

Critères permettant de juger si des constructions et installations sont dignes de protection au sens de l'article 24d alinéas 2 et 3 LAT et de l'article 39 alinéas 2 et 3

Les personnes suivantes ont collaboré à l'élaboration du présent document:

Regula Marbach, Fédération des urbanistes suisses (FUS)

Philipp Maurer, Ligue suisse du patrimoine national (LSP)

Willi Meyer, Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage (OFEFP)

Raimund Rodewald, Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage (FP)

Nécessité de définir des critères

Choix des objets

Il convient, afin de définir qu'elles constructions et installations seront dignes d'être protégées, de se référer à des critères précis. Les critères énoncés ci-après servent à déterminer, parmi les nombreuses constructions et installations situées hors de la zone à bâtir, lesquelles pourraient éventuellement être transformées. La question de savoir si une construction ou installation peut effectivement être transformée doit être examinée à la lumière des conditions énumérées à l'article 24d, alinéa 3 LAT, respectivement à l'article 39, alinéa 3 OAT.

Transparence

L'appréciation de la valeur de protection ne doit pas dépendre de l'impression subjective de chacun, mais bien, de façon déterminante, de l'avis éclairé de spécialistes. L'expérience montre que l'évaluation et l'appréciation des spécialistes doivent être compréhensibles et que l'intérêt public doit être communicable. Ces exigences apportent la transparence nécessaire et facilitent l'examen de demandes concrètes de transformation.

Objets dignes de protection

Les objets dignes de protection peuvent être:

Constructions et installations

a) des constructions et installations isolées ou groupées (ensembles); de valeur en raison de leur architecture, de leur histoire et de leur utilisation traditionnelle; se distinguant par leur *valeur propre*.

Paysages traditionnels

b) des constructions et installations isolées ou groupées constituant des éléments caractéristiques du paysage ou formant avec leur cadre paysager un ensemble de valeur; la valeur de ces paysages provient par conséquent des constructions et installations qui s'y trouvent; la démolition ou le délabrement de ces objets porterait atteinte à la valeur typique de ces paysages traditionnels; se distinguant par leur *valeur de situation* ou leur valeur paysagère.

Critères

Les objets considérés comme ayant de la valeur du point de vue de la protection de la nature et du paysage sont d'abord désignés tant au niveau communal que cantonal ou national au moyen des caractéristiques suivantes: rareté, unicité, beauté et valeur de délasserment.

On déterminera si des constructions et installations sont dignes d'être protégées en se référant aux critères suivants:

Valeur architecturale

Valeur propre du bâtiment

La valeur propre d'une construction ou d'une installation est déterminée par sa typologie, sa qualité architectonique, les techniques artisanales utilisées, son état de conservation, son âge et sa rareté.

On jugera par conséquent si un objet mérite d'être protégé à la lumière des principes habituellement appliqués pour la conservation des monuments historiques. On se référera en principe à des critères analogues à ceux qui sont utilisés pour la mise sous protection de constructions et installations en zone à bâtir. Il est impératif que la valeur de protection établie soit préservée même après la transformation. En bref: plus l'objet a de valeur, plus il faut réduire les atteintes à sa substance.

Valeur de situation, valeur paysagère

La valeur de situation de constructions ou d'installations découle de leur rapport spatial avec un ensemble de constructions, un quartier, un site construit ou un paysage.

C'est donc en fonction des valeurs paysagères que l'on jugera si une construction ou une installation mérite d'être protégée. Etant donné qu'il convient de protéger à la fois le paysage et les constructions ou installations, seuls les sites de grande valeur paysagère entreront en considération, et, parmi ces constructions et installations, seules celles qui sont à l'origine de cette valeur paysagère ou y contribuent de façon déterminante. A cet égard, le mode traditionnel d'exploitation des terrains environnants est un élément essentiel. L'harmonie fonctionnelle entre les constructions et le paysage doit être préservée.

La *valeur propre* et *la valeur de situation* peuvent être complémentaires.

Valeur historique

Témoins

La valeur historique comprend le rapport à un événement ou à une personnalité.

