

# Zones de hameau



**Principes applicables  
à la délimitation de zones  
de hameau au sens  
de l'article 33 OAT**

**Guide  
pour l'aménagement local**

Direction de l'intérieur et de la justice  
Office des affaires communales et de  
l'organisation du territoire

## **Impressum**

### **Edition:**

Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT) Nydegasse 11/13,  
3011 Berne

### **Groupe de travail:**

Arthur Stierli (direction)  
Rolf Mühlemann  
Ruedi Tschan  
Rolf Wohlfahrt  
Christine Wittwer  
Claudia Vogt

### **Composition:**

Javier Pintor

### **Traduction:**

Anne-Claire Simonet

**Le présent guide est publié à l'adresse [www.be.ch/gal](http://www.be.ch/gal)**

## Guide sur la délimitation de zones de hameau au sens de l'article 33 OAT

Les hameaux sont de petites entités urbanisées traditionnelles, dans lesquelles l'agriculture ou l'artisanat rural occupent une place prépondérante. Ils comprennent au moins cinq bâtiments principaux habités à l'année. On distingue trois types de hameaux en fonction de leur composition: les hameaux agricoles, les hameaux mixtes et les hameaux non agricoles.

Ils jouent un rôle essentiel pour la préservation de la structure de l'habitat et la stabilité démographique dans l'espace rural. A l'origine, ils constituaient un point de convergence pour un territoire étendu de fermes isolées en raison de la présence d'une école, d'un bureau de poste, d'un magasin, d'une exploitation artisanale d'une certaine taille... Cette fonction traditionnelle distingue les hameaux d'autres groupes de maisons de moindre importance. Elle tend toutefois à disparaître dans le sillage des changements structurels, de sorte que la présence d'infrastructures caractéristiques d'un centre d'importance locale ne constitue plus un critère déterminant. En tout état de cause, un classement en zone de hameau au sens de l'article 33 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) implique un groupe traditionnel de constructions en ordre contigu. Quant aux villages, ils relèvent de la zone à bâtir puisqu'ils sont des périmètres de développement du milieu bâti.

L'article 33 OAT offre aux cantons et aux communes un instrument d'aménagement permettant d'élargir les possibilités de construction en dehors des zones à bâtir ordinaires. Les zones de hameau telles que les prévoit l'article 33 OAT sont des zones à bâtir auxquelles s'appliquent certes des restrictions particulières, mais dans lesquelles les possibilités d'affectation des bâtiments existants sont plus étendues que celles qui découlent des articles 24ss de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Les prescriptions relatives à l'affectation que doivent édicter les communes peuvent autoriser les rénovations, les transformations complètes et les reconstructions, ainsi que les changements d'affectation lorsqu'ils servent à préserver le caractère du hameau. Dans ce contexte, les projets sont conformes à l'affectation de la zone et les décisions sont rendues au terme d'une procédure ordinaire.

Le canton de Berne fait usage des possibilités offertes par la Confédération s'agissant des petites entités urbanisées. Il entend encourager la préservation des hameaux, dont il autorise dès lors un développement modéré. Le présent guide traite de la concrétisation, au niveau des plans d'affectation communaux, des critères applicables aux zones de hameau au sens de l'article 33 OAT qui sont énoncés par la fiche de mesure A\_03 du plan directeur cantonal. Son but est de faciliter une délimitation correcte et objectivement fondée des zones. A cet égard, il appartient à la commune d'exposer les éléments déterminants dans le rapport explicatif prévu par l'article 47 OAT. Les demandes de permis de construire portant sur des projets conformes à l'affectation de la zone de hameau relèvent de l'autorité d'octroi du permis de construire compétente. Selon la pratique de l'OACOT en la matière, aucune approbation du canton au sens de l'article 25, alinéa 2 LAT n'est nécessaire.

### Quelle est la zone appropriée?

Les trois types de hameaux précités se distinguent par leur composition (nombre d'exploitations agricoles) et par leur taille. Le choix de la zone appropriée s'opère en fonction des **dimensions du milieu bâti** et de **l'affectation**, ainsi que des **objectifs d'aménagement** poursuivis (développement du tissu bâti de la commune, équipement, etc.). De tels objectifs ont une influence décisive sur la détermination des différentes zones.

