

Enoncé théorique de Master en Architecture

# Avenir des bâtiments ruraux dans les zones d'habitat dispersé

Chloé Baur & Claire Rosat





Imprimé en janvier 2015 à Lausanne

Dans le cadre de l'énoncé théorique de Master à l' Ecole polytechnique fédérale  
de Lausanne

Groupe de suivi:

Responsable de l'énoncé théorique: M. Philippe Thalmann

Directeur pédagogique: M. Luca Ortelli

Maître EPFL: M. Yves Dreier

Expert externe: M. Philippe Gueissaz



## Remerciements:

Nous tenons tout particulièrement à remercier, pour leurs aides, leurs conseils, leurs soutiens et leurs relectures toutes les personnes suivantes:

Nos familles respectives et amis

Notre groupe de suivi

Monsieur Peter Zurbrüegg

Monsieur Jacques Dubey

La commune de Château d'Oex

Les propriétaires des bâtiments du hameau que nous avons sélectionné nous ayant permis de venir effectuer nos analyses

Le bureau d'architecture LVPH



# Table des matières

1.Introduction	p.7	
2.Paysage suisse	p.9	
2.1 Aménagement du territoire		
2.2 Plan directeur cantonal vaudois		
2.3 Droit foncier rural		
2.4 Classements architecturaux		
2.5 Protection du paysage et de la nature		
2.6 Constructions en zone agricole		
3. La vie et l'habitat rural en Suisse	p.23	
3.1 Agriculture suisse, histoire et évolution		
3.2 Histoire des constructions rurales		
3.3 Définition du terme "bâtiments ruraux désaffectés ou réaffectés"		
3.4 Choix du site		
4. Commune	p.31	
4.1 Parc régional		
4.2 Caractéristiques du paysage et valeurs patrimoniales		
4.3 Dimensions économiques et démographiques et besoin programmatiques de la commune		
4.4 Analyse des bâtiments ruraux dans la commune		
5 Typologie des bâtiments ruraux	p.47	
5.1 Typologies des bâtiments existants en zone agricole		
5.2 Typologies des bâtiments ruraux désaffectés		
5.3 Bâtiments ruraux potentiellement ré-affectables et zones d'intervention		
5.4 Bâtiments isolés bien placés		
5.5 Fermes (bâtiments mixtes)		
5.6 Développement du type hameau		
6 Pourquoi est-il important d'intervenir ?	p.97	
6.1 Quel programme et quel usage ?		
6.2 Quels changements au niveau de l'organisation du territoire ?		
7 .Bibliographie	p.111	





# 1. Introduction

Le paysage suisse est un paysage très diversifié. Passant de grandes villes en bordure du lac à des villages implantés aux milieux des champs, tout en traversant de denses forêts. Au jour d'aujourd'hui, la population résidant en Suisse est en pleine croissance. La structure démographique étant en pleine évolution, elle engendre une demande en logements ou en terrains à bâtir bien plus élevée. Vient alors la question de la protection de ce paysage, tout en sachant que l'on devra forcément soit densifier, soit s'étendre pour répondre à la demande croissante de logements. Les villes ayant tendance à croître et à se densifier, le cas est bien différent en situation rurale, où on tend à l'étalement et aux constructions dispersées. Le paysage rural, bien que protégé, est donc soumis à des dégradations pour cause de nouvelles constructions qui ne correspondent plus aux typologies existantes. Une intensification des modes d'exploitation vient également accentuer ce phénomène.

En effet, le développement des outils agricoles, ainsi que l'utilisation d'engrais dans l'agriculture ont donné de meilleurs rendements, nécessitant des volumes à stocker plus imposants. La taille du bétail, elle, a aussi augmenté. La taille des locaux des exploitations devient insuffisante et le besoin de construire plus grand et mieux équipé se fait ressentir. Peu à peu, nombre de ces bâtiments ruraux deviennent obsolètes et coûtent de l'argent à leurs propriétaires pour ceux qui continuent à les entretenir. Dans le cas échéant, ils se détériorent peu à peu, jusqu'à être détruits dans bien des cas, car ils sont inutilisés.

