Participants à l'élaboration:

SeCA et DAEC

> Les thèmes concernés par ce rapport explicatif sont «Hameaux hors de la zone à bâtir» et «Bâtiments protégés hors de la zone à bâtir»

Cadre légal

Nouvelle base légale fédérale ou cantonale depuis l'ancien plan directeur cantonal

Pratique administrative

Buts pour la politique cantonale inchangés

Principes et mesures de mise en œuvre inchangés

Aucune étude cantonale nécessaire

Conséquences pour l'aménagement local inchangées

Répartition des tâches inchangée

1. PROBLÉMATIQUE

La thématique «Diversification des activités agricoles» est traitée spécifiquement dans le cadre du plan directeur cantonal.

Ce rapport explicatif a pour but de présenter les divers types de constructions hors de la zone à bâtir recensés dans le droit fédéral. Les thématiques faisant l'objet d'un traitement spécifique dans le cadre du plan directeur cantonal sont signalées dans les principes de localisation. Pour les autres thématiques, le droit fédéral ou cantonal est directement applicable.

La répartition du sol en zones constructibles et non-constructibles constitue le principe fondamental de l'aménagement du territoire.

En règle générale, dans les zones non-constructibles, seules les constructions ou les transformations en relation avec l'exploitation agricole sont autorisées.

Toutefois, certaines constructions ou installations nouvelles, contraires à la destination de la zone agricole, ne peuvent remplir leur fonction que si elles sont érigées à un endroit bien déterminé. De telles constructions ou installations peuvent ainsi être autorisées au titre de «constructions dont l'implantation est imposée par leur destination».

Une autre catégorie de constructions hors de la zone à bâtir est constituée, d'une part, par les habitations édifiées avant l'entrée en vigueur des législations en matière d'aménagement du territoire et dont la destination est contraire à l'affectation de la zone agricole et, d'autre part, par les bâtiments d'origine agricole qui ne sont plus nécessaires à l'exploitation. Dans de tels cas, seule leur «transformation partielle» peut être exceptionnellement admise, sous certaines conditions.

Enfin, dans le but de conserver de petits hameaux d'origine rurale, non seulement pour des raisons économiques, mais aussi pour des motifs de protection, il existe la possibilité de constituer des «périmètres d'habitat à maintenir».

A l'intérieur de ces périmètres, des transformations d'habitations et des changements d'affectation de bâtiments non agricoles, plus importants que ceux habituellement autorisés hors de la zone à bâtir peuvent être admis sous certaines conditions.

2. PRINCIPES

Principes de localisation

Constructions ou transformations conformes à l'affectation de la zone agricole

Il s'agit de tous les bâtiments ou installations ayant une relation étroite avec l'exploitation agricole ou horticole comme:

- les granges et les étables pour le bétail;
- les garages ou les hangars pour véhicules, machines et matériel;
- les fosses à lisier, les silos à fourrage;
- les logements liés à l'exploitation (transformations d'anciennes fermes ou constructions nouvelles);
- les serres pour la culture hors sol;

- les halles d'engraissement pour volailles (poulets, dindes);
- les halles pour poules pondeuses;
- les porcheries d'engraissement ou d'élevage;
- les tunnels plastique pour l'horticulture ou la culture maraîchère.

Constructions ou transformations dont l'implantation est imposée par leur destination

- Ce sont essentiellement des bâtiments ou installations qui ne peuvent remplir leur fonction que si elles sont implantées à un endroit déterminé et de manière objective, par exemple:
  - les installations de télécommunications;
  - les lignes à haute tension;
  - les réseaux d'égouts ou conduites pour eau potable et de défense contre l'incendie.
- Les bâtiments qui pourraient produire des nuisances telles qu'ils ne sauraient être érigés dans une zone à bâtir, ou encore certains types de bâtiments non liés à un domaine agricole se trouvent également dans cette catégorie, par exemple:
  - les pensions ou élevages de chiens;
  - les dépôts de gaz.
- Enfin, il peut encore s'agir de la transformation de bâtiments protégés isolés, de valeur A ou B, ainsi que de valeur C si ces derniers font partie d'un site bâti digne de protection. Dans de tels cas, afin d'assurer leur conservation et sous réserve de diverses conditions, des transformations ou des changements d'affectation plus importants que ceux communément admis dans le cadre des transformations partielles peuvent être autorisés à l'intérieur des volumes existants. Le changement d'affectation est autorisé s'il répond aux conditions du droit fédéral (art. 24d LAT). Pour l'ensemble de cette problématique, il faut se référer au thème «Bâtiments protégés hors de la zone à bâtir».
- Le droit fédéral permet également le même type de transformation que pour les bâtiments protégés isolés dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé dans lesquels l'habitat permanent doit être renforcé. Après vérification, ce cas de figure ne se présente pas dans le canton de Fribourg puisque aucun secteur ne se trouve à plus de cinq kilomètres à vol d'oiseau d'une zone à bâtir légalisée.
- Le dernier cas de figure prévu dans le droit fédéral en matière de transformation de bâtiments est celui des changements d'affectation de bâtiments existants, protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage (art. 39 al. 2 OAT). Cette possibilité a été appliquée pour la problématique spécifique des constructions du domaine alpestre.

Voir Thème «Domaines alpestres à maintenir» <

Transformations partielles

Elles concernent toutes les autres constructions non conformes à l'affectation de la zone agricole, ainsi que les bâtiments protégés, de valeur C, mais isolés.

Une transformation partielle peut consister tant en un agrandissement ou en une transformation de l'immeuble qu'en un changement d'affectation. Par ailleurs, il faut considérer comme un tout les transformations partielles répétées qui se rapprochent les unes

des autres chronologiquement ou objectivement.

Une transformation est partielle lorsque:

- le volume, l'apparence extérieure et la destination de l'ouvrage (en d'autres termes son «identité»), y compris le périmètre environnant, restent, dans l'ensemble, inchangés et
- qu'il n'en résulte pas d'effet notable sur l'affectation du sol, l'équipement ou l'environnement.

La transformation à des fins d'habitation d'un bâtiment ne peut donc être autorisée que dans la mesure où ce dernier est déjà affecté en tout ou en partie à l'habitation, et à condition que le volume existant, s'il se révèle insuffisant, ne soit pas considérablement augmenté.

Les possibilités d'extension de la surface habitable d'origine sont calculées selon l'art. 42 OAT et les directives du 31 octobre 2000 de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions.

Il faut également relever que des constructions de peu d'importance, pour autant qu'elles soient en relation avec une habitation existante et qu'elles soient objectivement fondées, peuvent également être autorisées au titre de «transformations partielles» (par exemple: garage pour voiture, poulailler, pavillon de jardin).

> Voir Thème «Hameaux hors de la zone à bâtir»

Périmètres d'habitat à maintenir

A l'intérieur des périmètres d'habitat à maintenir, des transformations ou des changements d'affectation plus importants que ceux autorisés dans le cadre des «transformations partielles» peuvent être admis.

4. MISE EN ŒUVRE

Procédure pour la réalisation d'un projet

Selon l'art. 59 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions, tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à une autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, délivrée dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire.