

Fiche technique

Personne de contact : Vincent Pitteloud
T 021 316 74 01
E vincent.pitteloud@vd.ch
N/réf. Ormont-Dessus-1422 / 2023

Lausanne, le 13 février 2023

Commune d'Ormont-Dessus

**Propriété de Catherine Moillen Giobellina, parcelle n° 3493, lieu-dit « Aux Isles » -
agrandissement du bâtiment ECA n° 1433**

1. SITUATION

Selon les vues aériennes de la Confédération, le bâtiment ECA n° 1433 a été érigé avant la seconde moitié du XXème siècle.

Ce bâtiment n'a pas de lien avec une exploitation agricole au sens de la législation sur l'agriculture.

Entre le 1^{er} juillet 1972 et aujourd'hui, les travaux suivants ont été exécutés sur la parcelle n° 3493 :

- Agrandissement du logement existant (trois pièces) dans le bâtiment ECA n° 1433 en cinq pièces suite au permis de construire délivré par la municipalité le 26 avril 1977.
- Construction du garage ECA n° 2264 (48.00 m²) suite au permis de construire délivré par la municipalité le 26 novembre 1984, permis fondé sur l'autorisation de l'autorité cantonale en charge de l'aménagement du territoire (ci-après, l'autorité cantonale) du 20 novembre 1984.
- Agrandissement hors volume existant de la cuisine du bâtiment ECA n° 1433 suite au permis de construire délivré par la municipalité le 5 octobre 1999, permis fondé sur l'autorisation de l'autorité cantonale du 27 septembre 1999 (CAMAC n° 36.563).

Les travaux projetés consistent à réaliser un agrandissement hors du volume bâti existant en façade nord.

2. BASES LEGALES

La situation du bâtiment ECA n° 1433 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 applicables.

N'ayant pas de lien avec une exploitation agricole, ayant été érigé avant le 1^{er} juillet 1972 et pouvant toujours être utilisé conformément à sa destination (logement), les articles 24c LAT et 42 OAT

relatifs aux constructions existantes sises hors de la zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone sont applicables (art. 41 OAT).

Un tel bâtiment peut notamment être partiellement transformés ou agrandis de façon mesurée (art. 24c al. 2 LAT) dans la mesure où l'identité de la construction et des abords est respectée pour l'essentiel (art. 42 al. 1 OAT) par rapport à l'état au 1^{er} juillet 1972 (art. 42 al. 2 OAT).

2.1. Cadre qualitatif

Pour que l'identité de la construction soit respectée, il faut que son volume, son apparence et sa destination restent, dans une large mesure, identiques et que ne soit généré aucun nouvel impact important sur l'affectation du sol, l'équipement et l'environnement.

Les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage (art. 24c al. 4 LAT).

La notion de « nécessaire » doit être interprétée de façon restrictive. Il ne s'agit pas d'autoriser des solutions généreuses et confortables, mais seulement ce qui se révèle objectivement indispensable dans chacun des trois cas visés.

Les installations solaires qui ne sont pas soumises à autorisation au sens de l'article 18a alinéa 1 LAT, ne sont pas prises en compte dans l'examen selon l'article 24c alinéa 4 LAT.

2.2. Cadre quantitatif

Un agrandissement ne peut être réalisé à l'extérieur du volume bâti existant au 1^{er} juillet 1972 que s'il ne modifie pas l'aspect extérieur du bâtiment. S'il le modifie, les conditions d'entrée en matière de l'articles 24c alinéa 4 LAT doivent être remplies.

L'agrandissement total ne peut alors excéder ni 30 % ni 100 m², qu'il s'agisse de la surface brute de plancher imputable ou de la surface totale (somme de la surface brute de plancher imputable et des surfaces brutes annexes) existantes au 1^{er} juillet 1972 ; les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié (art. 42 al. 3 let. b OAT).

Les agrandissements réalisés entre le 1^{er} juillet 1972 et aujourd'hui doivent préalablement être déduit de ce potentiel avant l'examen du projet.

