

Feuille thématique 04.3

Nouvelles résidences secondaires dans des bâtiments protégés ou caractéristiques du site

1. Principe

A l'intérieur des zones à bâtir, de nouveaux logements sans restriction d'utilisation sont autorisés dans des bâtiments protégés ou caractéristiques du site (art. 9 al. 1 LRS). Est déterminant ici le fait que le bâtiment qui doit être transformé en résidence secondaire soit protégé ou caractéristique du site.

Des bâtiments protégés ou caractéristiques du site sont des constructions qui par leur emplacement et leur forme apportent une contribution essentielle à la qualité du site bâti à conserver et à l'identité de la localité (art. 6 ORSec). Il n'est pas nécessaire qu'il s'agisse de bâtiments protégés mais on ne peut cependant considérer n'importe quel bâtiment comme étant caractéristique du site. À noter, seuls des bâtiments et complexes de qualité peuvent apporter une contribution notable à la qualité du site bâti et à l'identité de la localité.¹

Les cantons doivent mettre en place une procédure permettant de déterminer quels sont les bâtiments caractéristiques du site (art. 6 al. 2 ORSec). Selon l'art. 4 du Décret d'application de la loi fédérale sur les résidences secondaires du 16 décembre 2015, la procédure permettant de déterminer les bâtiments caractéristiques du site est régie, par analogie, par les art. 12 ss de l'ordonnance cantonale sur les constructions. Dès le 1^{er} janvier 2018 la procédure est régie par les art. 13 ss de l'ordonnance sur la protection de la nature, du paysage et des sites.

2. Quand un bâtiment est-il protégé ou caractéristique du site au sens de l'art. 9 al. 1 LRS en relation avec l'art. 6 ORSec ?

La loi sur les résidences secondaires spécifie que dans des bâtiments protégés ou caractéristiques du site, à l'intérieur des zones à bâtir, des logements sans restriction d'utilisation peuvent être autorisés et fixe les conditions y relatives. L'ordonnance sur les résidences secondaires définit par ailleurs quand un bâtiment est caractéristique du site (construction qui par son emplacement et sa forme apporte une contribution essentielle à la qualité du site bâti à conserver et à l'identité de la localité), et délègue la compétence de régler la procédure aux cantons.

¹ Cf. ARE, Zweitwohnungsverordnung Erläuterungen, 18. November 2015, S. 7; Fürsprecher Niklaus Spori, Das neue Zweitwohnungsgesetz – eine Übersicht, p. 4

2.1 A quelles conditions un bâtiment peut-il être considéré comme „protégé“ au sens de l’art. 9 al. 1 LRS ?:

- quand un bâtiment est mis sous protection conformément aux dispositions applicables de la législation sur la protection de la nature, du paysage et des sites (art. 12 al. 4 LcPN et art. 19 OcPN²).
- quand un bâtiment est classé dans le cadre du plan d’affectation de zones (procédure selon les art. 33 ss LcAT) en tant que „protégé“ , „digne d’être préservé“ ou „digne de protection“ et qu’il est spécifié dans le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) quelles mesures de protection doivent être observées en cas de rénovation ou de transformation du bâtiment concerné.
- quand à défaut d’une mise sous protection dans le plan d’affectation de zones ou dans un inventaire à l’intérieur d’une zone à bâtir, un bâtiment qui est classé au moins en catégorie 4+ selon les différentes catégories de classement fixées par le canton du Valais (voir ci-après) est mis sous protection par décision communale (art. 12 al. 4 LcPN).

2.2 Un bâtiment est considéré comme „caractéristique du site“ au sens de l’art. 9 al. 1 LRS en relation avec l’art. 6 ORSec, à la condition suivante:

- quand un bâtiment au sens de l’art. 9 al. 3 LcPN et de l’art. 13 OcPN est classé au minimum dans la catégorie 4 des catégories fixées par le canton du Valais (voir ci-après).

3. Degrés de classement du canton du Valais avec les dispositions générales

A. Biens culturels dignes de protection sous compétence fédérale et cantonale

1 très remarquable Monument d'importance nationale; beauté, équilibre architectural; objet représentatif d'une époque, d'un style, d'un mouvement artistique ou artisanal de large envergure; la valeur de l'objet peut être renforcée par la qualité de son intégration au site; ensemble remarquable par sa qualité globale exceptionnelle.

Prescriptions générales: Conservation-restauration de l'ensemble: maintien de la substance, de l'aspect intérieur et extérieur, des équipements et de l'environnement. Transformation partiellement possible pour aménagements et équipements modernes justifiés et compatibles. Démolition non admise.

Dossier sous autorisation du service fédéral et cantonal en charge de la protection du patrimoine.

² LcPN = loi sur la protection de la nature, du paysage et des sites; OcPN = Ordonnance sur la protection de la nature, du paysage et des sites

2 remarquable Monument d'importance cantonale (régionale); beauté et qualité architecturale remarquable; objet représentatif d'une époque, d'un style ou d'un mouvement artistique ou artisanal de portée régionale; la valeur de l'objet peut être renforcée par la qualité de son intégration au site; construction remarquable par sa qualité globale.

Prescriptions générales : *Conservation-restauration de l'ensemble : maintien de la substance, de l'aspect intérieur et extérieur, des équipements et de l'environnement. Transformation partiellement possible pour aménagements et équipements modernes justifiés et compatibles. Démolition non admise.*

Dossier sous autorisation du service cantonal en charge de la protection du patrimoine.

B. Biens culturels dignes de protection sous compétence communale

3 intéressant Objet intéressant au niveau communal (local) voir supra communal (régional); qualités architecturales évidentes : volume, proportions, percements harmonieux, etc.; représentatif d'une époque, d'un style ou d'un mouvement artistique ou artisanal; la valeur de l'objet peut être renforcée par la qualité de son intégration à un ensemble bâti.

Prescriptions générales : *Restauration voire transformation envisageable en conservant l'authenticité de l'objet, son identité et son caractère initial. Maintien du volume existant, de sa structure et de sa typologie, conservation voire restauration de l'enveloppe et de ses composantes ainsi que de sa substance intérieure. Démolition non admise.*

4+ bien intégré Objet ancien ou moderne dont la qualité spécifique est d'être bien intégré dans un ensemble construit (rue, bourg, village, hameau, murs, etc.) ou dans le paysage (en accord avec les mouvements de terrain, bosquets, haies, rives d'un cours d'eau, lac etc.); l'effet d'ensemble qu'il provoque est plus important que l'objet lui-même; architecture sans qualité remarquable, mais sans défaut gênant, l'objet est intéressant sur le plan local dans le cadre de son entourage avec lequel il s'harmonise parfaitement, cette intégration soulignant la valeur propre de l'objet qui ne s'impose pas d'emblée; maintien du volume et de la substance.

Prescriptions générales : *Réaffectation voire transformation possible en sauvegardant l'identité et le caractère initial de l'objet. Maintien du volume existant et de sa structure principale ainsi que des composantes d'origine. Compatible pour aménagement et équipement de confort moderne. Démolition non admise.*

4 bien intégré Objet ancien ou moderne dont la qualité spécifique est d'être bien intégré dans un ensemble construit (rue, bourg, village, hameau, murs, etc.) ou dans le paysage (en accord avec les mouvements de terrain, bosquets, haies, rives d'un cours d'eau, lac etc.); l'effet d'ensemble qu'il provoque est plus important que l'objet lui-même et demande le maintien du volume.

Prescriptions générales : Réhabilitation-transformation ou démolition-reconstruction envisageables.

- Réhabilitation-transformation compatible avec équipement de confort moderne. Intégration au site et à l'environnement bâti direct
- Démolition-reconstruction dans les gabarits de l'existant. Intégration au site et au tissu bâti par sa volumétrie et son architecture. Pas de résidence secondaire en cas de démolition-reconstruction.

C. Autres catégories inventoriées sous compétence communale

5 en attente de jugement Bâtiment qui présente de l'intérêt, soit par son implantation, soit par son volume, soit sur le plan de l'architecture de la typologie ou de l'appartenance à un mouvement stylistique ou artisanal; bâtiment intéressant à première vue mais que le manque de recul ou de connaissances ne permet pas de juger définitivement maintenant.

6 sans intérêt Bâtiment ou construction sans qualité et ne répondant à aucun des critères mentionnés dans les définitions précédentes, mais "neutre" et dont la présence ne rompt pas l'harmonie de l'ensemble.

7 altère le site Bâtiment qui, par sa mauvaise qualité esthétique, la disproportion des masses, des matériaux inadaptés, un mauvais équilibre des éléments extérieurs, etc., gêne et altère un site naturel ou construit.