Ces bâtiments, pourtant, sont représentatifs de leur environnement et de leur époque. Ils font partie de manière harmonieuse de leur village ou de leur contexte. Ils ont été fabriqués à l'aide de matériaux locaux, prenant la forme de leur fonction, souvent sans aucun architecte, mais selon les besoins du propriétaire agriculteur. Chaque espace est adapté soit à l'homme, soit à l'animal. Les typologies ont été étudiées pendant des centaines d'années, adaptées et réadaptées à leur site et aux éléments naturels tels que le climat et l'exposition. Elles reflètent l'observation et la connaissance du lieu, chaque agriculteur cherchant à préserver au maximum ses meilleures terres. C'est une architecture rurale qui est caractéristique de chaque région. Cette architecture, pourtant, tend à disparaître. En effet, avec la pression démographique et foncière d'aujourd'hui, l'aménagement du territoire répond à un risque d'étalement urbain et à un empiètement sur les terrains agricoles. Mais est-ce vraiment le cas partout ? Il en résulte une difficulté d'intervenir sur ces bâtiments ruraux désaffectés se trouvant en zones agricoles, peu importe la situation et la région. Ces bâtiments sont pourtant des bâtiments de valeur, car ils sont les témoins d'une époque révolue, d'une histoire de la Suisse.

Par ce travail, nous voulons aborder la question de l'avenir de ce patrimoine bâti de manière générale. Dans une période où le manque d'espace pour de nouvelles constructions et programmes se fait sentir et où l'on peut observer un exode rural, on peut se demander si la réhabilitation de bâtiments ruraux, qui sont effectivement devenus obsolètes à l'agriculture, pourrait apporter une des solutions au problème. De plus, les constructions d'aujourd'hui détonnant des bâtisses rurales établies depuis des centaines d'années, la réhabilitation de ces fermes ou granges désaffectées pourrait être un moyen de garder des villages harmonieux et typiques, tout en y apportant de nouvelles activités nécessaires au lieu. Ce travail a donc pour but d'éclairer la situation actuelle de ces bâtiments et de réfléchir à quelles limites nous pouvons imposer à ces changements d'affectations, pour ne pas à la fois dévisager ce patrimoine bâti, mais aussi empêcher les abus ou transformations néfastes du paysage, notamment par la construction d'infrastructures afin de connecter ces bâtiments désaffectés avec les villages avoisinants.





Le paysage de la Suisse est très diversifié. On y trouve des paysages urbains denses composés de grandes villes et de périphéries, un grand plateau formé de collines qui se caractérise par de grandes cultures sur lesquelles tend la menace d'un étalement des paysages urbains. Le bâti prend forme de manière plus dispersée, mais il est bien relié par les infrastructures. On trouve encore, parmi ces typologies de paysages, celles du Jura et des Alpes, plus montagneuses. Les paysages sont donc variés et chacun a ses qualités qu'il faut préserver. Face à une pression de l'urbanisation, la Suisse doit prendre des décisions pour se battre à la fois contre la mitage du territoire et le gaspillage du sol afin de préserver ces paysages caractéristiques et l'environnement qu'ils génèrent. En préservant le paysage et les terres agricoles, la loi rigidifie les possibilités données de construire dans les aires rurales. Il faudra donc être attentif à ne pas enlever les éléments vitaux de ces dernières. À ces fins sont mis en place la loi sur l'aménagement du territoire à l'échelle de la Suisse et un plan directeur cantonal à l'échelle du canton.

### 2.1 Aménagement du territoire

L'aménagement du territoire est un ensemble de règles qui gère l'utilisation du sol en Suisse. Le but de ces lois est de rendre l'utilisation du sol la plus mesurée possible afin de protéger au mieux les biens naturels de la Suisse tels que le sol, l'air, l'eau, allant jusqu'à la forêt et le paysage. Ainsi, la Confédération édicte des principes que les cantons doivent suivre au niveau de l'aménagement du territoire. Par ces principes, elle cherche, en plus d'une utilisation mesurée du sol, à favoriser et harmoniser les activités qui se déroulent dans les cantons et enfin, à garantir des modes d'occupation du sol qui assureront un développement harmonieux de la Suisse. Dès lors, ces lois doivent également favoriser une vie sociale, économique et culturelle des régions de la Suisse et encourager une décentralisation intelligente de l'urbanisation et de l'économie. Les régions tendront donc à être plus diversifiées et la coopération entre elles et à l'intérieur d'elles-mêmes sera plus forte. L'espace bâti, au lieu de s'étaler, devra devenir plus dense afin de sauvegarder les terres agricoles et le paysage. En protégeant ces deux éléments importants à l'échelle du territoire, les sources d'approvisionnement tendront à devenir suffisantes pour le pays. De nos jours, les directives sur l'aménagement du territoire en Suisse sont réparties entre le fédéral, le cantonal et le communal et chaque domaine doit faire respecter des lois bien précises.

