

Fiche technique

Personne de contact : Vincent Pitteloud
T 021 316 74 01
E vincent.pitteloud@vd.ch
N/réf. Ormont-Dessus-1426 / 2023

Lausanne, le 15 mars 2023

Commune d'Ormont-Dessus

**Copropriété de Nicolas Wagner et Céline Ballieux, parcelle n° 6643, lieu-dit « Les Jeans » -
transformation des bâtiments ECA n° 359 et n° 2539**

1. SITUATION

Selon le recensement architectural du Canton de Vaud, l'habitation ECA n° 359 a été érigée au milieu du XVIII^e siècle. La note *4* lui a été attribuée par ce recensement.

Le bâtiment ECA n° 2539 a été érigé suite au permis de construire délivré par la municipalité le 27 avril 1993, permis fondé sur l'autorisation de l'autorité cantonale du 21 avril 1993 (CAMAC n° 11331).

Ces bâtiments n'ont pas de lien avec une exploitation agricole au sens de la législation sur l'agriculture (décision de soustraction à la loi fédérale sur le droit foncier rural du 17 mars 2022).

L'accès carrossable présent sur la parcelle n° 6643 a été aménagé dans le cadre du syndicat d'améliorations foncières de Chersaulaz.

Le bâtiment B61 (bûcher) et les travaux exécutés sur le bâtiment ECA n° 359 en 1989 ont été régularisés a posteriori selon notre autorisation du 2 août 2021 (CAMAC n° 204.705).

Selon le plan directeur cantonal, ces bâtiments se trouvent à l'intérieur d'un territoire à habitat traditionnellement dispersé.

Les travaux projetés consistent notamment à aménager, à l'intérieur du bâtiment ECA n° 2539, un atelier de boulangerie et à créer un second logement dans le bâtiment ECA n° 359 ainsi qu'à poser trois installations solaires sur les murs de soutènement existants.

2. BASES LEGALES

La situation de ces bâtiments permet de définir les dispositions de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son ordonnance (OAT) relatives aux constructions hors de la zone à bâtir applicable.

Se trouvant à l'intérieur d'un territoire à habitat traditionnellement dispersé, l'article 39 OAT est applicable. Peuvent ainsi être autorisés (art. 39 al. 1 OAT) :

- a. les changements de destination, à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture, de constructions existantes comportant des logements, si la construction après transformation est habitée à l'année;
- b. les changements de destination de constructions ou de complexes de bâtiments existants comportant des logements, à des fins servant le petit artisanat et le commerce local; la partie réservée à l'artisanat ou au commerce ne doit en règle générale pas occuper plus de la moitié de la construction ou du complexe de bâtiments existants.

Des autorisations ne peuvent être délivrées que si l'aspect extérieur et la structure architecturale de la construction demeurent inchangés pour l'essentiel (art. 39 al. 3 OAT). Cette exigence exclut tout agrandissement hors du volume bâti existant ainsi qu'une démolition-reconstruction tant partielle que totale.

Concernant les installations solaires, en zone agricole, peuvent être dispensées d'autorisation :

- les installations solaires suffisamment adaptées aux toits qui ne sont pas posées sur un bien culturel, ou dans un site naturel d'importance cantonale ou nationale, ne sont pas soumises à une autorisation de construire (art. 18a LAT) ;
- les installations solaires posées dans le terrain d'une surface de 8.00 m² au maximum (art. 68a al. 2 RLATC).

Hors de la zone à bâtir, les installations solaires **raccordées au réseau électrique** peuvent être admises si elles forment une unité visuelle avec des constructions ou des installations dont l'existence légale à long terme est vraisemblable (art. 32c al. 1 let. a OAT).

3. EXAMEN

3.1. Entrée en matière

Dans le cas présent, les bâtiments ECA n° 359 et n° 2539 forment un complexe de bâtiment existant comportant un logement. Une entrée en matière pour leur changement de destination à des fins d'habitation et d'artisanat est possible à condition que, après travaux, les logements dans le bâtiment ECA n° 359 soient habités à l'année. Une mention sera inscrite au Registre foncier, par nos soins, le précisant (art. 44 OAT).

3.2. Bâtiment ECA n° 359

L'isolation sera posée à l'intérieur du volume bâti existant pour les façades. Si la toiture devait être isolée, son isolation devrait se faire entre et/ou sous chevrons afin de conserver la hauteur du faîte ainsi que les avant-toits froids et la finesse existante de la toiture.

Les interventions sur les jours demeurent cantonnées à ce qui est nécessaire pour répondre aux normes d'éclairage et de ventilation de locaux voués à l'habitat (art. 28 RLATC).

Afin que l'aspect extérieur du bâtiment ECA n° 359 demeure inchangé pour l'essentiel, les exigences suivantes devront être respectées :

- Toutes les nouvelles portes et fenêtres remplaçant celles existantes devront être en bois et présenter une apparence identique à ces dernières (restitution des croisillons, des volets, etc.).
- En pignon nord, les mouvements de terre nécessaires au drainage ne devront pas dépasser 10.00 m³ ; la hauteur du mur de soutènement ne devra pas dépasser 50 cm.

3.3. Bâtiment ECA n° 2539

Selon le descriptif des travaux du 31 janvier 2023 et le registre foncier, la surface destinée aux activités artisanales et commerciales, y compris les murs, à l'intérieur du bâtiment ECA n° 2539 s'élèvera à environ 50 m² sur deux niveaux (2 x 25 m²).

Le total des surfaces destinées à un usage non-conforme à la zone agricole de ce complexe de bâtiments est estimée à 278 m² (2 x 114 m² pour le bâtiment ECA n° 359 sans sous-sol + 2 x 25 m² pour le bâtiment ECA n° 2539). Après travaux, la surface destinée aux activités artisanales et commerciales demeurera inférieure à la moitié de ce total (50 m² < 139 m²).

Afin que l'aspect extérieur du bâtiment ECA n° 2539 demeure inchangé pour l'essentiel, les exigences suivantes devront être respectées :

- L'isolation devra être posée à l'intérieur du volume bâti existant, y compris en toiture en isolant entre et/ou sous chevrons.
- Toutes les nouvelles portes et fenêtres remplaçant celles existantes devront être en bois et présenter une apparence identique à ces dernières (restitution des croisillons, des volets, etc.) ; de même pour les deux nouvelles fenêtres qui devront être identiques à celles existantes.

3.4. Installations solaires

Le total de la surface des installations solaires projetées dans le terrain est supérieur à 8.00 m². Elles demeurent soumises à autorisation.

A condition qu'elles soient raccordées au réseau électrique, compte tenu du fait que l'existence à long terme des murs de soutènements sur lesquels elles seront posées est vraisemblable, ces installations solaires pourraient être admises telles que projetées. Afin de former une unité visuelle, leurs panneaux devront être de couleur foncée et mate, tout comme leurs encadrements, et munies de verres anti-reflets.

Si celles ne seront pas raccordées au réseau électrique, l'installation solaire dans le terrain devra être cantonnée à une seule installation d'une surface de 8.00 m² au maximum.