Valeur liée à l'utilisation

Lisibilité

La nature et l'importance de l'utilisation traditionnelle des bâtiments d'exploitation agricole (et des bâtiments liés à l'artisanat rural) varient souvent d'une région à l'autre. Le mode d'exploitation du sol qui dépend de l'espace naturel et de la région géographique ou culturelle est souvent reflété dans des détails architecturaux. En raison de la disparition des modes traditionnels d'exploitation, seules les constructions et installations existantes en restent les témoins. Plus il est facile de lire les modes d'utilisation traditionnelle sur ces constructions et installations, plus ces objets auront de valeur. Par conséquent la transformation de constructions d'exploitation agricole en bâtiments d'habitation, qui entraîne, dans la plupart des cas, une perte d'identité (lisibilité), n'est pas compatible avec l'objectif de protection.

Critères différenciés

Sur la base de la pratique établie en matière de conservation des monuments et de protection du patrimoine et du paysage, il importe que les cantons définissent des critères appropriés en fonction des spécificités régionales et fonctionnelles. Ce faisant, il faut parvenir à un traitement équitable pour toutes les régions.

Conditions à satisfaire pour les changements d'affectation

Les constructions et installations inventoriées ainsi que les paysages traditionnels feront l'objet d'une appréciation compte tenu de leur état de conservation et de leur affectation. Plusieurs degrés de conservation sont possibles:

Conservation intégrale

La valeur de protection d'une construction ou d'une installation ne doit pas être diminuée par un changement d'affectation, et il importe de prouver que la construction ou l'installation est en principe apte à recevoir la nouvelle affectation.

Les travaux de transformation autorisés dépendent de la valeur propre de l'objet. De nombreux petits bâtiments d'exploitation agricole comme les fenils, les granges, etc. doivent être conservés intégralement, c'est-à-dire sans travaux de transformation ni changements d'affectation. Les utilisations traditionnelles, directement liées à ces constructions et installations doivent pouvoir être maintenues, mais le mode d'exploitation peut être adapté aux circonstances actuelles. Dans certains cas il peut s'avérer souhaitable de prévoir, pour garder la mémoire du passé, une conservation intégrale de l'objet.

Conservation de la structure du bâtiment

Les travaux de peu d'importance sont autorisés. Néanmoins, les utilisations traditionnelles doivent pouvoir rester lisibles. L'aspect extérieur sera préservé dans la plus grande authenticité possible. Lorsqu'une construction est placée sous protection des monuments historiques, il faut, le cas échéant, sauvegarder l'intérieur (structure portante, disposition et équipement des pièces, etc). Il convient de supprimer les annexes et les transformations qui défigurent ou altèrent l'ensemble.

Sauvegarde des paysages traditionnels

En ce qui concerne les constructions et installations présentant une valeur paysagère, il faut a) prouver la valeur de protection du paysage et b) identifier le lien fonctionnel entre ces constructions et le paysage.

Un changement d'affectation ne doit pas altérer la valeur de protection des bâtiments. De plus, les nouvelles affectations doivent répondre aux objectifs de conservation et de développement du paysage concerné (respectivement favoriser la réalisation de ces objectifs). Tel peut être le cas si:

- a) les nouvelles affectations restent agricoles et sont par conséquent indispensables à la sauvegarde du paysage traditionnel; ou
- b) le changement d'affectation des bâtiments assure la sauvegarde du paysage traditionnel (par exemple lorsque la nouvelle affectation est proche de l'agriculture, voire liée à une activité d'entretien du paysage traditionnel); et dans les deux cas
- c) le changement d'affectation n'entraîne pas de travaux de construction qui défigureraient le bâtiment ou le paysage traditionnel. Ainsi, en règle générale, les bâtiments d'exploitation agricoles ne se prêtent pas à une transformation en logements.

Pas de nouveaux équipements

Le changement d'affectation de constructions et installations dignes d'être protégées ne doit pas entraîner la réalisation de nouveaux équipements. Par ailleurs, les infrastructures déjà existantes ne peuvent en aucun cas légitimer l'acceptation du changement d'affectation souhaité.

