

Constructions et installations dignes d'être protégées



Application de l'article 81a LATC
dans le cadre de la planification communale

Guide-conseil à l'intention des communes et de leurs mandataires



Département de l'économie (DEC)

Rue Caroline 11

CH-1014 Lausanne

Tél. 021 316 60 19

Fax 021 316 60 37

E-Mail info.sgdec@vd.ch

<http://www.dec.vd.ch>

Service du développement territorial (SDT)

Place de la Riponne 10

CH-1014 Lausanne

Tél. 021 316 74 11

Fax 021 316 74 48

E-Mail info.sdt@vd.ch

<http://www.dec.vd.ch>

Service Immeubles, Patrimoine et

Logistique (SIPAL)

Place de la Riponne 10

CH-1014 Lausanne

Tél. 021 316 73 00

Fax 021 316 73 47

E-Mail info.sipal@vd.ch

<http://www.dinf.vd.ch>

Préface



Le patrimoine architectural de notre canton constitue une expression remarquable de la richesse et de la diversité de notre héritage culturel; il représente une part importante de notre cadre de vie, de notre identité.

Pour éviter une disparition progressive des témoignages les plus intéressants de l'architecture ancienne ou traditionnelle dans les territoires ruraux, des mesures ont été prévues par la législation fédérale et cantonale et le Plan directeur cantonal, autorisant les transformations et changements d'affectation nécessaires au maintien des bâtiments hors de la zone à bâtir, jugés dignes d'être protégés.

Le législateur a confié aux communes la tâche de les protéger, par le biais de leur plan général d'affectation.

En vue de faciliter cette démarche, le canton a élaboré le présent guide, à l'intention des communes et de leurs mandataires. Il sert également d'instrument de travail pour les différents services de l'Etat.

Le guide définit, d'une part, les critères permettant d'identifier les constructions et installations dignes d'être protégées, ainsi que les recommandations liées aux transformations et aux changements d'affectation. D'autre part, il informe les communes de la démarche à entreprendre pour la mise en œuvre de cette disposition, par le biais d'un processus de planification (modification du Plan général d'affectation).

Par ailleurs, en formulant des recommandations de mise en œuvre, le guide a pour but de sensibiliser les intervenants (communes, propriétaires et maîtres d'ouvrage) à l'enjeu majeur que représente cette disposition légale. Les interventions autorisées seront réalisées dans le respect de l'authenticité et de l'originalité des constructions protégées, en recherchant un juste équilibre entre conservation et transformation.

La conservation et la valorisation de notre patrimoine architectural hors de la zone à bâtir est un acte collectif et solidaire, relayé par l'ensemble des communes concernées. Le Département de l'économie, dont le Service du développement territorial est chargé de délivrer les autorisations hors de la zone à bâtir, espère que le présent guide contribuera ainsi à atteindre cet objectif.

Jean-Claude Mermoud, Conseiller d'Etat
Chef du DEC

Sommaire



01	INTRODUCTION	1
02	PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI HORS DE LA ZONE À BÂTIR	3
	Contexte	3
	Instruments de protection dans le canton de Vaud	4
03	APPLICATION DE L'ARTICLE 81a LATC	7
	Critères d'entrée en matière	8
	Procédure de mise sous protection	11
	Conditions générales.....	12
04	PLANIFICATION COMMUNALE	15
	Atouts pour la commune.....	15
	Déroulement de la procédure.....	17
05	DIVERS	27
	Bâtiments hors de la zone à bâtir - autres dispositions dérogatoires	27
06	ANNEXES	28
	Sources d'information et données	28
	Liste des abréviations	28
	Sources des illustrations	29

Art. 24d LAT

Habitations sans rapport avec l'agriculture, détention d'animaux à titre de loisir, constructions et installations dignes de protection

(...)

² Le changement complet d'affectation de constructions et d'installations jugées dignes d'être protégées peut être autorisé à condition que :

- a. celles-ci aient été placées sous protection par l'autorité compétente;
- b. leur conservation à long terme ne puisse être assurée d'une autre manière.

³ Les autorisations prévues par le présent article ne peuvent être délivrées que si :

- a. la construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur, qu'elle se prête à l'utilisation envisagée et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité;
- b. l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés;
- c. tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et que tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement complet d'affectation de la construction ou de l'installation sont à la charge du propriétaire;
- d. l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée;
- e. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

Art. 81a LATC

Constructions et installations jugées dignes d'être protégées

¹ Le département peut autoriser le changement complet d'affectation de constructions ou d'installations jugées dignes d'être protégées et mises sous protection.

² Sont jugées dignes d'être protégées :

- a. les constructions ou installations inscrites à l'inventaire conformément à la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites ou
- b. celles qui présentent un intérêt local en raison de leur valeur architecturale, paysagère, historique ou culturelle qui est préservée.

³ La mise sous protection peut être assurée par :

- a. le plan d'affectation des zones ou
- b. une décision du département en charge de la protection des monuments et des sites bâtis.

⁴ Le changement d'affectation doit être adapté aux caractéristiques du bâtiment protégé et ne doit pas porter atteinte à ses abords. Une modification des aménagements extérieurs peut être autorisée. Les autres conditions fixées par le droit fédéral sont réservées.

01 Introduction



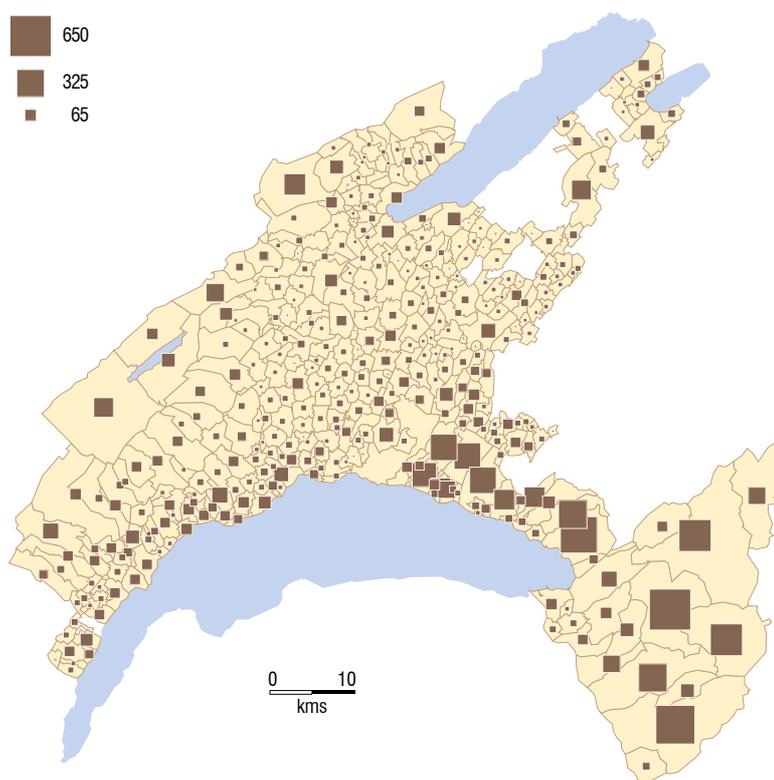
Une part importante de la richesse et de la diversité du patrimoine architectural du canton se trouve dispersée sur le territoire, hors de la zone à bâtir. Nombre de bâtiments de valeur, héritages de modes traditionnels d'exploitation révolus, ne sont plus utilisés, ou plus adaptés aux besoins. Cette situation conduit souvent à leur abandon, compromettant ainsi leur conservation à long terme.

Dans le souci d'assurer la sauvegarde des bâtiments historiques de valeur qui se trouvent hors de la zone à bâtir, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) dispose d'un article dérogatoire (art. 24d al. 2). Celui-ci autorise un changement complet d'affectation et des transformations (sans agrandissement du volume). Cette possibilité n'est offerte que pour les bâtiments de grande valeur, qui ne sont pas ou plus utiles à l'agriculture, dont la préservation à long terme est compromise, et pour autant que ce soit le seul moyen d'assurer le maintien du bâtiment.

Cela ne sera cependant possible que si le bâtiment est utilisé de manière adéquate et transformé dans le respect du caractère qui constitue sa valeur.

En application de l'article 24d alinéa 2 LAT, le canton de Vaud a introduit une disposition de droit cantonal, l'article 81a LATC, qui apporte quelques précisions au sujet des objets (ci-après bâtiments, constructions, installations) qui peuvent être considérés comme dignes d'être protégés et sur l'instrument de mise sous protection. Selon cette disposition, le canton incite les communes à mettre sous protection les bâtiments dignes d'intérêt par le biais de leur plan général d'affectation.

Total des bâtiments situés hors de la zone à bâtir, par commune



Le patrimoine hors de la zone à bâtir se répartit de manière hétérogène sur le territoire. L'illustration ci-dessus montre une réalité très contrastée, entre des communes dont une grande part des constructions se disperse sur le territoire, et d'autres qui regroupent leurs bâtiments dans les localités, au sein de la zone à bâtir.

Sources des données : ASIT-VD, OFS GEOSTAT S+T, 2000 - cartographie: F.Seppey.
Bâtiments: au sens du recensement fédéral des bâtiments.

