



Principes d'agencement en relation avec l'article 39 OAT – Constructions et installations dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé

(en complément du memento A4 – Construire hors de la zone à bâtir)
Teneur de décembre 2024

En cas de transformation d'un bâtiment d'habitation sis dans un territoire à habitat traditionnellement dispersé, l'aspect extérieur et la structure architecturale de ce dernier doivent demeurer pour l'essentiel inchangés. **Il est exclu de procéder à une démolition suivie d'une reconstruction.**

L'élément déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de la modification de la législation ou des plans d'aménagement (étendue de l'agrandissement: voir l'art. 42 OAT). En cas de transformation, l'aspect extérieur du bâtiment, que caractérisent trois éléments, à savoir la **toiture (1)**, les **façades (2)** et les **abords (4)**, doit autant que possible rester inchangé. Les caractéristiques des différentes parties du bâtiment (éléments de style) doivent être préservées, mais des améliorations d'ordre esthétique sont possibles.

La transformation d'objets dignes de protection ou de conservation est régie par les dispositions relatives à la protection du patrimoine. Dans le cas d'objets cantonaux (objets C), c'est-à-dire de tous les bâtiments dignes de protection ainsi que des bâtiments dignes de conservation se trouvant dans le périmètre de protection d'un site construit ou faisant partie d'un ensemble bâti, le Service cantonal des monuments historiques doit impérativement être associé le plus tôt possible à l'élaboration des plans de transformation.

Les principes d'aménagement ci-dessous sont valables pour toutes les fermes érigées sous l'ancien droit. Ils s'appliquent par analogie aux autres bâtiments (maisons d'habitation, stöcklis [petites maisons de dépendance], maisons de vacances, etc.).

1. Forme des toitures

Interventions admissibles:

- **Éclairage des combles:** 1^{ère} priorité: percement de fenêtres dans la façade en respectant les caractéristiques de l'objet (voir point 2); 2^e priorité pour les maisons ayant une surface de toit normale (la longueur du bâtiment n'excède pas 25 m): une fente de lumière horizontale (d'une hauteur de trois tuiles ou 90 cm au maximum) par pan de toit principal, d'une taille maximale de 2,4 m², ou trois vitrages de toiture au plus (au maximum 66 x 118 cm ou 78 x 98 cm) par pan de toit principal, disposés à intervalles réguliers sur une seule ligne horizontale et posés de manière affleurante (sans pare-soleil installés à l'extérieur); 2^e priorité pour les maisons ayant une grande surface de toit (la longueur du bâtiment excède 25 m): jusqu'à trois fentes de lumière horizontales par pan de toit principal, disposées sur une seule ligne et d'une taille maximale de 4,4 m², ou quatre vitrages de toiture au plus (au maximum 78 x 140 cm) par pan de toit principal, disposés à intervalles réguliers sur une seule ligne horizontale. Pour l'éclairage de combles non chauffés (galetas) au-dessus du rural, une tabatière (permettant l'accès au toit et pouvant faire office de sortie de secours) (au maximum 45 x 55 cm) par pan de toit principal est admise. Pour les bâtiments dont la longueur excède 25 m, deux tabatières par pan de toit principal sont admissibles.

Les éléments de construction dérangeants se trouvant sur le toit peuvent faire l'objet d'une amélioration d'ordre esthétique. Pour les bâtiments qui comportent une partie d'habitation, l'adjonction de superstructures adaptées au type du bâtiment et s'intégrant bien à la toiture est admissible. Cette

disposition ne s'applique toutefois pas aux fermes, pour lesquelles les ponts de grange et les lucarnes constituent les seules superstructures admissibles.

- **Éclairage à travers l'avant-toit dans la demi-croupe:** l'éclairage à travers l'avant-toit n'est pas admis dans les demi-croupes dont la longueur n'excède pas le quart de celle des pans de toiture principaux. Pour les demi-croupes dont la longueur excède le quart de celle des pans de toiture principaux, les tuiles ou plaques en fibres-ciment des troisième et quatrième rangées depuis le bas peuvent être remplacées par un matériau translucide pour autant que celui-ci reprenne la structure du matériau de couverture existant. Les deux rangées en matériau translucide doivent s'arrêter, de chaque côté, à un mètre de l'arrête du toit.
- **Éclairage à travers l'avant-toit le long des façades:** la pose d'un matériau translucide qui reprend la structure du matériau de couverture existant est admissible pour autant que la hauteur de la fente de lumière ainsi créée ne dépasse pas deux tuiles (ou 60 cm) et que sa largeur corresponde à celle des fenêtres qui doivent bénéficier de l'éclairage.
- **Installations de production d'énergies renouvelables:** de telles installations sont admises si elles sont conformes aux directives du Conseil-exécutif de janvier 2015 ainsi qu'au mémento ad hoc de février 2024.
- **Éclairage des combles combiné à une installation solaire couvrant la toiture entière:** les principes susmentionnés s'appliquent également; si la longueur du bâtiment est inférieure à 25 m, la taille maximale est de 2,4 m²; si la longueur du bâtiment excède 25 m, la taille maximale est de 4,4 m². Les éléments propres à l'éclairage sont admis au-dessus de la partie d'habitation jusqu'à la grange comprise et doivent être disposés sur une seule ligne. De tels éléments sont également admis si leurs dimensions sont équivalentes à celles des panneaux solaires.
- Au-dessus du rural, le percement d'une ouverture (45 x 55 cm au maximum) par pan de toit principal pour l'éclairage des combles non chauffées (galetas) est admissible. Pour les bâtiments dont la longueur excède 25 m, deux ouvertures de cette taille par pan de toit principal sont admissibles.



