Voir aussi:

Bâtiments protégés hors de la zone à bâtir;

Diversification des activités agricoles

> Le rapport explicatif de cette thématique s'intitule «Constructions hors de la zone à bâtir»

Instances concernées:

Instance de coordination:
Service des constructions et de l'aménagement

Communes:
Toutes

Instances cantonales:
SAgri

Confédération:
ODT, OFAG

1. PROBLÉMATIQUE

En réservant pratiquement exclusivement les terrains hors de la zone à bâtir pour l'exploitation agricole, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire s'est donnée pour but de maintenir l'agriculture suisse et de lui assurer des conditions de production optimales.

Les prescriptions en la matière ne permettent pas de prendre en compte les cas particuliers que constituent parfois les situations préexistantes. Ainsi, certains groupes de bâtiments d'origine rurale, qui ne sont plus liés à une exploitation, se trouvent dans une situation de non-conformité par rapport aux prescriptions en vigueur hors de la zone à bâtir; ils ne peuvent être que partiellement transformés. Dans certains cas pourtant, le maintien de tels groupes de bâtiments peut représenter un intérêt public.

L'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire a été modifiée en 1990 afin d'apporter une solution à cette problématique. Les cantons ont eu, dès lors, la possibilité de définir les conditions pour constituer des périmètres permettant de maintenir les petites entités urbanisées hors de la zone à bâtir. Le but de ces périmètres est d'assurer des conditions de transformations ou de changements d'affectation suffisamment intéressantes pour assurer le maintien de ce tissu construit à plus long terme. Le canton de Fribourg a mis en application ces nouvelles dispositions dès 1994 en fixant les conditions pour créer des périmètres d'habitat à maintenir.

Les périmètres d'habitat à maintenir constituent des situations particulières hors de la zone à bâtir. Ils s'appliquent expressément aux hameaux ruraux édifiés avant l'entrée en vigueur des dispositions fédérales d'aménagement du territoire; hameaux qui se trouvent aujourd'hui hors de la zone à bâtir. Le but de la disposition légale n'est pas de développer ces secteurs, mais de permettre de maintenir le tissu existant. Les conditions de transformation dans ces périmètres sont plus permissives que hors de la zone à bâtir.

2. PRINCIPES

Buts de la politique du canton

- Permettre le maintien du milieu bâti existant hors de la zone à bâtir conformément aux bases légales en vigueur.
- Favoriser le maintien de la population résidante, de petites activités à caractère commercial, artisanal ou de services existants hors de la zone à bâtir.
- Définir les conditions pour la délimitation de périmètres d'habitat à maintenir.
- Définir les principes à respecter lors de la transformation de bâtiments situés dans un périmètre d'habitat à maintenir.

Principes de localisation

- Les conditions pour la délimitation d'un périmètre d'habitat à maintenir sont les suivantes:
  - Le hameau doit être constitué d'un groupe homogène de bâtiments, formant une entité clairement reconnaissable et distante de la zone à bâtir.
  - Il doit être composé principalement de bâtiments d'origine rurale.

- Il doit comprendre au minimum cinq bâtiments d'habitation de structure saine. Le maximum admissible est de 15 bâtiments d'habitation.
- La proportion d'habitations agricoles ne dépasse pas le 80% du nombre d'habitations du hameau.
- La distance maximale entre les bâtiments doit être de l'ordre de cinquante mètres.
- L'équipement doit être suffisant et ne doit pas nécessiter la création de nouvelles infrastructures importantes.

· Une fois le périmètre défini, les secteurs non agricoles doivent être identifiés.

· Dans les secteurs non agricoles du périmètre, le changement d'affectation et la transformation partielle de constructions, telles qu'habitation, rural, grange, écurie, étable, à des fins d'habitation ou de petites activités commerciales ou artisanales, sont autorisées, à condition que:

- L'ensemble des surfaces nécessaires se trouve à l'intérieur du volume originel du bâtiment, y compris les locaux de service tels que garage, chaufferie ou buanderie.
- L'aspect extérieur et la structure du bâtiment concerné demeurent, pour l'essentiel, inchangés par la transformation.
- Les activités de caractère commercial, artisanal ou de service n'engendrent pas de nuisances excessives.
- La nouvelle affectation conservera et mettra en valeur l'aménagement des alentours, tels que les éventuels jardins et vergers.
- Les affectations nécessitant des dépôts extérieurs au bâtiment ne peuvent pas être admises.

· Dans l'ensemble du périmètre, la reconstruction de bâtiments détruits par force majeure ou reconnus insalubres peut être autorisée.

· La construction de nouveaux bâtiments n'est possible, dans l'ensemble du périmètre, qu'en conformité avec la zone agricole ou si ces constructions sont imposées par leur destination.

Principes de coordination

· La création d'un tel périmètre tient compte des éléments tels que la qualité des surfaces agricoles, les dangers naturels, la nature et le paysage, le patrimoine, les nuisances, les biens d'approvisionnement, le maintien des ressources naturelles, etc.

3. RÉPARTITION DES TÂCHES

Le canton:

· Fixe les conditions pour la délimitation de périmètres d'habitat à maintenir et les principes à respecter lors de la transformation de bâtiments situés dans un tel périmètre.

Le Service des constructions et de l'aménagement:

· S'assure du respect des conditions d'entrée en matière pour la création d'un périmètre d'habitat à maintenir, et du respect des conditions d'application définies dans la présente thématique.

- Etablit des directives d'application pour la délimitation des périmètres d'habitat à maintenir à l'intention des communes.

Les communes:

- Peuvent délimiter des périmètres d'habitat à maintenir, conformément aux principes fixés.

4. MISE EN ŒUVRE

Conséquences sur les instruments de planification

Plan d'aménagement local

Avant de définir un périmètre d'habitat à maintenir, la commune prend contact avec le SeCA qui lui indique les études de base à réaliser et les critères à respecter.

Le plan d'affectation des zones désigne:

- le périmètre général du (des) périmètre(s) d'habitat à maintenir,
- le(s) périmètre(s) soumis à la réglementation spéciale (secteurs non agricoles).

Le règlement communal fixe les dispositions applicables à l'intérieur du ou des périmètres d'habitat à maintenir et à l'intérieur des secteurs non agricoles.

Procédure pour la réalisation d'un projet

Pour tout projet de construction ou de transformation d'un bâtiment situé dans un périmètre d'habitat à maintenir, l'examen préalable au sens de l'art. 184 LATeC est requis.

5. RÉFÉRENCES

- Directives cantonales d'application de l'article 23 OAT, novembre 1993.