

INTERPELLATION

Auteur CVPO, par Aron Pfammatter
Objet Pratique concernant les transformations d'habitations en dehors de la zone à bâtir dans le contexte des dézonages
Date 12.12.2019
Numéro 5.0484

La pratique actuelle de la commission cantonale des constructions (CCC) est très restrictive en matière de transformation d'habitations en dehors de la zone à bâtir. Trop restrictive. Ce jugement se fonde sur les articles 24c LAT et 42 OAT. Ces deux dispositions permettent une grande marge d'appréciation et de manœuvre.

Dans les réponses fournies suite à des demandes de renseignement ou lors de refus d'octroyer un permis de construire, on trouve ainsi des formulations comme celles-ci:

«Aucune mise en forme du terrain ne peut être effectuée.» «Aucun agrandissement des fenêtres ne peut être entrepris.» Lorsqu'il s'agit «d'adapter l'état d'un bien immobilier, il ne peut être question de modifier son état (logement de vacances) pour en faire un immeuble habitable toute l'année». «La transformation prévue correspond uniquement aux besoins personnels des requérants.»

On empêche ainsi la réalisation de nombreux travaux de transformation qui s'avèrent justifiés.

Le 11 septembre 2019, la motion transformée en postulat «Pas de dézonage des parcelles construites» a été acceptée, dans le sens de la réponse orale du Conseil d'Etat. Plusieurs représentants du canton ont indiqué alors que même lors du dézonage d'une maison d'habitation, la garantie de la situation acquise s'appliquerait et qu'aucune perte de valeur n'en découlerait.

Conclusion

Dans ce contexte, j'adresse au Conseil d'Etat les questions suivantes:

1. La transformation d'une maison après le dézonage ou la classification de la parcelle correspondante en zone agricole seraient-elles également soumises à l'application cantonale restrictive des articles 24c LAT et 42 :OAT?
2. Quelles en seraient les conséquences pour le propriétaire de la maison en cas de travaux de transformation futurs? Quelles mesures constructives seraient encore autorisées? La pose de plaques de pierre pour une esplanade aux abords du bâtiment, par exemple, serait-elle possible? Serait-il possible d'agrandir les fenêtres? Pourrait-on créer de nouvelles ouvertures en façade? Serait-il possible d'agrandir une terrasse existante ou d'en construire une nouvelle? L'aménagement d'une nouvelle route d'accès serait-il autorisé?
3. Le Conseil d'Etat est-il informé du fait que le dézonage d'une maison d'habitation représente une perte de valeur considérable pour le propriétaire, qu'il complique énormément les travaux futurs par rapport à une zone à bâtir, et que toute l'activité des communes eu égard à la «statistique» sur la zone à construire surdimensionnée n'apporte absolument rien (dès lors que le terrain bâti a déjà été dézonné)?
4. Quelle solution le Conseil d'Etat propose-t-il pour que les parcelles construites (maisons d'habitation) ne soient pas dézonées (selon le tribunal fédéral, la jurisprudence concernant les mini-zones à bâtir proscrites ne s'applique pas aux parcelles déjà bâties – cf. arrêts du TF 1P.467/2002 et 1P.465/2002)?