D. Autres catégories inventoriées

0 disparu

Bâtiment disparu ou en voie de disparition

(...) non défini

Classe non définie (en cours de classement)

A éléments anciens.

Lorsque certains indices, des traditions orales, la situation particulière ou toutes autres raisons, permettent de supposer que des éléments anciens pourraient exister dans un bâtiment, la lettre "A" ajoutée à la valeur indique qu'en cas de transformation ou, le cas échéant, si une démolition est envisagée, le Service Cantonal d'Archéologie doit être prévenu. Celui-ci peut entreprendre des investigations préalables.

4. Conditions pour une autorisation de transformation à l'intérieur d'une zone à bâtir

Quand un bâtiment est considéré comme protégé ou caractéristique du site (voir ch. 2 ci-dessus), une transformation en logement sans restriction d'utilisation peut être autorisée, sur la base de l'art. 9 al. 1 LRS, seulement si

- a) cela ne porte pas atteinte au caractère protégé du bâtiment, en particulier si son aspect extérieur et sa structure architecturale demeurent inchangés pour l'essentiel ;
- b) la conservation à long terme du bâtiment ne peut pas être assurée d'une autre manière ;
Il y a par exemple lieu d'examiner si une utilisation en tant que résidence principale ou en relation avec une résidence principale ou en tant que logement affecté à l'hébergement touristique peut être envisagée. Cette notion va ainsi plus loin qu'une pure obligation d'entretien du propriétaire³.
- c) et aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.
En fonction de la valeur de conservation du bâtiment protégé ou caractéristique du site, l'intérêt de préserver peut être pondéré différemment. Tous les intérêts liés à la protection du bâtiment ne priment pas automatiquement l'intérêt à la limitation du nombre de résidences secondaires demandée par l'article constitutionnel. Il faut faire dans tous les cas une pondération des intérêts.

5. Procédure de détermination des bâtiments caractéristiques du site

Selon l'art. 4 du décret cantonal d'application de la loi fédérale sur les résidences secondaires du 16 décembre 2015, les bâtiments caractéristiques du site sont déterminés suivant la procédure régie par les art. 12 ss de l'ordonnance cantonale sur les constructions (la procédure est régie par les art. 13 ss. de l'ordonnance sur la protection de la nature, du paysage et des sites). Les communes doivent inventorier les bâtiments, l'inventaire est ensuite examiné en collaboration avec les services cantonaux spécialisés (évaluation en tant que caractéristique du site), elles traitent le cas échéant les oppositions déposées contre le classement (avec éventuellement rectification de l'évaluation en tant que caractéristique du site) et soumettent enfin l'inventaire au Conseil d'Etat pour homologation.

L'inventaire et l'évaluation des bâtiments caractéristiques du site se font en collaboration avec le service cantonal des bâtiments, monuments et archéologie.

³ Cf. message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, 19 février 2014, p. 2229ss

Base légale

LRS

Art. 9 Nouveaux logements dans des bâtiments protégés

¹ Dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, de nouveaux logements sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, peuvent, à l'intérieur des zones à bâtir, être autorisés dans des bâtiments protégés ou caractéristiques du site si les conditions suivantes sont remplies:

- a. cela ne porte pas atteinte au caractère protégé du bâtiment, en particulier si son aspect extérieur et sa structure architecturale demeurent inchangés pour l'essentiel;
- b. la conservation à long terme du bâtiment ne peut pas être assurée d'une autre manière;
- c. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

² En dehors des zones à bâtir, la construction de nouveaux logements sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, est soumise aux dispositions du droit sur l'aménagement du territoire.

³ Demeurent réservées les autres conditions du droit fédéral et du droit cantonal.

Centre de compétences résidences secondaires du Canton du Valais (CCR2)
c/o Service juridique des affaires économiques
Planta 3, 1950 Sion
www.vs.ch

Version 01 / décembre 2017

Le contenu de cette feuille thématique ne constitue qu'un guide informel d'application de la LRS. La feuille thématique a été élaborée avec soin et au plus près de l'état actuel de nos connaissances. Il ne s'agit cependant que d'un avis du CCR2 sur un thème donné. Demeure réservé le respect de toutes les autres dispositions de droit civil et de droit public. La feuille thématique sera actualisée et complétée dans la mesure du possible.