



A3 Fiche thématique

Construire hors de la zone à bâtir

A3 Transformation et changement d'affectation d'une construction digne de protection

Article 24d, alinéas 2 et 3 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et article 83, alinéa 2 de la loi sur les constructions (LC)

Les constructions dignes de protection peuvent faire l'objet d'un changement complet d'affectation moyennant la signature d'un contrat de protection entre le propriétaire et le Service cantonal des monuments historiques (SMH), à condition que le changement d'affectation constitue l'unique moyen d'assurer la conservation à long terme du bâtiment.



Les bâtiments jugés dignes de protection doivent être conservés dans leur intégrité. Cependant, les dispositions légales en matière d'aménagement du territoire permettent un changement complet d'affectation de tels objets si leur conservation à long terme ne peut pas être assurée d'une autre manière. Il faut bien admettre que la survie d'un bâtiment n'est possible que s'il est utilisé de manière intelligente et respectueuse; en effet, durabilité rime avec utilité.

L'objectif reste cependant de conserver le bâtiment à long terme par une opération de rénovation respectueuse et menée dans les règles de l'art. Il est parfois nécessaire, à certaines conditions, de passer par un changement complet d'affectation, mais il serait inadmissible qu'une telle opération rende caduque la raison même de protéger le bâtiment. Les caractéristiques qui confèrent au bâtiment son statut digne de protection sont primordiales et doivent être préservées.

Dans le cadre d'un changement complet d'affectation, d'autres affectations que le logement sont aussi admissibles. Cela permet de tenir compte, en particulier, de la transformabilité d'un bâtiment. Le changement d'affectation ne doit toutefois pas entraîner un agrandissement du volume bâti.

Procédure d'autorisation

Un projet de ce type n'est pas conforme à l'affectation de la zone agricole. Il ne peut donc être autorisé, le cas échéant, qu'au moyen d'une dérogation accordée par l'OACOT.

Les bâtiments dignes de protection figurent dans un recensement architectural ayant soit valeur de directive administrative pour les autorités, soit valeur contraignante pour les propriétaires s'il a été repris dans le plan d'aménagement local de la commune concernée. En conséquence,

A3 Transformation et changement d'affectation d'une construction digne de protection

Article 24d, alinéas 2 et 3 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et article 83, alinéa 2 de la loi sur les constructions (LC)

le statut des bâtiments qui ont été uniquement recensés doit être réexaminé dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire. Lors de cet examen, il est possible que des éléments nouveaux soient reconnus ou découverts (par exemple, des éléments d'architecture intérieure). En ce cas, le SMH peut, dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire, déclarer digne de protection un bâtiment qui était seulement considéré comme digne de conservation, ou même pas enregistré du tout.

«Digne de protection» ne signifie pas «classé»

Le changement complet d'affectation n'est admissible qu'à la condition expresse que le bâtiment soit classé parallèlement par l'autorité compétente (SMH) sous forme d'un contrat écrit, mentionné au registre foncier. Il n'est donc pas suffisant de donner audit bâtiment un statut de monument digne de protection ou de conservation par le biais du plan d'affectation communal ou d'un recensement architectural.

Le SMH doit, dans tous les cas, être associé tôt dans la procédure à la rédaction du contrat de protection spécifiant les limites spatiales et l'étendue de la protection; il peut aussi conseiller le requérant ou la requérante et l'aider à concevoir un projet qui ait des chances d'être accepté.

Le changement d'affectation d'un bâtiment digne de protection requiert donc une double autorisation: celle du SMH et celle de l'autorité d'octroi du permis de construire.

En règle générale, la procédure comporte ainsi trois étapes:

1. confirmation de statut pour un objet digne de protection, ou attribution du statut d'objet digne de protection à un monument qui n'avait pas été reconnu comme tel jusqu'alors ou était considéré seulement comme digne de conservation;
2. classement par voie contractuelle;
3. accord du service compétent dans le cadre d'une procédure d'octroi du permis de construire.

