

MESURE

C23

Territoires à habitat traditionnellement dispersé**Problématique**

En plus des villes et des villages compacts, le patrimoine bâti comprend également des constructions traditionnellement dispersées sur le territoire. Plusieurs périmètres répartis sur l'ensemble du canton témoignent de cette occupation. 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 garantie par le seul maintien des fonctions d'origine. En effet, l'intensification et la rationalisation de l'agriculture entraînent une diminution du nombre d'exploitations, avec pour conséquences principales une diminution de la population dans ces régions et l'abandon progressif des bâtiments inutilisés.

Le régime ordinaire du hors zone à bâtir ne permet guère la création de nouveaux logements dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé pour maintenir la population dans ces régions. C'est pourquoi l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) contient des dispositions permettant aux cantons d'autoriser le changement d'affectation des volumes vacants de bâtiments habités et qui ne sont plus utiles à l'agriculture, en vue de faciliter le renouvellement de la population dans des régions non soumises à la pression urbaine.

Le Canton et les communes reconnaissent la spécificité de l'habitat traditionnellement dispersé et préservent à long terme cette occupation originale du territoire. Dans le cadre de sa politique de préservation de l'héritage culturel vaudois, le Canton vise à maintenir l'habitat décentralisé et sa population dans les régions où il est traditionnel, notamment pour favoriser l'équilibre entre les différents territoires. Dans les secteurs connaissant un faible développement démographique, il s'agit de favoriser l'habitat permanent et les activités (petit artisanat et commerce local) en optimisant l'utilisation des volumes bâtis existants. En stabilisant la population résidente, cette mesure contribue également à préserver durablement un niveau d'équipement adéquat (transport, services, etc.).

L'intérêt public au renforcement de l'habitat permanent dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé crée indirectement une plus-value sur les bâtiments dont le changement d'affectation est autorisé. L'égalité de traitement commande donc de fixer des règles cohérentes sur des portions de territoire appréciables.

Objectif

Par territoire d'habitat traditionnellement dispersé, adopter une démarche globale de valorisation pour assurer la cohérence des mesures et l'égalité de traitement entre les propriétaires concernés.

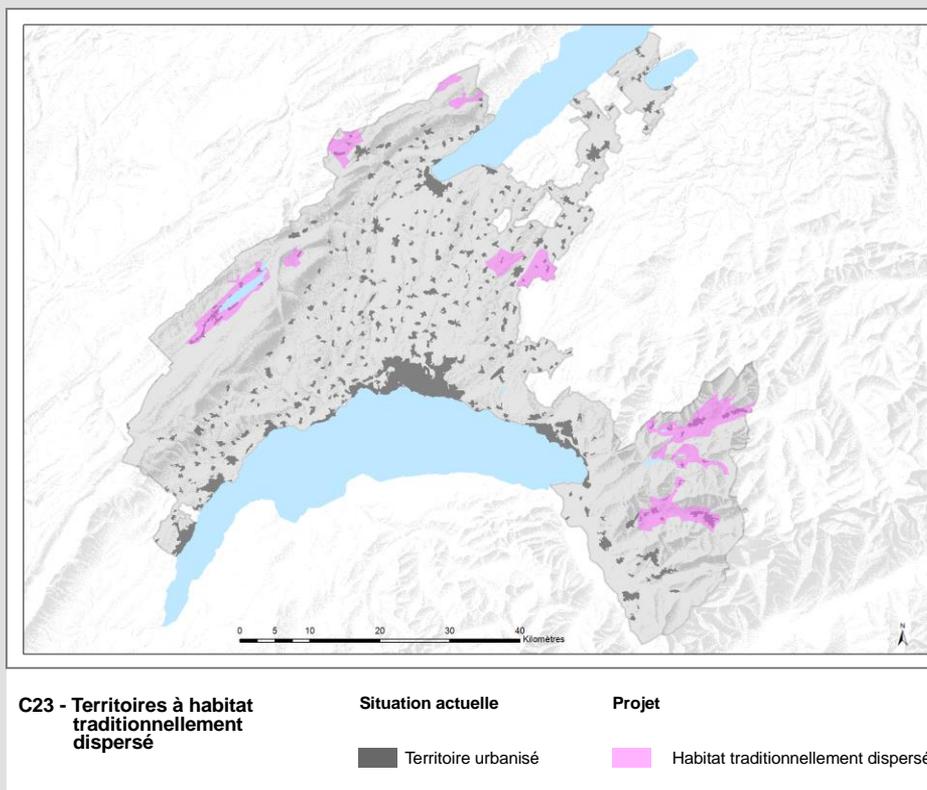
Indicateur

Population et emplois dans les périmètres d'habitat dispersé.

Mesure

Le Canton favorise le maintien de la population dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé. Il y renforce l'habitat permanent en autorisant le changement d'affectation à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture ou servant le petit artisanat, le tourisme rural et le commerce local.

Les territoires à habitat traditionnellement dispersé dans lesquels l'habitat permanent doit être renforcé sont définis sur la carte du Plan directeur cantonal. Les communes peuvent réduire le périmètre prédéfini par le Plan directeur cantonal. Lorsque ce périmètre prédéfini couvre plusieurs communes, le Canton encourage une réflexion intercommunale.



Le Canton se base pour le changement d'affectation sur les critères fixés par l'art. 39 OAT al. 3. En complément, il applique les critères suivants :

- 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.

L'autorisation dérogatoire au sens de l'art. 39 al. 1 OAT peut contenir la condition de mentionner au registre foncier la charge d'habiter le logement à l'année.

Le changement d'affectation ne donne aucun droit à l'extension des services publics.

Principes de localisation

Le périmètre des territoires à habitat traditionnellement dispersé est défini sur la carte du Plan directeur cantonal.

Les territoires à habitat traditionnellement dispersé au sens de l'art 39 al. 1 OAT se caractérisent par :

1. Une dispersion assez régulière des bâtiments.
2. Un habitat permanent reposant sur une tradition.
3. Une difficulté de renouvellement de la population, voire un dépeuplement, dont on prévoit qu'il se confirme dans le futur.

Principes de mise en œuvre

Le Canton peut autoriser le changement complet d'affectation de constructions ou d'installations comportant un ou des logements et sises dans le périmètre inscrit au Plan directeur cantonal ou dans un périmètre réduit localisé dans un plan général d'affectation (PGA). Les communes tiennent compte dans les calculs liés à la zone à bâtir de ce potentiel en habitants et/ou surfaces d'activités.

Les communes peuvent réduire le périmètre ouvert au changement d'affectation et définir des critères d'application complémentaires dans le cadre de leur planification.

Dans ce cas, une planification intercommunale est recommandée afin d'assurer la cohérence de la procédure et l'égalité de traitement entre les propriétaires d'une même entité paysagère.

L'autorisation est par ailleurs soumise à une pesée des intérêts qui tient compte notamment des contraintes culturelles et naturelles (voir mesures C11 et E11) et des dangers naturels (voir mesure E13). Cet examen se fait à l'échelle locale, soit lors de la planification communale ou intercommunale, soit lors de l'élaboration d'un projet. Cet examen peut conduire à exclure des objets.

A. Recommandations pour une planification communale ou intercommunale en cas de réduction du périmètre

1. La localisation du périmètre réduit dans le PGA.
2. La définition de règles (RPGA) d'application quantitatives (par exemple surface, volume, nombre de logement) et qualitatives pour la transformation des bâtiments et de leurs aménagements extérieurs.
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.

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.

Condition préalable (art. 39 al. 1 OAT) :

Le changement d'affectation concerne l'habitat permanent, à l'exclusion de la résidence secondaire (lit froid).

En outre :

1. 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 :
 - 1.1 Les mouvements de terrain sont évités, sauf s'ils améliorent la situation initiale (intégration au site).
 - 1.2 Une végétation indigène et adaptée au site est utilisée, à l'exclusion des exotiques, sous réserve de contraintes historiques (parc ou jardin historique).
 - 1.3 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.
 - 1.4 La continuité de l'espace agricole jusqu'au bâtiment doit être préservée notamment pour sauvegarder les vues et les passages ou cheminements existants : 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 très faible. Les haies constituées d'espèces indigènes de type champêtre ou bocager sont autorisées.

2. 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.

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 d'égouts, les transports publics et scolaires, etc.

Compétences

Confédération

La Confédération

- est compétente pour émettre des directives et des recommandations.

Canton

Le Canton :

- localise dans le Plan directeur cantonal les territoires à habitat traditionnellement dispersé ;
- précise dans le Plan directeur cantonal les conditions pour autoriser les changements d'affectation ;
- approuve les planifications directrices et les plans d'affectation ;
- 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 qui souhaitent réduire le périmètre prédéfini par le Plan directeur cantonal 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.

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 :

- peuvent réduire le périmètre prédéfini par le Plan directeur cantonal et définir des critères d'application complémentaires dans le cadre de leur planification ;
- inscrivent les territoires à habitat traditionnellement dispersé 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

Durable.

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. 3, 17, 23, 24 ; Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), art. 39 al. 1 ; Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), art. 54 al. 1.

Autres références

SAT, Cadrages. Paysage et aménagement du territoire, 2005 ; SAT, Définition de secteurs à habitat traditionnellement dispersé dans le canton de Vaud, 2006.