

MESURE

C21

Constructions et installations dignes de protection**Problématique**

En plus des villes et des villages compacts, le patrimoine bâti comprend également de nombreux bâtiments isolés, dont la grande majorité est située hors des zones à bâtir. La conservation et l'entretien de ce parc immobilier sont assurés en priorité par le monde agricole. Or, en raison des mutations de l'agriculture, cette conservation n'est plus seulement garantie par le maintien des fonctions d'origine. En effet, l'intensification et la rationalisation de l'agriculture entraînent une diminution du nombre d'exploitations avec, entre autres, pour conséquence l'abandon progressif des bâtiments inutilisés.

La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) contient des dispositions permettant le changement d'affectation de constructions ou d'installations qui présentent des qualités patrimoniales exceptionnelles - architecturales, culturelles, historiques ou paysagères - en vue d'en assurer la conservation.

Ce patrimoine bâti est constitué des bâtiments principaux et des différentes annexes (fenil, grange, rucher, bûcher, fontaine, etc.), ainsi que des aménagements extérieurs (jardins, vergers, murets, cour pavée, fossés, allées, arbres, haies, etc.), car ils inscrivent le bâtiment dans son paysage et lui donnent une identité.

Le Canton et les communes prennent donc des mesures pour sauvegarder les bâtiments jugés dignes de protection (le bâtiment, ses abords et tous les éléments qui participent à la qualité de l'ensemble) sis hors de la zone à bâtir. Dans le cadre de sa politique de préservation de l'héritage culturel vaudois, le Canton participe au maintien de ce patrimoine en y admettant des usages sans lien avec l'agriculture. Il s'agit de maintenir un ensemble bâti de qualité avec son paysage en admettant le changement d'affectation des surfaces nécessaires au maintien des bâtiments et de leurs abords.

L'intérêt public à la sauvegarde du patrimoine culturel crée indirectement une plus-value sur les bâtiments dont le changement d'affectation est autorisé. La sécurité juridique et l'égalité de traitement commandent donc de fixer clairement les exigences et les limites pour ces changements d'affectation.

Objectif

En matière de bâtiments jugés dignes de protection situés notamment hors de la zone à bâtir, définir des critères d'évaluation des éléments à protéger et des projets de changement d'affectation pour assurer la cohérence des possibilités de transformation et l'égalité de traitement entre les propriétaires concernés.

Mesure

Le Canton et les communes valorisent le patrimoine bâti et protègent les constructions et installations qui présentent un intérêt national, régional ou local, en raison de leur valeur architecturale, paysagère, historique ou culturelle.

Les communes procèdent à la planification de l'ensemble de leur territoire afin d'identifier les constructions et installations qui doivent être protégées et mises en valeur. Une planification intercommunale peut être exigée par le Canton afin d'assurer la cohérence de la procédure et l'égalité de traitement entre les propriétaires d'une même entité paysagère.

Le Canton réserve pour le changement d'affectation les conditions fixées par le droit fédéral et le droit cantonal. En complément, il applique les critères suivants :

- la nouvelle affectation est vouée de préférence à l'habitat permanent collectif, au

petit artisanat, au tourisme, à la formation ou à la culture ;

- 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 ;
- 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.

Principes de mise en œuvre

Les communes inscrivent les constructions et installations jugées dignes de protection dans leur plan général d'affectation (PGA) et adaptent leur règlement (RPGA). En collaboration avec les services cantonaux compétents, elles inventorient les constructions et installations jugées dignes de protection et distinguent les éléments justifiant la protection. Cette démarche est réalisée par une équipe de mandataires qualifiés (voir chapitre *Travailler autrement*). Une planification intercommunale peut être exigée par le Canton afin d'assurer la cohérence de la procédure et l'égalité de traitement entre les propriétaires d'une même entité paysagère. Les communes tiennent compte dans les calculs liés à la zone à bâtir de ce potentiel en habitants et/ou surfaces d'activités. A titre exceptionnel et dans l'attente d'une révision du PGA, la protection peut être prononcée par une décision du service en charge du patrimoine culturel. Le Canton peut autoriser le changement complet d'affectation de constructions ou d'installations protégées par un PGA dans le but d'assurer le maintien à long terme des constructions et installations jugées dignes de protection.

