

## Petites entités urbanisées (hameaux)

MESURE

C22

### Problématique

En plus des villes et des villages compacts, le patrimoine bâti comprend également de nombreux groupes de bâtiments formant des petites entités urbanisées, dont des hameaux. Leur étendue limitée ne permet généralement pas de les reconnaître comme des lieux de développement à attribuer à la zone à bâtir. La conservation et l'entretien de ce parc immobilier sont donc assurés en priorité par le monde agricole. Or, en raison des mutations de l'agriculture, cette conservation n'est plus garantie par le seul maintien des fonctions d'origine. En effet, l'intensification et la rationalisation de l'agriculture entraînent une diminution du nombre d'exploitations, avec pour conséquence principale l'abandon progressif des bâtiments inutilisés.

Le régime ordinaire des autorisations spéciales hors zone à bâtir ne permet pas de répondre aux besoins spécifiques des petites entités urbanisées. En effet, les possibilités d'y transformer les volumes laissés vacants y sont fortement limitées, alors que des attentes envers ce potentiel immobilier existent, en particulier dans les régions sous influence urbaine. Par ailleurs, l'octroi d'autorisations spéciales d'objet par objet est insatisfaisant, car il ne garantit pas une approche globale et cohérente pour l'ensemble du hameau. C'est pourquoi l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) contient des dispositions permettant de délimiter des zones spéciales au sens de l'art. 18 LAT, telles que les zones de hameaux ou les zones de maintien de l'habitat rural, si le Plan directeur cantonal le prévoit.

Le Canton et les communes maintiennent donc l'habitat décentralisé et valorisent les petites entités urbanisées sises hors de la zone à bâtir. Dans le cadre de sa politique de préservation de l'héritage culturel vaudois, le Canton sauvegarde ce patrimoine en y admettant de nouveaux usages. Dans les régions peu denses, il s'agit donc de maintenir les structures existantes pour l'habitat, le petit commerce, l'artisanat et le commerce local, en optimisant l'utilisation des volumes bâtis vacants. En renforçant la population résidente, cette mesure contribue également à préserver un niveau d'équipement adéquat (transport, services, etc.).

L'intérêt public au renforcement de l'habitat permanent dans les hameaux crée indirectement une plus-value sur les bâtiments dont le changement d'affectation est autorisé. L'égalité de traitement commande donc de fixer clairement les exigences et les limites en matière de valorisation.

### Objectif

Adopter une démarche globale de valorisation pour les petites entités urbanisées ou hameaux afin d'assurer la cohérence des mesures et l'égalité de traitement entre les propriétaires concernés.

### Mesure

Les communes valorisent le patrimoine bâti et optimisent l'occupation des volumes disponibles afin d'y renforcer l'habitat permanent. Elles définissent des zones spéciales pour les petites entités urbanisées. Dans ces zones, le changement d'affectation à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture ou servant le petit artisanat, le tourisme rural et le commerce local peut être autorisé.

La délimitation des zones spéciales pour les petites entités urbanisées répond aux critères suivants :

- la zone comporte cinq bâtiments d'habitation au minimum formant une entité cohérente et compacte bien séparée du village ou de l'agglomération principale ;

- la majorité des bâtiments d'habitation ne sont plus liés à une exploitation agricole, horticole ou viticole ;
- l'exploitation agricole de la surface restante et des parcelles limitrophes n'est pas menacée ;
- la zone ne peut être assimilée visuellement ou physiquement à une extension de la zone à bâtir, ni à un foyer potentiel d'urbanisation ;
- l'équipement existant doit être suffisant. Un système alternatif de gestion des eaux ou un système décentralisé de production d'énergie peut être proposé, à la charge du propriétaire.

Dans leur planification, les communes délimitent et inscrivent les petites entités urbanisées dans le plan général d'affectation communal (PGA) en zone de hameaux. Une nouvelle construction ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant peut exceptionnellement être intégrée à la planification.

Le changement d'affectation ne donne aucun droit à l'extension des services publics.

### Principes de localisation

Les zones de hameaux au sens de l'art. 33 OAT.

### Principes de mise en œuvre

Les communes inscrivent les zones de hameaux dans leur plan général d'affectation (PGA) et adaptent leur règlement (RPGA). En collaboration avec les services cantonaux compétents, elles inventorient les ensembles bâtis et délimitent les périmètres. Cette démarche est réalisée par une équipe de mandataires qualifiés (voir chapitre *Travailler autrement*). Une planification intercommunale est vivement recommandée par le Canton afin d'assurer la cohérence de la procédure et l'égalité de traitement entre les propriétaires d'une même entité paysagère. Les communes tiennent compte dans les calculs liés à la zone à bâtir de ce potentiel en habitants et/ou surfaces d'activités. Lorsqu'un intérêt public est en jeu (culturel, social, environnemental, etc.) ou lorsque le projet améliore la qualité paysagère du site, la planification (PGA ou PPA) peut prévoir la construction d'un nouveau volume ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant. Le Canton peut autoriser le changement complet d'affectation de constructions ou d'installations sises dans une zone de hameaux.

#### A. Critères pour une zone de hameaux

- la zone comporte cinq bâtiments d'habitation au minimum formant une entité cohérente et compacte bien séparée du village ou de l'agglomération principale ;
- la zone ne peut être assimilée visuellement ou physiquement à une extension de la zone à bâtir, ni à un foyer potentiel d'urbanisation ;
- la majorité des bâtiments ne sont plus liés à une exploitation agricole, horticole ou viticole ;
- l'exploitation agricole de la surface restante et des parcelles limitrophes n'est pas menacée ;
- l'équipement existant doit être suffisant.

#### B. Contenu minimum de la planification communale ou intercommunale

1. La localisation des zones de hameaux dans le PGA.
2. La définition de règles (RPGA) d'application quantitatives (ex. surface, volume, nombre de logements, etc.) et qualitatives pour la transformation des bâtiments et de leurs aménagements extérieurs.
3. Un rapport explicatif qui comprend (art. 47 OAT) :

- 3.1 Une analyse architecturale et paysagère sur laquelle se fond les différentes dispositions.
- 3.2 L'estimation du potentiel en habitants et/ou surfaces d'activités.
- 3.3 Une évaluation du coût à la charge des communes induit par l'ensemble des changements d'affectation envisagés.

Un espace tampon peut être exigé pour :

- réserver un espace extérieur aux logements ;
- sauvegarder des éléments de valeur du paysage (jardins, vergers, biotopes, etc.) ;
- assurer une transition avec l'espace cultivé ;
- anticiper un éventuel fractionnement de parcelles.

Dans ce cas :

- le périmètre de l'espace tampon est localisé dans le PGA ;
- des principes paysagers applicables à l'espace tampon sont inscrits dans le RPGA ;
- l'espace est en principe inconstructible.

#### C. Conditions pour le changement d'affectation

Les conditions au changement d'affectation ci-dessous visent à conserver, au-delà de ses transformations, le lien de continuité du bâtiment avec le paysage environnant. Ce lien se traduit en général par :

- une ouverture large, sans coupure franche, sur le paysage environnant ;
- une implantation qui laisse la topographie proche du terrain naturel ;
- l'utilisation de matériaux de provenance locale ;
- l'utilisation d'espèces végétales régionales ou traditionnelles ;
- un faible pourcentage de surfaces minérales et l'utilisation, pour ces surfaces, de matériaux perméables.

Cette économie de moyens, caractéristique des constructions traditionnelles rurales, permet souvent une insertion réussie de l'architecture dans le paysage.

Le Canton réserve les conditions fixées par le droit fédéral. En complément, il applique les conditions suivantes :

1. Les aménagements extérieurs respectent l'identité des lieux, ne modifient que peu la topographie naturelle et le contexte végétal et n'augmentent pas les surfaces imperméables :
  - 1.1 Les mouvements de terrain sont évités, sauf s'ils améliorent la situation initiale (intégration au site).
  - 1.2 Une végétation indigène et adaptée au site est utilisée, à l'exclusion des exotiques, sous réserve de contraintes historiques (parc ou jardin historique).
  - 1.3 Le nombre de places de stationnement extérieures est limité et leur revêtement est perméable. Une couverture par une construction réversible et ouverte de tous côtés est seule autorisée.
  - 1.4 La continuité de l'espace agricole jusqu'au bâtiment est préservée : la fermeture du bien-fonds en limite de propriété (parcelles) par des clôtures ne peut être autorisée que si son impact sur l'environnement est faible, notamment pour sauvegarder les vues et les passages ou cheminements existants. Les haies constituées d'espèces caduques indigènes de type champêtre ou bocager sont seules autorisées.
2. Un système alternatif de gestion des eaux ou un système décentralisé (c'est-à-dire sur le site) de production d'énergie peut être proposé, à la charge du propriétaire.

## Compétences

### Confédération

La Confédération :

- est compétente pour émettre des directives et des recommandations.

### Canton

Le Canton :

- précise dans le Plan directeur cantonal les conditions pour délimiter les zones de hameaux et autoriser les changements d'affectation ;
- approuve les planifications directrices et les plans d'affectation ;
- délivre les autorisations spéciales.

Les services en charge de la protection du patrimoine culturel, des paysages protégés et de l'aménagement du territoire :

- veillent à la prise en compte des objectifs de valorisation dans le cadre des planifications et des autorisations spéciales ;
- invitent et consultent les services de l'administration cantonale intéressés ;
- conseillent, informent et sensibilisent les communes dans le cadre des procédures d'aménagement.

Le service en charge de l'aménagement du territoire :

- vérifie que les bâtiments qui font l'objet d'un changement d'affectation sans lien avec l'agriculture ne sont plus nécessaires à l'exploitation agricole et que le changement d'affectation n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité ;
- s'assure que l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée.

Pour l'accomplissement de ces deux tâches, le service en charge de l'aménagement du territoire peut consulter les services en charge de l'agriculture et du droit foncier rural.

En outre, il :

- invite les communes à réexaminer ou à réviser leurs planifications ;
- procède à l'examen préalable des plans d'affectation communaux.

Le service en charge de l'énergie :

- conseille les communes ou les particuliers lors de l'assainissement énergétique des bâtiments et l'utilisation des énergies renouvelables.

Le service en charge de la protection des eaux :

- conseille les communes ou les particuliers et autorise la réalisation de systèmes alternatifs de gestion des eaux.

### Communes

Les communes :

- en collaboration avec les services compétents, inscrivent les zones de hameaux dans leur plan général d'affectation (PGA) et adaptent leur règlement (RPGA).

### Autres

- les propriétaires et les autres groupes d'intérêts concernés sont associés aux démarches de planification.

### Coûts de fonctionnement

Mesure réalisée dans le cadre des procédures existantes.

**Délai de mise en œuvre**

2018

**Etat de la coordination**

Coordination réglée.

**Service responsable de la coordination**

Service en charge de l'aménagement du territoire.

**Références****Références à la législation**

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), art. 3, 8 et 18 ; Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), art. 33 et 47 ; Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), art. 50a, art. 81 al. 3

**Autres références**

SBMH, Recensement architectural du canton de Vaud, 2002 ; LTH - EPFL, Abords de monuments. Vers la définition de périmètres de protection, 2002 ; LHVPU - EPFL, Paysage et histoire. Paysage en mutation : une approche culturelle, 2004 ; SAT, Cadrages. Paysage et aménagement du territoire, 2005.