

MODIFICATIONS DES ABORDS DE BÂTIMENTS ÉRIGÉS SELON L'ANCIEN DROIT (art. 24c LAT, 41 et 42 OAT)

1. BUTS

- Fixer les critères d'autorisation pour les travaux qui ont un impact sur les abords des bâtiments et installations régis par les articles 24c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et 42 de son ordonnance (OAT).
- Préciser les ouvrages répondant aux normes usuelles d'habitation (art. 24c al. 4 LAT).
- Garantir la cohérence entre les différentes dispositions du droit dérogatoire hors zone à bâtir et harmoniser leur application par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL).

2. RAPPEL DES ASPECTS LEGAUX

Les constructions et installations érigées selon l'ancien droit bénéficient de la garantie de la situation acquise aux conditions suivantes :

- elles sont toujours utilisées et utilisables conformément à leur destination
- elles ont été construites ou transformées conformément au droit matériel en vigueur à l'époque, mais elles sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite d'une modification de la législation ou des plans d'aménagement
- le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible (date de référence : 1^{er} juillet 1972 ou date postérieure d'affectation du bien-fonds hors de la zone à bâtir)
- les transformations respectent l'identité des constructions et de leur abords au moment de la date de référence
- les transformations réalisées entre la date de référence et celle de la nouvelle demande sont prises en compte
- les modifications de l'aspect extérieur doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles, à un assainissement énergétique ou pour viser une meilleure intégration paysagère
- aux abords, des mouvements de terre allant au-delà de 50 cm et/ou 10 m³ ne sont possibles que s'ils remplissent les critères d'entrée en matière mentionnés au point précédent
- dans tous les cas, l'ensemble des circonstances doivent être prises en compte. Les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être remplies ainsi que celles des autres législations applicables

3. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

3.1 Nouvelles constructions et installations

Seules les constructions et installations conformes à la zone (art. 22 LAT), qui sont imposées par leur destination (art. 24 LAT), ou les objets qui ne sont pas soumis à un permis de construire (art. 68a RLATC) – peuvent être admis.

Les installations techniques enterrées (p. ex. citernes) sans locaux accessibles et les objets non assujettis à autorisation ne sont pas considérés comme des constructions dont la surface serait imputable au potentiel d'agrandissement du bâtiment principal.

3.2 Panneaux solaires dans le terrain

Une installation solaire de 8 m² (panneaux) par bâtiment principal est envisageable. Elle doit être soigneusement intégrée aux abords du bâtiment (distance maximale ~ 10 m).

3.3 Terrasse

Une surface proportionnelle au bâtiment mais d'un maximum de 25 m² par bâtiment principal peut être admise. Il faut en premier lieu privilégier les espaces existants. Le type de revêtement peut être imposé.

3.4 Clôtures

Elles doivent être discrètes (fil de fer, treillis gris) et s'intégrer dans le paysage, ne doivent pas dépasser 1.20 m de hauteur et la surface comprise à l'intérieur de la clôture doit être proportionnelle au bâtiment (jardin privatif). Les nouvelles palissades et nouveaux portiques ne sont pas admis. Les enclos pour la détention d'animaux à titre de loisirs sont examinés selon l'article 24e LAT.

3.5 Objets non soumis à autorisation

Par bâtiment principal, indépendamment du nombre de logements qu'il contient, un seul objet par type (1 à 6 selon la liste ci-dessous) peut être érigé dans ses abords (environ 10 mètres) sans permis de construire (annonce obligatoire à la municipalité et à la DGTL). Le nombre total d'objets peut être limité en fonction de leur intégration.

1. une pergola ouverte et non couverte de 12 m²
2. un cabanon de jardin ou une serre ou un sauna (chauffage à bois) de maximum 8 m²
3. un abri à vélo de 6 m²
4. une fontaine ou une installation de jeu
5. un barbecue
6. une piscine amovible de petite taille jusqu'à 10 m³ proche du bâtiment
7. un sentier piétonnier privé

Outre ces objets, des éléments mobiliers de petites dimensions (tonnelle, coffre de rangement, etc.) peuvent être admis si l'aspect extérieur du bâtiment et de ses abords n'est pas modifié.

Les objets susmentionnés ne doivent pas avoir une surface cumulative supérieure à 30 % de la surface au sol de la construction principale.

Les objets mobiles (caravanes, remorques, bateaux), non utilisés pendant la saison morte, doivent être entreposés sur des places existantes.

3.6 Jacuzzi

Un jacuzzi d'une surface au sol de maximum 8 m² peut être admis dans le cadre d'une demande de permis de construire s'il prend place sur une surface imperméable déjà aménagée (place, terrasse) et qu'il se situe à proximité du bâtiment pour lequel il est destiné. Il sera soit enterré, soit posé à même le sol. De nouvelles surfaces imperméables sont exclues.

4. GARAGES ET COUVERTS À VOITURES

Les garages et couverts à voitures doivent répondre aux critères de l'article 24c alinéa 4 LAT. Ainsi un garage ou un couvert à voitures peut être autorisé s'il est nécessaire à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles et s'il remplit les autres critères des articles 24c LAT et 42 OAT.

Au-dessus d'une altitude de 1000 m, un abri ou un garage pour un véhicule par logement habité à l'année répond aux normes usuelles d'habitation.

Au-dessous de cette altitude, un abri à voitures n'est pas considéré comme nécessaire aux normes usuelles d'habitation et une solution doit le cas échéant être trouvée à l'intérieur du volume bâti existant.

L'abri ou le garage doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- il est démontré que le garage ne peut pas être aménagé dans les volumes du bâtiment principal
- il est intégré ou accolé au bâtiment principal
- sa surface brute ne dépasse pas 40 m²
- il respecte l'identité du bâtiment principal pour l'essentiel
- sa surface brute est imputée au potentiel d'agrandissement des surfaces annexes au logement existantes à la date de référence
- aucun nouvel accès n'est créé

Si la topographie l'exige et si une bonne intégration paysagère est réalisée, l'abri ou le garage peut exceptionnellement être distinct du bâtiment principal.

5. ÉLÉMENTS PAYSAGERS

Le caractère des abords des bâtiments à la date de référence doit être maintenu (caractère agricole, résidentiel et/ou artisanal non agricole).

Les plantations doivent être indigènes. Les thuyas et autres essences ornementales exotiques ayant un effet sur le territoire ne sont pas admis.

Les plantations ne doivent pas créer de nouveaux compartiments paysagers.

Les excavations et travaux de terrassement ne dépassant pas la hauteur de 0,50 m et le volume de 10 m³ ne sont pas assujettis à autorisation. Les mouvements de terre supérieurs ne sont possibles que s'ils remplissent les critères de l'article 24c alinéa 4 LAT.

6. ACCÈS ET STATIONNEMENT

6.1 Stationnement

Les places de stationnement doivent être trouvées sur les surfaces de cour existantes.

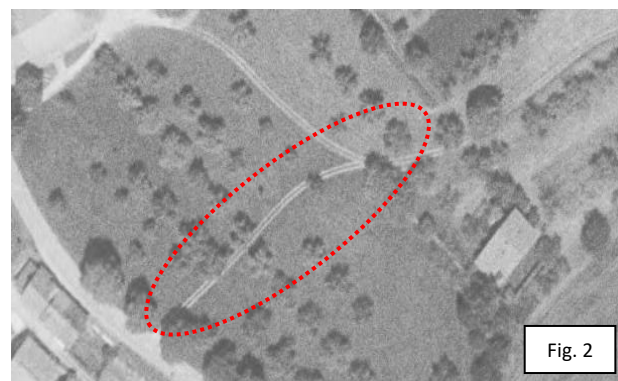
Une légère extension des surfaces existantes peut être admise si l'aspect extérieur du bâtiment et de ses abords n'est pas modifié dans leur ensemble ou si le bâtiment d'habitation est une ferme en lien avec une exploitation agricole et dont une partie de la cour est également utilisée de manière régulière par des véhicules agricoles. Leur revêtement devra demeurer perméable (gazon stabilisé, grille gazon, tout-venant, etc.) dans la mesure du possible

6.2 Accès

Pour un bâtiment d'habitation possédant un chemin d'accès pour véhicule, seul l'entretien du chemin, sans modification de l'assiette et du revêtement, peut être effectué (fig. 1 et 2).

Une modification plus importante du chemin (assiette, longueur, revêtement) peut être envisagée si une meilleure intégration dans le paysage est visée.

Les bâtiments éloignés d'un chemin carrossable (public ou privé) et ne disposant pas de place de stationnement et les logements utilisés de manière temporaire ne peuvent pas bénéficier d'un accès carrossable et de place de stationnement (fig. 3).



7. DOCUMENTATION

Office fédéral du développement territorial (ARE) :

[« Nouveau droit de l'aménagement du territoire. Explications relatives à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire et recommandations pour la mise en œuvre », 2001](#)

[« Rapport explicatif sur la révision partielle de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire », octobre 2012](#)

Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen : *Commentaire pratique LAT : Construire hors zone à bâtir*, EspaceSuisse, 2017

Arrêts du Tribunal cantonal

AC.2009.0146 du 22 mars 2010

AC.2013.0201 du 6 février 2015

AC.2010.0270 du 26 avril 2012

AC.2019.0123 du 9 octobre 2019

CONTACT

Direction générale du territoire et du logement (DGTL) : info.dgtl@vd.ch