

# COMMUNE DE CHAMPERY

## REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Avril  
~~Mars 1995~~

Adopté par l'Assemblée primaire le 11 avril 1994

Homologué par le Conseil d'Etat le .....

J.P. et A. Ortis, architectes SIA, urbanistes FUS  
Rue Saint-Léger 4 1205 - Genève  
Tél. No 022/320 02 88/91 FAX No 022/321.18.70

## TABLE DES MATIERES

			Page
<b>Chapitre</b>	<b>I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>Chapitre</b>	<b>II</b>	<b>PROCEDURE</b>	<b>3</b>
		A. AUTORISATION A REQUERIR	3
		B. FORMULATION DE LA DEMANDE	6
		C. TRAITEMENT DE LA DEMANDE	10
		D. EXECUTION DES TRAVAUX	17
<b>Chapitre</b>	<b>III</b>	<b>POLICE DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>23</b>
		A. PLANS DE BASE	23
		B. ACCES	28
		C. CONSTRUCTIONS EN LIMITE	32
		D. SECURITE ET SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS	34
		E. ESTHETIQUE ET PROTECTION DES SITES	38
		F. PUBLICITE	40
<b>Chapitre</b>	<b>IV</b>	<b>REGLEMENT DES ZONES</b>	<b>42</b>
		DEFINITIONS DES MESURES	42
<b>Chapitre</b>	<b>V</b>	<b>LES ZONES</b>	<b>47</b>
		A. GENERALITES	47
		B. ZONES NON CONSTRUCTIBLES	49
<b>Chapitre</b>	<b>VI</b>	<b>ZONES A BATIR</b>	<b>57</b>
		A. SECTEUR DU VILLAGE	57
<b>Chapitre</b>	<b>VII</b>	<b>DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES</b>	<b>64</b>

TABLEAU DES ZONES DE CONSTRUCTION  
PLAN DE L'INVENTAIRE DES MONUMENTS  
CAHIER DES CHARGES

**ANNEXES**

**COMMUNE DE CHAMPERY**  
**REGLEMENT DE CONSTRUCTION**

---

**CHAPITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

**art. 1**

**But**

- a) Le présent règlement a pour but de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire, afin :
- de garantir une utilisation appropriée du sol et une implantation ordonnée des bâtiments,
  - de protéger les valeurs historiques et culturelles, les sites naturels dignes d'intérêt,
  - d'assurer une conception et une exécution des bâtiments conformes aux règles de la sécurité, de l'hygiène et de l'esthétique,
  - d'assurer une utilisation rationnelle des moyens publics.
- b) Il définit les droits et les devoirs des propriétaires en matière d'utilisation du sol.

**art. 2**

**Bases légales**

- a) Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions cantonales et fédérales en matière de construction et autres domaines s'y rapportant.
- b) Restent réservées les dispositions édictées par la Confédération et le Canton, ainsi que le droit des tiers.

art. 3

**Organe responsable**

- a) Le Conseil communal fait établir les plans et règlements nécessaires, les soumet à l'approbation de l'autorité compétente et veille à leur application.
- b) Il délivre le permis de construire, sous réserve des compétences des instances cantonales, et le permis d'habiter dès que les conditions requises sont remplies.
- c) Il fait appel à une commission d'édilité et au besoin à des experts.
- d) L'approbation des plans et le contrôle des travaux n'engagent en aucune mesure la responsabilité du Conseil communal quant à leur exécution et ne diminuent en rien celle des propriétaires, des architectes et des entrepreneurs.

art. 4

**Rayon d'application**

Les présentes dispositions sont valables pour l'ensemble du territoire de la commune.

## CHAPITRE II

### PROCEDURE

#### **A. AUTORISATIONS A REQUERIR**

(selon décret du 31 janvier 1992)

art. 5

#### **Constructions soumises à autorisations**

(selon art. 5 du décret)

Toutes les constructions, installations et objets auxquels s'appliquent les dispositions législatives relatives au droit des constructions et de l'aménagement du territoire (désignés dans le présent décret par "constructions et installations") sont subordonnés à une autorisation de construire. Sous réserve de l'article 9, cette exigence est applicable aux projets suivants :