Interventions inadmissibles:

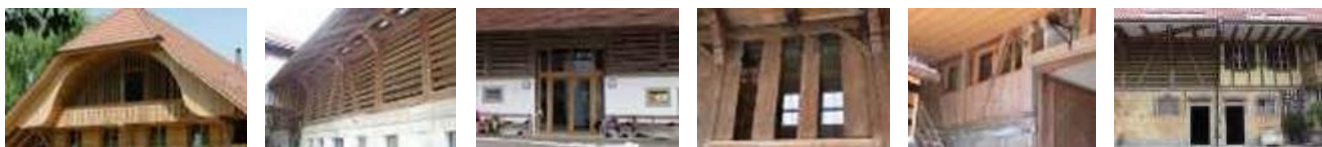
- Pose de balcons en «baignoire».
- Adjonction de multiples superstructures ou nombreuses incisions dans le toit aboutissant à une impression générale d'incohérence.
- Raccourcissement ou prolongement des avant-toits.
- Raccourcissement ou prolongement de la demi-croupe.
- Changement de la pente ou de la forme du toit.
- Pose d'un vitrage de toiture dans la demi-croupe, dans le toit du pont de grange, dans le toit d'un élément de construction accolé au bâtiment ou dans la croupe.
- Création d'une fente de lumière brisant la ligne de faîte.

2. Aspect des façades

Interventions admissibles:

- Amélioration des possibilités d'éclairage adaptée à l'objet.
- Rénovation des façades et rétablissement de l'état initial.
- Adjonction d'une galerie adaptée au type du bâtiment et respectant les conditions locales.
- Percement d'ouvertures supplémentaires adaptées au type du bâtiment et respectant les conditions locales pour l'éclairage des combles.

- Fermes: percement d'ouvertures étroites (30 cm au maximum) dans un pignon lambrissé.
- Pose d'un vitrage avec filtre en claustra de planches ou de lattes (l'écart entre les planches ou les lattes doit être inférieur ou égal à la largeur de celles-ci).
- Pose d'un vitrage derrière des parois en poutres à claire-voie ou derrière des ramées ou parois en planches simples, ajourées. Il est possible d'enlever une partie des structures en bois des parois à claire-voie et/ou de combler les jours entre les planches ou les poutres jusqu'à atteindre la proportion deux tiers de bois/un tiers de jour.
- Pose d'un vitrage sur les ouvertures existantes (p. ex. portes de grange, portes d'étable, lucarne, porte d'entrée, etc.).



Interventions inadmissibles:

- Isolation par l'extérieur et bardage modifiant le caractère de la façade.
- Percement, dans le rural, de fenêtres ayant le même dessin que celles du logement.
- Vitrage intégral du berceau lambrissé (sans poutres ou planches).
- Adjonction d'un balcon ou d'un jardin d'hiver accolé.

3. Fondations, murs, sols et plafonds

Interventions admissibles:

- Rénovation, reprise en sous-œuvre ou remplacement de fondations ou de murs de caves existants.
- Construction d'un radier pour les parties du bâtiment non sous-cavées.
- Adaptations mineures des hauteurs de locaux (abaissement du sol au rez-de-chaussée, relèvement du plafond dans les étages supérieurs).
- Assainissement et consolidation de la poutraison des planchers.
- Adjonction de niveaux à l'intérieur de la grange.
- Fermes: construction d'une mezzanine dans la partie habitable et dans la grange.
- Construction d'un plafond en matériaux légers destiné à réduire le volume des locaux au-dessus du niveau supérieur dans le rural (galetas).
- Démolition ou déplacement d'éléments d'architecture intérieure, pour autant que de telles interventions ne remettent pas en question la structure architecturale du bâtiment ou son aspect extérieur.

Interventions inadmissibles:

- Extension des caves existantes.
- Démolition de tous les niveaux intérieurs (qui équivaut à «vider» le bâtiment).
- Adjonction de niveaux à l'intérieur du rural (exception faite de la grange).
- Coulage de dalles en béton armé (sauf au-dessus l'étable, s'il s'agit d'une construction en béton ou en maçonnerie).

4. Aménagement des abords

Interventions admissibles:

- Modifications adaptées à l'environnement naturel d'une construction dans l'espace rural.
- Plantes indigènes et matériaux usuels dans la localité.
- Murs en pierres sèches de petite taille.



Interventions inadmissibles:

- Déplacement de l'accès, des surfaces nécessaires aux déplacements, des entrées, des aires de loisirs, etc.
- Modifications importantes apportées au terrain, enrochements en pierres naturelles (d'une dimension supérieure à 30 x 50 cm), gabions, systèmes de consolidation de talus en éléments en auge et murs de soutènement élevés.
- Imperméabilisation de grandes surfaces de sol et création de plusieurs terrasses de jardin (au maximum une terrasse, adaptée à l'environnement, de 20 m² par appartement).
- Installation de clôtures, de panneaux brise-vue en bois et d'éléments d'agencement de jardin importants et qui ne sont pas adaptés à l'environnement.
- Plantation d'arbres et de buissons non usuels dans la localité.

- Voir aussi le mémento A1 – Transformation de bâtiments et d'installations érigés sous l'ancien droit et qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone (article 24c LAT)
- LAT = Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)
- OAT = Ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (RS 700.1)