En Suisse, les zones habitables sont particulièrement exiguës. Elles s'élèvent au nombre de 13'000 km<sup>2</sup> pour une superficie totale de 41'285 km<sup>2</sup> (1). De ce fait, la pression qu'exerce l'urbanisation, due à la fois au bon niveau de l'économie et à la prospérité, est relativement élevée. Aujourd'hui, on peut observer une forte croissance de surfaces destinées à l'habitat et aux infrastructures. Cette augmentation est plus grande que la croissance démographique elle-même. La majeure partie de ces surfaces se développe au détriment des surfaces agricoles. Dans 90% des cas, ceci est dû au fait que les zones d'habitations actuelles jouxtent souvent des zones agricoles. On constate ainsi une grande perte de surfaces de production, majoritairement sur le plateau suisse, et plus particulièrement sur la zone urbaine Genève-Lausanne. Pour éviter un étalement trop fort, la Suisse protège l'environnement et le paysage qui sont importants, à la fois pour l'agriculture mais aussi pour le tourisme. Dans les zones de type rural, comme le Jura, le Plateau, les Pré-alpes et les Alpes, le but de l'aménagement du territoire est donc majoritairement de protéger l'agriculture et le paysage à des fins productives et touristiques.

Pour lutter contre tous ces phénomènes actuels qui entraînent le mitage du paysage, le gaspillage du sol, les atteintes au paysage et à l'environnement, ainsi que l'amaigrissement des surfaces rurales, le droit suisse a coupé son territoire en deux parties depuis le 22 juin 1979. En effet, le territoire se trouve séparé en deux catégories de zones, la première étant des zones à bâtir et la seconde des zones hors zone à bâtir. La première classe est destinée à la construction et se base sur des règles fédérales appliquées par les cantons et les communes. Ces zones devront donc, au jour d'aujourd'hui, devenir plus denses. Pour ce qui est des zones hors zones à bâtir, elles sont destinées à l'agriculture, la sylviculture et à la nature. Ce découpage du territoire a pour effet de préserver les terres agricoles à des prix acceptables et favoriser la survie de l'agriculture, tout en préservant le paysage suisse. Toute construc-

(1) Sources des chiffres: Informations transmises par la commune de Château d'oex

tion se trouvant hors zone à bâtir est régie par le droit fédéral, plus spécifiquement par les articles 16, 24, et 37a de la LAT, ainsi que par les articles 33 à 43 de l'Ordonnance sur l'Aménagement du Territoire. Une fois les grandes lignes édictées par la Confédération, chaque canton développe son plan directeur selon les règles imposées par son supérieur. Ainsi le canton de Vaud met en place un plan directeur cantonal vaudois afin d'organiser l'utilisation de son territoire et coordonner ses activités.

## 2.2 Plan directeur cantonal vaudois

Le plan directeur cantonal, nommé PDCn, coordonne les activités organisant le territoire. C'est donc un tableau de bord du canton, centré sur le développement territorial et complétant la planification financière et le programme de législature. Les plans directeurs communaux et régionaux s'adaptent lorsque les circonstances l'exigent, ceci tous les quinze ans. Les plans d'affectation sont réétudiés et adaptés lorsque les circonstances ont évolué. Les modifications éventuelles interviendront au plus tard cinq ans après son entrée en vigueur pour ce qui est des planifications régionales et dix ans pour les planifications communales. Les objectifs de l'aménagement du territoire datent de 1987 et n'ont pas évolué depuis. Il y a donc peu de risque que le réexamen engendre un conflit pour les communes qui ne modifient pas leur planification de manière significative. En revanche, les communes qui révisent leur planification auront de nouveaux outils et de nouvelles méthodes de travail. Le rôle des communes est de planifier l'ensemble de leur territoire en identifiant les constructions et installations devant être protégées ou mises en valeur. Le canton peut exiger une procédure intercommunale pour conserver une cohérence paysagère et en terme d'égalité de traitement entre les propriétaires. Le canton applique plusieurs règles. La première règle exige que la nouvelle affectation soit destinée de préférence à de l'habitat permanent ou collectif, au petit artisanat, au tourisme, à la formation ou à la culture. Deuxièmement, les aménagements extérieurs doivent être en conformité avec les lieux, ne modifiant que légèrement le terrain naturel. Concernant les petites entités urbanisées, nommées hameaux, les communes valorisent le patrimoine bâti existant en occupant les volumes actuels afin d'y renforcer l'habitat permanent. Elles identifient et inscrivent les petites entités urbanisées dans un plan général d'affectation communal, nommé PGA, en zone de hameaux. Une nouvelle construction ou la démolition (suivie d'une reconstruction) d'un bâtiment existant peut être exceptionnellement intégrée à la planification. L'article 38 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions impose aux communes de plus de 1'000 habitants de réaliser un plan directeur. Le plan directeur communal est un outil de travail pour les autorités communales et cantonales. Pour notre part, nous nous intéresserons aux zones agricoles.

