

T304. Hameaux hors de la zone à bâtir

Instances concernées

Instance de coordination :
SeCA

Instance cantonale : SAgri

1. Objectifs

- › 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.

2. Principes

Critères pour la délimitation d'un périmètre d'habitat à maintenir

- › Etre constitué d'un groupe homogène de bâtiments, formant une entité clairement reconnaissable et distante de la zone à bâtir.
- › Etre composé à plus de 75 % de bâtiments d'origine rurale.
- › Comprendre au minimum cinq bâtiments d'habitation de structure saine.
- › Ne pas comprendre plus de 80 % d'habitations agricoles.
- › Comprendre une distance maximale entre les bâtiments de l'ordre de 50 m.
- › Comprendre un équipement suffisant et ne pas nécessiter la création de nouvelles infrastructures importantes.
- › Tenir 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 ou le maintien des ressources naturelles.



Transformations et constructions à l'intérieur d'un périmètre d'habitat à maintenir

› Dans les secteurs non agricoles :

- › autoriser 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 ;
- › comprendre l'ensemble des surfaces nécessaires à l'intérieur du volume originel du bâtiment, y compris les locaux de service tels que garage, chaufferie ou buanderie ;
- › ne pas changer, pour l'essentiel, l'aspect extérieur et la structure du bâtiment concerné ;
- › ne pas engendrer de nuisances excessives avec des activités de caractère commercial, artisanal ou de service ;
- › conserver et mettre en valeur, avec la nouvelle affectation, l'aménagement des alentours, tels que les éventuels jardins et vergers ;
- › ne pas admettre les affectations nécessitant des dépôts extérieurs au bâtiment.

› Dans l'ensemble du périmètre :

- › ne pas autoriser la reconstruction de bâtiments détruits par force majeure ou reconnus insalubres dans l'ensemble du périmètre ;
- › autoriser la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils sont conformes à la zone agricole ou si leur implantation est imposée par leur destination.

3. Mise en œuvre

3.1. Tâches cantonales

La DAEC :

- › soumet les nouveaux périmètres d'habitat à maintenir à la Confédération avant toute approbation au niveau local.

3.3. Tâches communales

Conséquences sur le plan d'aménagement local

- › Plan d'affectation des zones :
 - › Reporter les périmètres d'habitat à maintenir.
 - › Reporter les secteurs non agricoles.
- › Règlement communal d'urbanisme :
 - › Définir une réglementation spécifique pour les périmètres d'habitat à maintenir et pour les secteurs non agricoles.
- › Rapport explicatif :
 - › Intégrer les plans et les fiches d'identification des périmètres d'habitat à maintenir.
 - › Justifier la définition des périmètres.





3

Liste des périmètres d'habitat à maintenir légalisés

- › Vers les Galley et Vuarat (Attalens)
- › La Crétausaz (Autigny), Autafond et Cutterwil (Belfaux)
- › Chandon (Belmont-Broye)
- › Grenchen, Litzistorf et Riederberg (Bösingen)
- › Coumin Dessus (Cheiry)
- › Bärswil (Düdingen)
- › Fontanoux (Echarlens)
- › Bouleyres (Gibloux)
- › Hauteville (Hauteville)
- › Ferlens (Massonnens)
- › Villarey (Montagny)
- › Fuhra et Chloster (Plaffeien)
- › Wolfeich et Hereschür (Rechthalten)
- › Le Jordil et Villard (Saint-Martin)
- › Fillistorf (Schmitten)
- › Le Saulgy (Siviriez)
- › Praratoud et Vigny (Surpierre)
- › Au Pratzey (Treyvaux)
- › Bergli, Blattishus, Grossried, Hermisbüel, Hofmatt, Obermettlen et Drittenhäusern (Ueberstorf)
- › Vursia (Ursy)
- › Les Ponts d'Avau (Vaulruz)
- › La Gotta (Villorsonnens)





3

Référence

Petites entités urbanisées hors zone à bâtir et petites zones à bâtir, Territoire & Environnement (4/2014), VLP-ASPAN.

Participants à l'élaboration

SAgri, SBC, SEn, SFN, SeCA

1. Objectifs

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 donné 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 (OAT) a été modifiée en 1990 afin d'apporter une solution à cette problématique. Dès lors, les cantons ont eu 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 des 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. En 2000, une nouvelle OAT est entrée en vigueur, mais elle n'a pas apporté de changement légal au niveau des possibilités de définir de tels périmètres.

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 du droit fédéral n'est pas de développer ces secteurs, mais de permettre le maintien du tissu existant. Les conditions de transformation dans ces périmètres sont plus permissives que hors de la zone à bâtir.

Les périmètres d'habitat à maintenir légalisés figurent dans la liste annexée à ce thème. Toute création d'un nouveau périmètre doit faire l'objet d'une adaptation de la liste. Seuls les périmètres légalisés pourront faire l'objet d'une approbation au niveau local.

2. Principes

Dans la pratique, les groupes de bâtiments situés à moins de 500 m de la zone à bâtir ne peuvent pas être admis en tant que hameaux. Entre 500 et 1'000 m, une entrée en matière est possible en fonction de la situation, mais une analyse est à effectuer au cas par cas. Au-delà de 1'000 m, la distance est considérée comme suffisante pour qu'un groupe de bâtiments puisse être considéré comme un hameau.