02 Protection du patrimoine bâti hors de la zone à bâtir



Contexte

Le patrimoine architectural constitue une expression unique de la richesse de l'héritage culturel de notre société, et témoigne des relations particulières instaurées au fil des siècles par les communautés avec leur territoire.

Hors des zones constructibles, se rencontre un patrimoine bâti très varié. En majorité conçues en fonction de l'économie rurale (ex : fermes, granges, fenils), les constructions peuvent également être d'origine artisanale, industrielle ou culturelle (ex : ateliers, moulins, scierie, église, école, etc.), ou simplement résidentielle (ex : maisons de maître). De plus, le patrimoine bâti, de typologies diverses selon les spécificités régionales, est constitué des bâtiments principaux, mais comprend aussi les constructions annexes (fontaine, bûcher, four, etc.), ainsi que les aménagements extérieurs (murs, vergers, potagers, etc.), éléments qui font partie intégrante de leur identité.

Il est donc essentiel, dans une démarche de valorisation du patrimoine bâti, de ne pas se limiter à considérer les bâtiments de manière isolée mais d'appréhender également le contexte dans lequel ils s'intègrent. De plus, toute transformation ou nouvel usage autorisé d'une construction ou installation jugée digne d'être protégée doit viser un double objectif : lui permettre de s'adapter à l'évolution de l'activité humaine, sans pour autant que les interventions ne viennent affecter, ni mettre en péril les caractéristiques qui constituent sa valeur.

Quels sont les instruments de protection des bâtiments ?



exemple de bâtiment de note 2 (grenier sur cave, Chevroux)



exemple de bâtiment de note 3 (école, Romairon)

Instruments de protection dans le canton de Vaud

Différents instruments ont été établis en vue d'assurer la sauvegarde du patrimoine naturel et construit de valeur dans le canton de Vaud. C'est la loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) et son règlement d'application qui fixent les objectifs et les moyens de mise en oeuvre.

Il s'agit :

- du recensement architectural;
- de la protection générale;
- de l'inventaire;
- du classement.

Le recensement architectural (art. 30 RLPNMS)

Le recensement architectural constitue l'instrument central utilisé pour l'évaluation du patrimoine bâti, qu'il soit situé en zone à bâtir ou hors des zones constructibles. Mis en place en 1974 pour repérer et mettre en évidence les bâtiments dignes d'intérêt, il offre aujourd'hui une base de données très fournie sur la richesse du patrimoine bâti vaudois et représente l'instrument de référence utilisé pour fixer les conditions d'autorisations de transformation des bâtiments présentant un intérêt patrimonial reconnu.

Le recensement touche tous les types de bâti. Il garantit aujourd'hui une homogénéité dans le mode d'évaluation, ainsi qu'une couverture pratiquement complète du territoire cantonal. Effectué de manière exhaustive pour les bâtiments localisés en zone à bâtir, il reste cependant encore partiel en dehors de la zone à bâtir.

Il convient par ailleurs de rappeler que le recensement architectural reste un outil évolutif faisant l'objet d'une mise à jour basée sur un cycle de 20 ans environ. Il permet ainsi une adaptation de l'évaluation des bâtiments en fonction de l'évolution du patrimoine, en lien avec les nouvelles perceptions, les nouvelles demandes sociales, les dégradations naturelles, accidentelles, voire volontaires du patrimoine, etc.

Dans le cadre du recensement, les bâtiments sont évalués selon le système de notation suivant¹ :

Note 1 Monument d'importance nationale. Le monument est à conserver dans sa forme et sa substance. Il a une valeur justifiant un classement comme monument historique. Quand ce n'est pas chose faite, il est inscrit à l'inventaire.

Note 2 Monument d'importance régionale. L'édifice devrait être conservé dans sa forme et sa substance. A priori, le monument a une valeur justifiant un classement comme monument historique. En attendant l'éventualité de cette mesure, il est inscrit à l'inventaire.

Note 3 Objet intéressant au niveau local. Le bâtiment mérite d'être conservé. Les objets recensés en note 3 ne sont plus systématiquement portés à l'inventaire, mais ils sont placés sous la protection générale prévue par la LPNMS à ses articles 46 et suivants.

Note 4 Objet bien intégré. Le bâtiment est intégré par son volume, sa composition et souvent encore sa fonction. Les objets de cette catégorie forment en général la majorité des bâtiments d'une localité. Leur identité mérite d'être sauvegardée.

Note 5 Objet présentant qualités et défauts. La note 5 est utilisée comme note d'attente.

Note 6 Objet sans intérêt.

Note 7 Objet altérant le site.

Des fiches sont établies pour chaque bâtiment évalué, indiquant son identité, les caractéristiques de sa construction, ainsi que la note attribuée, en fonction de l'intérêt qu'il présente.

Différentes mesures de protection existent. Celles-ci sont définies en fonction de la valeur du bâtiment et se réfèrent pour cela aux notes du recensement.

La protection générale (art. 46 LPNMS)

Selon cette disposition, sont protégés tous les monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art et de l'architecture et les antiquités immobilières et mobilières, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif.

exemple d'une fiche de recensement

¹ extrait de la brochure "Recensement architectural du canton de Vaud", Etat de Vaud, 2002.



exemple de bâtiment de note 3 (pension, Ballaigues)

Les bâtiments recensés en note 3, définis comme objets d'importance locale, sont donc placés sous "la protection générale".

Lorsqu'un danger imminent menace un tel objet, le département en charge de la protection des monuments et des sites prend les mesures nécessaires à sa sauvegarde.

L'inventaire (art. 49 à 51 LPNMS et 31 RPNMS)

Selon la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969, un inventaire de tous les objets qui méritent d'être protégés sera dressé. Le recensement architectural est l'outil qui permet cette analyse.

Les bâtiments ou objets recensés en note 1, d'importance nationale, et 2, d'importance régionale, sont "inscrits à l'inventaire". Il s'agit d'une mesure de surveillance. Les objets doivent être conservés intacts. Le propriétaire doit annoncer tous les travaux envisagés et obtenir une autorisation pour les réaliser. En cas de refus d'autorisation du département compétent, l'objet doit être classé.

Le classement (art. 52 à 54 LPNMS et 33 à 37 RPNMS)

Le classement est une mesure de protection contraignante pour le propriétaire qui doit obtenir une autorisation cantonale pour tous les travaux projetés. Il est par ailleurs tenu d'entretenir l'objet classé.



exemple de bâtiment de note 2 (tour et grenier, Les Tavernes)

03 Application de l'article 81a LATC



Pour répondre aux objectifs du Plan directeur cantonal, la valorisation du patrimoine doit être conçue selon une politique globale, tenant compte de l'espace comme un tout, au-delà de tel ou tel élément qui le compose. C'est dans cette optique que le canton encourage la mise en application de l'article 81a LATC dans le cadre d'une planification communale (révision du PGA), dans le but d'assurer le maintien à long terme de l'ensemble des constructions et installations jugées dignes d'être protégées.

Le présent chapitre permet de comprendre :

- les critères d'entrée en matière pour l'identification des constructions et installations dignes d'être protégées;
- la procédure pour leur mise sous protection;
- les recommandations générales pour les changements d'affectation et les transformations induites.

Quels bâtiments sont dignes d'être protégés ?

Art. 24d LAT

Habitations sans rapport avec l'agriculture, détention d'animaux à titre de loisir, constructions et installations dignes de protection

(...)

² Le changement complet d'affectation de constructions et d'installations jugées dignes d'être protégées peut être autorisé à condition que :

- a. celles-ci aient été placées sous protection par l'autorité compétente;
- b. leur conservation à long terme ne puisse être assurée d'une autre manière.

³ Les autorisations prévues par le présent article ne peuvent être délivrées que si :

- a. la construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur, qu'elle se prête à l'utilisation envisagée et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité;
- b. l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés;
- c. tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et que tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement complet d'affectation de la construction ou de l'installation sont à la charge du propriétaire;
- d. l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée;
- e. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

Art. 81a LATC

Constructions et installations jugées dignes d'être protégées

¹ Le département peut autoriser le changement complet d'affectation de constructions ou d'installations jugées dignes d'être protégées et mises sous protection.

² Sont jugées dignes d'être protégées :

- a. les constructions ou installations inscrites à l'inventaire conformément à la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites ou
- b. celles qui présentent un intérêt local en raison de leur valeur architecturale, paysagère, historique ou culturelle qui est préservée.

³ La mise sous protection peut être assurée par :

- a. le plan d'affectation des zones ou
- b. une décision du département en charge de la protection des monuments et des sites bâtis.

⁴ Le changement d'affectation doit être adapté aux caractéristiques du bâtiment protégé et ne doit pas porter atteinte à ses abords. Une modification des aménagements extérieurs peut être autorisée. Les autres conditions fixées par le droit fédéral sont réservées.

Critères d'entrée en matière

Peuvent être concernées par l'application de l'article 24d alinéa 2 LAT et respectivement 81a LATC, toutes les constructions et installations implantées hors de la zone à bâtir, à l'exclusion des bâtiments encore exploités pour l'agriculture. Ces derniers ne peuvent entrer dans un cadre dérogatoire tant qu'ils sont conformes à la zone agricole. Ils bénéficient des possibilités offertes par d'autres dispositions légales.