1. la construction, la reconstruction, la transformation ainsi que l'agrandissement de bâtiments, de corps de bâtiments et de leurs annexes;
2. la démolition totale ou partielle de constructions et installations existantes;
3. les autres constructions et installations et leur agrandissement tels que :
  - a) les installations de dépôt et de distribution d'essence, de lubrifiant et de gaz (citernes, réservoirs, silos, etc.);
  - b) les installations de chauffage ou de captage d'énergie, les fours et les cheminées d'usine, les antennes aériennes, les stations transformatrices et commutatrices extérieures à haute et à basse tension;
  - c) les routes ou autres ouvrages d'art privés, les murs de soutènement, les murs et clôtures dont la hauteur dépasse 1,50 m ou une autre hauteur légalement prescrite, les ouvrages d'accès;
  - d) les installations pour le traitement des eaux usées et des déchets et les fumières;
  - e) les serres et les silos agricoles et industriels;
  - f) les décharges et les entrepôts à ciel ouvert, notamment pour les déchets artisanaux et industriels, les machines et

véhicules hors d'usage ainsi que l'entreposage durable de matériaux tels que matériaux de construction, fers, dépôt de caisses, etc.);

g) les installations sportives et de fabrication de neige artificielle, les aménagements de campings, le caravaning, les motorhomes ainsi que les piscines;

h) les installations de protection contre les avalanches.

Sont également subordonnés à une autorisation de construire :

1. l'installation de caravanes, de tentes et autres en dehors d'une place de camping autorisée;
2. les modifications du niveau naturel des terrains (remblayage et excavation) de plus de 1,50 m de hauteur;
3. l'aménagement de lieux d'extraction de matériaux (carrières, gravières) et de leurs annexes;
4. tous les travaux importants de nature à modifier de façon sensible la configuration du sol ou l'aspect d'un site (suppression de bosquets, de taillis, drainages de zones humides et captages de sources, aménagement de pistes de ski, de luge, de bob, installations de sport automobile, karting, motocross, trial, etc...).

**art. 6**

**Modifications** (selon art. 6 du décret)

Est soumise à autorisation de construire toute modification importante apportée aux constructions et installations énumérées à l'article 5.

Sont en particulier réputées modifications importantes :

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

art. 7

**Projets non soumis à autorisation** (selon art. 9 du décret)

Ne sont pas soumis à autorisation :

1. les travaux ordinaires d'entretien des bâtiments et installations;
2. les modifications apportées à l'intérieur des bâtiments sous réserve de l'article 6, alinéa 2, chiffre 2 du décret;
3. dans le cadre de l'usage local ou conformément à d'autres prescriptions communales :
  - a) les petites constructions et installations privées annexes telles que les places de jardin non couvertes et ouvertes sur deux côtés au moins, les cheminées de jardin, les bacs à sable et les bassins pour enfants, les abris à vélos, les coffres à outils, les abris et les enclos pour petits animaux isolés;
  - b) les installations et aménagements extérieurs de jardin privé tels que sentiers, escaliers, fontaines, étangs, sculptures, ainsi que les murs de clôture, les murs de soutènement et de revêtement ne dépassant pas 1,50 m de hauteur ou une autre hauteur légalement prescrite;
4. les constructions mobilières telles que halles de fête, chapiteaux de cirque, tribunes et le dépôt de matériaux pour une durée de deux mois au plus.
5. les constructions et installations totalement ou partiellement soustraites à la souveraineté cantonale par la législation fédérale (art. 7 du décret).
6. les constructions et installations dont l'autorisation fait l'objet d'une procédure cantonale particulière selon une législation spéciale (art. 8 du décret).

art. 8

**Autorisations spéciales**

L'obtention d'une autorisation de construire ne dispense pas le bénéficiaire de requérir d'autres autorisations prévues par la législation spéciale.

## **B. FORMULATION DE LA DEMANDE**

**art. 9**

### **Préavis**

a) Avant de présenter les pièces prévues à l'article suivant, une demande de préavis relatif à l'implantation et au gabarit peut être soumise au Conseil communal.

Elle est accompagnée d'un dossier en deux exemplaires comprenant le plan de situation et l'avant-projet à l'échelle 1:200 ou 1:100, représentant la silhouette de la construction.

b) Cette demande peut être soumise à une enquête publique, soit d'office, soit à l'instance des requérants.

c) Le préavis du Conseil communal, sur l'avant-projet, ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation de construire.

**art. 10**

### **Présentation de la demande** (selon art. 15 et 16 du décret)

La demande d'autorisation doit être adressée au Conseil communal sous forme de dossier plié au format normal A4.

Elle comprend les documents suivants :

a) la formule ad hoc mise à disposition aux greffes municipaux. Elle doit être dûment remplie et signée par le maître de l'ouvrage, l'auteur du projet et le propriétaire ou son mandataire en sept exemplaires;

b) sont joints à la demande les documents suivants en sept exemplaires :

1. le plan de situation;
2. les plans du projet;
3. un extrait de la carte topographique au 1:25.000, exceptionnellement 1:50.000 comportant l'emplacement du projet désigné par un point rouge;
4. un extrait valable du Registre foncier ou du cadastre avec mention des servitudes et des restrictions de droit public si nécessaire.