Espaces extérieurs L'aménagement des espaces extérieurs de bâtiments transformés entraîne dans de nombreux cas une altération, voire une défiguration du paysage traditionnel. Il faut donc en particulier éviter l'aménagement de grandes places avec des matériaux étrangers au site, les enclos, les installations fixes de détente en plein air, les mâts et les plantations d'espèces non indigènes. Les changements d'affectation peuvent aussi constituer l'occasion d'apporter des améliorations: par exemple, grâce à la démolition à la faveur d'une transformation d'annexes ou d'ajouts. Il importe d'accorder une attention particulière au choix des matériaux, aux couleurs extérieures et aux finitions.

Manière de procéder

Permettre de se faire une idée d'ensemble En premier lieu il est indispensable, pour juger des possibilités de changer l'affectation de bâtiments, de disposer d'inventaires utilisables. La valeur de protection d'un objet ne peut être évaluée de manière objective que par rapport à la totalité des bâtiments d'une région. Il s'agit également d'assurer l'égalité de traitement. Cette manière de procéder garantit qu'aucun objet important ne sera oublié et que les critères de comparaison seront appliqués correctement.

Utiliser les études de base existantes De nombreuses études de base existent déjà. Elles peuvent être utilisées: les inventaires fédéraux IFP, ISOS, l'inventaire des biens culturels; les inventaires cantonaux de conservation des monuments et des sites, des paysages, des sites bâtis; les inventaires communaux et les études de base et inventaires scientifiques. On le voit, les inventaires existants sont nombreux; ils doivent parfois être réactualisés.

Il importe de partir des études de base existantes et de compléter celles-ci selon les besoins.

Elaborer un plan sectoriel ou utiliser le plan directeur Où, comment et dans quelle mesure peut-on changer l'affectation d'un bâtiment et le transformer sont des questions qui peuvent être étudiées par exemple dans le cadre de l'élaboration d'un plan sectoriel. Un tel plan d'aménagement peut aborder les sujets suivants: typologie régionale, inventaire des constructions et installations dignes de protection, examen de la compatibilité des changements d'affectation et des travaux de construction avec les objectifs de protection et de développement, préparation de recommandations pour les procédures d'autorisation.

Le plan directeur et la vue d'ensemble qu'il donne permettent d'aborder les particularités propres à une région. Les travaux de construction sur d'imposants bâtiments du Jura et du Plateau et les transformations sur de petites constructions typiques des Préalpes et des Alpes doivent être appréciés selon des critères différenciés.

Informers Il est important d'informer les maîtres d'ouvrage potentiels des possibilités et des impossibilités de procéder à des changements d'affectation. Seules les personnes sensibles à la valeur d'une construction ou d'une installation sauront en général faire le nécessaire pour sa protection. Dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, il est primordial d'user des possibilités de préavis et de consultation des services conseils en architecture et en entretien du paysage.

Conditions pour le changement d'affectation de constructions et installations

	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire art. 24d al. 2 et 3	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire art. 39 al. 2 et 3
Zone d'application	Hors zone à bâtir	
Champ d'application	Constructions/installations existantes	Constructions existantes
Objet	Changement d'affectation	
Conditions (cumulatives)		
• Valeur de protection	Les constructions et installations sont dignes de protection	Le paysage et les constructions forment un ensemble digne de protection
• Mise sous protection	Les constructions et installations ont été placées sous protection par l'autorité compétente	Le paysage et les constructions ont été placés sous protection dans le cadre d'un plan d'affectation
• Conservation de constructions et installations	Leur conservation à long terme ne peut être assurée d'une autre manière	La conservation à long terme des bâtiments ne peut être assurée que par le changement d'affectation L'aspect du paysage dépend du maintien de ces constructions
• Perte de l'usage antérieur	La construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur	La construction n'est plus nécessaire à son usage antérieur
• Plan directeur cantonal		Les critères permettant d'évaluer la valeur de protection des paysages et des bâtiments sont énoncés dans le plan directeur cantonal
• Aptitude	Se prête à l'utilisation envisagée	
• Construction de remplacement	N'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité	
• Aspect extérieur	Demeure pour l'essentiel inchangé	
• Structure architecturale	Demeure pour l'essentiel inchangée	
• Equipement	Tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire	
• Responsabilité des frais	Tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés sont à la charge du propriétaire	

Constructions et installations dignes de protection

• Exploitation agricole	L'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée	L'exploitation agricole de la surface restante et des parcelles limitrophes n'est pas menacée
• Intérêts prépondérants	Aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose	