans son logement/local doit fournir, en plus du dossier de demande d'autorisation de construire, les accords de tous les copropriétaires.

Ces accords peuvent être transmis sous différentes formes, soit :

- le procès-verbal de la séance ordinaire de PPE mentionnant l'acceptation des travaux demandés par un copropriétaire.
- la transmission des signatures de l'ensemble des copropriétaires (procuration ou annexe a1 du formulaire de demande d'autorisation de construire).
- la signature de l'administrateur de la PPE, avec copie d'une procuration ou contrat de son mandat.





### QUI PEUT DÉPOSER UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE? LC art. 40 ET SOUS QUELLE FORME? LC art. 2a

Pour la demande, tout un chacun, mais... les plans doivent être réalisés par des titulaires agréés, à l'exception des objets de minime importance tels que cabanons de jardin, remplacement de matériaux en façade ou toiture, et certains aménagements extérieurs (voir «Auteur de plans - Qualité» aux pages 10-11). La Commune de Nendaz vous conseille d'utiliser la plateforme eConstruction pour déposer vos demandes, même s'il est toujours possible d'effectuer cette démarche en format papier (voir la brochure «Laisse tomber le papier» sur [www.nendaz.org](http://www.nendaz.org)).

### J'AI DROIT À UNE DÉROGATION? LC art.6 / RCCZ art.11

Des dérogations aux RCCZ/LC/OC peuvent être accordées par l'organe compétent (sans aucune obligation) et ce, pour autant que le droit des tiers ne soit pas lésé et que les normes feu (AEAI) soit respectés. Si une dérogation implique une restriction des droits de votre voisin, son accord est indispensable.

Les demandes de dérogations sont analysées au cas par cas. Lors de l'octroi d'une dérogation, celle-ci est généralement soumise à conditions et à l'inscription de servitudes y relatives auprès du Registre foncier.

Notant que l'organe compétent ou le tiers (voisin) peuvent refuser une demande de dérogation, et ce, sans aucune justification. Les dérogations sont des privilèges et non des droits. De plus, elles doivent être explicitement demandées et justifiées.

Exemple: je souhaite une dérogation de distance à la limite pour la construction de mon garage, cela nécessite **obligatoirement** l'accord préalable de mon voisin et selon les cas, l'inscription auprès du Registre foncier d'une servitude de non-bâtir sur sa parcelle, et ce, afin de garantir dans le temps les distances entre bâtiments, (pour autant que les distances minimales des normes feu AEA I soient respectées).

### QUELS SONT LES DOCUMENTS À ANNEXER? OC art. 24

Les documents obligatoires pour une demande d'autorisation de construire sont: un extrait **public** du Registre foncier datant de moins de 3 mois; un plan de situation établi par un géomètre breveté; les plans, coupes et élévations nécessaires à la bonne compréhension du projet (pour les dossiers au format papier il faudra également transmettre: le formulaire officiel de demande d'autorisation de construire et un extrait de la carte topographique au 1:25 000)

En fonction du type de travaux, d'autres documents peuvent être demandés, comme: une assurance qualité feu; le calcul des surfaces et du cube; un bilan énergétique EN-VS; un avis sismique; un rapport des polluants (amiante, PCB) et le plan de gestion des déchets; une copie des autorisations antérieures; un dossier photos; l'accord PPE; le formulaire pour les zones de danger; inondation; etc.

### MON BÂTIMENT EST-IL CLASSÉ? OC art. 18, al. 2, let. c

Sur la Commune de Nendaz, l'inventaire est en cours de réalisation. Ainsi, actuellement très peu de bâtiments sont officiellement répertoriés.

Cependant, lorsqu'un bâtiment fait l'objet d'un classement ISOS, cela implique la consultation du Service cantonal des bâtiments, monuments et archéologie (SBMA) lors de la procédure de demande d'autorisation de construire (ATC). Les mesures de conservation sont définies au cas par cas.