Les plans doivent être datés et signés par le requérant et l'auteur du projet.

Pour les projets de peu d'importance, le conseil municipal peut déroger aux règles de forme de la demande.



c) La demande doit contenir les indications suivantes :

1. les noms et adresses du propriétaire du fonds, du maître de l'ouvrage (le cas échéant de son mandataire) ainsi que de l'auteur du projet;
2. l'emplacement exact de la parcelle et ses coordonnées;
3. l'affectation de la construction projetée;
4. les cotes principales des constructions et installations, le mode de construction, les matériaux, le genre et la couleur des façades et de la toiture, le mode d'alimentation énergétique;
5. dans les constructions ouvertes au public, les mesures prises pour en permettre l'accès et l'utilisation aux personnes physiquement handicapées;
6. pour les places de camping, la surface totale du terrain, le nombre d'emplacements, la surface réservée aux bâtiments d'exploitation, le nombre d'installations sanitaires et le détail des aménagements extérieurs;
7. pour les bâtiments commerciaux et industriels, le nombre probable d'employés;
8. pour les entreprises d'élevage et d'engraissement, le nombre probable d'animaux et leur genre;
9. l'accès à la parcelle depuis la voie publique la plus proche et la garantie juridique de l'accès en cas d'utilisation d'une parcelle appartenant à un tiers;
10. la situation, l'aménagement et la garantie juridique de l'existence des places de parc pour véhicules à moteur, des places de jeux et des aires de délasserment;
11. l'indice d'utilisation et le pourcentage constructible lorsqu'ils sont limités dans les dispositions du droit des constructions; le calcul justificatif doit être annexé.

art. 11

Plan de situation (selon art. 17 et 18 du décret)

a) Forme

Le plan de situation doit être établi sur une copie du plan du Registre foncier signée par le géomètre officiel ou, à défaut de mensuration fédérale, sur un extrait du plan cadastral attesté par le teneur de cadastre.

Si l'auteur du projet fait figurer lui-même sur le plan de situation les indications requises selon l'article 16, il utilise une couleur permettant de les distinguer des inscriptions attestées par le géomètre officiel ou le teneur de cadastre.

L'organe communal compétent contrôle si les indications relatives à la police des constructions sont exactes et complètes ou, en l'absence de mensuration fédérale, si le plan de situation est exact.

## b) Contenu

Le plan de situation comportera notamment les indications suivantes :

1. les limites et les numéros de la parcelle à bâtir et des parcelles voisines, les noms de leurs propriétaires, les constructions et installations réalisées sur ces parcelles, les coordonnées, la surface de la parcelle et l'indice d'utilisation du sol;
2. la zone dans laquelle se trouve la parcelle à bâtir;
3. l'échelle du plan, l'indication du nord ainsi que le nom des rues et les noms locaux;
4. les alignements contenus dans les plans de routes en force;
5. les voies publiques avec leur désignation, les accès existants ou projetés et les places de parc;
6. les forêts, les cours d'eau, les canaux et les lignes à haute tension;
7. les constructions existantes hachurées ou teintées en gris, les constructions projetées et les transformations teintées en rouge et les démolitions teintées en jaune;
8. les distances par rapport à la limite des voies publiques, aux fonds et aux bâtiments voisins, aux limites forestières, aux cours d'eau et aux lignes à haute tension;
9. un point de repère de nivellement coté, contrôlable sur le terrain, sis en dehors des aménagements prévus pour la construction;
10. les conduites publiques et installations d'équipement et d'évacuation des eaux pluviales nécessaires;
11. la position des bornes "hydratantes" les plus proches;
12. l'emplacement des installations de stockage de carburant ou de production d'énergie;
13. les distributeurs d'essence avec les pistes d'accès.

## art. 12

### Dossier de construction (selon art. 19 du décret)

#### Plans

Les plans de construction seront établis et dessinés selon les règles de l'article à l'échelle 1:50 ou 1:100, datés et signés par l'auteur du projet et le maître de l'ouvrage. Ils comprendront :

1. les plans de tous les niveaux avec la mention des cotes principales, de l'affectation des locaux, des installations de chauffage et d'évacuation de la fumée, des matériaux et des autres installations;
2. les coupes nécessaires à la compréhension du projet avec les hauteurs cotées, l'indication du sol naturel et du sol aménagé,

la référence au point de repère de nivellement mentionné sur le plan de situation. L'endroit où la coupe a été effectuée doit figurer soit sur le plan de situation, soit sur le plan du rez-de-chaussée;

3. toutes les façades cotées avec indication du sol naturel et du sol aménagé après la construction. Le mode de calcul se fait conformément à la législation sur la police du feu et au règlement communal des constructions;
4. les aménagements extérieurs avec les mouvements de terre, talus, murs de soutènement, clôtures fixes, places et accès, sous réserve de l'article 9.