Bases de référence : l'inventaire et le recensement architectural

Les critères de détermination de la valeur d'un bâtiment se basent sur le recensement architectural et son système de notation.

Selon l'article 81a LATC, un bâtiment peut être jugé digne d'être protégé, d'une part s'il est inscrit à l'inventaire et d'autre part s'il présente un intérêt local en raison de sa valeur architecturale, paysagère, historique ou culturelle. L'inscription à l'inventaire concerne les bâtiments de notes 1 ou 2, alors que l'intérêt local au sens du recensement désigne les bâtiments de note 3.

Si les valeurs architecturales, historiques ou culturelles des bâtiments font partie intégrante de l'examen du recensement, la valeur paysagère reste quant à elle peu considérée. En effet, ce dernier évalue les bâtiments principalement pour leurs qualités propres, sans tenir compte de manière déterminante de leur contexte et de leur valeur paysagère. Il n'en demeure pas moins qu'un bâtiment peut présenter un intérêt majeur à sa préservation s'il représente un élément constitutif d'une entité paysagère remarquable (bâtie ou non bâtie).

Ainsi, pour juger de la valeur paysagère d'un bâtiment, un nouveau critère est introduit, en complément aux critères du recensement (voir tableau p. 9).

Attention ! Les bâtiments pris en considération pour l'évaluation d'une mise sous protection doivent obligatoirement avoir reçu une note de recensement. Pour les éventuels bâtiments non recensés, mais jugés par la commune potentiellement dignes d'être protégés, une demande préalable de recensement doit être adressée au service compétent (Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, Section Monuments et Sites, SIPAL-MS).

Les bâtiments sont potentiellement jugés dignes d'être protégés s'ils répondent à l'un ou l'autre des critères d'exception présentés ci-dessous.

	Valeur architecturale ¹ (valeur propre)	Valeur de situation ¹ (valeur du bâtiment dans le paysage)
	Critères	Critères
Caractéristiques générales, historiques ou culturelles	<p>Bâtiment présentant :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une harmonie et un équilibre général dans son ensemble architectural; ▪ un type architectural, témoin exceptionnel d'une pratique traditionnelle et/ou régionale de construction. <p>(la volumétrie, la disposition des ouvertures, les façades, les matériaux et couleurs utilisés, etc.).</p>	<p>L'absence du bâtiment péjore de manière importante l'harmonie et l'équilibre de l'entité paysagère naturelle ou construite.</p> <p>(participation à une composition spatiale majeure, bâtie ou non bâtie, caractérisée notamment par l'harmonie des couleurs, les continuités visuelles, les vues remarquables sur le bâtiment, une forte relation spatiale du bâtiment avec les éléments environnants, etc.).</p>
	<p>Éléments du bâtiment tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ des détails constructifs remarquables; ▪ des éléments architecturaux très représentatifs d'un usage traditionnel, d'une production agricole/industrielle ou d'une époque. <p>(fenêtres, portique, balcon, structure de la charpente, galerie, poulie, roue de moulin, etc.).</p>	



Bâtiments de note 2. Valeur d'intégration paysagère, organisation des bâtiments autour d'une cour. Domaine de Beau-Cèdre, vue générale des dépendances agricoles et de la cour, Jouxten-Mézery.

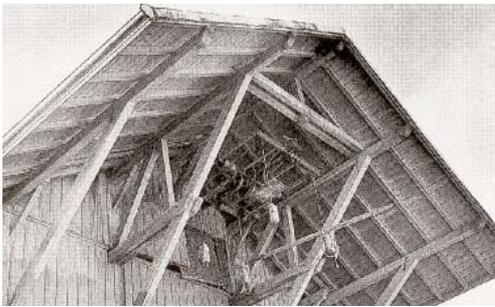


Valeur d'usage, moulin. Bâtiment de note 3 à Eclagnens.

¹ Le bâtiment est évalué en considérant l'ensemble des composantes du système auquel il appartient, selon sa valeur propre, mais aussi selon sa valeur de situation dans le paysage.



Valeur architecturale, équilibre de la composition. Bâtiment de note 2, à Cheseaux-Noréaz.



Valeur culturelle, élément témoin d'un usage traditionnel. Bâtiment de note 3 à Dizy.

La mise en rapport de ces critères d'évaluation avec les notes du recensement attribuées aux bâtiments, permet de définir le système d'entrée en matière suivant pour l'application de l'article 81a LATC :

<p>Bâtiment classé ou inscrit à l'inventaire (notes 1-2)</p> <p>note "pleine" ou "partielle majoritaire" ¹</p>	<p>Monument d'importance nationale et régionale. En principe digne d'être protégé. ²</p> <p>⇒ entrée en matière</p>
<p>Bâtiment de note 3</p> <p>note "pleine" ou "partielle majoritaire"</p>	<p>Objet intéressant au niveau local. En principe digne d'être protégé.</p> <p>⇒ entrée en matière</p>
<p>Bâtiment de notes 1-2-3</p> <p>note "partielle minoritaire"</p>	<p>Détails constructifs intéressants. Potentiellement digne d'être protégé.</p> <p>⇒ soumis à examen</p>
<p>Bâtiment de note 4</p>	<p>Objet bien intégré, révélant une qualité paysagère remarquable. Exceptionnellement digne d'être protégé.</p> <p>⇒ soumis à examen</p>
<p>Bâtiment de note 4</p>	<p>Objet bien intégré.</p> <p>⇒ pas d'entrée en matière possible</p>
<p>Bâtiment de notes 5-6-7</p>	<p>Objet sans valeur patrimoniale.</p> <p>⇒ pas d'entrée en matière possible</p>

Les constructions de notes 1-2 ou 3 sont, en principe, jugées dignes d'être protégées. Au moment de l'évaluation, on vérifie l'adéquation entre la note et l'état actuel du bien. Si l'adéquation est faite, le bâtiment est jugé digne d'être protégé. Exceptionnellement, certains bâtiments de note 4 (ou 1-2-3 "partielle minoritaire") peuvent être jugés intéressants s'ils révèlent une qualité paysagère remarquable. Ceux-ci seront soumis à un examen spécifique et des compléments de justification devront enrichir leur fiche de recensement ².

¹ Il arrive qu'un bâtiment reçoive plusieurs notes, chacune portant sur une partie spécifique de la construction. Une note "partielle majoritaire" désigne un bâtiment ayant reçu plusieurs notes de recensement mais dont la note à considérer concerne la plus grande partie du bâtiment. Par contre, on parle de note "partielle minoritaire" si la note à considérer ne s'applique qu'à une petite partie ou un détail architectural du bâtiment, ne reflétant pas la valeur de l'ensemble de la construction.

² le détail de la démarche d'évaluation des bâtiments est exposé au chapitre 4 du présent guide.

Comment les bâtiments sont-ils mis sous protection ?

Procédure de mise sous protection

La mise sous protection des constructions et installations jugées dignes d'être protégées peut, selon l'article 81a LATC, être assurée soit par le plan d'affectation des zones, soit par une décision du département compétent.

Démarche de planification (plan général d'affectation)

En règle générale, toutes les communes procèdent à la mise sous protection des bâtiments dignes d'être protégés dans le cadre d'une démarche de planification, par le biais d'une révision du PGA pour le territoire situé hors de la zone à bâtir, pour assurer une égalité de traitement entre les propriétaires de bâtiments de même type sur l'ensemble du territoire.

La commune inscrit les bâtiments dignes d'être protégés dans son plan général d'affectation. Elle en précise les éléments de valeur, les conditions et les limites de changements d'affectation et de transformation dans son règlement et dans des fiches spécifiques. L'inscription des bâtiments au PGA, approuvée par l'autorité compétente, les met sous protection. Les détails concernant le processus de planification sont explicités dans la rubrique "déroulement de la procédure" du chapitre 4 - Planification communale.

Procédure au cas par cas

A titre exceptionnel et notamment dans l'attente d'une révision du PGA sur le territoire situé hors de la zone à bâtir ou s'il existe peu de bâtiments dignes d'être protégés, la mise sous protection d'une construction ou d'une installation peut être prononcée par une décision du département en charge de la protection des monuments et des sites.

Art. 81a LATC

Constructions et installations jugées dignes d'être protégées

¹ Le département peut autoriser le changement complet d'affectation de constructions ou d'installations jugées dignes d'être protégées et mises sous protection.

² Sont jugées dignes d'être protégées :

- a. les constructions ou installations inscrites à l'inventaire conformément à la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites ou
- b. celles qui présentent un intérêt local en raison de leur valeur architecturale, paysagère, historique ou culturelle qui est préservée.

³ La mise sous protection peut être assurée par :

- a. le plan d'affectation des zones ou
- b. une décision du département en charge de la protection des monuments et des sites bâtis.

⁴ Le changement d'affectation doit être adapté aux caractéristiques du bâtiment protégé et ne doit pas porter atteinte à ses abords. Une modification des aménagements extérieurs peut être autorisée. Les autres conditions fixées par le droit fédéral sont réservées.

Sous quelles conditions peut-on changer l'affectation d'un bâtiment jugé digne d'être protégé et le transformer ?

Art. 24d LAT

Habitations sans rapport avec l'agriculture, détention d'animaux à titre de loisir, constructions et installations dignes de protection

(...)