Pour plus de renseignement, contactez le Service cantonal du patrimoine bâti: [www.vs.ch/web/sip/patrimoine-bati](http://www.vs.ch/web/sip/patrimoine-bati)

### DANS QUELLE ZONE SE SITUE MA PARCELLE?

Saisissez le n° de votre parcelle dans le «géoportail» de votre commune, puis activez le plan de zone et regardez si votre parcelle se situe en zone à bâtir ou hors zone. Vous pouvez également contacter le Service du cadastre de votre commune.

### C'EST QUOI UNE ASSURANCE QUALITÉ? (AQ)

Document de protection incendie lié à une construction; il fait partie des documents annexes obligatoires pour un dossier de demande d'autorisation de construire.

Ce document définit les mesures de protection incendie à prendre pour la réalisation d'une construction. Il est mis à jour à chaque nouvelle modification ou transformation tout au long de la vie du bâtiment.

Il existe différents niveaux d'assurances qualité en fonction du type d'objet, Q1, Q2, etc. (voir les prescriptions AEA I).

### CCC ET SECC

- Commission cantonale des constructions  
[www.vs.ch/web/sajmte/commission-cantonale-des-constructions](http://www.vs.ch/web/sajmte/commission-cantonale-des-constructions)
- Secrétariat Cantonal des Constructions et police des constructions  
[www.vs.ch/web/sajmte/secretariat-cantonal-des-constructions-et-police-des-constructions](http://www.vs.ch/web/sajmte/secretariat-cantonal-des-constructions-et-police-des-constructions)

### AEAI

- Association des établissements cantonaux d'assurances incendie: [www.vkg.ch](http://www.vkg.ch)
- [www.vs.ch/web/sscm/prescriptions-de-protection-incendie](http://www.vs.ch/web/sscm/prescriptions-de-protection-incendie)
- [www.vs.ch/web/sscm/assurance-qualite-en-protection-incendie](http://www.vs.ch/web/sscm/assurance-qualite-en-protection-incendie)
- [www.bsvonline.ch/fr/prescriptions](http://www.bsvonline.ch/fr/prescriptions)

### GÉOPORTAIL

- Pour la Commune de Nendaz: [nendaz.cartovision.ch](http://nendaz.cartovision.ch) ou sur la plateforme cantonale: [www.vsgis.ch](http://www.vsgis.ch).
- Auprès du Service du cadastre de la Commune de Nendaz.

### AIHC LC art.4

- Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions.
- Loi d'adhésion en Valais depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018  
[www.vs.ch/web/sajmte/nouvelle-legislation-sur-les-constructions](http://www.vs.ch/web/sajmte/nouvelle-legislation-sur-les-constructions)

### FORMULAIRE DE DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE (ATC)

Lors de l'utilisation de la plateforme eConstruction, la compétence est définie par le biais du questionnaire.

Attention, pour les dossiers au format papier, il faut choisir le bon formulaire en fonction de l'organe compétent et également joindre le formulaire complémentaire eConstruction disponible sur le site du Canton du Valais.

[www.vs.ch/web/sajmte/formulaires-et-documents](http://www.vs.ch/web/sajmte/formulaires-et-documents)

### FORMULAIRE JUSTIFICATIFS ÉNERGÉTIQUES (EN-VS)

Il s'agit d'un ensemble de formulaires justificatifs énergétiques devant être remplis par un bureau spécialisé.



# Commune de Nendaz



---

## **SERVICE DE L'ÉDILITÉ ET DES CONSTRUCTIONS**

Route de Nendaz 352 – 1996 Basse-Nendaz  
T +41 (0)27 289 56 50 – F +41 (0)27 289 56 51  
edilite@nendaz.org  
[www.nendaz.org](http://www.nendaz.org)

### **HORAIRE DES GUICHETS**

- Lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8 h à 12 h
- Mercredi de 14 h à 17 h

### **HORAIRE TÉLÉPHONIQUE**

Du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h