

# A.5 Zones des mayens, de hameaux et de maintien de l'habitat rural

Décision du Conseil d'Etat: **14.06.2017**

Interaction avec fiches: **A.1, A.8, B.2, C.1, C.3**

Approbation par la Confédération:

## Stratégie de développement territorial

1.1 : Créer des conditions favorables pour une agriculture diversifiée et compétitive

1.4 : Préserver les paysages naturels et culturels

2.4 : Renforcer des formes innovantes d'hébergement touristique

2.6 : Renforcer le secteur touristique dans une complémentarité extensif/intensif dans les espaces ruraux en valorisant le patrimoine naturel, paysager et culturel

## Instances

**Responsable:** SDT

**Concernées:**

- Confédération
- Canton: SAJMTE, SBMA, SCA, SEN, SFCEP
- Commune(s): Toutes
- Autres

## Contexte

Le canton du Valais se caractérise par un paysage rural diversifié et unique. Ce paysage possède une grande valeur en tant qu'héritage culturel et élément identitaire pour la population locale et constitue, par sa beauté, un réel atout pour le tourisme.

Le paysage rural, composé de pâturages, prairies de fauche, réseaux d'irrigation, sentiers, murs en pierres sèches, constructions agricoles et hameaux est directement lié à l'agriculture traditionnelle de montagne. Cette dernière a toutefois subi une forte mutation avec l'arrivée de la mécanisation, faisant notamment perdre à de nombreux petits bâtiments agricoles (granges-écuries, raccards, greniers) leur fonction originelle.

Les bâtiments agricoles d'origine sont cependant des éléments importants et caractéristiques du paysage rural traditionnel. Leur délabrement et leur disparition peuvent porter atteinte à la physionomie de ce paysage et provoquer sa dévalorisation. L'enjeu consiste dès lors à préserver les bâtiments caractéristiques du paysage dignes de protection par des réaffectations et des transformations judicieuses et de qualité, ainsi qu'à assurer l'entretien des surfaces agricoles, afin de sauvegarder et mettre en valeur ces paysages ruraux traditionnels.

La législation en vigueur traite à plusieurs reprises des anciennes constructions hors de la zone à bâtir, qui ne servent plus à des fins agricoles. Elle autorise le changement d'affectation des constructions existantes, notamment lorsqu'elles font partie de zones précises définies dans le plan directeur cantonal, à savoir:

- a) zones des mayens et de constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage (art. 32bis de la loi concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT) et art. 39 al. 2 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)) ;
- b) zones de hameaux et zones de maintien de l'habitat rural en dehors de la zone à bâtir (art. 33 OAT) ;
- c) territoires à habitat traditionnellement dispersé (art. 39 al. 1 OAT). Cette forme d'habitat n'existe en Valais que dans des cas exceptionnels, par exemple dans la région du Val d'Illeiez.

Outre ces trois cas qui doivent être traités dans le plan directeur cantonal, un changement complet d'affectation de constructions et d'installations jugées dignes de protection est possible, à condition que celles-ci aient été placées sous protection par l'autorité compétente et que leur conservation à long terme ne puisse être assurée d'une autre manière (art. 24d de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)).

## A.5 Zones des mayens, de hameaux et de maintien de l'habitat rural

L'application de cet article ne nécessite pas de base dans le plan directeur cantonal.

Les cas énoncés ci-dessus concernent des constructions hors de la zone à bâtir, pour lesquelles les autorisations de projets de construction relèvent de la compétence de l'autorité cantonale (art. 25 LAT). Cependant, la gestion des constructions hors de la zone à bâtir a aussi un lien direct avec la planification des zones d'affectation de la commune. Une collaboration étroite entre les autorités cantonale et communale est donc indispensable.

