ATF 147 II 465 | TF, 11.08.2021, 1C_111/2020*

Pour qu'une construction soit jugée digne de protection au sens de l'art. 24d al. 2 LAT et qu'un changement complet d'affectation soit possible, elle doit être formellement placée sous protection par l'autorité compétente et être matériellement digne de protection en tant qu'objet individuel. Une construction dont la protection ne repose que sur sa valeur situationnelle en tant qu'élément caractéristique du paysage ne bénéficiera pas du régime de l'art. 24d al. 2 LAT.

Faits

En mars 2012, un propriétaire d'une parcelle située sur le territoire de la commune de Binn (Valais), classée en zone agricole, dépose une demande de permis de construire visant la transformation d'une grange en maison de vacances. La Commission cantonale des constructions du canton du Valais rejette la demande. En avril 2013, le propriétaire dépose une nouvelle demande comprenant des modifications par rapport au premier projet. La Commission cantonale des constructions déclare la mise sous protection de la grange et accorde le permis de construire pour le projet modifié.

L'Office fédéral du développement (ARE) fait recours sans succès contre cette décision auprès du Conseil d'Etat du canton du Valais, puis auprès du Tribunal cantonal. L'ARE exerce ensuite un recours en matière de droit public auprès du Tribunal fédéral, qui doit déterminer si, en l'espèce, l'art. 24*d* de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) est applicable et permet l'octroi d'une autorisation exceptionnelle. L'effet suspensif a été accordé au recours.

Droit

Le Tribunal fédéral commence par rappeler qu'en application de l'art. 75*b* Cst et de l'art. 6 al. 1 de la Loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS), aucune nouvelle résidence secondaire ne peut être autorisée dans les communes qui, comme celle de Binn, présentent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%.

Si la LRS prévoit diverses exceptions à ce principe, seule celle de l'art. 9 al. 2 LRS entre en

ligne de compte en l'espèce, la demande visant la transformation d'un bâtiment situé en-dehors de la zone à bâtir. L'art. 9 al. 2 LRS renvoie en la matière à l'art. 24*d* al. 2 et 3 LAT, qui permet à certaines conditions le changement d'affectation de bâtiments et d'installations situés hors zones à bâtir et dignes d'être protégés.

Selon la Commission cantonale des constructions, dont l'avis a été confirmé par le Conseil d'Etat valaisan et le Tribunal cantonal, les conditions d'octroi d'une autorisation exceptionnelle au sens de l'art. 24*d* al. 2 LAT étaient remplies. Le Tribunal fédéral rappelle que l'application de cette disposition nécessite en particulier que le bâtiment ait, d'une part, été formellement placé sous protection et, d'autre part, qu'il soit aussi matériellement digne de protection en tant qu'objet individuel. Dans certaines circonstances, il faut considérer qu'un bâtiment est digne de protection en tant qu'élément caractéristique du paysage ; dans ce cas, si le bâtiment ne remplit pas les conditions de protection de l'art. 24*d* al. 2 LAT en tant qu'objet individuel, un changement d'affectation pourra encore être envisagé aux conditions de l'art. 39 al. 2 à 5 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) (R. Muggli, art. 24*d* N 23ss, in : H. Aemisegger *et al.* (édit.), Praxiskommentar RPG : Bauen ausserhalb der Bauzone, Zurich/Bâle/Genève 2017).

Pour déterminer si la grange en question devait être qualifiée de construction digne de protection au sens de l'art. 24*d* al. 2 LAT, la Commission cantonale des constructions s'est essentiellement basée sur le rapport correspondant du Service valaisan des bâtiments, monuments et archéologie. Ce rapport mettait en particulier en avant la valeur historique intrinsèque de la grange, mais surtout sa valeur situationnelle en tant qu'élément caractéristique du paysage. En effet, la grange se situe dans le parc naturel régional de la vallée de Binn. Le paysage urbain de la commune de Binn est par ailleurs répertorié à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS).

Selon le Tribunal fédéral, les autorités cantonales ont principalement justifié leur décision par la valeur situationnelle de la grange. Sa valeur intrinsèque, en revanche, semble faire défaut. Le Tribunal fédéral relève que les autorités cantonales n'ont pas démontré que le bâtiment revêtait une importance particulière. Ainsi, il ne ressort pas de leurs conclusions que la grange présente des qualités structurelles spécifiques, ni qu'elle se distingue

particulièrement d'autres constructions locales de la même époque quant au style d'architecture ou aux matériaux utilisés.

Par ailleurs, certaines rénovations importantes devraient être apportées au bâtiment. Selon les constatations des autorités cantonales, le toit doit être remplacé, le plancher refait, la maçonnerie mise à nue et expertisée. Le Tribunal fédéral retient donc que la grange n'est pas matériellement digne de protection en tant qu'objet individuel au sens de l'art. 24*d* al. 2 LAT. En conséquence, aucune autorisation exceptionnelle ne peut être délivrée pour sa transformation en maison de vacances selon cette disposition. Le Tribunal fédéral relève encore qu'une autorisation aux conditions de l'art. 39 al. 2 à 5 OAT pourrait potentiellement être délivrée, mais puisqu'aucune partie ne s'en est prévalue, il n'examine pas cette question plus avant.

Le Tribunal fédéral admet le recours.

Proposition de citation : Camille de Salis, La construction jugée digne d'être protégée au sens de l'art. 24d al. 2 LAT, in: https://lawinside.ch/1110/