Lors de transformations, les plans de constructions existantes seront colorés en gris, les démolitions en jaune et les ouvrages projetés en rouge. Ils seront accompagnés d'un dossier photographique.

En cas de constructions contiguës, l'amorce des bâtiments voisins sera indiquée sur une longueur suffisante en plan et en façade; la constitution d'un dossier photographique est nécessaire.

#### **art. 13**

#### **Documents spéciaux (selon art. 20 du décret)**

Sont à joindre à la demande, notamment :

1. pour les projets de construction soumis à la législation sur l'énergie et sur l'environnement : les documents requis;
2. pour les lieux d'extraction de matériaux et les décharges : la surface, la hauteur des excavations et des remblais, les profils en long et en travers, la nature du matériel exploité ou entreposé, les plans de reboisement ou de remise en état;
3. pour les constructions industrielles, commerciales et hôtelières: les pièces et indications exigées par les autorités cantonales et fédérales en la matière;
4. tous les autres documents utiles à l'examen de la demande.

#### **art. 14**

#### **Indications complémentaires**

Pour des projets de construction importants ou présentant une situation particulièrement complexe (centres d'achats, campings, etc.), l'autorité compétente peut exiger d'autres documents ou renseignements, notamment des exemplaires supplémentaires, des indications concernant le déroulement des travaux, les mesures de sécurité et les garanties, des montages photographiques, des maquettes, des relevés topographiques et toute autre indication complémentaire utile à l'examen de la demande.

Lorsque le projet nécessite l'élaboration d'une étude d'impact, la commune le transmet avant la mise à l'enquête publique au secrétariat cantonal des constructions qui le soumet à l'organe cantonal compétent.

L'autorité communale et la commission cantonale des constructions peuvent admettre des plans à l'échelle 1:200 ou 1:500 pour des projets de dimension exceptionnelle ou pour des demandes préalables.

**art. 15**

**Dérogations** (selon art. 24 du décret)

Dans le cas où la délivrance de l'autorisation de construire nécessite une dérogation, celle-ci doit être requise expressément et motivée dans la demande.

Les exigences complémentaires de la législation spéciale ou des règlements communaux sont réservés.

**art. 16**

**Pose de gabarits** (selon art. 22 du décret)

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

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

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

**C. TRAITEMENT DE LA DEMANDE**

**art. 17**

**Examen formel par la commune** (selon art. 23 et 24 du décret)

- a) A la réception de la requête et après la pose éventuelle de gabarits, l'autorité communale examine si le dossier est exact et conforme. Elle retourne dans les dix jours au plus tard au

requérant pour correction les dossiers incomplets ou contenant des irrégularités.

L'autorité compétente peut fixer un délai pour corriger ou compléter le dossier sous la menace expresse qu'en cas d'inobservation du délai elle n'entrera pas en matière sur la demande. La décision de non entrée en matière doit être notifiée de la même manière qu'une décision en matière de construction.

- b) Lorsqu'un projet contrevient manifestement aux normes de droit public des constructions ou qu'il ne pourrait être autorisé que par le biais d'une dérogation qui n'a pas été requise, l'autorité communale en avise par écrit le requérant dans les 30 jours.

La procédure d'autorisation est poursuivie lorsque, dans les 30 jours, le requérant informe l'autorité communale qu'il maintient sa demande. Sinon, la demande est considérée comme retirée.

## **art. 18**

### **Enquête publique** (selon art. 25, 26 et 27 du décret)

- a) Toutes les demandes concernant des projets nécessitant une autorisation selon le présent décret sont mises à l'enquête publique par la commune au plus tard dans les 30 jours dès réception du dossier complet.

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

Pour les travaux et les modifications de projets de peu d'importance qui ne touchent pas aux intérêts des tiers, il peut être fait abstraction de l'enquête publique. Le requérant est avisé par écrit de la renonciation à l'enquête publique.

- b) La publication doit contenir :
- le nom du requérant;
  - la désignation exacte de la parcelle (numéro, plan et nom local), le nom du propriétaire et la nature du projet;
  - l'affectation de la zone et l'indication des dispositions spéciales relatives à la construction de grands ensembles ou à des plans de quartier;
  - l'indication que le projet comporte des dérogations au sens de l'article 24 LAT;
  - l'indication du lieu et de la date du dépôt du dossier et de la possibilité de faire opposition avec mention du délai d'opposition.