² Le changement complet d'affectation de constructions et d'installations jugées dignes d'être protégées peut être autorisé à condition que :

- a. celles-ci aient été placées sous protection par l'autorité compétente;
- b. leur conservation à long terme ne puisse être assurée d'une autre manière.

³ Les autorisations prévues par le présent article ne peuvent être délivrées que si :

- a. la construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur, qu'elle se prête à l'utilisation envisagée et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité;
- b. l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés;
- c. tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et que tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement complet d'affectation de la construction ou de l'installation sont à la charge du propriétaire;
- d. l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée;
- e. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

Art. 81a LATC

Constructions et installations jugées dignes d'être protégées

¹ Le département peut autoriser le changement complet d'affectation de constructions ou d'installations jugées dignes d'être protégées et mises sous protection.

² Sont jugées dignes d'être protégées :

- a. les constructions ou installations inscrites à l'inventaire conformément à la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites ou
- b. celles qui présentent un intérêt local en raison de leur valeur architecturale, paysagère, historique ou culturelle qui est préservée.

³ La mise sous protection peut être assurée par :

- a. le plan d'affectation des zones ou
- b. une décision du département en charge de la protection des monuments et des sites bâtis.

⁴ Le changement d'affectation doit être adapté aux caractéristiques du bâtiment protégé et ne doit pas porter atteinte à ses abords. Une modification des aménagements extérieurs peut être autorisée. Les autres conditions fixées par le droit fédéral sont réservées.

Conditions générales

La conservation à long terme de certains bâtiments dignes d'être protégés peut impliquer un changement d'affectation. Ces nouveaux usages peuvent engendrer des conséquences indésirables, si celles-ci ne sont pas correctement prises en compte (augmentation du trafic, construction de nouvelles infrastructures, impacts négatifs sur le paysage, etc.). De même, des transformations inappropriées ou irrespectueuses des qualités du bâtiment et de ses abords peuvent compromettre le maintien du caractère remarquable de la construction, allant ainsi à l'encontre des objectifs de l'article 81a LATC.

Aussi, l'enjeu est d'assurer un traitement optimal du patrimoine bâti, sans altérer ses caractéristiques de valeur, ni exercer de pression excessive sur les territoires ruraux. A cette fin, les transformations et changements d'affectation admis pour les bâtiments dignes de protection sont soumis à certaines conditions et recommandations, fixées par le droit fédéral et cantonal et par le Plan directeur cantonal.

Celles-ci concernent :

- les changements d'affectation, afin que l'utilisation envisagée tienne compte et se prête aux spécificités du bâtiment et au contexte dans lequel il s'insère;
- les transformations des bâtiments, afin qu'elles soient conçues dans le respect des bâtiments, de leurs abords et de tous les éléments qui participent à la qualité du paysage dans lequel ils s'intègrent.

Tout changement d'affectation et toute transformation entrepris sur une construction jugée digne d'être protégée ou sur ses abords s'effectue en considérant l'ensemble des composantes du système auquel appartient le bâtiment (valeur architecturale et valeur de situation), tenant compte des qualités esthétiques, du développement historique du site et de ses caractéristiques socio-culturelles.

Tout changement d'affectation de constructions ou d'installations jugées dignes d'être protégées ne peut être autorisé que si les conditions suivantes sont remplies :

Selon l'article 24d alinéas 2-3 LAT :

- si la construction ou l'installation a été placée sous protection par l'autorité compétente;
- si sa conservation à long terme ne peut être assurée d'une autre manière;
- si la construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité;
- si elle se prête à l'utilisation envisagée;
- si l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés;
- si tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire;
- si tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement complet d'affectation de la construction ou de l'installation sont à la charge du propriétaire;
- si l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée;
- si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

L'article 81 a LATC précise :

- le changement d'affectation doit être adapté aux caractéristiques du bâtiment protégé et ne doit pas porter atteinte à ses abords;
- une modification des aménagements extérieurs peut être autorisée.

Le Plan directeur cantonal, en complément des conditions fixées par le droit fédéral et cantonal, **introduit les critères suivants :**

Changement d'affectation :

- la nouvelle affectation est vouée de préférence à l'habitat permanent, au petit artisanat, au tourisme, à la formation ou à la culture;
- un système alternatif de gestion des eaux ou un système décentralisé de production d'énergie peut être proposé, à la charge du propriétaire;
- le changement d'affectation ne donne aucun droit à l'extension des services publics (déneigement, amélioration de la desserte, raccordement aux réseaux d'égouts, transports publics et scolaires).

Transformations :

- Les aménagements extérieurs respectent l'identité des lieux, ne modifient que peu la topographie naturelle et le contexte végétal et n'augmentent pas les surfaces imperméables de manière sensible :
 - les mouvements de terrain sont évités, sauf s'ils améliorent la situation initiale (intégration au site);
 - une végétation indigène et adaptée au site est utilisée;
 - le nombre de places de stationnement extérieures est limité et leur revêtement est perméable.
- Le lien de continuité du bâtiment avec le paysage environnant doit être conservé au-delà des transformations. Cette continuité se traduit par :
 - une ouverture large, sans coupure franche, sur le paysage environnant;
 - la fermeture du bien-fonds en limite de propriété (parcelles) par des clôtures dont l'impact sur l'environnement est faible, notamment pour sauvegarder les vues et les passages ou cheminements existants. Les haies constituées d'espèces caduques indigènes de type champêtre ou bocager sont seules autorisées;
 - une implantation qui laisse la topographie proche du terrain naturel;
 - l'utilisation de matériaux de provenance locale;
 - l'utilisation d'espèces végétales régionales ou traditionnelles;
 - un faible pourcentage de surfaces minérales et l'utilisation, pour ces surfaces, de matériaux perméables.

04 Planification communale



Atouts pour la commune

Le recours à la planification communale, appelée à devenir la voie usuelle pour l'identification et la mise sous protection des bâtiments dignes d'être protégés hors de la zone à bâtir, révèle différents atouts.

Cette démarche représente tout d'abord l'occasion pour la commune d'identifier le patrimoine bâti de valeur que recèle son territoire hors de la zone à bâtir et de garantir une meilleure maîtrise de sa protection à long terme.

De plus, grâce au regard global qu'offre une réflexion menée sur l'ensemble du territoire rural, la commune peut adopter une attitude anticipative, émettre des objectifs de protection et esquisser des intentions de valorisation de son patrimoine bâti.

Une définition précise des conditions de réhabilitation des bâtiments situés hors de la zone à bâtir, réalisée dans le cadre de la révision du PGA, permet par ailleurs à la commune d'anticiper les demandes et de garantir une égalité de traitement entre propriétaires de bâtiments de même valeur patrimoniale.

Planification communale - Révision du PGA (partielle ou complète)

Phase 1

Identification des bâtiments dignes d'être protégés, hors de la zone à bâtir

1.1 Dossier préliminaire

- A. Analyse globale des constructions hors de la zone à bâtir.
- B. Fiches des bâtiments "candidats" à la mise sous protection : volet "descriptif".

Municipalité ⇔ SDT

1.2 Evaluation des bâtiments "candidats" à la mise sous protection, sur la base du dossier préliminaire.

Accord préliminaire SIPAL/SDT ⇔ Municipalité

Phase 2

Mise sous protection des bâtiments dignes d'être protégés

2.1 Projet de révision du PGA

Désignation sur le plan des bâtiments dignes d'être protégés.

2.2 Fiches des bâtiments dignes d'être protégés : volet "protection".

2.3 Projet de révision du règlement du PGA

Dispositions générales de protection pour les bâtiments hors de la zone à bâtir dignes d'être protégés.

Fiches des bâtiments dignes d'être protégés annexées au règlement.

2.4 Rapport 47 OAT

Municipalité ⇔ SDT

2.5 Procédure de planification

Examen préalable.

Enquête publique.

Adoption du PGA par le Conseil communal/général.

Approbation du PGA par le Département compétent.

Changement d'affectation et transformation

Phase 3

Changement d'affectation et transformation d'un bâtiment digne d'être protégé hors de la zone à bâtir (mis sous protection dans le PGA)

3.1 Demande préalable - présentation d'un avant-projet

Le requérant adresse une demande préalable accompagnée d'un dossier complet.

Propriétaire ⇔ Municipalité ⇔ SDT

3.2 Evaluation de l'avant-projet - vérification de la permanence des éléments constitutifs de la valeur du bâtiment et de la conformité de l'avant-projet, sur la base du dossier transmis.

Préavis SDT ⇔ Municipalité ⇔ Propriétaire

3.3 Procédure de permis de construire - présentation du projet définitif

Procédure CAMAC (mise à l'enquête publique, examen des services cantonaux compétents, etc.).

Décision cantonale.

Permis de construire communal.

Déroulement de la procédure

Le présent chapitre expose les étapes-clés de la procédure complète, allant de la mise sous protection des bâtiments jusqu'à leur transformation. Elle se découpe en 3 phases principales (cf. schéma ci-contre) :

Phase 1 - Identification des bâtiments dignes d'être protégés, hors de la zone à bâtir;

Phase 2 - Mise sous protection des bâtiments dignes d'être protégés en les inscrivant dans le PGA;

Phase 3 - Changement d'affectation et transformation des bâtiments dignes d'être protégés.