### Coordination

#### Principes

1. Préserver le paysage rural traditionnel, développer le tourisme extensif et maintenir la population résidante et l'agriculture dans les régions de montagne.
2. Permettre, au travers de la zone des mayens et de constructions protégées caractéristiques du paysage, une réaffectation adaptée et respectueuse de l'aspect originel des constructions existantes en vue de préserver le paysage rural traditionnel (art. 39 al. 2 OAT).
3. Protéger les petites entités urbanisées existantes ayant une valeur culturelle et historique, dont l'affectation en zone à bâtir ne constitue pas une solution adaptée, par la création de zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural (art. 33 OAT).
4. Maintenir l'habitat permanent dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé par la possibilité de changement d'affectation des constructions existantes (art. 39 al. 1 OAT).
5. Permettre la réaffectation de constructions rurales non utilisées situées en dehors de la zone à bâtir à des fins d'habitation, en se fondant sur une base légale fédérale correspondante, dans le respect des objectifs et principes stratégiques de l'aménagement du territoire. Cette solution s'ajoute aux possibilités déjà existantes prévues par l'art. 39 al. 2 OAT et ne doit pas engendrer de frais ou engagements supplémentaires à la charge des pouvoirs publics.

#### Marche à suivre

##### Le canton:

- a) examine, en collaboration avec les communes, et homologue la délimitation des zones des mayens et de constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage, des zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural, ainsi que des territoires à habitat traditionnellement dispersé, sur la base des critères fixés et des conditions s'y rapportant (cf. ci-dessous) ;
- b) délivre les autorisations de construire correspondantes en vertu des principes, conditions et obligations fixés, et en tenant compte des préavis de la sous-commission des sites et de la commune ;
- c) veille, en cas de modification illégale, à ce qu'une décision de remise en état conforme au droit soit prise et exécutée ;
- d) élabore et fait appliquer l'aide à l'exécution relative à la délimitation de ces zones et à la mise en œuvre appropriée des changements d'affectation et des transformations de bâtiments existants.

##### Les communes:

- a) délimitent dans leur plan d'affectation des zones (PAZ), en tenant compte des critères et conditions à respecter, les zones des mayens et de constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage, les zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural, ainsi que les territoires à habitat traditionnellement dispersé, et déterminent dans leur règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) les prescriptions y relatives ;

## A.5 Zones des mayens, de hameaux et de maintien de l'habitat rural

- b) contrôlent, lors de la prochaine révision de leur PAZ, que les zones existantes sont en conformité avec les critères et conditions à respecter et, si tel n'est pas le cas, les réaffectent à la zone agricole ou à une autre zone adéquate ; ces zones restent valides jusqu'à leur réexamen, à condition qu'elles soient en conformité avec les critères et conditions à respecter ;
- c) informent la population, en collaboration avec le canton, des buts de conservation et de développement des paysages ruraux traditionnels et des constructions agricoles anciennes.

---

### Conditions à respecter

#### a) Zones des mayens et de constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage (art. 39 al. 2 OAT)

Les **critères** d'identification de cette zone sont les suivants :

- il s'agit d'un paysage culturel d'un seul tenant qui a conservé son caractère traditionnel et dont les qualités intrinsèques peuvent être préservées durablement ;
- les surfaces sont utilisées par l'agriculture comme pâturages ou prés de fauche ;
- les bâtiments existants sont des constructions traditionnelles typiques et leur typologie d'origine est respectée (se référer au document « aide à l'exécution cantonale », qui prévoit notamment qu'au moins deux-tiers de l'ensemble des constructions de la zone sont dans leur état d'origine ou dans un état modifié qui tient compte de la typologie d'origine) ;
- il existe un rapport fonctionnel entre le paysage culturel et les constructions, et l'aspect du paysage dépend du maintien de celles-ci.

Pour la délimitation de cette zone dans le PAZ, les **conditions** suivantes doivent être remplies :

- le paysage et ses constructions caractéristiques forment une unité paysagère digne de protection et sont répertoriés dans un inventaire établi par la commune et validé par le canton ;
- le paysage et ses constructions caractéristiques sont placés sous protection dans le cadre du PAZ.

Le RCCZ précise les conditions relatives au changement d'affectation des constructions existantes, à savoir :

- le bâtiment n'est plus nécessaire à un usage agricole, sa conservation à long terme ne peut être assurée d'une autre manière, et le changement d'affectation n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité ;
- les transformations architecturales minimales sont autorisées, et les matériaux et techniques utilisés sont typiques de la structure originelle, l'apparence extérieure et la structure architecturale devant pour l'essentiel rester inchangées ;
- les aménagements extérieurs ne portent pas atteinte à la valeur de protection du site ;
- les alentours sont autant que possible laissés dans leur état initial et leur fonction agricole est assurée ;
- la nouvelle affectation implique tout au plus une légère extension des équipements existants et tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par l'utilisation autorisée sont à la charge du propriétaire ;
- aucun intérêt prépondérant ne s'oppose au changement d'affectation.

