

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

Décision du Conseil d'Etat:

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: SAJTEE, SBMA, SCA, SFP, SPE
- Commune(s): Toutes
- Autres

Contexte

Le canton du Valais se caractérise par un paysage rural diversifié et unique. Ce dernier a une grande valeur en tant qu'élément identitaire pour la population indigène et pôle d'attraction pour le tourisme.

Le paysage rural, avec ses pâturages, ses prés de fauche, ses constructions agricoles, ses réseaux d'irrigation, etc., est directement lié à l'agriculture traditionnelle de montagne. Cette dernière a subi une forte mutation avec l'arrivée de la mécanisation. En particulier, alors qu'auparavant le bétail était amené dans diverses petites étables, le foin est maintenant transporté dans de grandes étables centralisées, faisant perdre ainsi aux petits bâtiments agricoles leur fonction initiale.

Les bâtiments agricoles d'origine sont cependant des éléments importants et caractéristiques du paysage rural traditionnel. Leur délabrement et leur disparition peuvent porter fortement atteinte au paysage rural et signifier une grosse perte pour l'aspect de celui-ci. L'enjeu consiste à préserver les bâtiments caractéristiques du paysage dignes de protection par des réaffectations et des transformations adaptées et minutieuses, ainsi qu'à assurer l'entretien des surfaces agricoles pour préserver le paysage rural traditionnel.

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, p. ex. dans la région du Val d'Illyez.

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

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

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. C'est pourquoi une collaboration étroite entre les autorités cantonale et communale est indispensable en ce qui concerne les constructions hors de la zone à bâtir.

Coordination

Principes

1. Préserver le paysage rural traditionnel, développer le tourisme extensif et maintenir la population résidente 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).

Marche à suivre

Le canton:

- a) examine 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 les aides à l'exécution relatives 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 ;
- 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, le cas échéant, les réaffectent à la zone agricole ;
- 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.

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

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 cultivé d'un seul tenant qui a conservé son caractère traditionnel et est perçu comme étant d'une beauté particulière, 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 cultivé 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 et sa conservation à long terme ne peut être assurée d'une autre manière ;
- 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 si 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 30 mètres ;
- 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 résidente 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.

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

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

- le groupe de bâtiments avec chaque construction individuelle est répertorié dans un inventaire, et son degré de protection est déterminé ;
- 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 architecturales sont exécutées en considérant l'inventaire, de telle sorte que le caractère de l'habitat demeure inchangé pour l'essentiel ;
- 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.

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 ;
- l'habitat permanent correspond aux options de développement de la commune.

En Valais, ce type d'habitat se retrouve dans le Val d'Illeiez. Les territoires qui remplissent les critères susmentionnés sont 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

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

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

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)