Pour chacune des phases définies, sont précisées les différentes tâches que la commune doit entreprendre, ainsi que les étapes de validation.

L'identification et la mise sous protection des bâtiments dignes d'être protégés sont réalisées de manière générale dans le cadre d'une procédure de révision de PGA. Cette dernière peut présenter différents cas de figure pour la commune :

- Le PGA n'est pas encore révisé ou la commune vient d'en engager la révision (avant examen préalable selon l'art. 56 LATC) : dans ce cas, la procédure de mise sous protection des bâtiments dignes d'être protégés est dépendante de la révision du PGA et doit être entreprise simultanément.
 - ⇒ Il est demandé d'identifier et de mettre sous protection les bâtiments dignes d'être protégés dans le cadre de la révision du PGA.
- Le PGA est en cours de révision (examen préalable réalisé) ou déjà révisé : dans ce cas, la procédure de mise sous protection des bâtiments dignes d'être protégés peut être menée de manière indépendante, sous forme de révision partielle du PGA.
 - ⇒ Il est recommandé d'engager la démarche d'identification et de mise sous protection des bâtiments jugés dignes d'être protégés dans les dix ans qui suivent l'entrée en vigueur du Plan directeur cantonal¹.

¹ Délai concordant à la mesure A12 du Plan directeur cantonal, concernant la zone à bâtir surdimensionnée que la commune doit faire correspondre, dans les dix ans qui suivent l'entrée en vigueur du Plan directeur cantonal, aux besoins prévus pour les 15 années suivantes.

Phase 1 Identification des bâtiments dignes d'être protégés, hors de la zone à bâtir

1.1 Dossier préliminaire
 A. Analyse globale des constructions hors de la zone à bâtir.
 B. Fiches des bâtiments "candidats" à la mise sous protection : volet "descriptif".
 Municipalité → SDT

	<p>1.2 Évaluation des bâtiments "candidats" 1 à la mise sous protection, sur la base du dossier préliminaire. Accord préalable SIPAL/SDT → Municipalité</p>
Phase 2	<p>Mise sous protection des bâtiments dignes d'être protégés</p> <p>2.1 Projet de révision du PSA Désignation sur le plan des bâtiments à protéger.</p> <p>2.2 Fiches des bâtiments dignes d'être protégés : volet "protecteur".</p> <p>2.3 Projet de révision du règlement de PSA Dispositions générales de protection pour les bâtiments hors de la zone à bâtir dignes d'être protégés. Fiches des bâtiments dignes d'être protégés annexes au règlement.</p> <p>2.4 Rapport d'GT Municipalité → SDT</p> <p>2.5 Procédure de planification Examen préalable. Étude juridique. Adoption du PSA par le Conseil communal/Séance. Approbation du PSA par le Département cantonal.</p>
	<p>Changement d'affectation et transformation</p>
Phase 3	<p>Changement d'affectation et transformation d'un bâtiment digne d'être protégé hors de la zone à bâtir (voir aussi protection dans le PSA)</p> <p>3.1 Demande préalable - présentation d'un usage-projet Le requérant démontre une éventuelle grande importance d'un dossier complexe. Propriétaire → Municipalité → SDT</p> <p>3.2 Évaluation de l'usage-projet - vérification de la pertinence des éléments caractéristiques de la valeur du bâtiment et de la conformité de l'usage-projet, sur la base du dossier préalable. Phase SDT → Municipalité → Propriétaire</p> <p>3.3 Procédure de permis de construire - présentation du projet définitif Procédure CAMEC (avis à l'architecte/autres experts des services cantonaux compétents, etc.) Décision cantonale Permis de construire communal</p>

Phase 1 Identification des bâtiments dignes d'être protégés, hors de la zone à bâtir

1.1 Dossier préliminaire

La commune élabore, avec l'aide d'un mandataire spécialisé¹, un dossier préliminaire comprenant une analyse globale des constructions hors de la zone à bâtir, ainsi que des fiches descriptives pour les bâtiments "candidats" à la mise sous protection.

A. Analyse globale des constructions hors de la zone à bâtir

L'analyse globale comprend au minimum :

- la référence aux dispositions légales importantes, planifications régionales ou mesures de protection :
 - réhabilitation du patrimoine bâti hors de la zone à bâtir;
 - inventaires de protection (IFP, IMNS, etc.), plans de protection régionaux.
- l'état des lieux des bâtiments localisés hors de la zone à bâtir (représentés également sur un plan) :
 - identification des bâtiments recensés en notes 1,2,3 et 4 (avec indication de la note et apport des fiches de recensement concernées);
 - identification des bâtiments classés.
- l'identification des bâtiments (notes 1-2-3 ou 4), qui répondent aux critères d'entrée en matière définis au chapitre 3, p. 9.

L'analyse globale permet à la commune d'établir une première sélection des bâtiments "candidats" à la mise sous protection, lesquels seront présentés dans le dossier préliminaire.

Il est souhaitable, à ce stade, que la commune organise une visite du site avec une personne du SIPAL, afin que cette dernière donne son avis sur la pertinence de sélection des bâtiments (nécessaire surtout pour les éventuels cas de note 4, à protéger pour leur valeur paysagère exceptionnelle).

¹ répondant aux exigences requises dans l'article 5a LATC : la qualité d'élaborer les plans d'aménagement est reconnue aux personnes inscrites au Registre des aménagistes A ou B du REG, aux architectes inscrits au REG A ou B, aux personnes qui possèdent des connaissances approfondies en la matière et qui ont prouvé leur aptitude à résoudre les tâches d'aménagement du territoire. Il est recommandé de faire appel également à une personne compétente dans le domaine de la conservation du patrimoine.

Attention ! Les cas de bâtiments présentés dans le dossier préliminaire doivent obligatoirement avoir reçu une note de recensement. Pour les éventuels bâtiments non recensés, mais jugés par la commune potentiellement dignes d'être protégés, une demande préalable de recensement doit être adressée au service compétent (Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, Section Monuments et Sites, SIPAL-MS).

Phase 1	Identification des bâtiments dignes d'être protégés, hors de la zone à bâtir
	<p>1.1 Dossier préliminaire</p> <p>A. Analyse globale des constructions hors de la zone à bâtir.</p> <p>B. Fiches des bâtiments "candidats" à la mise sous protection : volet "descriptif".</p> <p style="text-align: center;"><i>Municipalité => SDT</i></p>
	<p>1.2 Evaluation des bâtiments "candidats" à la mise sous protection, sur la base du dossier préliminaire.</p> <p style="text-align: center;"><i>Accord préliminaire SIPAL/SDT => Municipalité</i></p>

Phase 2	<p>Mise sous protection des bâtiments dignes d'être protégés</p> <p>2.1 Projet de révision du PGA Dispositif sur le plan des bâtiments hors zones protégées.</p> <p>2.2 Fiches des bâtiments dignes d'être protégés - volet "protection"</p> <p>2.3 Projet de révision du règlement du PGA Dispositions générales de protection pour les bâtiments hors de la zone à bâtir dignes d'être protégés. Fiches des bâtiments dignes d'être protégés annexes au règlement.</p> <p>2.4 Rapport et OAT Municipalité => SDT</p>
	<p>2.5 Procédure de planification Examen préalable. Étude préalable. Adoption du PGA par le Conseil Communal Général. Approbation du PGA par le Département cantonal.</p>
Phase 3	<p>Changement d'affectation et transformation</p> <p>Changement d'affectation et transformation d'un bâtiment digne d'être protégé hors de la zone à bâtir (mise sous protection dans le PGA)</p> <p>3.1 Demande préalable - présentation d'un avant-projet Le requérant adresse une demande préalable accompagnée d'un dossier complet. Propriétaire => Municipalité => SDT</p> <p>3.2 Evaluation de l'usage proposé - vérification de la pertinence des données cadastrales de la valeur du bâtiment et de la conformité de l'usage proposé, sur la base de données fiscales. Préavis SDT => Municipalité => Propriétaire</p> <p>3.3 Procédure de permis de construire - présentation du projet définitif Procédure CABAC (avis d'usage préalable, examen des services cantonaux compétents, etc.). Décision cantonale. Permis de construire communal.</p>

Transmission du dossier préliminaire

Le dossier préliminaire complet (comportant l'analyse générale des constructions hors de la zone à bâtir, ainsi que le volet descriptif des fiches des bâtiments identifiés par la commune comme dignes d'être protégés) est transmis au SDT par la municipalité.

1.2 Evaluation des bâtiments "candidats" à la mise sous protection

Le SIPAL et le SDT procèdent à l'appréciation générale du dossier, ainsi qu'à l'évaluation individuelle des bâtiments présentés par la commune. Le jugement des bâtiments se trouve sensiblement facilité par la qualité et l'exhaustivité des informations fournies dans le dossier. Des compléments peuvent être exigés si les informations livrées sont jugées incomplètes.

Rapport d'évaluation et accord préliminaire

Le rapport d'évaluation est transmis par le SDT à la municipalité, sous forme d'accord préliminaire, l'informant de la décision arrêtée pour chacun des bâtiments présentés.