- c) La demande d'autorisation, les plans et les pièces annexes peuvent être consultés auprès de l'administration communale par toute personne intéressée, dans le délai d'opposition.

**art. 19**

**Procédure d'opposition** (selon art. 28, 29, 30 et 31 du décret)

- a) Peut être invoqué dans l'opposition le fait que le projet contrevient aux disposition de droit public.
- b) Ont qualité pour faire opposition :
- les voisins qui se trouvent lésés dans leurs intérêts dignes de protection par le projet déposé;
  - toute autre personne physique ou morale que la loi autorise à recourir.
- c) Le délai d'opposition est de dix jours à partir de la date de la publication dans le Bulletin officiel.

Les oppositions doivent être formulées par écrit auprès de l'autorité compétente mentionnée dans la publication officielle. Elles doivent être motivées.

Un représentant est désigné pour les oppositions collectives; à défaut, le premier des signataires est considéré comme représentant.

- d) La réserve de droit a pour but d'orienter le requérant et l'autorité sur l'existence des droits privés touchés par le projet et sur les éventuelles demandes d'indemnité.

Quiconque a la jouissance et l'exercice des droits civils peut invoquer la réserve de ses droits, dans le délai d'opposition.

- e) En cas d'opposition, l'autorité communale peut inviter les parties à une séance de conciliation. Elle peut également le faire en cas d'allégation d'une réserve de droit.

Le résultat des pourparlers et l'indication des oppositions non liquidées seront consignés dans un procès-verbal.

**art. 20**

**Décision**

(selon art. 33, 34, 35, 36, 37 et 38 du décret)

a) Décision communale

1. A l'expiration du délai d'opposition ou, le cas échéant, après la séance de conciliation, la commune examine d'office si la demande est conforme aux dispositions du

droit public. Elle peut, en outre, consulter des spécialistes, voire exiger des expertises et autres mesures. Le sort des frais est réglé dans la décision.

2. Si le projet est conforme aux dispositions du droit des constructions dont l'application lui incombe, la commune peut transmettre la demande en six exemplaires au secrétariat cantonal des constructions qui, en cas de besoin, la soumet aux organes cantonaux compétents pour préavis.

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

Le secrétariat cantonal des constructions communique au conseil municipal, dans les 30 jours au plus tard, dès réception des dossiers complets, le résultat des prises de position des organes cantonaux. Si, pour des raisons impératives, ce délai doit être prolongé, les parties doivent être informées par écrit de cet ajournement et de ses motifs.

3. Les autres autorisations nécessaires, notamment en vertu de la police des hôtels, auberges et débits de boissons, de la police des salles de spectacles, de la police du travail (législation sur les fabriques et sur la protection ouvrière), en cas d'améliorations foncières ou de subventionnement de la construction, sont requises séparément auprès de l'autorité compétente.
4. Après avoir pris connaissance des prises de position des organes cantonaux, le Conseil municipal délivre l'autorisation de construire en conformité avec les principes énumérés à l'article 10 du décret.

Il peut l'assortir de conditions et charges.

5. Le Conseil municipal refuse l'autorisation de construire lorsque le projet contrevient aux dispositions légales et réglementaires dont l'application lui incombe.
6. La décision comprend les motifs, les clauses accessoires, le dispositif et l'indication des voies de recours.

Le dispositif doit porter sur les points suivants :

- l'admission ou le rejet des oppositions;
- l'octroi ou le refus des dérogations sollicitées;
- l'octroi ou le refus de l'autorisation de construire;

- les conditions et les charges affectant l'autorisation de construire;
- l'indication des autorisations spéciales qui doivent être requises avant l'octroi de l'autorisation de construire;
- la réserve du droit des tiers et du droit de recours;
- les frais de décision et les émoluments.

L'indication des voies de recours contient les renseignements utiles concernant le délai, la forme et l'instance de recours.

b) Décision de la commission cantonale des constructions

Les articles 39, 40 et 41 du décret cantonal en la matière sont applicables.

**art. 21**

**Notifications des décisions, recours**

(selon art. 42 et 43 du décret)

- a) La décision du conseil municipal est notifiée par écrit aux requérants, aux opposants et pour information au secrétariat cantonal des constructions. L'autorisation de construire notifiée au secrétariat cantonal des constructions sera accompagnée d'un exemplaire des plans approuvés par le Conseil municipal.