## 2.3 Droit foncier rural

Pour régler les zones agricoles, hors zone à bâtir, le droit foncier rural LDFR se met en place. Il pose la question de l'occupation du territoire et donc de l'habitat décentralisé. D'une part, la Confédération doit veiller à une quantité suffisante de terres agricoles pour obtenir une certaine quantité de denrées alimentaires, mais elle doit également être attentive à la viabilité des exploitations et des villages. Elle doit, en contrepartie, offrir suffisamment d'emplois et de logements aux paysans qui utilisent son sol. La Loi sur l'aménagement du territoire veille à ce que la vie sociale soit favorisée, ainsi que l'économie et la culture de sa région. Elle est établie également pour promouvoir une décentralisation bien pensée de l'urbanisation et de l'économie. Comme dans beaucoup de cas, ces contrées rurales sont des zones structurellement faibles. Cette inégalité se doit d'être combattue et nécessite l'aide de l'état, faisant appel à une politique régionale active. Elle veille donc à s'assurer qu'une population résidente minimum dans ces régions soit présente, ainsi qu'à renforcer la capacité économique de ces zones. La population paysanne à elle seule ne peut pas répondre à cette tâche.

Pour lutter contre ces phénomènes engendrés à la fois par l'exode rural, par l'évolution de la mécanisation générant une baisse des personnes employées, et finalement par le morcellement du territoire, cinq objectifs sont mis en place par le droit foncier rural en 1984. La Lagr, loi fédérale sur



l'agriculture du 29 avril 1998, tente de maintenir et de créer des exploitations productives. Elle se bat également contre l'apparition d'entités économiques trop grandes, ces dernières obtenant trop de terres. Quand des terres sont mises en vente, le prix de l'exploitation reste fixé à un prix équitable pour ne pas créer un surendettement du repreneur. Le repreneur doit être en mesure d'assurer le bon fonctionnement de l'exploitation. Le droit foncier rural essaie aussi d'aider les familles à garder leurs exploitations et protège le fermier. Elle met en place un fond agricole passant de manière prioritaire par le bail à ferme. La nécessité de protéger le fermier en premier lieu, avant la propriété, est un objectif important du droit foncier rural. La LDFR essaie également d'empêcher le morcellement des entreprises agricoles, que celles-ci soient louées ou exploitées personnellement, il permet donc de préserver la condition paysanne en général.

La Suisse est attentive à ce que l'agriculture soit maintenue, ainsi que les terres agricoles, afin de conserver au maximum les terres pour l'approvisionnement du pays par des familles paysannes. De ce fait, elle défend également la propriété foncière rurale à l'art. 104 alinéa 3 de la Constitution, ainsi qu'en mettant en place la loi fédérale sur le droit foncier rural, le 4 octobre 1991. Cette loi a été mise en place pour conserver au maximum des terres ayant comme propriétaires des familles paysannes et pour soutenir leurs exploitations. Elle favorise une agriculture productive, exploitant le sol d'une manière durable. Elle combat également la concurrence trop forte des prix afin que les prix ne s'envolent pas et que l'agriculture soit toujours possible. La position du paysan est, grâce à cette loi, renforcée en cas d'acquisition par des entreprises ou des immeubles agricoles. Cette loi contient donc des dispositions sur plusieurs détails, comme ceux qui concernent le rachat d'entreprises ou d'immeubles agricoles, le partage de ces entreprises ou encore le détachement des immeubles ruraux.

Cette loi concerne donc notre sujet car elle s'applique à tout bâtiment agricole isolé ou faisant partie d'une exploitation, ainsi qu'à ceux qui contiennent une partie agricole dans leur volume. Ces derniers sont situés, comme nous avons pu le voir, en zone agricole. Il faut noter qu'il y a des conditions à l'attribution des entreprises agricoles. La personne qui reprendra ces terres devra les exploiter. Une fois le lègue accepté, le nouveau propriétaire ne pourra pas vendre le terrain avant 10 ans sans l'accord des co-héritiers. Les bâtiments, de manière générale, sont legués de père en fils et restent dans les familles paysannes, en lien à l'exploitation. Si la famille ne peut pas les reprendre, alors les bâtiments seront vendus à une nouvelle famille ou exploitation qui pourra se servir des bâtiments à des fins agricoles.

La loi contient donc des restrictions de droit public dans les rapports juridiques, protégeant les entreprises et les bâtiments agricoles. En effet, aucun bâtiment ou partie de ce dernier ne peut être séparé d'une entreprise agricole, sauf s'il n'est plus nécessaire à l'exploitation, ce qui reste encore à prouver. Les constructions agricoles ne peuvent pas être découpées en parcelles de moins de 25 ares (1 are = 100 m<sup>2</sup>) pour combattre le morcellement des zones agricoles. Il existe toutefois des exceptions et des autorisations exceptionnelles. Pour ce qui est des exceptions, on en trouve lorsqu'il s'agit d'améliorations foncières décidées par l'autorité directrice. Il y aura également exception si le partage a pour but d'améliorer des limites de terrains ou de les modifier pour le bien d'une construction. Lors d'une expropriation ou d'une vente de gré à gré, cette opération est également possible. Des autorisations exceptionnelles sont données lorsque la construction agricole est divisée en une part qui n'entre pas dans le champ d'application de cette loi et en une deuxième qui elle en fait partie. Il peut arriver qu'un bâtiment agricole soit échangé contre une terre ou d'autres bâtiments mieux situés par rapport à l'exploitation. Dans ce cas également aura lieu une autorisation exceptionnelle.

Une autre exception peut justifier la séparation d'un bâtiment agricole de son exploitation d'origine: quand la capacité financière de la famille de paysans est menacée et que la séparation d'un de leur bâtiment détournerait la faillite et le remboursement des dettes (art. 60 alinéa 1g du droit foncier rural). Une autorisation peut être donnée quand il s'agit d'une affaire d'intérêt public devant être effectuée. Enfin, si le bâtiment que l'on veut détacher de l'exploitation laissera place à un bâtiment d'exploitation au service d'entreprises collectives ou à une installation équivalente. De manière générale, ce genre d'opérations est possible lorsque le partage aide à améliorer et favoriser des entreprises agricoles et quand aucun héritier ou parent ne compte reprendre l'exploitation ou n'a besoin du bien à séparer.

Ainsi, quand un bâtiment n'est plus utile à une exploitation agricole, son bout de parcelle peut être transféré à une autre exploitation, afin de ne pas devoir construire un nouveau bâtiment nécessaire à l'exploitation. Si ce bâtiment n'est plus conforme ou utile à n'importe quelle exploitation, alors il pourra être séparé de la parcelle agricole pour en former une nouvelle et être vendue à un tiers. Il ne faut cependant pas oublier que la parcelle reste en zone agricole et qu'elle est toujours sujette aux règlements appartenant aux zones agricoles. Ainsi, un bâtiment étant à son origine agricole ne pourra toujours pas être réaffecté pour contenir du logement ou un autre programme. On reste donc toujours dans une impasse. D'autres exceptions touchent les bâtiments jugés suffisamment importants pour être protégés. Ces derniers se trouvent dans une zone protégée, par exemple pour leur patrimoine naturel, ou encore leur patrimoine architectural. La séparation permet donc de conserver soit un site, soit une construction qui est digne d'intérêt au niveau architectural ou historique.

Art. 24D LAT : Habitations sans rapport avec l'agriculture, constructions et installations dignes de protection

1 L'utilisation de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance peut être autorisée à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture.

2 Le changement complet d'affectation de constructions et d'installations jugées dignes d'être protégées peut être autorisé à condition que :

- a. celles-ci aient été placées sous protection par l'autorité compétente.
- b. leur conservation à long terme ne puisse être assurée d'une autre manière.