En fonction de l'accord préliminaire, la municipalité peut aborder la 2^{ème} phase et procéder à la mise sous protection des bâtiments jugés dignes d'être protégés, via la révision du PGA et de son règlement.

Afin d'assurer une égalité de traitement entre les propriétaires, une démarche intercommunale peut être proposée si la commune en question, par la typologie de son bâti ou ses caractéristiques géographiques, appartient à une même entité que les communes environnantes.

Phase 2

Mise sous protection des bâtiments dignes d'être protégés

La commune, en fonction de l'accord préliminaire, engage le projet de révision du PGA proprement dit. Le dossier préliminaire transmis au canton, en phase 1 du processus, constitue la base de référence qui sert à l'élaboration du projet de révision du PGA.

2.1. Projet de révision du plan général d'affectation (PGA)

Sur son plan général d'affectation, la commune désigne les bâtiments dignes d'être protégés d'un cercle, numéroté et reporté dans la légende du plan. Le périmètre du bâtiment et de ses abords immédiats à protéger est, quant à lui, inscrit sur la fiche du bâtiment, volet "protection" (cf p. 23).

Plan général d'affectation, *exemple fictif*



Affectations

- zone village
- zone de moyenne densité
- zone de villas
- zone artisanale
- zone d'utilité publique
- zone de verdure
- zone agricole
- zone viticole
- forêt (à titre indicatif)

Bâtiments dignes d'être protégés

(art. 81a LATC)

- 1** (= N° de la fiche du bâtiment)
- 2**
- 3**

Planification communale - Révision PGA (partie en cours)	
Phase 1	Identification des bâtiments dignes d'être protégés, hors de la zone à bâtir
1.1 Dossier préliminaire	A. Plan de principe des constructions hors de la zone à bâtir. B. Fiche des bâtiments "candidats" à la mise sous protection: voir "accueil". Municipalité => SDT
1.2 Evaluation des bâtiments "candidats" à la mise sous protection, sur la base du dossier préliminaire.	Accord préliminaire (PGA, SDT) => Municipalité

Phase 2

Mise sous protection des bâtiments dignes d'être protégés

- 2.1 Projet de révision du PGA**
Désignation sur le plan des bâtiments hzb dignes d'être protégés.
- 2.2 Fiches des bâtiments dignes d'être protégés** : volet "protection".
- 2.3 Projet de révision du règlement du PGA**
Dispositions générales de protection pour les bâtiments hors de la zone à bâtir dignes d'être protégés.
Fiches des bâtiments dignes d'être protégés annexées au règlement.
- 2.4 Rapport 47 OAT**

Municipalité => SDT

Phase 2	2.3 Procédure de planification Dossier préliminaire: Experte publique Adoption du PGA par le Conseil Communal/Grand. Approbation du PGA par le Département compétent.
	Changement d'affectation et transformations
	Changement d'affectation et transformations d'un bâtiment digne d'être protégé hors de la zone à bâtir (sur sous protection dans le PGA)
	2.1 Bâtiments protégés - procédures en cours projet Le requérant adresse un dossier préalable accompagné d'un dossier complet. Propriétaire => Municipalité => SDT
	2.2 Evaluation de l'état de projet - vérification de la permanence des éléments constitutifs de la valeur du bâtiment et de la conformité de l'état de projet, sur la base du dossier préalable. Phase SDT => Municipalité => Propriétaire
	2.3 Procédure de permis de construire - procédures de projet individuel Procédure CAMAC (mise à l'usage publique, maintien des services communicaux, etc.) Décision cantonale Permis de construire communal

2.2. Fiche de bâtiment digne d'être protégé - volet protection

Pour chaque bâtiment jugé digne d'être protégé, un volet "protection" est établi par la commune par l'intermédiaire d'un mandataire spécialisé, de manière à garantir à long terme le maintien des qualités qui constituent la valeur du bâtiment. Celui-ci vient compléter le volet descriptif des fiches, compris dans le dossier préliminaire.

Ce volet contient :

Fiche 1 - bâtiment 1.1 - volet protection
Commune de Y - N° OFS - "lieu dit" - note recensement

	Éléments caractéristiques à protéger	mesures de protection et/ou recommandations
Composantes architecturales	Forme du bâtiment (plan, typologie, volumétrie, façades, toiture, etc.)	
	Structure constructive, éléments porteurs	
	Détails constructifs intéressants (fenêtres, balcons, portiques, etc.)	
	Matériaux et couleurs (façades, toiture, etc.)	
Situation et implantation	Topographie, terrain naturel (talus, pente)	
	Annexes et petites constructions	
Abords et constructions annexes	Traitement des surfaces et des sols	
	Aménagements extérieurs (clôtures, murs, etc.)	
	Contexte végétal (verger, potager, arbres isolés, cordons boisés, etc.)	
	Topographie et types de surfaces alentours	
	Accès, stationnement	

Titre de la fiche

- N° de la fiche (= n° cercle sur PGA) et du bâtiment. Nom et N° OFS de la commune, nom du lieu-dit et note du recensement.

Éléments caractéristiques à protéger

- Les éléments de composante architecturale à protéger;
- Les caractéristiques à protéger, liées à la situation et à l'implantation du bâtiment;
- Les éléments à protéger aux abords du bâtiment ou relatifs aux constructions annexes.

Mesures de protection et/ou recommandations

- D'éventuelles recommandations ou mesures de protection, en lien avec le changement d'affectation ou la transformation, en fonction des éléments disponibles connus du bâtiment;
- D'éventuels éléments perturbateurs ou méritant attention, en vue d'une meilleure valorisation du bâtiment ou de ses abords.

Plan et photos

- Un plan à l'échelle cadastrale délimitant le périmètre de protection (bâtiment et abords immédiats);
- Eventuellement apport de photos illustratives des caractéristiques à protéger.

2.3. Projet de révision du règlement du plan général d'affectation (RPGA)

Une fois les constructions et installations dignes d'être protégées identifiées sur le plan général d'affectation et les fiches de bâtiments constituées, il s'agit d'établir le règlement communal, en y intégrant les dispositions nécessaires à la conservation et à la protection des constructions dignes d'être protégées.

Pour rappel, les dispositions légales fédérales (art. 24d al. 2 LAT) et cantonales (art. 81a LATC), ainsi que les recommandations complémentaires du Plan directeur cantonal (fiche C21) doivent être respectées (cf. chapitre 3, p.12), sans pour autant figurer dans le règlement communal.

Le règlement devra comprendre **au minimum** :

Les dispositions générales (formelles et matérielles) qui concernent tous les bâtiments dignes d'être protégés. C'est-à-dire :

- Définition des constructions et installations dignes d'être protégées** : toutes ces constructions, représentées par un cercle sur le PGA, sont protégées dès l'entrée en vigueur de ce dernier.
- Référence aux fiches de bâtiments** : des fiches de bâtiments (comprenant un volet descriptif et un volet protection) sont annexées au règlement.

Chaque fiche définit :

- les éléments de la construction qui sont à protéger (la protection peut être intégrale ou partielle);
- le périmètre de protection;
- d'éventuelles mesures de protection garantissant le maintien des éléments protégés.

- Mesures générales de conservation des bâtiments** : le propriétaire doit assurer l'entretien du bâtiment afin de conserver à long terme les éléments caractéristiques qui constituent sa valeur.

- Mesures générales de protection des bâtiments** : le changement d'affectation et les travaux de rénovation ou transformation induits doivent assurer la mise en valeur de la construction, en ne portant aucune atteinte aux éléments protégés.

- Conditions générales de transformation et changement d'affectation** :

- aspect de la construction** : les transformations ne modifient pratiquement pas l'aspect de la construction (toiture, façades) et respectent le style architectural du bâtiment;
- structure de la construction** : les transformations préservent la forme, la structure constructive originale (fondations, murs porteurs, plafonds et charpente), la typologie et les proportions de la construction;

Planification communale - Révision PGA (partie du chapitre)	
Phase 1	Identification des bâtiments dignes d'être protégés, hors de la zone à bâtir 1.1 Dossier préliminaire A. Choix préliminaires des constructions hors de la zone à bâtir. B. Fiche des bâtiments "candidats" à la mise sous protection : voir "exemple" Municipalité → SDT
	1.2 Evaluation des bâtiments "candidats" à la mise sous protection, sur la base de données préliminaires. Accord préliminaire SDP, SDT → Municipalité

Phase 2	
	Mise sous protection des bâtiments dignes d'être protégés 2.1 Projet de révision du PGA Désignation sur le plan des bâtiments hzb dignes d'être protégés. 2.2 Fiches des bâtiments dignes d'être protégés : volet "protection". 2.3 Projet de révision du règlement du PGA Dispositions générales de protection pour les bâtiments hors de la zone à bâtir dignes d'être protégés. Fiches des bâtiments dignes d'être protégés annexées au règlement. 2.4 Rapport 47 OAT Municipalité → SDT

