

RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

à l'interpellation François Brélaz et consort - Pourquoi vouloir raser le chalet au 17, chemin de Cergnat, à Ormont-Dessous ?

Rappel

Il y a des débats qui vous marquent, dont on se rappelle comme si c'était hier. Je me souviens parfaitement du débat sur la pétition pour le sauvetage de la ferme de la Prise Zacharie, à Concise, en décembre 2010. Brièvement expliqué, le Service du développement territorial (SDT) voulait faire démolir une ferme, partiellement en mauvais état, construite en 1803, dont certains travaux avaient été faits sans mise à l'enquête et pour lesquels le propriétaire a payé une forte amende. Lors du débat, j'avais posé la question suivante au conseiller d'Etat en charge du dossier : "Si le propriétaire avait mis ses travaux à l'enquête, aurait-il obtenu le permis de construire ?" Et la réponse était tombée, sèche, cassante : "NON". Relevons en passant qu'actuellement l'affaire est pendante à la Cour européenne des droits de l'homme, à Strasbourg, qui a accepté de la traiter.

C'est suite à l'affaire de la ferme de la Prise Zacharie que j'ai répondu au courriel de l'association "Les Vieux Madriers" car, pour moi, démolir des habitations faisant partie du patrimoine, centaines, voire deux fois centaines, est inacceptable.

Le 19 septembre, un certain nombre de députés ont reçu un message de l'association "Les Vieux Madriers", au Sépey, qui souhaite sauver un chalet construit en 1802 et dont le SDT a ordonné la démolition. Cette association a pour but la préservation de l'habitat traditionnel vaudois et la sauvegarde du patrimoine.

Le chalet du 17, chemin de Cergnat, à Ormont-Dessous, No ECA 509, est inhabité depuis plusieurs décennies. Il a été racheté par l'association "Les Vieux Madriers" en septembre 2013. Toutefois, avant le rachat formel, des membres de l'association ont eu des contacts avec le Département de l'intérieur.

Le 30 août, le SDT a envoyé un ordre de démolition, contrairement aux dispositions légales, en courrier simple à l'avocat du propriétaire alors qu'il connaissait l'adresse de celui-ci. L'association "Les Vieux Madriers" a formellement contesté la recevabilité de ce document. Elle est prête à restaurer le chalet uniquement avec des fonds privés et le concours d'entreprises locales. Rénové, le chalet serait une habitation à l'année car le chemin est déneigé en hiver.

Le bâtiment est en mauvais état. Toutefois, même si le côté sud est gravement endommagé, les trois autres façades du chalet sont en parfait état de rénovation. D'autre part, trois spécialistes de la construction ont estimé que le chalet peut parfaitement être rénové et qu'il ne s'agirait en aucun cas de travaux pouvant être assimilés à une construction nouvelle.

Je relève également que l'association a déjà pu se procurer des madriers d'époque pour la réhabilitation et que celle-ci ne devrait pas trop tarder ; en effet, dans la mesure où le chalet est situé à 1000 mètres d'altitude, les effets de l'hiver peuvent être ravageurs.

Dans ce contexte, je me permets de poser les questions suivantes:

- 1) Quelles sont les bases légales du SDT pour exiger la démolition de ce chalet ?*
- 2) Le terme de "ruine" a plusieurs fois été évoqué. Quelle est la définition de "ruine" par le SDT ? (Je rappelle que la réhabilitation de ce chalet ne peut en aucun cas être assimilée à une construction nouvelle).*
- 3) Le SDT ne pense-t-il pas qu'une ruine peut être réhabilitée ?*
- 4) Dans la mesure où la réhabilitation de ce chalet est économiquement et techniquement possible, que le gabarit reste le même, le Conseil d'Etat est-il prêt à autoriser la commune d'Ormont-Dessous à délivrer le permis de construire ?*
- 5) D'une manière générale, le Conseil d'Etat est-il prêt à accorder une bouffée d'oxygène aux entreprises des Ormonts ?*
- 6) Dans la mesure où les très vieilles bâtisses font partie de notre patrimoine et sont des témoins importants de notre passé, l'exécutif n'estime-t-il pas que celles-ci, même fortement endommagées, devraient être réhabilitées au lieu d'être démolies ?*

Je remercie par avance le Conseil d'Etat pour ses réponses.

Réponse du Conseil d'Etat

Préambule

La construction concernée par l'interpellation est un chalet utilisé anciennement à des fins non agricoles.

Ce chalet est en très mauvais état. Un pan de toit, une partie d'une façade et les planchers sont effondrés, certains madriers sont fortement altérés et les murs de fondations fissurés. Il s'agit d'une ruine inhabitable.

Contrairement à ce que dit l'interpellation, l'ordre de démolition date du 30 juillet 2012. Suite à la réception de la décision, le propriétaire d'alors avait déposé un recours qu'il a ensuite retiré. La décision est ainsi définitivement entrée en force le 5 février 2013 lorsque la cause a été rayée du rôle par le Tribunal Cantonal, Cour de droit administratif et public.

Le 30 août 2013, répondant à un courrier du conseil du propriétaire, le Service du développement territorial a rappelé l'ensemble des éléments du dossier et a indiqué qu'un nouveau délai d'exécution des travaux était octroyé (le délai fixé dans la décision du 30 juillet 2012 était échu à la fin de la procédure devant le Tribunal cantonal).

Question 1 : Quelles sont les bases légales du Service du développement territorial pour exiger la démolition de ce chalet ?

Réponse:

La démolition d'un bâtiment à l'état de ruine découle de l'art. 92 LATC. Toutefois, avant d'ordonner une démolition, le Service du développement territorial a analysé si une reconstruction était possible.

S'agissant d'une construction hors de la zone à bâtir, il faut remarquer que le droit fédéral précise, qu'en vertu de l'art. 42 al. 4 OAT, "ne peut être reconstruite que la construction ou l'installation qui pouvait être utilisée conformément à sa destination au moment de sa destruction ou de sa démolition et dont l'utilisation répond toujours à un besoin". Cette disposition reprend la jurisprudence rendue en application de l'ancien art. 24. al. 2 a LAT (art. 24c al. 2 LAT actuel ; arrêt 1A.250/2002 du 16 mai 2003 consid. 3.1 ; ATF 127 II 209 consid. 3a p. 212). Dans le cas d'espèce, le bâtiment ne pouvait plus être utilisé conformément à son utilisation puisqu'il était inhabitable.

La protection de la situation acquise ne s'étend dès lors pas aux bâtiments abandonnés depuis

longtemps, en ruine, inutilisables et prêts à s'écrouler. Il ne faut en effet pas que des bâtiments en ruine situés en zone agricole puissent être transformés en constructions nouvelles (cf. Explications relatives à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, ODT, 2004 ; cf. également PIERMARCO ZENRUFFINEN/CHRISTINE GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, ch. 595 p. 279 et ch. 608 p. 284).

Vu l'état du bâtiment, on peut clairement affirmer qu'il n'est plus utilisable et qu'il est tombé en ruine faute d'un entretien approprié par son propriétaire. Dès lors, la reconstruction n'est pas possible en vertu de l'art. 42 al. 4 OAT.

Question 2 : Le terme de "ruine" a plusieurs fois été évoqué. Quelle est la définition de "ruine" par le Service du développement territorial ? (Je rappelle que la réhabilitation de ce chalet ne peut en aucun cas être assimilée à une construction nouvelle).

Réponse:

La Jurisprudence a défini la notion de "ruine" en expliquant la limite d'une construction utilisable :

Pour qu'un bâtiment d'habitation puisse être utilisé conformément à sa destination, il faut que les structures porteuses, les sols et le toit soient dans l'ensemble intacts, que les fenêtres et les portes existent, que les installations de cuisine, même très simples, et la cheminée soient en état de marche, ou pour le moins réparables. En d'autres termes, il faut que la construction soit encore utilisable conformément à son usage d'habitation (arrêt du TF 1A.73/1992 du 9 mars 1993 consid. 4a).

Par défaut, les bâtiments qui ne répondent pas à ces conditions sont considérés comme des ruines.

On voit que l'état de ruine présuppose que le bâtiment n'est pas conservé dans sa substance (toit, charpente, sols) et que l'utilisation des volumes bâtis ne s'est pas poursuivie.

Dans le cas du bâtiment concerné par l'interpellation, la substance n'est pas conservée et le bâtiment n'était plus habitable. C'était déjà le cas en 2007 lors du premier constat du Service du développement territorial.

Question 3 : Le Service du développement territorial ne pense-t-il pas qu'une "ruine" peut être réhabilitée ?

Réponse:

Comme cela est mentionné en réponse à la question 1, la reconstruction d'une ruine en zone agricole découlant d'un manque d'entretien serait contraire au droit fédéral.

Question 4: Dans la mesure où la réhabilitation de ce chalet est économiquement et techniquement possible, que le gabarit reste le même, le Conseil d'Etat est-il prêt à autoriser la commune d'Ormont-Dessous à délivrer le permis de construire ?

Réponse:

Le Conseil d'Etat et la commune ne peuvent pas autoriser un projet qui serait manifestement contraire au droit fédéral.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat constate que l'ordre de démolition est entré en force, suite au retrait du recours du propriétaire, ce qui signifie que la reconstruction est à ce titre également impossible.

Question 5 : D'une manière générale le Conseil d'Etat est-il prêt à accorder une bouffée d'oxygène aux entreprises des Ormonts ?

Réponse:

Le Conseil d'Etat est sensible aux problèmes économiques rencontrés par le secteur de la construction dans les périmètres concernés par la législation sur les résidences secondaires. Des réflexions sont actuellement en cours pour soutenir cette économie. Cependant, il n'est pas prévu dans la stratégie du Conseil d'Etat de soutenir des projets manifestement contraires à la législation fédérale et cantonale

sur les constructions.

Question 6 : Dans la mesure où les très vieilles bâtisses font partie de notre patrimoine et sont des témoins importants de notre passé, l'Exécutif n'estime pas que celles-ci, même fortement endommagées, devraient être réhabilitées au lieu d'être démolies ?

Réponse:

Le Conseil d'Etat est sensible à la préservation du patrimoine bâti et a apporté son soutien technique et économique dans la réhabilitation et l'entretien de diverses constructions méritant une réfection ou un entretien particulier.

De nombreuses constructions anciennes des Ormonts ont une valeur historique reconnue elles ont reçu des notes 1, 2 ou 3 au recensement architectural vaudois. Ce sont ces constructions qui représentent le mieux le patrimoine construit. L'effort cantonal pour soutenir ces propriétés se concentre ainsi sur ces objets de valeur qui sont dans leur immense majorité bien entretenus par leurs propriétaires.

Dans le cas d'espèce, outre l'état de délabrement du bâtiment faute d'un entretien approprié par son propriétaire, il faut relever que ce chalet a reçu une note 4 au recensement architectural, ce qui le place en dehors des critères pour qu'il soit inscrit à l'inventaire des objets méritants d'être protégés.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 13 novembre 2013.

Le président :

P.-Y. Maillard

Le chancelier :

V. Grandjean