3 Les autorisations prévues par le présent article ne peuvent être délivrées que si :

- a. la construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur, qu'elle se prête à l'utilisation envisagée et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité.
- b. l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés.
- c. tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et que tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement complet d'affectation de la construction ou de l'installation sont à la charge du propriétaire.
- d. l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée.
- e. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose

Selon l'article 24d de la LAT, les bâtiments dignes de protection peuvent changer d'affectation, mais seulement s'ils sont sous protection de l'autorité compétente et si le changement d'affectation est nécessaire afin de pouvoir conserver les qualités du bâtiments. Il reste maintenant à savoir ce que représentent les bâtiments dignes de protection au sens de la loi et pour cela on se réfère à la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC). L'article 81 de la LATC explique quels sont ces bâtiments dignes d'être mis sous protection. Ces bâtiments sont dignes d'être protégés lorsqu'ils sont inscrits à l'inventaire des Monuments et Sites ou s'ils représentent un intérêt local de par leurs qualités architecturales, paysagères, historiques ou culturelles.

Art. 81.2. de La LATC : Constructions et installations jugées dignes d'être protégées

1 Le département peut autoriser le changement complet d'affectation de constructions ou d'installations jugées dignes d'être protégées et mises sous protection.

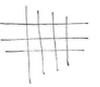
2 Sont jugées dignes d'être protégées :

- a. les constructions ou installations inscrites à l'inventaire conformément à la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites ou
- b. celles qui présentent un intérêt local en raison de leur valeur architecturale, paysagère, historique ou culturelle qui est préservée.

3 La mise sous protection peut être assurée par :

- a. le plan d'affectation des zones ou
- b. une décision du département en charge de la protection des monuments et des sites bâtis.

4 Le changement d'affectation doit être adapté aux caractéristiques du bâtiment protégé et ne doit pas porter atteinte à ses abords. Une modification des aménagements extérieurs peut être autorisée. Les autres conditions fixées par le droit fédéral sont réservées.



Pour ce qui est des prix de vente, la loi empêche une publicité ou une concurrence. Ils ne doivent pas dépasser 5% du prix payé pour des exploitations rurales ou des immeubles ruraux, comparés aux prix actuels des établissements environnants. Ainsi, il n'y aura pas de concurrence de prix et les exploitations ne gagneront pas de l'argent à revendre des bâtiments agricoles encore utilisés. Le type de bâtiments auxquels nous allons nous intéresser rentre dans la catégorie des bâtiments qui ne sont plus utiles à aucune exploitation. Il serait donc possible de les détacher dans une nouvelle parcelle. Cependant, les parcelles restent en zone agricole et l'on ne peut toujours pas changer l'affectation de ces bâtiments

Il faut donc savoir dans quelles limites on peut passer une parcelle d'une zone agricole à une zone à bâtir. Dans ce cas, pour passer à une autre zone, il faudrait déclasser une zone constructible pour la passer en zone agricole, étant donné que chaque commune a un quota à respecter. On peut se demander s'il ne serait pas intéressant, dans les quotas que la commune donne, de prendre en compte ces bâtiments ruraux désaffectés et de proposer de rendre ces nouvelles parcelles constructibles et de ne pas ajouter à leur place de nouvelles parcelles à construire, ce qui est très compliqué. La solution serait plutôt de revoir les critères du type hameau ou les criètes de classement.

## 2.4 Classements architecturaux

Quels sont donc les bâtiments que l'on peut juger dignes d'être conservés pour leurs qualités architecturales et patrimoniales? En Suisse, chaque bâtiment est classé selon des notes allant de 1 à 7, un étant la note la plus haute. En Suisse, il y a trois principales mesures de protection établies par la loi de protection de la nature, des Monuments et des Sites: la protection générale (concernant la classe 3 dont l'application est du ressort des communes), la mise à l'inventaire au titre de monument historique (concernant les notes 1 et 2) et le classement au titre de monument historique (il s'agit de la plus haute protection notifiée dans la loi).

Ainsi, un bâtiment qui porte le numéro 1 est une construction qui est considérée comme un monument historique est qui doit, de telle sorte, être conservé au mieux dans son apparence et dans sa forme. Ce bâtiment sera donc sur la liste pour être classé aux Monuments et Sites, s'il ne l'est pas déjà. Toutes modifications ou restaurations doivent contenir une étude historique et archéologique avant de pouvoir envisager ces travaux. Comme mesure de protection, ce genre de bâtiment peut être classé monument historique. Quand il ne l'est pas, il est simplement inscrit à l'inventaire et porte la note de 1. La note de 2 exprime une importance de la construction à l'échelle régionale. Comme les bâtiments classés sous la note 1, une intervention sur ce genre de constructions nécessiterait des études préalables et devrait respecter l'aspect et le caractère du bâtiment. Ces deux classes sont placées sous la protection prévue par la loi aux articles 49 et suivants de la Loi sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions. Les bâtiments qui héritent de la note 3 sont des objets intéressants à l'échelle locale et méritent d'être conservés. Contrairement aux deux autres classes, il peut être modifié à condition de conserver les qualités qui ont fait qu'il soit classé à 3. Vient ensuite la note de 4. Cette dernière exprime le fait que les bâtiments portant cette note sont bien intégrés à leur environnement, que ce soit par leurs volumétries, leurs emplacements ou leurs fonctions. De manière générale, ce sont ce genre de bâtiments qui déterminent une localité et forment le caractère d'un lieu. C'est donc surtout à ce genre de bâtiments que nous aurons affaire. Le 4 notifie le fait que l'identité de ce genre de bâtiments mérite d'être conservée, mais n'est pas assez important architecturalement pour être classé aux Monuments et Sites.