Objectifs concernant les zones de hameau au sens de l'article 33 OAT:

Croissance canalisée	Offrir des possibilités d'affectation des bâtiments existants plus étendues que celles qu'autorisent les articles 24ss LAT dans la zone agricole.
Protection des bâtiments et du site	Préserver la structure traditionnelle de l'habitat et les ensembles bâtis de valeur en tenant compte des espaces extérieurs caractéristiques ainsi que des différents objets en présence.

### Hameau non agricole

Le hameau est essentiellement composé de bâtiments utilisés à des fins non agricoles et habités à l'année. Il compte également quelques exploitations agricoles.

Il n'est pas exclu de classer les terrains situés entre les constructions, voire certaines parcelles à la limite du milieu bâti.

### Hameau mixte

Le hameau comporte plusieurs exploitations agricoles et/ou une entreprise d'artisanat rural. Il possède au moins cinq bâtiments habités à l'année qui ne sont pas utilisés à des fins agricoles ou artisanales.

### Hameau agricole

Le hameau se compose pour l'essentiel de constructions utilisées à des fins agricoles. Il compte moins de cinq bâtiments principaux habités à l'année qui ne sont pas utilisés à des fins agricoles.

Est-il judicieux, sous l'angle de l'aménagement du territoire, d'autoriser de nouvelles constructions non agricoles au cœur du hameau ou à sa périphérie?



Zone à bâtir au sens des articles 15 LAT et 72 LC

Procédure à suivre:

- Révision ou révision partielle des plans d'aménagement local
- Permis de construire ordinaire



Zone de hameau au sens des articles 18 LAT et 33 OAT

Procédure à suivre:

- Révision ou révision partielle des plans d'aménagement local
- Permis de construire selon les prescriptions applicables à la zone (pas de nouvelles constructions)
- Projets débordant le cadre des prescriptions applicables à la zone: autorisation selon l'article 16 LAT ou dérogation au sens des articles 24ss LAT



Zone agricole au sens de l'article 16 LAT

Procédure à suivre:

- Permis de construire selon l'article 16 LAT ou dérogation au sens des articles 24ss LAT

Illustration 1: Détermination du type de zone approprié pour les hameaux non agricoles, les hameaux mixtes et les hameaux essentiellement agricoles

## Comment délimiter une zone de hameau au sens de l'article 33 OAT?

La définition de critères objectifs et transparents garantit une délimitation judicieuse des zones de hameau par les communes. Elle se fonde sur la fiche de mesure A\_03 du plan directeur cantonal.

### Principaux critères de délimitation

- Le hameau possède un noyau traditionnel bâti en ordre contigu:
  - il comporte au minimum cinq bâtiments non agricoles ou ne servant plus à l'agriculture habités à l'année **(a)**;
  - les bâtiments font tous partie du noyau et sont en principe distants de 30 m au plus les uns par rapport aux autres **(b)**.
- Une césure claire doit exister entre le hameau et la prochaine zone à bâtir: plusieurs centaines de mètres de périmètre non construit entre la zone à bâtir et le bâtiment habité du hameau qui en est le plus proche **(c)**.
- La zone de hameau comprend en principe le périmètre déjà construit. Lorsque des espaces extérieurs renforçant l'aspect traditionnel du site (groupes d'arbres fruitiers, vergers à proximité des fermes, etc.) sont inclus dans la zone de hameau, ils sont protégés en conséquence sur la base de l'article 247, alinéa 3 du règlement type de construction. Il n'est pas indispensable d'intégrer tous les bâtiments existants à la zone de hameau **(d)**. Il est par ailleurs admissible de prendre également des constructions relativement récentes en considération (maisons familiales érigées sous le régime de l'ancien droit par exemple). Lorsque les limites de la zone de hameau ne coïncident pas avec celles des parcelles, il y a lieu de tenir compte, au moment de la délimitation, des possibilités d'extension des bâtiments admissibles dans une telle zone. Si l'espace est suffisant pour la détention d'animaux à titre de loisir, les besoins doivent être déterminés au moment de l'établissement du plan. Les aires d'exercice en plein air consolidées pour chevaux requièrent les surfaces suivantes: 150 m<sup>2</sup> pour un à deux chevaux, 250 m<sup>2</sup> pour trois à cinq chevaux et 400 m<sup>2</sup> pour plus de cinq chevaux. L'écurie doit alors être à stabulation libre.

**(a) à (d):** La délimitation de zones de hameau doit être justifiée sur la base des critères (a) à (d) dans les rapports sur l'aménagement local (preuve apportée par un plan et des explications sur le respect des critères).

### Pour les communes, les conséquences sont les suivantes:

- Les zones de hameau au sens de l'article 33 OAT ne doivent pas être prises en compte dans le calcul des besoins en terrains à bâtir pour les 15 prochaines années.
- La commune n'est en principe pas tenue d'équiper les zones de hameau, sauf dans le cas de l'alimentation en eau et de l'assainissement des agglomérations et des groupes d'habitations comptant au moins cinq immeubles habités en permanence qui ne sont en principe pas distants de plus de 100 mètres les uns des autres: l'obligation d'équiper existe indépendamment de la dénomination de la zone.
- Les projets de construction qui débordent le cadre des zones de hameau ne peuvent être autorisés que sur la base des articles 16 ou 24 à 24d LAT.
- Si de nouvelles constructions doivent être autorisées, on est en présence d'une zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT, ce qui soulève non seulement la question du besoin, mais aussi celle de l'interdiction des petites zones à bâtir.
- Souvent situés dans des territoires à habitat traditionnellement dispersé, les hameaux jouent alors le rôle de noyaux d'habitation. Sur les hauteurs du Plateau et dans les Alpes notamment, ces deux formes d'habitat peuvent coexister. En d'autres termes, des territoires à habitat traditionnellement dispersé au sens de l'article 39, alinéa 1 OAT peuvent jouxter directement des zones de hameau selon l'article 33 OAT.
- A l'intérieur d'un hameau, les exploitations agricoles ne doivent pas être affectées systématiquement à la zone de hameau.
- Le droit foncier rural s'applique, conformément à l'article 2, alinéa 2, lettres a et c LDFR, aux immeubles et parties d'immeubles comprenant des bâtiments et installations agricoles qui font partie d'une entreprise agricole ainsi qu'aux immeubles qui ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation.

### Exemples

Les trois exemples ci-après illustrent différentes possibilités de classification.

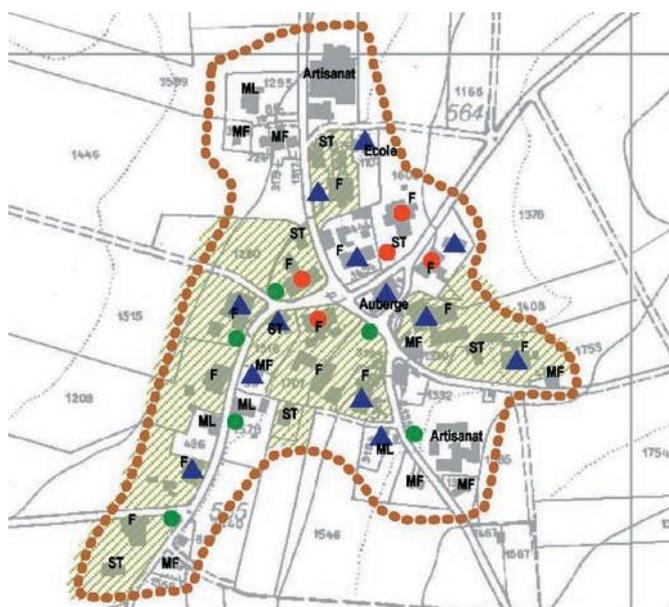
## Exemple 1: Grand hameau mixte avec périmètre de protection du site

Cas usuel: le groupe de constructions en ordre contigu est intégralement classé en zone de hameau. Ainsi, les possibilités de transformation valent pour tous les bâtiments existants. Il n'en résulte aucun inconvénient pour les biens-fonds agricoles puisque leur affectation peut être maintenue sans restriction d'aucune sorte. De nouvelles constructions et installations agricoles sont également admises dans la zone de hameau. L'avantage réside dans le fait qu'en cas d'abandon de l'exploitation, elles peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation et de transformations sans modification du plan de zones.

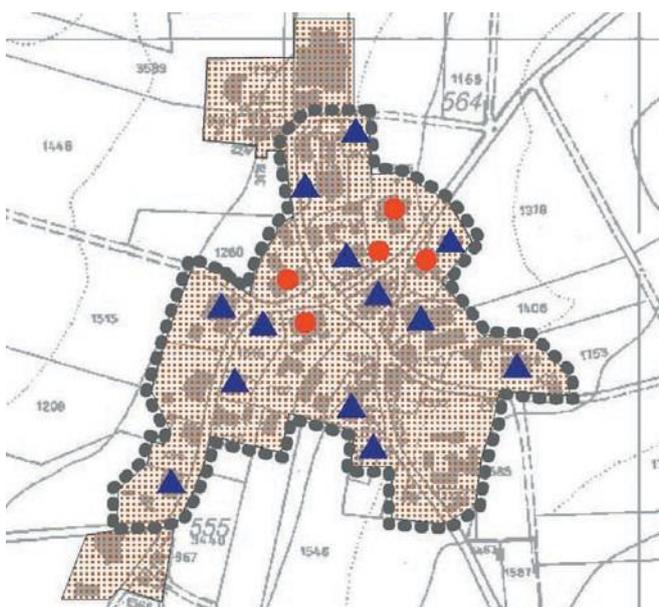
Précisions concernant le plan de zones:

- Si le plan de zones mentionne en particulier les bâtiments classés et le périmètre de protection du site, il ignore par contre les arbres isolés protégés, qui figurent pour leur part dans le plan de protection communal.
- En l'espèce, la priorité est accordée au maintien de l'activité agricole et à la circonspection lors du changement d'affectation du hameau. Si la stratégie d'aménagement local devait conférer un rôle plus dynamique au hameau, la délimitation d'une zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT pourrait également être envisagée.

Analyse structurelle



Plan de zones



- ▲ Bâtiment digne de conservation
- Bâtiment digne de protection
- Arbre isolé de valeur
- Groupe de constructions en ordre contigu
- Affectation agricole

- Zone de hameau au sens de l'article 33 OAT
- Périmètre de protection du site
- ▲ Bâtiment digne de conservation
- Bâtiment digne de protection

Bâtiments habités à l'année:

- F: ferme
- ST: stöckli
- MF: maison familiale
- ML: maison locative

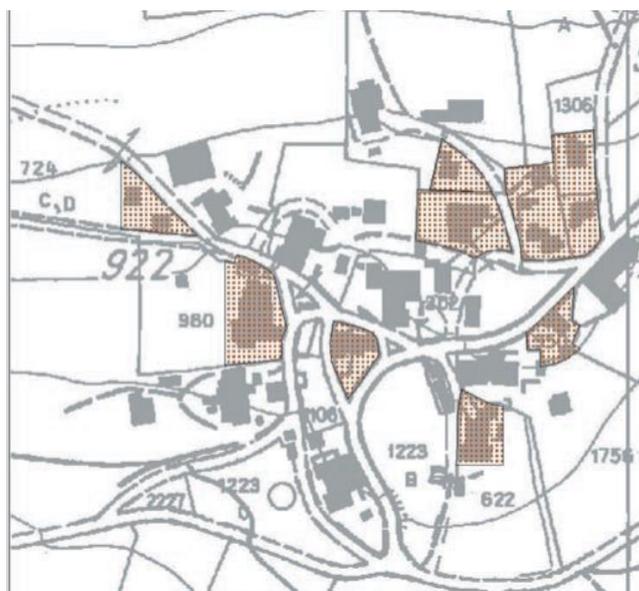
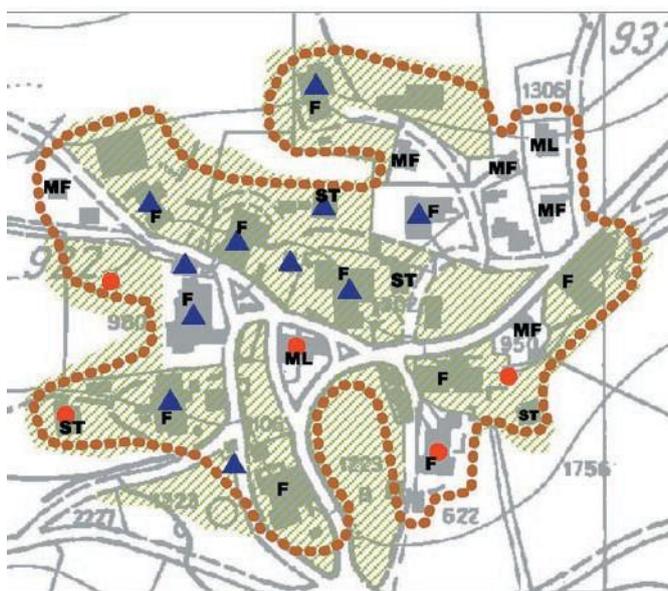
## Exemple 2: Grand hameau mixte partiellement classé en une zone fractionnée

Les exploitations agricoles ne doivent pas être affectées systématiquement à la zone de hameau. S'il ressort toutefois de l'analyse structurelle que les biens-fonds pour lesquels un changement d'affectation est autorisé font partie d'un groupe de constructions en ordre contigu, ils peuvent également être classés de manière ponctuelle dans la zone de hameau. Les critères de délimitation devront être exposés et documentés de manière probante lors de l'examen préalable au plus tard (rapport explicatif).

Précisions concernant le plan de zones:

- Les bâtiments classés de cette commune ne figurent pas dans le plan de zones, mais dans le recensement architectural.
- Les objets naturels protégés sont mentionnés dans un plan de protection du paysage communal séparé.
- Si la structure agricole est sur le point de subir des mutations dans ce hameau, la délimitation des zones devrait se fonder sur l'exemple n° 1 (afin d'éviter le dépôt de demandes visant un changement de zone lors de l'abandon d'exploitations agricoles).

Analyse structurelle



- ▲ Bâtiment digne de conservation
- Bâtiment digne de protection
- Groupe de constructions en ordre contigu
- ▨ Affectation agricole

- ▨ Zone de hameau au sens de l'article 33 OAT

Bâtiments habités à l'année:

F: ferme

ST: stöckli

MF: maison familiale

ML: maison locative

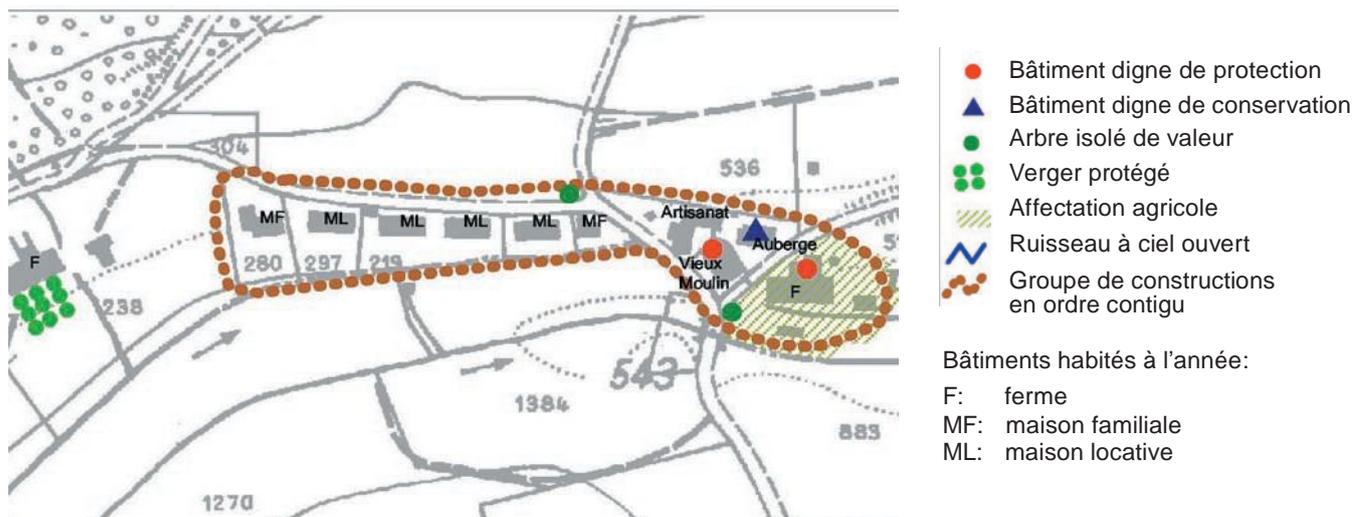
### Exemple 3: Petit hameau comportant des constructions destinées à l'artisanat traditionnel

L'entité bâtie traditionnelle se compose d'une ferme, d'une auberge, d'un vieux moulin et d'une construction affectée à l'artisanat. Les logements avoisinants, érigés plus récemment, peuvent être considérés comme faisant partie du groupe de constructions en ordre contigu (périmètre largement construit) et, partant, inclus dans la zone de hameau. Quant au bâtiment d'habitation situé tout à l'ouest, il est à l'écart et doit par conséquent rester en zone agricole.