2.5 Procédure de planification	
Commune planifiée Enquête publique Adoption du PGA par le Conseil Communal/Grand Approbation du PGA par le Département cantonal.	
Changement d'affectation et transformation	
Phase 3	Changement d'affectation et transformation d'un bâtiment digne d'être protégé hors de la zone à bâtir (voir sous protection dans le PGA) 3.1 Dossier préalable - présentation d'un projet Le requérant adresse une demande préalable accompagnée d'un dossier complet. Propriétaire → Municipalité → SDT 3.2 Evaluation de l'état de projet - vérification de la pertinence des éléments caractéristiques de la valeur du bâtiment et de la conformité de l'état de projet, sur la base de données préliminaires. Préalable SDT → Municipalité → Propriétaire 3.3 Procédure de permis de construire - présentation du projet définitif Procédure CASAC (voir à l'annexe préalable, examen des services cantonaux compétents, etc.) Décision cantonale Permis de construire communal

Planification communale - Révision PGA (partielle ou complète)	
Phase 1	Identification des bâtiments dignes d'être protégés, hors de la zone à bâtir
1.1 Dossier préliminaire	A. Analyse générale des constructions hors de la zone à bâtir. B. Fiche des bâtiments "candidats" à la mise sous protection : voir "annexe".
	Municipalité ⇒ SDT
1.2 Evaluation des bâtiments "candidats" à la mise sous protection, sur la base du dossier préliminaire.	Dossier préliminaire SPNLS/SDT ⇒ Municipalité

Phase 2 Mise sous protection des bâtiments dignes d'être protégés

2.1 Projet de révision du PGA
Désignation sur le plan des bâtiments hzb dignes d'être protégés.
2.2 Fiches des bâtiments dignes d'être protégés : volet "protection".
2.3 Projet de révision du règlement du PGA
Dispositions générales de protection pour les bâtiments hors de la zone à bâtir dignes d'être protégés.
Fiches des bâtiments dignes d'être protégés annexées au règlement.
2.4 Rapport 47 OAT
Municipalité ⇒ SDT

2.5 Procédure de planification
Examen préalable.
Enquête publique.
Adoption du PGA par le Conseil communal/général.
Approbation du PGA par le Département compétent.

Changement d'affectation et transformation	
Phase 1	Changement d'affectation et transformation d'un bâtiment digne d'être protégé hors de la zone à bâtir (hors zone protection dans le PGA)
1.1 Demande préalable - présentation d'un avant-projet	Le requérant adresse une demande préalable accompagnée d'un dossier complet. Procédure ⇒ Municipalité ⇒ SDT
1.2 Evaluation de l'avant-projet - notification de la pertinence des éléments constitutifs de la valeur du bâtiment et de la conformité de l'avant-projet, sur la base du dossier technique.	Phase SDT ⇒ Municipalité ⇒ Propriétaire
1.3 Procédure de permis de construire - présentation du projet définitif	Procédure CASOC (visée à l'ingénieur public, autres des services cantonaux concernés, etc.) Décision cantonale Permis de construire cantonal

- **ouvertures** : les ouvertures d'origine, majeures, constitutives de l'identité de la construction (ouvertures voûtées, etc.) sont conservées. De nouvelles ouvertures sont possibles dans un bâtiment jugé digne d'être protégé pour autant qu'elles respectent l'identité du bâtiment et ne portent pas atteinte aux valeurs patrimoniales;
- **matériaux** : les matériaux locaux, si possible traditionnels, en harmonie avec la construction et le site, sont privilégiés;
- **détails constructifs** : les détails constructifs d'intérêt doivent être, dans la mesure du possible, conservés;
- **fondations** : aucune excavation menaçant la construction existante n'est autorisée;
- **aménagement intérieurs protégés** : les éléments les plus représentatifs, tels que cloisons, plafonds, sols ou autres, sont maintenus;
- **aménagement extérieurs et abords** : les éléments des abords dignes d'intérêt, qui caractérisent la construction et figurent dans les fiches, sont à préserver et à valoriser (ex. cour, jardin, muret, etc.);
- **site bâti** : dans le cas de constructions situées au sein d'un site digne d'intérêt, tout projet de transformation doit respecter le contexte bâti existant et assurer une harmonie avec les bâtiments environnants (ex. choix des matériaux, etc.);
- **constructions annexes** : un soin particulier doit être apporté aux annexes contiguës à la construction digne d'être protégée, afin d'en assurer une intégration de qualité. Si celles-ci péjorent la valeur de la construction, leur destruction peut être exigée.

En cas de nécessité, des **dispositions particulières** définissant des restrictions d'affectation ou de transformation, spécifiques à un bâtiment, à un contexte territorial ou à une typologie particulière de construction (fonctionnelle ou régionale) sont également introduites dans le règlement.

Le règlement peut, par exemple, exclure certaines affectations ou certains travaux, notamment en cas de protection intégrale, en raison d'éléments protégés (construction ou abords), en fonction de l'équipement existant, etc.

2.4. Rapport 47 OAT

Dans le cadre de la procédure de révision de son PGA, la commune intègre le dossier préliminaire dans son rapport justificatif (47 OAT).

2.5. Procédure de planification

Le processus d'adoption du PGA et de son règlement suit la procédure habituelle.

Phase 3

Changement d'affectation et transformation d'un bâtiment digne d'être protégé hors de la zone à bâtir (mis sous protection dans le PGA)

Le potentiel de changement d'affectation et de transformation d'un bâtiment digne d'être protégé est développé dans le cadre du projet d'architecture particulier.

3.1 Demande préalable - Présentation d'un avant-projet

Pour engager la démarche du projet, il est recommandé que le requérant :

- se renseigne auprès de la commune, consulte le PGA et la fiche bâtiment comportant les caractéristiques à protéger. Il est nécessaire que les composantes principales du caractère et de l'identité du bâtiment soient reconnues, préservées et prises en compte dans le développement envisagé. Uniquement les transformations nécessaires au maintien du bâtiment peuvent être autorisées;
- adresse une demande préalable à la commune, qui la transmet ensuite au SDT. Grâce à cette démarche préalable, les incertitudes liées aux possibilités d'intervention sur le bâtiment peuvent être levées et des réponses peuvent être données au requérant concernant les conditions particulières de transformation et de changement d'affectation, en fonction des mesures de protection du bâtiment.

Cette demande est accompagnée d'un dossier, fourni en 2 exemplaires au moins, comprenant au minimum :

- formulaire Q66B dûment rempli;
- relevé du bâtiment (plans, coupes, façades);
- photos de la situation actuelle (extérieures et intérieures, éventuellement photos historiques);
- analyse schématique :
 - situation dans le site et dans le paysage;
 - structure du bâtiment;
 - affectation existante des différentes parties du bâtiment et des locaux;
 - matériaux et couleurs (notamment façades, toiture);
- brève description du projet, esquisse de l'idée, concept sommaire;
- justification de la nécessité du projet (budget de rénovation du bâtiment se basant sur des critères objectifs).

Planification communale - Révision PGA (partielle ou complète)	
Phase 1	Identification des bâtiments dignes d'être protégés, hors de la zone à bâtir
1.1 Dossier préalable	A. Analyse préalable des constructions hors de la zone à bâtir. B. Fiche des bâtiments "candidats" à la mise sous protection - voir "Voyageur". Municipalité → SDT
1.2 Evaluation des bâtiments "candidats" à la mise sous protection, sur la base du dossier préalable.	Accord préalable SPN/SDT → Municipalité
Phase 2	Mise sous protection des bâtiments dignes d'être protégés
2.1 Projet de révision du PGA	Définir sur le plan des bâtiments les bâtiments dignes d'être protégés.
2.2 Fiche des bâtiments dignes d'être protégés - voir "Voyageur".	
2.3 Projet de révision du règlement du PGA	Déterminer les mesures de protection pour les bâtiments hors de la zone à bâtir dignes d'être protégés. Fiche des bâtiments dignes d'être protégés annexée au règlement.
2.4 Rapport d'Etat	Municipalité → SDT
2.5 Procédure de planification	Examen préalable Enquête publique Adoption du PGA par le Conseil Communal/Financé Approbation du PGA par le Département/Comté.
Changement d'affectation et transformation	

Phase 3

Changement d'affectation et transformation d'un bâtiment digne d'être protégé hors de la zone à bâtir (mis sous protection dans le PGA)

3.1 Demande préalable - présentation d'un avant-projet

Le requérant adresse une demande préalable accompagnée d'un dossier complet.

Propriétaire ⇒ Municipalité ⇒ SDT

3.2 Evaluation de l'avant-projet - vérification de la permanence des éléments constitutifs de la valeur du bâtiment et de la conformité de l'avant-projet, sur la base du dossier transmis.

Préavis SDT ⇒ Municipalité ⇒ Propriétaire

3.3 Procédure de permis de construire - présentation du projet définitif

Procédure CAMAC (mise à l'enquête publique, examen des services cantonaux compétents, etc.)