#### b) Zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural (art. 33 OAT)

Les **critères** d'identification de cette zone sont les suivants :

- il existe un groupement d'au moins cinq bâtiments destinés à l'habitation, témoin d'un habitat historique et clairement séparé de la zone à bâtir la plus proche. La distance entre les bâtiments individuels n'excède pas 50 m ;

## A.5 Zones des mayens, de hameaux et de maintien de l'habitat rural

- la majorité des bâtiments est encore occupée toute l'année, ou sert à l'agriculture ou à une autre activité économique locale ;
- les transformations architecturales autorisées dans cette zone contribuent au maintien de la population résidante ou des activités économiques exercées par la population locale. Un développement conséquent de la population, des emplois ou des résidences secondaires n'est dès lors pas prévu ;
- la création d'une zone de hameau et de maintien de l'habitat rural n'entraîne aucun frais additionnel d'équipement pour la collectivité.

Pour la délimitation de cette zone dans le PAZ, les **conditions** suivantes doivent être remplies :

- le groupe de bâtiments possède une valeur culturelle et historique, et est répertorié au moyen d'une fiche d'identification ;
- les zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural sont limitées au périmètre déjà construit.

Le RCCZ précise les conditions relatives au changement d'affectation des constructions existantes :

- une preuve du besoin est identifiée pour les changements d'affectation, les rénovations, les transformations partielles, les reconstructions et les extensions modérées ;
- les transformations sont exécutées de manière à préserver et mettre en valeur la structure caractéristique du bâti et la qualité du site ;
- les changements d'affectation des constructions agricoles n'appellent pas de nouvelles constructions pour s'assurer du maintien de l'exploitation agricole ;
- les nouvelles constructions à vocation non agricole sont interdites, sauf si elles permettent de maintenir ou de renforcer une infrastructure d'approvisionnement existante.

### c) Territoires à habitat traditionnellement dispersé (art. 39 al. 1 OAT)

La désignation de ces territoires s'opère sur la base des **critères** suivants :

- le territoire se caractérise par un habitat permanent traditionnellement dispersé (base historique) ;
- les bâtiments sont localisés à une certaine distance par rapport aux villages existants ;
- l'habitat permanent correspond aux options de développement de la commune.

Les territoires qui remplissent les critères susmentionnés doivent être désignés sur la carte du plan directeur cantonal.

Les territoires à habitat traditionnellement dispersé sont délimités de manière plus précise dans le PAZ, sous forme de périmètres.

Le RCCZ précise les **conditions** relatives au changement d'affectation des constructions existantes :

- lors du changement d'affectation, à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture, de constructions existantes comportant des logements, celles-ci doivent être habitées à l'année après transformation ;
- lors du changement d'affectation de constructions ou de complexes de bâtiments existants comportant des logements à des fins servant le petit artisanat et le commerce local, la partie réservée à l'artisanat ou au commerce ne doit en règle générale pas occuper plus de la moitié de la construction ou du complexe de bâtiments ;
- l'apparence extérieure et la structure architecturale de base doivent pour l'essentiel rester inchangées ;
- le changement d'affectation n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité ;
- la nouvelle affectation implique tout au plus une légère extension des équipements existants, et tous les coûts supplémentaires d'infrastructures occasionnés par l'utilisation autorisée sont à la charge du propriétaire ;
- l'exploitation agricole des terrains environnants doit être garantie durablement.

### Documentation

---

ARE, **Weilerzonen – Arbeitshilfe für die Prüfung kantonaler Richtpläne**, 2014

VLP-ASPAN, **Petites entités urbanisées hors zone à bâtir et petites zones à bâtir**, Territoire & Environnement, n° 4/14, 2014

Regula Marbach (FUS), Philipp Maurer (LSP), Willi Meyer (OFEFP), Raimund Rodewald (FP), **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**, 2007

CEAT, SEREC, **Des Mayens à la zone des mayens – Vade Mecum à l'usage des communes**, SAT, 1993

Aequo, SDT, **Aide à l'exécution cantonale**, (en cours)