Précisions concernant le plan de zones:

- Dans cette commune, les bâtiments classés sont énumérés dans le recensement architectural, de sorte qu'ils ne figurent pas dans le plan de zones. Par contre, ce dernier mentionne les objets naturels protégés (arbres isolés, verger appartenant à la ferme).
- Lorsqu'une zone de hameau jouxte la forêt, il convient, au moment de sa délimitation, de fixer de manière contraignante la limite de la forêt dans le plan de zones.
- Pour autant qu'aucun nouveau bâtiment ne soit érigé, il est également possible d'attribuer la petite entité urbanisée à une zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT (cf. ATF 1P.465/2002 Uesslingen-Buch).

#### Analyse structurelle



#### Plan de zones



## Quelles sont les possibilités d'affectation qui s'offrent au propriétaire foncier?

La préservation de la structure propre au hameau implique de restreindre quelque peu les possibilités, notamment en ce qui concerne la diversité des affectations. Autrefois, un hameau agricole était caractérisé par la coexistence de bâtiments agricoles, de logements et éventuellement de points de convergence tels qu'une auberge ou un bureau de poste. A l'avenir aussi, les hameaux devront pouvoir cumuler divers types d'affectation, même si, en raison de l'évolution, des changements sont susceptibles d'intervenir à cet égard (disparition de la fromagerie au profit d'une entreprise de services par exemple).

D'une manière générale, toutes les affectations susceptibles de s'intégrer dans la structure du hameau sont admissibles. Une fois classés en zone de hameau, les bâtiments peuvent être rénovés, partiellement transformés, modérément agrandis ou reconstruits. La condition est, à cet égard, qu'ils aient été érigés ou transformés légalement.

Les possibilités envisageables sont les suivantes:

- Les fermes peuvent être entièrement transformées en logements non agricoles.
- Les bâtiments d'habitation et les fermes peuvent accueillir des entreprises artisanales ou de services qui ne sont pas ou guère dérangeantes. Par entreprises dérangeantes, on entend celles qui provoquent de fortes immissions ou qui, de par leurs dimensions ou le volume des locaux qui leur sont nécessaires, ne s'intégreraient pas dans la structure originelle du hameau.
- Le changement d'affectation d'un rural ou d'une annexe qui ne sont plus utilisés à des fins agricoles en vue de l'implantation d'une entreprise artisanale ou de services qui n'est pas ou guère dérangeante est possible lorsque le bâtiment en question se prête à la nouvelle affectation prévue. Un tel changement est également admis à des fins d'habitation, mais à condition que le bâtiment comporte déjà une partie habitable (sans quoi les espaces extérieurs s'en trouveraient trop sensiblement modifiés).
- Les bâtiments principaux peuvent être agrandis dans une mesure limitée, compte tenu de la situation concrète. Le principe est de «transformer avant d'agrandir». En effet, des agrandissements importants contrediraient le but de la zone de hameau, qui est de préserver la structure existante.
- Les bâtiments attenants et les annexes sont admis pour des affectations accessoires à condition qu'ils soient clairement subordonnés au bâtiment principal.
- Les transformations sont possibles pour autant que l'aspect extérieur ne subisse aucune dégradation. Une attention toute particulière doit être accordée à la forme des toitures.
- Les nouvelles constructions ne sont autorisées que si leur implantation est imposée par leur destination et qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole (champ d'application de la zone agricole).

## Comment tenir compte des exigences de la protection du site et du paysage?

Une commune qui délimite une zone de hameau doit avoir une idée précise des buts et des principes qu'elle entend y imposer en matière d'agencement. Elle doit veiller à ce que

- la typologie, la structure et les proportions des bâtiments soient préservées;
- les bâtiments attenants ainsi que les nouvelles constructions et installations annexes s'intègrent bien dans le hameau, de par leur typologie et en termes de volume, et à ce qu'ils dégagent, avec les bâtiments existants, une bonne impression d'ensemble;
- les possibilités d'atténuer le caractère gênant de certains objets soient exploitées;
- les matériaux soient choisis de façon à bien s'harmoniser avec ceux des constructions existantes;
- les éléments qui caractérisent le site soient préservés et fassent l'objet de prescriptions en vue de garantir leur protection (places devant les bâtiments, jardins, vergers à proximité des fermes, etc.).