Décision cantonale

Permis de construire communal

Planification communale - Révision PGA (partiel ou complet)	
Phase 1	Identification des bâtiments dignes d'être protégés, hors de la zone à bâtir 1.1 Dossier préliminaire A. Choix général des constructions hors de la zone à bâtir. B. Fiches des bâtiments "candidats" à la mise sous protection : voir "annexe" Municipalité ⇒ SDT 1.2 Evaluation des bâtiments "candidats" à la mise sous protection, sur la base du dossier préliminaire Accord préliminaire SIPAL/SDT ⇒ Municipalité
Phase 2	Mise sous protection des bâtiments dignes d'être protégés 2.1 Projet de révision du PGA Description sur le plan des bâtiments dignes d'être protégés. 2.2 Fiches des bâtiments dignes d'être protégés : voir "annexe". 2.3 Projet de révision du règlement de PGA Dispositions générales de protection pour les bâtiments hors de la zone à bâtir dignes d'être protégés. Fiches des bâtiments dignes d'être protégés annexes au règlement. 2.4 Rapport d'AT Municipalité ⇒ SDT 2.5 Procédure de justification Commune protégée. Enquête publique. Adoption du PGA par le Conseil Communal/Séniat Approbation de PGA par le Département cantonal. Changement d'affectation et transformation

Phase 3	Changement d'affectation et transformation d'un bâtiment digne d'être protégé hors de la zone à bâtir (mis sous protection dans le PGA) 3.1 Demande préalable - présentation d'un avant-projet Le requérant adresse une demande préalable accompagnée d'un dossier complet. Propriétaire ⇒ Municipalité ⇒ SDT 3.2 Evaluation de l'avant-projet - vérification de la permanence des éléments constitutifs de la valeur du bâtiment et de la conformité de l'avant-projet, sur la base du dossier transmis. Préavis SDT ⇒ Municipalité ⇒ Propriétaire 3.3 Procédure de permis de construire - présentation du projet définitif Procédure CAMAC (mise à l'enquête publique, examen des services cantonaux compétents, etc.) Décision cantonale Permis de construire communal
----------------	---

3.2 Evaluation de l'avant-projet

Le dossier de demande préalable est examiné par le SDT et le SIPAL :

- Le SIPAL vérifie la permanence et la préservation des éléments constitutifs de la valeur du bâtiment concerné;
- Le SDT vérifie les conditions fixées par le droit fédéral et cantonal, les recommandations du Plan directeur cantonal, ainsi que les dispositions du règlement communal (cf. p. 13 et 14 du présent guide).

Le SDT adresse le préavis des services consultés à la municipalité, ainsi qu'au requérant.

3.3 Procédure de permis de construire - présentation du projet définitif

- La demande de permis de construire suit la procédure selon les articles 103 et ss LATC. Elle doit être déposée auprès de l'administration communale qui la met à l'enquête publique et la transmet à la CAMAC (consultation des services cantonaux, etc. - cf. schéma de procédure sur le site www.camac.vd.ch);
- Le dossier de demande de permis de construire comprend les éléments de la demande préalable (y c. si aucune demande préalable n'a été faite), ainsi que les pièces et indications requises selon l'article 69 RLATC (élaboration détaillée du projet, plans et documents annexes);
- Le SIPAL évalue le projet et délivre un préavis;
- Le SDT délivre une autorisation (ou un refus d'autorisation) après examen du dossier complet, en tenant compte de la détermination des services consultés et du résultat de l'enquête publique;
- Selon les cas, le SDT peut procéder à l'inscription d'une mention au Registre foncier (art. 44 OAT) pour indiquer des conditions particulières liées à l'autorisation du SDT;
- La commune délivre le permis de construire communal;
- En cas de contestation de la décision, une procédure de recours de droit administratif peut être engagée;
- Au moment des travaux, sous la responsabilité de la commune, le chantier doit être suivi par un spécialiste reconnu par le SIPAL;
- La commune avertit le SIPAL et le SDT de la visite locale en vue de la délivrance du permis d'utiliser (avec participation des services cantonaux selon les cas).

O5 DIVERS



Bâtiments hors de la zone à bâtir - autres dispositions dérogatoires

Le canton de Vaud utilise tous les outils mis à sa disposition par la loi fédérale concernant la réhabilitation du patrimoine bâti hors de la zone à bâtir, et en précise les conditions de mise en oeuvre dans son Plan directeur cantonal (illustration ci-contre). Les dispositions dérogatoires prévues par la LAT en la matière permettent, si toutes les conditions sont réunies :

- d'autoriser les changements d'affectation complets pour des constructions et installations jugées dignes de protection (art. 24d al. 2 LAT et 81a LATC);
- d'assurer le maintien des petites entités urbanisées (hameaux, art. 33 OAT);
- de renforcer l'habitat permanent dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé (art. 39 al. 1 OAT);
- d'autoriser les changements d'affectation pour les bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage (art. 39 al. 2 OAT).

Le canton, par son Plan directeur cantonal, encourage une "vision dynamique du patrimoine culturel". Dans cette optique, il incite à :

- élargir l'action de valorisation à des espaces autant qu'à des objets (en l'occurrence des bâtiments), les enjeux du patrimoine dépassant la "simple" conservation d'objets isolés;
- organiser les interventions sur le patrimoine, qui ont lieu au fil du temps, en fixant des priorités et en développant des visions stratégiques, pour que les actions entreprises se renforcent mutuellement et évitent la multiplication d'interventions ponctuelles;
- inscrire la gestion du patrimoine dans la durée.

Les communes mettent en application les dispositions fédérales et cantonales dans le cadre de la planification de leur territoire (via les plans d'affectation) pour gérer leur patrimoine bâti hors de la zone à bâtir.

Stratégie C21 - PDCn

Construction jugée digne d'être protégée

art. 24d al. 2 LAT -
art. 81a LATC

Changements d'affectation et transformations possibles :

s'il s'agit d'une construction digne d'être protégée pour sa valeur patrimoniale et son intérêt local.

Stratégie C22 - PDCn

Zone de hameaux

art. 33 OAT - art. 50a LATC

Changements d'affectation et transformations possibles :

s'il s'agit d'une zone spéciale de hameaux. Le but étant de renforcer l'habitat permanent.

Stratégie C23 - PDCn

Habitat traditionnellement dispersé

art. 33 OAT - art. 39 OAT

Changements d'affectation et transformations possibles :

si le bâtiment appartient à un secteur d'habitat traditionnellement dispersé. Le but étant de maintenir une population dans le territoire rural.

Stratégie C24 - PDCn

Construction comme élément caractéristique du paysage

art. 39 OAT

Changements d'affectation et transformations possibles :

si le bâtiment constitue un élément caractéristique du paysage.

NB : les conditions précises de mise en oeuvre, spécifiques à chacune des dispositions sont consultables dans le document du Plan directeur cantonal. <http://www.vd.ch/fr/themes/territoire/amenagement/plan-directeur-cantonal>

O6 ANNEXES

Sources d'information et données

Lors du processus d'identification des bâtiments dignes de protection, les communes et leurs mandataires peuvent s'appuyer sur des études existantes, relatives aux thématiques de la protection du patrimoine bâti et paysager, de l'évolution des territoires ruraux, etc.

Références principales :

- Recensement architectural du canton de Vaud, SBMH 2002;
- Charte du patrimoine bâti, une contribution à la mise en valeur durable de notre cadre de vie, Etat de Vaud, 2002;
- Les maisons rurales du canton de Vaud (tomes 1 à 4), Daniel Glauser, Société suisse des traditions populaires, 1989, 2002, 2003;
- Paysage et patrimoine bâti : vers une définition des paysages et objets dignes de protection, LTH-EPFL, 2003;
- Abords de monuments, vers la définition de périmètres de protection, LTH-EPFL, 2002;
- Paysage et histoire. Paysages en mutation : une approche culturelle, LHV-PU-EPFL, 2003;
- SAT, Cadrages. Paysage et aménagement du territoire, 2005.

Liste des abréviations

LAT	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, RS 700
OAT	Ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire, RS 700.1
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985, RSV 700.11
LPNMS	Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969, RSV 450.11
PDCn	Plan directeur cantonal
PGA	Plan général d'affectation
RPGA	Règlement du plan général d'affectation
SDT	Service du développement territorial
SIPAL	Service Immeubles, Patrimoine et Logistique
HZB	Hors de la zone à bâtir

Sources des illustrations

page titre	Orthophoto, www.geoplanet.vd.ch Vallorbe (n° rec. 277/58) Les Tavernes (n° rec. 299/29c) Montpreveyres (n° rec. 291/58b) Cheseaux-Noréaz (n° rec. 358/12)
préface	Avenches (n° rec. 33/251a)
sommaire	Le Chenit (n° rec. 140/17)
page 1	Essertines s/Rolle (n° rec. 331/82bis)
page 2	ASIT-VD, OFS GEOSTAT S+T, 2000 - cartographie : F. Seppey
page 3	Les maisons rurales du canton de Vaud, Tome 4, page 352, Hermenches (n° rec. 202/28)
page 4	Chevroux (n° rec. 305/37b) Romairon (n° rec. 123/20)
page 5	Essertines-sur-Rolle (n° rec. 331/82)
page 6	Ballaigues (n° rec. 257/125) Les Tavernes (n° rec. 299/29c)
page 7	Les maisons rurales du canton de Vaud, Tome 3, page 391, Bière (n° rec. 20/237)
page 9	Les maisons rurales du canton de Vaud, Tome 3, page 120, Jouxens-Mézery (n° rec. 131/26-31) Eclagnens (n° rec. 86/26)
page 10	Cheseaux-Noréaz (n° rec. 358/12) Dizy (n° rec. 55/11)
page 15	Les maisons rurales du canton de Vaud, Tome 3, page 157, Longirod (n° rec. 24/56)
page 27	Eclagnens (n° rec. 86/26)