La note 5 représente les constructions ayant des qualités et des défauts. Son architecture est de qualité, mais le bâtiment est souvent mal intégré. Ainsi, les qualités et les défauts de ces derniers sont équivalents et il est difficile de s'exprimer sur ces constructions. Les objets sans intérêts sont illustrés par la note 6. Ce genre de bâtiment n'a pas de caractéristiques fortes ou de grandes qualités dans son architecture ou dans son implantation. Il est donc considéré comme sans importance. Enfin, la note 7 détermine les bâtiments qui altèrent un site et détruisent l'harmonie d'un lieu. Enfin, on trouve, en

plus des classes 1 à 7, des bâtiments qui ne sont pas classés et d'autres qui ne sont pas pris en compte. Lors de notre étude, il faudra donc prendre en compte le classement des bâtiments auxquels nous aurons affaire. Quels sont donc les types de constructions que nous pouvons trouver en zone agricole et sont-ils, selon les critères que nous venons d'énoncer, dignes de protection? Si, en effet, dans notre travail, nous avons affaire à des bâtiments bien classés, la possibilité de les réhabiliter et de les sauvegarder sera facilitée. Cette note pourrait être une bonne justification pour le détachement du bâtiment de sa parcelle agricole et pour son changement d'affectation.

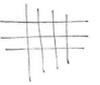
## 2.5 Protection du paysage et de la nature

Comme nous l'avons dit précédemment, un des buts premiers de la LAT est la sauvegarde et la protection du paysage rural, englobant également la conservation des ressources naturelles. L'objectif de la confédération est d'encourager et de sauvegarder l'agriculture autant que possible en Suisse. Il faut toutefois être attentif aux productions et exploitations trop importantes, induisant une mécanisation plus imposante. Cette mécanisation impose des mesures d'améliorations foncières, ainsi que d'infrastructures. Dans le passé, les modifications générées par ces dernières sur les espaces cultivés et sur le paysage ont été conséquentes et indésirables. Ces changements, dans le début des années 70, ont occasionné un changement de stratégie envers le rôle de l'agriculture dans la société et l'économie suisse. En plus de la volonté de la Suisse d'encourager l'agriculture afin de ravitailler la population du pays, cette dernière doit aussi jouer d'autres rôles, dont un écologique.

En effet, l'agriculture a toujours eu une forte influence sur le paysage et les ressources de la nature, les façonnant années après années. Ce paysage idyllique est aussi un outil valorisant les produits fermiers, alimentaires et touristiques. La protection du paysage est double. En effet, elle concerne en première partie la conservation des sites cultivés, mais aussi la protection de l'environnement. Cette protection et cet entretien du paysage sont importants car la part du territoire qu'occupe l'agriculture s'élève à un quart. L'agriculture et ses types d'exploitations contribuent donc de manière très importante à la physionomie du paysage. N'oublions pas que par agriculture, nous englobons également les bâtiments et les fermes qui contribuent aussi à la structure du paysage. La structure de ce paysage dépend donc fortement du nombre d'exploitations, mais aussi de leur genre. Apparaissent alors deux problèmes, celui de l'abandon des exploitations dans certaines régions, contre celui à l'inverse de la surexploitation du sol en ayant recours fréquemment aux produits chimiques ou engrais dans d'autres régions.

L'habitat décentralisé et les travaux d'améliorations foncières ont des répercussions sur l'aspect du paysage. Pour empêcher ces impacts, les surfaces dignes d'être protégées, ainsi que des objets comme des bâtiments d'importances patrimoniales ont été répertoriés. Le droit cantonal, lui, contient également des dispositions appuyant le recensement. La protection de l'environnement et de la nature cherche également à préserver et défendre l'agriculture de pollutions ou de nuisances produites par des activités non-agricoles. C'est pour cela qu'apparaissent des ordonnances sur les atteintes au sol, ou encore sur la protection des eaux. Comme nous pouvons l'observer, les terres agricoles suisses sont donc extrêmement protégées.