A. Contenu minimum de la planification communale ou intercommunale ou de la décision exceptionnelle du service en charge du patrimoine culturel

1. La localisation des bâtiments dignes de protection avec leur périmètre protégé.
2. La mise sous protection dans le PGA des objets identifiés et l'inscription des mesures générales de protection dans le RPGA.
3. Un rapport explicatif qui comprend (art. 47 OAT) :
 - 3.1 Une analyse architecturale et paysagère sur laquelle se fondent les différentes dispositions.
 - 3.2 L'estimation du potentiel en habitants et/ou surfaces d'activités.
 - 3.3 Une évaluation du coût à la charge des communes, induit par l'ensemble des changements d'affectation envisagés.
4. Une fiche annexée au RPGA contenant (texte et plan) :
 - 4.1 La description des éléments qui justifient la protection et qui doivent être conservés dans leur aspect et matérialité.
 - 4.2 Les mesures concrètes de protection, de restauration et d'entretien, y compris des éléments paysagers contenus dans le périmètre protégé.

Les éléments à protéger comprennent tout ce qui contribue de façon déterminante à la valeur patrimoniale. Outre le bâtiment ou partie(s) de bâtiment, ces éléments peuvent être des annexes (fenil, grange, rucher, bûcher, fontaine, etc.), des petites constructions (mur, muret, cour pavée, etc.), des aménagements extérieurs (jardin potager, chemin, talus, etc.), la végétation (allée, arbre isolé, verger, haie, biotope, etc.), des vues particulières ou tout autre élément pertinent dans le contexte considéré.

Un bâtiment est digne de protection en raison de sa valeur architecturale, historique ou culturelle lorsqu'il présente des qualités exceptionnelles en termes d'équilibre et d'harmonie de la composition, d'intégration au site, d'authenticité,

d'originalité, de représentativité d'une époque, d'un style, etc. (voir SBMH, 2002).

Un bâtiment est digne de protection en raison de sa valeur paysagère lorsqu'il apporte une qualité supplémentaire au paysage et que sa disparition constituerait une altération. La valeur paysagère ressort donc de la comparaison entre le paysage avec la construction et une simulation de ce même paysage sans la construction. Cette comparaison, reconduite sur toutes les vues principales de l'entité paysagère, doit démontrer que la présence du bâtiment est un élément significatif et essentiel du paysage (voir notamment LTH - EPFL, 2003).

B. Conditions pour le changement d'affectation

Les conditions au changement d'affectation ci-dessous visent à conserver, au-delà de ses transformations, le lien de continuité du bâtiment avec le paysage environnant. Ce lien se traduit en général par :

- une ouverture large, sans coupure franche, sur le paysage environnant ;
- 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.

Cette économie de moyens, caractéristique des constructions traditionnelles rurales, permet souvent une insertion réussie de l'architecture dans le paysage.

Conditions préalables (art. 24d al. 2 LAT, art. 81a LATC) :

1. La construction ou l'installation est placée sous protection par l'autorité compétente.
2. Sa conservation à long terme ne peut être assurée que par un changement d'affectation.

En outre :

1. La nouvelle affectation est vouée de préférence à l'habitat permanent collectif, au petit artisanat, au tourisme, à la formation ou à la culture. Le projet de transformation doit faire la preuve que le programme est nécessaire pour sauvegarder le bâtiment et son paysage.
2. 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 :
 - 2.1 Les mouvements de terrain sont évités, sauf s'ils améliorent la situation initiale (intégration au site).
 - 2.2 Une végétation indigène et adaptée au site est utilisée, à l'exclusion des exotiques, sous réserve de contraintes historiques (parc ou jardin historique).
 - 2.3 Le nombre de places de stationnement extérieures est limité et leur revêtement est perméable. Une couverture par une construction réversible et ouverte de tous côtés est seule autorisée.
 - 2.4 La continuité de l'espace agricole jusqu'au bâtiment est préservée : la fermeture du bien-fonds en limite de propriété (parcelles) par des clôtures ne peut être autorisée que si son 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 types champêtre ou bocager sont seules autorisées.
3. Un système alternatif de gestion des eaux ou un système décentralisé (c'est-à-dire sur le site) de production d'énergie peut être proposé, à la charge du

propriétaire.

