



## RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

à la simple question Sébastien Cala - Assainissement énergétique des bâtiments : mieux coordonner pour optimiser les politiques publiques ? (24\_QUE\_4)

### **Rappel de l'intervention parlementaire**

*L'assainissement énergétique des bâtiments est un enjeu majeur des prochaines années dans l'optique de la lutte contre le dérèglement climatique. Cet élément est d'ailleurs à juste titre inscrit dans les objectifs du programme de législature. La loi sur l'énergie, dont la consultation s'est achevée dernièrement, en a fait un objectif central.*

*Malheureusement, entre les volontés de l'Etat et la mise en œuvre, il existe parfois certains écueils à franchir, notamment pour l'assainissement des bâtiments situés hors « zone à bâtir ». Il existe différents exemples de bâtiment dont l'assainissement aurait nécessité des aménagements mineurs et qui ont été refusés par les services de l'Etat pour des questions d'aménagement du territoire.*

*Un exemple emblématique a été récemment présenté au soussigné. Un couple de retraité a souhaité refaire l'isolation des façades de son habitation datant des années 1950. L'isolation d'une épaisseur de 20cm aurait empiété sur la porte du sas d'entrée. Il était donc nécessaire de modifier le sas, qui par ailleurs ne répond plus aux normes usuelles actuelles. Ces travaux qui auraient augmenté l'emprise au sol du sas d'environ 3m<sup>2</sup> n'ont pas été acceptés par les services de l'Etat car l'habitation se situe en zone agricole. Les propriétaires ont donc abandonné leur projet d'assainissement.*

*Ces éléments amènent à des réflexions quant à la coordination des politiques publiques afin d'en optimiser la mise en œuvre. Au vu des enjeux climatiques actuels et des volontés gouvernementales clairement établies concernant cette thématique, l'exemple précité apparaît comme peu cohérent.*

*Dès lors, les soussignés et soussignées ont l'honneur de poser la question suivante au Conseil d'Etat :*

*Qu'est-ce que le Conseil d'Etat prévoit de faire afin de remédier à ce type de situation qui met à mal la mise en œuvre de politiques publiques importantes ?*

## Réponse du Conseil d'Etat

### Contexte

La question se réfère à un cas particulier qui a été traité par les services cantonaux et la municipalité de la commune territoriale. Bien qu'il ne soit pas adéquat dans le contexte d'une simple question du Grand Conseil de décrire le projet concret soumis et la procédure menée, il convient de rappeler quelques éléments de la procédure des demandes de permis de construire hors zone à bâtir.

En premier lieu, il faut rappeler le principe constitutionnel de la séparation des zones constructibles de celles qui ne le sont pas. Il s'agit pour les derniers notamment des zones agricoles qui doivent rester libres de toute construction autant que possible.

Pour les bâtiments qui ne sont pas ou plus conformes à l'affectation de la zone agricole, le droit fédéral prévoit toute une série de dispositions dérogatoires. Elles sont exhaustives dans le sens que les cantons n'ont pas la possibilité d'aller au-delà de ce que permet le droit fédéral.

Le projet en question s'inscrivait dans ce contexte. Il s'agissait d'un cas pour lequel les articles 24c LAT et 42 OAT sont applicables. Or, l'art. 42 OAT indique de manière précise les agrandissements possibles pour les bâtiments. Une fois ce potentiel d'agrandissement atteint, plus aucun agrandissement supplémentaire ne peut être autorisé. En plus, depuis la révision de la LAT de 2012, les agrandissements en dehors des volumes bâtis existants ne sont possibles que s'ils répondent à l'une des trois conditions suivantes :

1. un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ;
2. un assainissement énergétique ;
3. une meilleure intégration dans le paysage.

Il est par ailleurs à relever que depuis novembre 2022 et après avoir informé l'Office fédéral du développement territorial, la Direction générale du territoire et du logement ne considère plus la pose d'une isolation périphérique comme un agrandissement des surfaces du logement. Elle n'est dès lors pas déduite du potentiel d'agrandissement des surfaces habitables et n'entre pas dans le calcul d'agrandissement hors volume des surfaces.

Par conséquent, du point de vue quantitatif, la pose d'une isolation périphérique peut être admise. A noter, que seules les surfaces habitables peuvent être isolées. Du point de vue qualitatif, la pose d'une isolation périphérique ne doit pas être de nature à modifier l'identité du bâtiment. Il s'agit notamment de conserver ses caractéristiques.

Lors de l'examen par la DGTL du projet soumis, il est apparu que le sas d'entrée ne pouvait pas être autorisé car il ne répondait pas aux conditions des articles 24c LAT et 42 OAT. Le permis de construire a donc dû être refusé par l'autorité communale. Le requérant a déposé un recours à la CDAP contre ce refus dans le délai légal mais il a par la suite retiré son recours. La décision est donc entrée en force et ne peut plus être contestée.

Le Conseil d'Etat considère que le cas évoqué est un cas particulier qui ne peut pas être généralisé. D'une part, il s'agit d'une construction située en dehors des zones à bâtir et elle n'est pas conforme à l'affectation de la zone. D'autre part, le projet n'a pas été refusé à cause des mesures d'assainissement énergétique mais à cause de l'agrandissement des surfaces utiles prévu. En effet, l'extension du sas constitue un agrandissement de la surface habitable a contrario d'une simple isolation en façade.

Le Conseil d'Etat considère que dans le cas d'espèce une solution conforme au droit et incluant un assainissement énergétique selon les normes actuelles aurait été possible. Or, le requérant a renoncé à son projet au lieu de l'adapter aux contraintes légales. En l'état du droit et dans la situation du cas d'espèce, un assainissement énergétique ne peut pas être imposé au propriétaire qui reste donc libre de poursuivre ou non son projet.

*Qu'est-ce que le Conseil d'Etat prévoit de faire afin de remédier à ce type de situation qui met à mal la mise en œuvre de politiques publiques importantes ?*

Le cas d'espèce n'est pas en contradiction avec la politique énergétique du canton mais relève du libre choix du propriétaire.

Le Conseil d'Etat et son administration soutiennent activement les projets d'assainissement énergétique par des subventions et ils appliquent les dispositions légales avec toutes les marges de manœuvre possibles pour les favoriser. De plus, dans le cadre de la révision de la LATC, le Conseil d'Etat œuvre à trouver des solutions afin de simplifier les procédures dans ce domaine.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 27 novembre 2024.

La présidente :

Le chancelier :

*C. Luisier Brodard*

*M. Staffoni*