3. EXAMEN

3.1. Examen qualitatif

Dans le cas présent, l'agrandissement hors volume projeté du rez-de-chaussée et de l'étage modifie l'aspect extérieur du bâtiment ECA n° 1433. Cette modification n'est pas nécessaire à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles, le bâtiment étant aux normes de salubrité sans elle. En augmentant le volume à chauffer, elle n'est pas nécessaire à un assainissement énergétique. En accroissant l'empreinte et le volume non conforme à la zone agricole du bâtiment, elle ne vise pas une meilleure intégration dans le paysage.

L'agrandissement projeté au rez-de-chaussée et à l'étage dépasse le cadre qualitatif posé par les articles 24c LAT et 42 OAT. Une entrée en matière n'est pas possible pour l'agrandissement visible en façade nord.

Selon les plans datés du 11 février 1977, le volume et l'apparence de ce bâtiment ont été modifié de façon importante par rapport à l'état au 1^{er} juillet 1972. Ajoutés aux dépassements des surfaces examinés ci-après, l'identité du bâtiment et de ses abords n'est plus respectée pour l'essentiel suite aux travaux d'ores et déjà autorisés entre cette date de référence et aujourd'hui.

Concernant l'installation solaire projetée sur le toit du bâtiment ECA n° 1433, celle-ci n'étant pas soumise à autorisation au sens de l'article 18a LAT, elle peut être acceptée.

L'isolation sera posée à l'intérieur du volume bâti existant, sans modification de l'aspect extérieur du bâtiment.

Les nouvelles portes et fenêtres en remplacement des portes et fenêtres existantes seront identiques à ces dernières. Afin de respecter l'identité du bâtiment, elles devront être en bois et munies de croisillons.

3.2. Examen quantitatif

Sur la base des plans datés du 11 février 1977, les surfaces existantes à l'intérieur du bâtiment ECA n° 1433 sont estimées comme suit :

Surface brute de plancher imputable existante

Rez-de-chaussée (cuisine, salle de bain, chambre, dégagement et escaliers)	:	38.81 m ²
Etage (deux chambres et dégagement)	:	36.81 m ²
TOTAL	:	75.62 m²

Surface annexe existante

Sous-sol (local technique et silo à pellets)	:	18.54 m ²
Rez-de-chaussée (atelier)	:	9.40 m ²
Combles (non-accessible)	:	0.00 m ²
TOTAL	:	27.94 m²

Compte tenu des agrandissements hors du volume bâti existant au 1^{er} juillet 1972 autorisés entre cette date de référence et aujourd'hui, le potentiel d'agrandissement de la surface brute de plancher imputable est fixé à 22.69 m² (30% de 75.62 m²), celui de la surface annexe à 8.38 m² (30% de 27.94 m²). Entre le 1^{er} juillet 1972 et aujourd'hui, les agrandissements suivants ont été réalisés :

Agrandissements licites de la surface brute de plancher imputable

Rez-de-chaussée (séjour 1977 et cuisine 1999, comptés en entier car hors volume) :	+ 27.33 m ²
Etage (chambre 1977, comptés en entier car hors volume) :	+ 20.13 m ²
TOTAL :	+ 47.46 m²

Agrandissements licites de la surface annexe

Garage ECA n° 2265 (1984) :	+ 48.00 m ²
TOTAL :	+ 48.00 m²

Les agrandissements licites de la surface brute de plancher imputable ont d'ores et déjà entièrement épuisé le potentiel d'agrandissement ($47.46 \text{ m}^2 > 22.69 \text{ m}^2$), tout comme ceux de la surface annexe ($48.00 \text{ m}^2 > 8.38 \text{ m}^2$).

Aucun nouvel agrandissement de ces surfaces ne peut être autorisés aujourd'hui. Ces dépassements génèrent de nouveaux impacts importants sur l'affectation du sol par rapport à l'état au 1^{er} juillet 1972.