Critères pour l'octroi d'une autorisation

Le projet ne peut être autorisé que si tous les critères ci-dessous sont satisfaits:

- Le contrat de protection est rédigé et signé par les deux parties, à savoir l'Office de la culture ou le SMH et le propriétaire.
- La conservation à long terme du bâtiment ne peut être assurée que par son changement d'affectation partiel ou complet.
- La construction n'est plus nécessaire à son usage antérieur. Ce critère doit être examiné de manière objective et sur le long terme, abstraction faite de tout besoin actuel exprimé par le propriétaire.
- Le projet n'implique pas une construction de remplacement. Ce serait le cas, en particulier, si le volume dont l'affectation est modifiée servait de garage, de local à outils ou de bûcher, et qu'il faille agrandir le bâtiment ou en construire un nouveau pour reloger ces fonctions annexes. Un agrandissement ou un bâtiment de rechange est, en revanche, nécessaire lorsque des raisons de protection du patrimoine interdisent d'inscrire une fonction dans le volume bâti ancien. En règle générale, toutes les affectations accessoires devraient trouver place à l'intérieur du volume bâti existant.
- Le bâtiment se prête à la nouvelle affectation prévue. Son identité, son caractère et les caractéristiques qui lui confèrent son statut ne sont pas compromis par le changement projeté. Si la nouvelle affectation doit entraîner un agrandissement de la construction, cela signifie que celle-ci ne convient pas pour accueillir le projet.
- L'aspect extérieur et la structure architecturale de la construction demeurent inchangés pour l'essentiel. Il n'est pas interdit de montrer la nouvelle utilisation du bâtiment, mais le caractère typique de ce dernier ne doit pas en pâtir. La transformation d'une construction reconnue comme étant digne de protection n'est donc envisageable que si la nouvelle utilisation prévue est compatible avec le bâtiment d'origine (transformabilité).
- Les équipements existent déjà, et tout au plus une légère extension est nécessaire. Si une route doit être élargie, que ce soit seule-

A3 Transformation et changement d'affectation d'une construction digne de protection

Article 24d, alinéas 2 et 3 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et article 83, alinéa 2 de la loi sur les constructions (LC)

ment ponctuellement; il est exclu de construire une nouvelle route pour la circonstance. Par contre, il est admis de se raccorder à une canalisation existante. Tous les coûts d'infrastructure engendrés, le cas échéant, par le changement complet d'affectation sont à la charge du propriétaire.

L'exploitation agricole de la surface restante et des parcelles limitrophes n'est pas menacée. En règle générale, la conservation et l'entretien du paysage rural traditionnel sont les corollaires du classement d'un ancien bâtiment agricole, et doivent pouvoir se poursuivre après le changement d'affectation.

Des critères sont partiellement redondants sur le plan de leur contenu matériel. Ils sont à respecter pour eux-mêmes et n'entrent pas dans la pesée des intérêts en présence.

Pesée des intérêts en présence

Aucun intérêt prépondérant ne doit s'opposer au projet. Le cas échéant, il convient de confronter les intérêts privés du propriétaire avec l'intérêt public à la conservation d'un objet protégé. Par ailleurs, les travaux de transformation ne sauraient remettre en cause le caractère digne de protection du bâtiment.

Des critères économiques ne peuvent pas être pris en compte; par exemple le prix d'achat trop élevé d'une propriété, basé sur des réflexions spéculatives (exploitation totale du volume bâti), ne justifie en aucun cas une utilisation intégrale du volume disponible.

Remarque:

Si vous prévoyez de transformer ou d'agrandir un immeuble, nous vous conseillons de prendre contact le plus tôt possible avec l'administration de la commune dans laquelle se trouve le bâtiment. Il se peut qu'un entretien sur les lieux du projet avec l'inspecteur des constructions de l'OACOT compétent se révèle nécessaire. Une telle entrevue permettra de fixer les caractéristiques principales de l'agrandissement ou de la transformation et vous évitera des frais et des démarches inutiles.

12.21

Informations supplémentaires sur ce thème grâce aux liens suivants :

- [Page principale OACOT, Service des constructions](#)
- [OACOT, Service des constructions / Construire hors de la zone à bâtir](#)
- [Loi fédérale sur l'aménagement du territoire \(LAT\) \(SR 700\)](#)
- [Ordonnance sur l'aménagement du territoire \(OAT\) \(SR 700.1\)](#)
- [Principes d'agencement](#)