Etant donné que seules sont autorisées les nouvelles constructions dont l'implantation est imposée par la destination et qui sont nécessaires à l'exploitation agricole, d'une part, et que chaque situation appelle une solution individuelle, d'autre part, il n'y a pas lieu de fixer des mesures de police des constructions dans tous les cas. Quant aux bâtiments dignes de protection ou de conservation et aux éléments caractéristiques du site tels que les bois, groupes d'arbres, jardins, etc., ils devraient être traités de la même manière sur tout le territoire de la commune à l'occasion d'une révision ordinaire des plans d'aménagement local. S'il existe des lacunes à cet égard, il s'agit de les combler le cas échéant dans le cadre d'une procédure de révision partielle.

### La commune devra-t-elle supporter des coûts supplémentaires?

Une commune qui délimite une zone de hameau n'est pas tenue de l'équiper. L'équipement est toutefois obligatoire, quelle que soit la zone, s'agissant de l'alimentation en eau et de l'assainissement des agglomérations et des groupes d'habitations comptant au moins cinq immeubles habités en permanence. Ainsi, la création d'une zone de hameau n'oblige en aucun cas la commune à supporter des coûts supplémentaires.

Les coûts d'infrastructure directs ne sont pas les seuls critères devant être pris en considération lors des débats relatifs à l'évolution du milieu bâti dans l'espace rural, tant il est vrai que les coûts indirects jouent eux aussi un rôle non négligeable. On peut citer, à titre d'exemple de mesures rendues nécessaires par un changement de la structure démographique, la mise en place de bus scolaires ainsi que la garantie d'itinéraires sûrs pour les écoliers. La commune se doit d'observer les points suivants:

- o **L'élimination des eaux usées** implique des infrastructures qui sont parmi les plus coûteuses et qui dépendent fortement de la typologie de l'habitat. D'une manière générale, l'obligation de raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées domestiques vaut également dans le cas des exploitations agricoles. La commune doit consentir des dépenses d'investissement lorsque des bâtiments non équipés font partie d'un groupe d'habitations, indépendamment de la création d'une zone de hameau. Quant aux frais d'exploitation et d'entretien, également à la charge des pouvoirs publics, ils dépendent de l'âge et de l'étendue du réseau de canalisations et des installations.
- o **L'alimentation en eau d'usage et en eau d'extinction** des agglomérations et des groupes d'habitations comptant au moins cinq immeubles habités en permanence incombe à la commune indépendamment de la création d'une zone de hameau, et engendre elle aussi d'importants frais d'infrastructure. A lui seul, l'équipement public (équipement général et captage de l'eau) représente 60 à 70 pour cent du total des frais de capital, d'exploitation et d'entretien. A cet égard, les frais de capital dépendent pour l'essentiel de la structure de l'habitat et des dimensions du système de canalisations.
- **La desserte routière** ne pose en général pas de grands problèmes étant donné qu'il existe déjà, le plus souvent, une route communale ou cantonale. La commune n'est pas tenue de renforcer l'infrastructure existante. Il y a toutefois lieu de tenir compte des coûts qui pourraient être induits par l'élargissement des possibilités d'affectation dans les zones de hameau, notamment en raison d'exigences qualitatives accrues (entretien hivernal des routes, éclairage).
- **Le raccordement au réseau de transports publics** ne fait pas partie des conditions posées à la création d'une zone de hameau. Il n'en reste pas moins que les changements démographiques engendrés par une telle mesure peuvent faire naître de nouvelles prétentions (bus scolaire par exemple).
- **L'approvisionnement en énergie** n'est pas une tâche communale. Il incombe en effet aux compagnies d'électricité de garantir la construction et l'exploitation des réseaux. En cas de libéralisation du marché toutefois, la situation pourrait considérablement changer, ce qui aurait des conséquences non négligeables pour les communes.

## L'activité agricole est-elle restreinte?

La question de savoir si les exploitations agricoles doivent être incluses dans la zone de hameau se pose à la commune ainsi qu'aux agriculteurs concernés. A cet égard, la décision sera plus facile à prendre si l'on tient compte des perspectives et des intentions de ces derniers.