4. L'autorisation dérogatoire au sens de l'art. 24d al. 2 LAT peut être conditionnée à l'inscription d'une mention au registre foncier (art. 81 al. 3 LATC). Le changement d'affectation ne donne aucun droit à l'extension des services publics. Les services publics comprennent notamment le déneigement, l'amélioration de la desserte, le raccordement aux réseaux des égouts et les transports publics et scolaires.

Compétences

Confédération

La Confédération :

- est compétente pour émettre des directives et des recommandations.

Canton

Le Canton :

- précise dans le Plan directeur cantonal les conditions pour autoriser les changements d'affectation ;
- approuve les planifications directrices et les plans d'affectation ;
- approuve les inventaires ;
- décide, à titre exceptionnel, de mettre sous protection une construction ou une installation ;
- délivre les autorisations spéciales.

Les services en charge de la protection du patrimoine culturel, des paysages protégés et de l'aménagement du territoire :

- encouragent les communes à élaborer une planification intercommunale ;
- veillent à la prise en compte des objectifs de protection dans le cadre des planifications et des autorisations spéciales ;
- invitent et consultent les services de l'administration cantonale intéressés ;
- conseillent, informent et sensibilisent les communes dans le cadre des procédures d'aménagement.

Les services en charge de la protection du patrimoine culturel et des paysages protégés :

- établissent et mettent à jour les inventaires.

Le service en charge de l'aménagement du territoire :

- vérifie que les bâtiments qui font l'objet d'un changement d'affectation sans lien avec l'agriculture ne sont plus nécessaires à l'exploitation agricole et que le changement d'affectation n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité ;
- s'assure que l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée.

Pour l'accomplissement de ces deux tâches, le service en charge de l'aménagement du territoire peut consulter les services en charge de l'agriculture et du droit foncier rural.

En outre, il :

- invite les communes à réexaminer ou à réviser leurs planifications ;
- procède à l'examen préalable des plans d'affectation communaux.

Le service en charge de l'énergie :

- conseille les communes ou les particuliers lors de l'assainissement énergétique des bâtiments et l'utilisation des énergies renouvelables.

Le service en charge de la protection des eaux :

- conseille les communes ou les particuliers et autorise la réalisation de systèmes alternatifs de gestion des eaux.

Communes

Les communes :

- en collaboration avec les services compétents, inscrivent les constructions et installations dignes de protection dans leur plan général d'affectation (PGA) et adaptent leur règlement (RPGA).

Autres

- Les propriétaires et les autres groupes d'intérêts concernés sont associés aux démarches de planification.

Coûts de fonctionnement

Mesure réalisée dans le cadre des procédures existantes.

Délai de mise en œuvre

2018

Etat de la coordination

Coordination réglée.

Service responsable de la coordination

Service en charge de l'aménagement du territoire.

Références**Références à la législation**

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), art. 24d al. 2 ; Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), art. 47 ; Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), art. 81a.

Autres références

SBMH, Recensement architectural du canton de Vaud, 2002 ; LTH - EPFL, Abords de monuments. Vers la définition de périmètres de protection, 2002 ; LTH - EPFL, Paysage et patrimoine bâti. Vers une définition des paysages et objets dignes de protection, 2003 ; LHVPU - EPFL, Paysage et histoire. Paysage en mutation : une approche culturelle, 2004 ; SAT, Cadres. Paysage et aménagement du territoire, 2005 ; SDT, Constructions et installations dignes d'être protégées, Guide-conseil à l'intention des communes et de leurs mandataires, 2008 ; D. HORNUNG, M. LINDENMANN, U. ROTH, Bâtiments, logements et population hors zone à bâtir, ARE-OFS, 2005 ; OFAT, Constructions hors zone à bâtir: Inventaire, 1994.