

Information sur l'article 24c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire

CONTEXTE

La législation sur l'aménagement du territoire exige que le territoire soit divisé en zones, ayant des buts différents. La principale distinction est celle faite entre zone à bâtir et zone n'étant pas destinée à être bâtie. Lorsqu'un bien se situe hors de la zone à bâtir, les possibilités de construction, transformation, ou agrandissement, sont limitées par le droit fédéral. Le principe est que des travaux soumis à autorisation de construire ne peuvent pas être autorisés, sauf à démontrer que les conditions légales permettant une dérogation sont réunies.

Une des conditions à remplir est le respect de l'identité (juridique et architecturale) du bâtiment, tel qu'il se présentait dans son état de référence, c'est-à-dire au moment où il a cessé d'être conforme à l'affectation de la zone. Ce moment correspond en général soit à la date où le bâtiment a été dézonné, soit, s'il n'a pas été dézonné, au 1^{er} juillet 1972.

Afin de déterminer si les conditions légales, dont le respect de l'identité du bâtiment, sont remplies, l'autorité doit pouvoir établir l'état de référence du bâtiment, notamment au moyen des éléments indiqués ci-dessous.

À défaut de pouvoir établir que les conditions légales sont remplies, l'autorisation de construire devra être rejetée. Il est donc important que l'autorité puisse disposer du plus d'informations possibles, et les plus documentées possible.

ELEMENTS A COMMUNIQUER ET A ETABLIR

En sus des éléments inhérents à toute demande d'autorisation de construire, le requérant est invité à apporter toutes les précisions relatives aux éléments suivants. S'il n'est pas possible d'établir un ou plusieurs de ces éléments, il y a lieu de le préciser.

Dans toutes la mesure du possible, il y a lieu d'étayer les informations au moyen de documents (voir exemples ci-dessous).

❖ LEGALITE

Elément à indiquer	Moyens de preuve possibles
Légalité de la construction	Autorisations de construire antérieures à l'état de référence et, cas échéant, postérieures à l'état de référence, ainsi que les plans correspondants. Si les documents ne sont pas ou plus en possession du requérant, il y a lieu de se renseigner auprès du propriétaire (s'il ne s'agit pas du requérant) et de l'administration communale

❖ UTILISATION ET TRAVAUX REALISES

Elément à indiquer	Moyens de preuve possibles
Utilisation effective du bâtiment depuis l'état de référence jusqu'au jour de la requête, avec indication des périodes et de la fréquence d'occupation et des périodes durant lesquelles le bâtiment n'a pas été utilisé (pour ces dernières, indiquer l'entretien effectué)	Attestations de tiers (administration communale, voisinage, sociétés locales, etc.) Factures (dénéigement et déblayage, livraison de bois, taxes communales, assurance de bâtiment, etc.)
Travaux réalisés depuis l'état de référence jusqu'au jour du dépôt de la requête	Outre les autorisations et plans éventuels (cf. ci-dessus), factures des entrepreneurs et artisans

❖ RACCORDEMENTS ET ALIMENTATION

Elément à indiquer	Moyens de preuve possibles
Le bâtiment disposait-il d'électricité à son état de référence ? En dispose-t-il aujourd'hui ?	Factures d'électricité, photographies
Le bâtiment disposait-il d'eau à son état de référence ? En dispose-t-il aujourd'hui ? Si oui, indiquer, tant pour l'état de référence que pour ce jour comment l'approvisionnement se fait (raccordement aux eaux publics, citerne, bisse, source, etc. ; en l'absence de raccordement, préciser la distance de la source d'approvisionnement en eau).	Factures de raccordement au réseau d'eau et de consommation d'eau, servitude de source, attestation de tiers (par exemple du propriétaire de la source), photographies, etc.

❖ EQUIPEMENTS

Elément à indiquer	Moyens de preuve possibles
Le bâtiment disposait-il à son état de référence d'une isolation ? En dispose-t-il aujourd'hui ? Cas échéant, laquelle ? Par isolation, on entend un élément, même sommaire, en sus du mur, ou un choix délibéré de construction, qui a ou avait pour conséquence d'offrir une isolation supplémentaire par rapport à un mur nu, usuel pour ce type de bâtiment et pour l'époque considérée.	Plans, factures d'artisan ou entrepreneur, photographies, etc.
Le bâtiment disposait-il à son état de référence d'un élément de chauffage, même sommaire, fixe et intégré au bâtiment. En dispose-t-il aujourd'hui ? Cas échéant, lequel ? Exemple : cheminée, fourneau à pierre ollaire, chauffage au mazout, mais pas radiateurs d'appoint	Plans, factures d'artisan ou entrepreneur, facture de livraison de combustible, facture de ramonage, photographies, etc.
Le bâtiment disposait-il à son état de référence d'un système de traitement des eaux (par exemple : fosse septique, mini-STEP, etc.) ? En dispose-t-il aujourd'hui ?	Plans, factures d'artisan ou entrepreneur, facture d'entretien, photographies, etc.

❖ DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE COMPLET

Un dossier photographique complet, incluant des photographies des abords, de chaque façade extérieure, de la toiture, des murs et de la charpente, des sols, et de toutes les pièces intérieures est nécessaire.

Le dossier photographique comprendra des photographies actuelles et, autant que possible, des photographies à l'état de référence