En cas de classement des exploitations agricoles dans la zone de hameau, aucun inconvénient ne résulte, pour les agriculteurs, de la réglementation de l'ordonnance sur la protection de l'air concernant les distances minimales à respecter jusqu'à la zone habitée en raison d'éventuelles immissions d'odeurs. Les distances sont calculées en application du rapport FAT n° 476 de 1995 intitulé «Distances minimales à observer pour les installations d'élevage d'animaux – Recommandations pour de nouvelles constructions et des exploitations existantes». Le facteur de correction suivant peut toutefois être pris en compte: dans la zone agricole et dans les zones de hameau selon le nouveau droit, au sens de l'article 18 LAT, il y a lieu de respecter 50 pour cent des distances minimales prévues par le rapport FAT n° 476 (cf. aussi ISCB 7/721.0/1.11 du 25 janvier 2010).

Il n'en reste pas moins que le principe de précaution qui découle de l'article 11 de la loi sur la protection de l'environnement doit être observé quel que soit le choix de la zone. Les voisins d'une exploitation ont droit à une protection contre les émissions nuisibles ou incommodantes, et les pollutions atmosphériques doivent, à cette fin, être limitées par des mesures prises à la source. Il convient donc de recourir à toutes les mesures que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation, pour autant que cela soit économiquement supportable.

## Le droit rural est-il concerné?

Le **droit foncier rural** s'applique en vertu de l'article 2, alinéa 2, lettres a et c LDFR aux immeubles et parties d'immeubles comprenant des bâtiments et installations qui font partie d'une entreprise agricole ainsi qu'aux immeubles qui ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation.

Ainsi, le droit foncier rural vaut également, en règle générale, dans les zones de hameau. On serait tout au plus en présence d'une exception dans le cas où un immeuble exempt de constructions agricoles se trouverait intégralement situé dans une telle zone.

Le **droit de succession rural** est limité en ce sens que le droit à l'attribution d'une entreprise agricole ne peut être invoqué que dans le cas des éléments nécessaires à l'exploitation.

## Y a-t-il des changements du point de vue de l'évaluation officielle?

Dans les zones de hameau, l'évaluation est effectuée d'après la valeur de rendement pour les immeubles et les entreprises agricoles, conformément au droit foncier rural fédéral et cantonal (art. 56 de la loi bernoise sur les impôts). Un réajustement de l'évaluation officielle n'intervient que lors du changement d'affectation d'un bâtiment agricole, par exemple en cas de transformation et d'aménagement de nouveaux logements. La création d'une zone de hameau reste donc sans conséquence pour les propriétaires fonciers. La valeur officielle est fixée suivant l'état et l'étendue des immeubles à la date déterminante.

## Exemple de formulation des dispositions sur la zone de hameau au sens de l'article 33 OAT

Zone de hameau (ZHa) au sens de l'article 33 OAT

### Art. 245

- a) But
- <sup>1</sup> La zone de hameau vise le maintien de la structure traditionnelle de l'habitat et une utilisation mesurée des volumes existants.
  - <sup>2</sup> Les prescriptions qui régissent la zone agricole sont applicables sous réserve des dispositions ci-après.
  - <sup>3</sup> Les prescriptions du degré de sensibilité III sont applicables.

### Art. 246

- b) Affectation
- <sup>1</sup> Les affectations admises dans la zone de hameau sont le logement ainsi que les activités artisanales et de services moyennement gênantes.
  - <sup>2</sup> Le changement d'affectation des constructions existantes est admis. Pour autant que le volume n'offre pas de réserves appropriées, la surface brute au plancher au moment de l'entrée en vigueur de la présente disposition peut être agrandie de 30 pour cent au plus (ONMC: surface utile principale, surface de construction et surface de dégagement).
  - <sup>3</sup> De nouvelles constructions attenantes ou annexes (ONMC: petites constructions et annexes) inhabitées peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont subordonnées au bâtiment principal.
  - <sup>4</sup> La démolition et la reconstruction sont admises.

### Art. 247

- c) Restrictions
- <sup>1</sup> Les changements d'affectation ne doivent pas entraîner la construction de bâtiments agricoles de remplacement.
  - <sup>2</sup> Des locaux d'habitation ne peuvent être créés qu'à l'intérieur de bâtiments comprenant déjà au moins un logement.
  - <sup>3</sup> L'aspect caractéristique des constructions et l'aménagement traditionnel des espaces extérieurs doivent être préservés.