Voir aussi:

Immeubles à protéger;

Sites construits à protéger;

Hameaux hors de la zone à bâtir

Domaine alpestres à maintenir

> 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:
SBC, AFC

Confédération:
ODT

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.

Dans le souci de différencier les possibilités de construire dans les régions rurales et également d'assurer la conservation des bâtiments dignes de protection, les bases légales fédérales sur l'aménagement du territoire ont été modifiées. Ces textes admettent notamment que la transformation des bâtiments protégés, situés hors de la zone à bâtir et qui ne sont plus utilisés à des fins agricoles, puisse être considérée comme imposée par sa destination. Ces bâtiments peuvent, par conséquent, faire l'objet de changements d'affectation facilités, étant donné l'importance patrimoniale que revêt leur maintien.

Outre la prise en compte de ces bases légales, le présent thème a pour but de définir les critères d'application pour la transformation des bâtiments concernés par cette problématique. A cet égard, le recensement des biens culturels immobiliers constitue la donnée de base qui contient toutes les indications sur la valeur des objets immobiliers, sur l'état de leur conservation et leur implantation dans le site.

2. PRINCIPES

Buts de la politique du canton

- Assurer la pérennité des bâtiments protégés, situés hors de la zone à bâtir, et dont l'utilisation à des fins agricoles n'est plus nécessaire.
- Définir les critères nécessaires au changement d'affectation et à la transformation des immeubles concernés par cette problématique selon l'art. 24d de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

Principes de localisation

- Les bâtiments protégés hors de la zone à bâtir sont les bâtiments de valeur A et B du recensement des biens culturels immeubles. Parmi les immeubles figurant au recensement en valeur C, seuls ceux dont la disparition nuirait à la qualité d'un site construit digne de protection sont concernés par les dispositions qui suivent et celles de la LAT.
- Les éléments caractéristiques qui ont justifié l'inscription d'un immeuble au recensement doivent être conservés et mis en valeur lors de tout projet de transformation.
- En cas de changement d'affectation, la nouvelle utilisation doit être compatible avec les éléments caractéristiques de la construction.
- 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.

- Les changements d'affectation de bâtiments protégés sont également applicables pour les cas où le propriétaire est un agriculteur.

Principes de coordination

- Les principes définis dans les thèmes «Immeubles à protéger» et «Sites construits à protéger» sont également à prendre en compte.
- Les dispositions en matière de protection de l'environnement ou de dangers naturels sont également applicables pour les changements d'affectation de bâtiments protégés hors de la zone à bâtir.

3. RÉPARTITION DES TÂCHES

Le canton:

- Demande aux communes de protéger les immeubles recensés.
- Délivre l'autorisation spéciale pour construction hors de la zone à bâtir exigée par la loi.

Le Service des biens culturels:

- S'assure qu'un bâtiment qui fait l'objet d'une demande de transformation ou de changement d'affectation est effectivement protégé.
- Evalue, sur la base de la documentation du recensement, si le bâtiment a été conservé dans l'état qui a justifié sa mise sous protection.
- Contrôle que le projet de transformation respecte les conditions précitées et atteint le but visé par la loi.

L'Autorité foncière cantonale:

- S'assure que le bâtiment n'est plus nécessaire à l'exploitation agricole.
- S'assure que l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée.

Les communes:

- Mettent sous protection les immeubles recensés par le biais de leur plan d'affectation des zones.

4. MISE EN ŒUVRE

Conséquences sur les instruments de planification

Plan d'aménagement local

Le règlement communal d'urbanisme précise que la transformation des bâtiments protégés situés hors de la zone à bâtir est soumise aux principes ci-dessus et qu'un contact avec le Service des biens culturels (SBC) est obligatoire avant l'élaboration d'un projet.

Procédure pour la réalisation d'un projet

Avant d'établir un projet, le requérant prend contact avec le SBC, qui le renseigne, en vérifiant notamment que le bâtiment a été mis sous protection selon la procédure prévue et qu'il est digne de protection au sens des critères énumérés ci-dessus. Le SBC définira en outre les conditions pour l'occupation du volume sur la base desquelles un avant-projet sera élaboré.

L'avant-projet sera transmis par la suite au SeCA pour demande préalable au sens de l'art.184 LATeC.

5. RÉFÉRENCES

- Recensement et inventaire des biens culturels immeubles.
- Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS).