

Thème : Mesure conservatoire (réaffectation de fermes hors zone à bâtir)

COMMENT PROCEDER A UN CHANGEMENT D'AFFECTATION D'UNE FERME FORAINE SANS ACTIVITÉ AGRICOLE ? L'EXEMPLE D'ORON

1. De quoi s'agit-il ?

Il existe sur le territoire vaudois la problématique d'anciennes fermes qui ne sont plus utilisées pour l'activité agricole. Situées en hors zone à bâtir, ces fermes ne sont donc pas faites pour y accueillir des logements.

Pour diverses raisons, que ce soit le manque d'agriculteurs·trices souhaitant reprendre des fermes, l'âge de la retraite des exploitants·es, un décès de l'exploitant·e, etc., ces fermes ont perdu leur fonction d'origine, à savoir un usage dédié à l'exploitation agricole.

S'agissant d'un patrimoine paysager particulier et de bâtiments avec une valeur historique, le but est de pouvoir préserver l'histoire culturelle que ces bâtiments et leurs alentours représentent. Cela se traduit notamment par des possibilités d'aménagement des constructions existantes.

2. L'idée ?

Créer un nouveau plan d'affectation afin de pouvoir préserver ce patrimoine historique de la région et éviter le délabrement de ces fermes. Dans ce cadre, la commune d'Oron a trouvé une solution afin de faire appliquer un droit dérogatoire à l'affectation de ces bâtiments hors zone à bâtir.

Par ce droit dérogatoire, les propriétaires s'engageraient à maintenir l'état du bien pour sa valeur patrimoniale et en garantir la préservation. En permettant aux personnes de continuer à habiter leurs fermes tout en ayant arrêté l'exploitation de cette dernière, une solution a ainsi pu être trouvée à cette problématique.

3. Cadre légal :

- **LAT (loi fédérale sur l'aménagement du territoire)**

Les zones de protection (article 17) visent la préservation d'un lieu en lien avec une particularité du site (paysage, territoire, faune, flore, etc.). Des constructions et installations peuvent y être érigées à certaines conditions spécifiques à la zone. L'art. 24 et suivants décrit les possibilités de développement en hors zone à bâtir.

- **LATC (Loi cantonale sur l'aménagement du territoire)**

Les conditions de mise sous protection de constructions et installations jugées dignes d'être protégées sont inscrites à l'art. 81a et traite des divers intérêts à protéger comme les valeurs architecturales, paysagères, historiques ou culturelles.

- **OAT (Ordonnance sur l'aménagement du territoire)**

Les changements d'affectation autorisés sont régis par l'art. 39 qui en explicite les conditions. Un rapport d'impact selon l'art. 47 fait partie des documents à établir.

- **Plan directeur cantonal, VD (PDCn)**

Fiches pour application C12, C21 et C24 :
Fiche C12 - Enjeux paysagers cantonaux (p. 171)
Fiche C21 - Constructions et installations dignes de protection (p. 178)
Fiche C24 - Paysages dignes de protection et construction caractéristiques (p. 193)

- **Loi sur la protection de la nature et des sites (LPNS, anciennement LPNMS, BLV 450.11), Chapitre II et III**

En faisant référence au PDCn, la loi aborde les critères qui permettent de figurer à l'inventaire des monuments naturels et des sites pour déterminer la note de protection.

4. Quelles sont les conditions ?

- Se trouver en hors zone à bâtir.
- La construction ou l'installation est placée sous protection par l'autorité compétente.
- Sa conservation à long terme ne peut être assurée que par un changement d'affectation.

Les critères au changement d'affectation donnant droit à une note de protection se trouvent dans les fiches du PDCn mentionnées précédemment tout en précisant qu'une note architecturale de niveau 4 est au minimum nécessaire pour engager des démarches de protection complémentaires.

« 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. »

Dans le cas d'Oron (localité d'Ecoteaux), il a été question de délimiter un périmètre précis de plusieurs « fermes » de mêmes caractéristiques, répondant aux critères donnant droit à des mesures de protection selon les notes de recensement en attribuant une nouvelle note de protection (note de 3 au minimum) en tant que valeur de situation à part entière dans le paysage.

Une fois la vérification des critères nécessaires à la protection du patrimoine établie et que l'attribution d'une note paysagère de 3 est méritée, la procédure de planification peut être poursuivie.

5. Marche à suivre :

Il s'agit de suivre les étapes décrites ci-dessous à partir de la ligne d'action C2 du PDCn (p. 177) et d'établir :

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

Une fois ces démarches effectuées et l'approbation par le service cantonal obtenue selon le potentiel d'accueil en habitants global estimé pour la commune, la protection de l'ensemble doit permettre aux propriétaires de continuer à vivre dans les bâtiments en ayant la possibilité d'effectuer des travaux d'aménagement sur les constructions existantes. Le patrimoine est ainsi également préservé.