

Faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti hors de la zone à bâtir

En 1994, plus de 32'000 bâtiments étaient situés hors de la zone à bâtir, dont les deux tiers étaient encore exploités par l'agriculture (OFAT, 1994). En 2000, sur un total de 6'602 bâtiments avec logement, seulement 1'351 étaient encore occupés par des familles paysannes. A terme, deux tendances fortes rendent problématique la poursuite de cette occupation par le monde agricole: d'une part la diminution constante du nombre d'exploitations (moins un tiers entre 1985 et 2004 / OFS) et d'autre part la baisse constante de la part des bâtiments habités par une population active à plein temps dans l'agriculture (moins 400 unités entre 1990 et 2000 / ARE, 2005).

En outre, la grande majorité des bâtiments exploités par l'agriculture (environ 90 %), qui sont monofonctionnels et standardisés, sont sans intérêt du point de vue du patrimoine culturel. Ils ne possèdent pas de logement et sont difficilement utilisables hors d'un usage agricole. Autrefois, les bâtiments inutiles étaient fréquemment démolis (OFAT, 1994). Seuls les 10% restants présentent un réel enjeu par leurs qualités patrimoniales et leur potentiel de reconversion (OFAT, 1994). La qualité de certains bâtiments et leur insertion dans le paysage donnent donc un intérêt public à leur préservation.

Traditionnel dans certaines régions, l'habitat dispersé est un mode d'occupation du territoire particulier, qui contribue à la diversité des paysages du canton. La reprise des fermes traditionnelles par une population non agricole, si elle n'est pas correctement cadrée, n'est toutefois pas sans conséquences:

- demandes en faveur de nouveaux équipements ou infrastructures pour desservir ces constructions dispersées: routes, équipements des parcelles, énergie, raccordement à la Step, etc.;
- adaptation des services publics à un habitat décentralisé: déneigement, ramassage scolaire, récolte des ordures ménagères, etc.;
- un impact potentiel sur le paysage;
- une augmentation de la mobilité individuelle;
- une pression foncière sur l'agriculture et d'éventuels conflits de voisinage.

Le droit fédéral tient compte de ces intérêts en limitant strictement les possibilités de changement d'affectation (art. 39 à 43 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire - OAT).

Le Canton facilite la valorisation économique des volumes vacants dans l'habitat décentralisé tout en limitant les impacts paysagers et financiers des changements d'affectation pour les collectivités publiques. Il vise à assurer l'égalité de traitement des propriétaires concernés. Les communes tiennent compte du potentiel en nouveaux habitants dans les calculs liés à la zone à bâtir.

Le Canton utilise à cette fin tous les outils laissés à l'appréciation des cantons pour faciliter la *réhabilitation* des bâtiments d'intérêt patrimonial hors de la zone à bâtir, notamment en renforçant l'habitat permanent dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé, en sauvegardant le patrimoine bâti de qualité qui a perdu sa vocation agricole et en assurant le maintien de petites entités urbanisées (hameaux) hors de la zone à bâtir.

Le PDCn prévoit les mesures suivantes:

C2 Faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti hors de la zone à bâtir

C21 Constructions et installations dignes de protection

C22 Petites entités urbanisées (hameaux)

C23 Territoires à habitat traditionnellement dispersé

C24 Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques

LIGNE D'ACTION

C2