Pour les projets situés à l'extérieur de la zone à bâtir, la commission cantonale des constructions notifie sa décision au requérant, à la commune, aux organes cantonaux consultés et, le cas échéant, aux opposants.

Les décisions sont notifiées au requérant dans les dix jours.

- b) Les décisions du Conseil municipal et de la commission cantonale des constructions peuvent faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat dans les 30 jours dès leur notification. Les dispositions de la LPJA sont applicables.

**art. 22**

**Validité et durée de l'autorisation de construire**

(selon art. 44, 45, 46 et 47 du décret)

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

L'autorisation de construire est valable pour le requérant et pour le propriétaire du fonds. Lorsque l'octroi d'une autorisation dépend de l'existence de conditions particulières, les ayant cause ne peuvent se prévaloir de l'autorisation que s'ils remplissent également ces conditions.



La preuve de l'existence de conditions particulières est requise notamment pour l'obtention d'autorisations de construire et d'autorisations dérogatoires concernant :

1. les constructions et installations situées dans la zone agricole et dans la zone de mayens au sens des articles 22 et 27 ss LCAT;
2. les constructions et installations selon les articles 24 LAT et 42 LCAT.

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

- b) L'autorisation de construire devient caduque si l'exécution du projet n'a pas débuté dans les trois ans dès son entrée en force. La construction d'un bâtiment est réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondation sont exécutés.

Le délai ne commence pas à courir ou il est suspendu lorsque l'autorisation ne peut être mise en oeuvre pour des motifs juridiques et que le maître de l'oeuvre entreprend avec diligence les démarches nécessaires à la suppression de l'empêchement.

Lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions autorisées sous la forme d'un seul permis de bâtir, les constructions non réalisées après un délai de cinq ans dès l'entrée en force de l'autorisation de construire doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique.

- c) Les travaux peuvent être entrepris :

1. s'il n'y a pas d'opposition, immédiatement après la notification de l'autorisation de construire, pour autant que le projet ne soit pas subordonné à l'octroi d'autorisations spéciales;
2. en cas d'opposition, lorsque l'autorisation de construire est exécutoire.

S'il n'y a pas d'opposition et si aucun intérêt public n'est touché, l'autorité compétente peut autoriser le début des travaux après l'expiration du délai d'opposition, aux risques et périls du requérant.

Le début anticipé des travaux est toutefois exclu lorsque le projet :

1. se situe à l'extérieur de la zone à bâtir ou que des autorisations spéciales sont nécessaires;

2. nécessite l'approbation d'un organe cantonal dont le préavis lie les autorités compétentes à moins que cet organe n'ait donné son accord écrit;
  3. modifie un monument ou un site classé.
- d) L'autorité compétente peut, pour de justes motifs, prolonger de deux ans au plus la durée de validité d'une autorisation. La prolongation est exclue lorsque la situation de fait ou de droit, déterminante au moment de l'octroi de l'autorisation, a changé.

**art. 23**

**Dispositions particulières** (selon art. 48, 49 50 et 51 du décret)

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

Lorsque les travaux sont suspendus sans justes motifs, l'autorité compétente peut exiger leur achèvement, une adaptation acceptable ou, le cas échéant, la démolition des constructions commencées avec rétablissement des lieux dans un état conforme au droit.

- b) L'autorité compétente peut ordonner la remise en état ou la démolition des bâtiments et autres ouvrages dont le délabrement nuit à l'aspect d'un site ou d'une localité ou qui représentent un danger.

Elle peut également exiger que les dépôts de matériaux et tous autres aménagements ou installations qui offensent la vue soient masqués ou supprimés.

Les autorisations nécessaires demeurent réservées.

- c) Lorsque, dans le cadre de la procédure d'autorisation ou de la procédure de recours, le requérant modifie son projet, notamment pour tenir compte des objections formulées par les autorités, les opposants ou les recourants, la procédure peut être poursuivie sans nouvelle mise à l'enquête publique, pour autant qu'aucune atteinte ne soit portée à des intérêts publics et que le projet conserve ses caractéristiques. Les opposants, les recourants et les tiers éventuellement touchés par la modification doivent être consultés; leur droit de recours demeure réservé.
- d) Sur la base d'un dossier sommaire, une demande préalable de renseignements sur les possibilités de construire peut être déposée pour un fond déterminé auprès de l'autorité compétente.

Elle n'équivaut pas à une demande d'autorisation de construire. Les renseignements fournis ne lient pas l'autorité compétente et ne peuvent faire l'objet d'un recours.

**art. 24**

**Emoluments et frais** (selon art. 59, 60 et 61 du décret)

- a) La commune et la commission cantonale des constructions prélèvent des émoluments séparés pour leurs activités en matière de police des constructions et de procédure de délivrance de l'autorisation de construire.

Les émoluments perçus par l'Etat seront fixés dans un règlement du Conseil d'Etat. Ces émoluments peuvent varier entre un minimum de Fr 20,-- et un maximum de Fr 4'000,-- par autorisation délivrée.

- b) Les émoluments de la procédure de délivrance ou de refus de l'autorisation de construire sont à la charge du requérant. Ces frais comportent les taxes basées sur les différents tarifs et les autres dépenses occasionnées, notamment les indemnités de déplacement, frais d'examen technique, honoraires d'experts, frais de port, de téléphone et de publication. Il n'est pas alloué de dépens.

Des frais peuvent être mis à la charge de l'opposant qui invoque des motifs manifestement infondés.

- c) L'autorité communale et la commission cantonale des constructions peuvent en tout temps demander aux requérants et aux opposants une avance de frais appropriée en leur fixant un délai convenable et en les avisant qu'à défaut de versement, il ne sera pas entré en matière sur la demande, respectivement l'opposition.

**D. EXECUTION DES TRAVAUX**

**art. 25**

**Utilisation du domaine public**

- a) L'utilisation du domaine public pendant les travaux de construction nécessite une autorisation spéciale du Conseil communal et, le cas échéant, de l'Etat.
- b) La demande de permis de fouille, échafaudages, installations ou dépôts sur le domaine public doit indiquer :
- le nom du propriétaire ou du maître de l'ouvrage,
  - le nom de l'entrepreneur,
  - le lieu et les dimensions de l'ouvrage,

- la durée et le programme des travaux.
- c) Les travaux doivent être exécutés rapidement et sans interruption dans le délai imparti par l'autorité compétente. Le bénéficiaire du permis doit se conformer aux ordres de la police et du Conseil communal pour l'exécution des travaux, le maintien de la circulation, la protection de toutes conduites, notamment d'électricité, d'eau et d'égouts, TV, gaz, etc... Il est responsable des conséquences de ses travaux et prend les dispositions de sécurité nécessaires.
- d) Le Conseil communal peut exiger le dépôt d'une garantie et, en cas de négligence, faire exécuter, aux frais de l'entrepreneur ou du propriétaire, les travaux de protection ou de remise en état nécessaires.

**art. 26**

### **Avancement des travaux**

- a) Le bénéficiaire du permis doit aviser les services communaux du commencement et de la fin des travaux prévus ainsi que de l'état d'avancement des constructions, soit :
  - après la pose des banquettes délimitant l'implantation
  - lorsque l'ouvrage atteint le niveau du terrain
  - lorsque le gros oeuvre est terminé
  - avant l'application des peintures des façades avec présentation d'échantillons
  - lors de la pose de la citerne et de ses revêtements
  - lors du raccordement aux égouts ou fosses
  - lors du raccordement au réseau communal d'eau potable.
- b) Tout changement de propriétaire en cours de construction doit être annoncé par le vendeur.
- c) La construction ne peut être utilisée qu'après la délivrance, par la commune, d'un permis d'habiter.

**art. 27**

### **Contrôle des travaux** (selon art. 52, 53 et 54 du décret)

- a) La police communale des constructions a le devoir de veiller à ce que les projets soient exécutés conformément aux dispositions légales, aux conditions et charges posées dans l'autorisation de construire.

Lorsque l'établissement des faits pertinents n'est pas possible autrement, elle a le droit de parcourir les biens fonds et d'inspecter les bâtiments, les locaux et les installations.

Le bénéficiaire d'une autorisation de construire est tenu d'informer la commune du début et de la fin des travaux.

Pour les projets situés à l'extérieur de la zone à bâtir, le Conseil municipal informe la commission cantonale des constructions :

- du non respect de l'autorisation délivrée;
- de l'achèvement des travaux.

b) Il incombe en particulier aux autorités chargées de la police des constructions :

1. de faire rétablir l'état conforme au droit lorsque les travaux de construction sont illicites ou que des dispositions en matière de construction ou les conditions et charges n'ont pas été respectées;
2. de veiller à la suppression des troubles causés à l'ordre public et provenant de constructions et installations inachevées, mal entretenues ou contraires aux prescriptions;
3. de délivrer le permis d'habiter ou d'exploiter;
4. de dresser procès-verbal des infractions commises.
5. de faire établir par le constructeur un plan des canalisations réalisées à remettre au service technique communal.

**art. 28**

**Procédures** (selon art. 54, 55, 56, 57 et 58 du décret)

a) Lorsqu'un projet est exécuté sans permis ou contrairement au permis délivré, ou que lors de l'exécution d'un projet autorisé des dispositions sont violées, l'autorité compétente en matière de police des constructions ordonne l'arrêt total ou partiel des travaux et le fait observer ; lorsque les circonstances l'exigent, elle peut ordonner l'interdiction d'utiliser les bâtiments et installations illicites. Les décisions sont immédiatement exécutoires.

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

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

1. la détermination exacte de la mesure à prendre par l'obligé pour rétablir une situation conforme au droit;
2. l'indication du délai d'exécution de la mesure ordonnée;

3. la menace de l'exécution d'office en cas de non respect du délai fixé;
  4. le cas échéant, l'indication de la possibilité de déposer une nouvelle demande;
  5. l'indication des voies de recours.
- c) Les règles suivantes sont applicables au rétablissement de l'état antérieur :
1. La décision de rétablissement de l'état antérieur est suspendue lorsque l'obligé a déposé dans les 30 jours à compter de sa notification une demande d'autorisation de construire. L'autorité peut prolonger ce délai pour de justes motifs. Une telle demande est exclue lorsque le projet a déjà fait l'objet d'une décision entrée en force.
  2. L'autorité compétente examine dans le cadre de cette procédure si le projet peut éventuellement être autorisé.
  3. Si le projet est partiellement ou totalement autorisé, la décision de rétablissement de l'état antérieur des lieux devient caduque dans la mesure correspondant à l'autorisation.
  4. En cas de refus de l'autorisation de construire, l'autorité décide simultanément si et dans quelle mesure l'état conforme au droit doit être rétabli; elle fixe le cas échéant un nouveau délai pour l'exécution des mesures ordonnées.

Dix ans après le jour où l'état de fait contraire au droit était reconnaissable, la remise en état des lieux ne peut être exigée que si elle est commandée par des intérêts publics impératifs. La prescription absolue est de 30 ans dès l'achèvement des travaux.

- d) Lorsque des mesures ordonnées par décision exécutoire n'ont pas été mises en application dans le délai imparti ou l'ont été en violation des prescriptions, l'autorité de police des constructions les fait exécuter par un tiers aux frais de l'obligé.

Dès que la décision sur ces frais est en force, leur paiement et le cas échéant l'intérêt moratoire peuvent être garantis par l'inscription au Registre foncier d'une hypothèque légale requise par l'autorité compétente.

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

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

Il a notamment les compétences suivantes :

1. il décide, en cas de doute, si un projet est soumis à autorisation;
  2. il ordonne, si nécessaire, l'arrêt des travaux et le fait respecter;
  3. il peut charger la police cantonale d'effectuer des contrôles, d'établir des rapports et de dresser procès-verbal.
- f) Celui qui en tant que responsable, notamment en qualité de maître de l'ouvrage, architecte, ingénieur, conducteur de travaux ou entrepreneur, exécute ou fait exécuter un projet de construction sans permis de construire ou en violation des conditions, charges ou prescriptions, ou celui qui ne se conforme pas aux instructions exécutoires qui lui ont été données dans une décision de police des constructions sera puni d'une amende de Fr 100,-- à 50'000,-- prononcée par l'autorité compétente en matière de police des constructions.

Dans les cas graves, notamment lorsqu'un projet de construction est réalisé malgré une décision de refus exécutoire du permis de construire, que les prescriptions ont été violées par cupidité ou qu'il y a récidive, l'amende pourra être portée à Fr 100'000,-- au plus; une peine d'arrêts pourra également être prononcée. En outre, les gains illicites seront confisqués conformément à l'article 58 du Code pénal suisse. En cas d'inexécution d'une décision ordonnant la remise en état des lieux, une amende plus élevée pourra être fixée.

Dans les cas de peu de gravité, l'amende sera comprise entre Fr 50,-- et Fr 1'000,--.

Si l'infraction a été commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société en nom collectif ou d'une société en commandite, leurs organes répondent solidairement des amendes, des gains soumis à confiscation, des émoluments et des frais.

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

Demeurent réservées les compétences communales.

- g) Les infractions et les peines se prescrivent par trois ans.

Pour les infractions, le délai de prescription commence à courir dès l'instant où elles sont reconnaissables par l'autorité compétente. Il est interrompu par tout acte d'instruction.

Pour les peines, la prescription court du jour où le jugement devient exécutoire et elle est interrompue par tout acte d'exécution.

La prescription absolue intervient en tout cas après six ans. Pour les amendes cumulées, elle intervient après dix ans.