



## CONSEIL D'ETAT

Château cantonal  
1014 Lausanne

Office fédéral du développement territorial  
(ARE)  
3003 Berne

Réf. : MFP/15008727

Lausanne, le 8 juin 2011

### **Consultation relative à l'initiative "Constructions hors des zones à bâtir" déposée par le Canton de Saint-Gall**

Madame la Directrice,

Pour donner suite à l'invitation faite par Monsieur le Président de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national, le Conseil d'Etat du Canton de Vaud a l'honneur de vous adresser sa prise de position relative au projet cité en référence.

#### **1. Remarques d'ordre général**

Le projet de modification de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT / RS 700), qui donne suite à l'initiative du Canton de Saint-Gall déposée le 26 mai 2008, prévoit d'assouplir les dispositions relatives aux bâtiments qui avaient un usage d'habitation agricole avant le 1<sup>er</sup> juillet 1972 en leur offrant les mêmes possibilités de transformation et de reconstruction que celles des bâtiments qui n'ont jamais eu d'usage agricole ou qui n'en n'avaient plus en 1972 (art. 24c LAT) et de simplifier ainsi l'analyse.

Le Conseil d'Etat aurait préféré que la Confédération accélère la réflexion générale qui va être engagée dans le cadre de la seconde étape de la modification de la LAT au sujet des constructions situées hors de la zone à bâtir, plutôt que de modifier sa législation sur un point particulier de cette problématique.

Cela étant, sur le principe, le Conseil d'Etat est favorable au projet d'assouplissement.

En 1998, lors de la procédure de consultation de l'article 24d, alinéa 1, LAT concernant la transformation de bâtiments agricoles à des fins d'habitation non agricoles, le Canton de Vaud avait critiqué cette différence de traitement, notamment en ce qui concernait les possibilités d'agrandir les surfaces habitables hors des volumes existants offertes pour les bâtiments qui n'avaient plus d'usage agricole en 1972 ou n'avaient jamais eu d'usage agricole (art. 24c LAT) mais refusées aux bâtiments à usage encore agricole en 1972 (art. 24d, al. 1, LAT).

Cependant, le nombre de bâtiments d'habitation qui pourraient bénéficier de l'assouplissement proposé est important. Il est donc primordial que les textes soient clairs et que la solution en particulier de la possibilité de reconstruction proposée pour les bâtiments encore agricoles en 1972 n'aboutisse pas à la disparition du caractère typique des paysages ruraux.

Le rapport précise qu'il est en général difficile de cerner précisément la notion de respect de l'identité de la construction dans le cas de démolition reconstruction. Le rapport propose que le Conseil fédéral fixe au besoin les limites précises à appliquer en complétant l'Ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT / RS 700.1). Les textes doivent donc être précisés.

## **2. Remarques particulières au sujet des propositions de modification de l'article 24c, alinéa 2, LAT**

Le nouvel alinéa 2, deuxième phrase, de l'article 24c LAT fait référence aux bâtiments d'habitation agricoles édifiés légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral. Le texte n'est pas clair.

Tout d'abord, il ne précise pas si ces bâtiments peuvent garder un lien avec l'agriculture lors de la demande d'agrandissement du logement. Si un exploitant n'a plus besoin de tous les logements autorisés, que peut-il faire ? La première phrase dudit article traite des constructions qui ne sont plus conformes à la zone. Il serait utile d'apporter des précisions à ce sujet dans la loi ou à l'article 41 OAT. Les exploitants agricoles ne devraient pas être moins bien considérés que les non exploitants.

Une attention particulière doit être apportée à la démolition reconstruction. Le droit en vigueur ne permet pas la reconstruction d'anciennes fermes agricoles. Sur le principe, le Canton de Vaud n'y est pas opposé mais craint que cet assouplissement ne conduise à une situation indésirable et irréversible dans de grandes parties du pays. Il convient donc impérativement de fixer des limites suffisamment strictes pour lutter efficacement contre ces phénomènes.

La teneur de l'article proposé est la suivante :

"La reconstruction présuppose que l'aspect extérieur du bâtiment demeure respecté pour l'essentiel".

Le texte fait référence à des notions juridiques imprécises qui vont donner lieu à diverses interprétations et être difficiles à appliquer. A partir de quel moment peut-on dire que l'aspect extérieur du bâtiment demeure respecté ? Le rapport précise que la condition des articles 24d, alinéa 3, LAT et 39, alinéa 3, OAT relative au maintien de la structure architecturale n'est pas applicable car cette exigence serait inconciliable avec une démolition reconstruction. Le caractère du bâtiment, son implantation, ses contours et ses proportions doivent être préservés. Mais le rapport dit aussi qu'il est possible de diminuer le volume et de procéder aux adaptations architecturales nécessaires. Le rapport est un peu contradictoire sur ce point.

Le texte légal devrait être clair au sujet des cas où la démolition est autorisée. Il faudrait que des raisons objectives la justifient. Par ailleurs, il faut mieux définir le cadre légal à la reconstruction. L'article 24c, alinéa 2, LAT proposé doit être réexaminé et l'article 42, alinéa 4, OAT doit également être revu.

Considérant ce qui précède, le Conseil d'Etat du Canton de Vaud demande que les textes soient revus, quitte à modifier plus globalement la législation régissant les constructions hors de la zone à bâtir.

Nous vous prions de croire, Madame la Directrice, à l'expression de notre considération distinguée.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LE PRESIDENT



Pascal Broulis

LE CHANCELIER



Vincent Grandjean

**Copies**

- SDT
- OAE