Pour conserver les surfaces agricoles et empêcher des nuisances dues à des bâtiments non agricoles sur ces dernières, construire non agricole en zone agricole devient impossible. Vient alors la question des bâtiments ruraux existants ayant une valeur patrimoniale et iconique dans le paysage, mais qui n'ont plus aucune utilité pour leur fonction première. Ils doivent être à la fois protégés pour leur valeur historique, mais d'autre part ne sont pas autorisés à changer de fonction pour ne pas produire de nuisances envers l'environnement.



## 2.6 Constructions en zones agricoles

### Constructions non agricoles en zone agricole

Les zones agricoles sont des terrains protégés car ils sont importants pour garantir, à long terme, l'approvisionnement du pays. Comme nous l'avons déjà indiqué, ils définissent le paysage suisse et apportent des espaces de loisirs et de détente et préservent les écosystèmes. Pour cela, les constructions dans ces zones sont relativement restreintes. En effet, une construction est autorisée si elle est liée à l'exploitation agricole qui s'y trouve. Il faudra pourtant prouver que cette nouvelle construction est essentielle à la survie de l'exploitation, dans quel cas, elle sera autorisée. Si, au contraire, l'exploitation ne nécessite pas d'espace supplémentaire, on ne pourra pas construire de nouveaux bâtiments dans la zone. On peut parler de bâtiments liés à l'exploitation dans le cas de constructions servant à l'exploitation directe du sol, ainsi que celles servant au stockage et préparation ou vente des produits (sauf en cas de caractère trop industriel). À l'heure actuelle, on ne peut donc pas construire de nouveaux bâtiments s'ils ne sont pas de type agricole.

Pourtant, aujourd'hui, l'attrait pour la vie à la campagne est bien présent pour les gens résidant en ville. C'est pour cela que la LAT protège les terres agricoles, évitant une urbanisation trop forte des campagnes et le mitage du territoire qui atteignent le paysage rural suisse. La zone agricole empêche au maximum toutes constructions dans ces espaces. Si toutefois un projet de construction fait surface, il nécessite une autorisation spéciale. Pour cela, il faut une enquête publique suivie d'un permis de construire. Un projet de nouvelle construction dans ces zones n'a aucune chance d'être autorisé s'il n'est pas de type agricole et qu'il n'est pas essentiel à la survie de l'exploitation.

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire, déjà très stricte sur les constructions non agricoles en zone agricole, se rigidifie en 2000. Il reste malgré tout encore quelques ouvertures. Dans notre cas, nous nous intéresserons aux bâtiments ruraux déjà existants se trouvant en zone agricole. En cas de simple changement d'affectation, une autorisation spéciale est également nécessaire. La loi fédérale réduit le choix à trois possibilités. Le premier cas est possible si le bâtiment rural contient déjà un logement paysan. Dans ce cas, l'ancien logement agricole pourra, dans les limites de la loi, être réhabilité en un logement non agricole. Si le bâtiment ne contient pas de logement rural, il aura peut être la possibilité d'être reconverti pour contenir une activité commerciale ou artisanale. Si une famille ne peut plus survivre que de son exploitation, la loi lui permet de développer une activité accessoire sur cette dernière pour lui apporter un revenu supplémentaire. La dernière solution, un peu à part, a lieu si le bâtiment est un bâtiment spécial, dans le sens où il représente un patrimoine architectural et qu'il est ou sera classé.

### Transformation d'un logement agricole en logement non agricole

Un logement agricole, de manière générale, est un bâtiment rural qui a été édifié sur le domaine pour loger les agriculteurs propriétaires de ce dernier. Par la suite, il se peut que ce bâtiment soit vendu à un tiers qui ne travaille pas du tout dans le domaine de l'agriculture. Dans ce cas, le bâtiment devra être détaché du domaine agricole. Cette opération est une modification foncière autorisée par la commission foncière rurale, appliquée sur le droit foncier rural. Si le projet peut avoir un impact sur le paysage et l'environnement, une enquête publique est nécessaire. Il faut toutefois noter que la possibilité pour un non agriculteur de racheter un bâtiment rural désaffecté n'est pas facile. De manière générale, il n'a que la possibilité d'habiter des anciens logements ruraux. Ils n'ont donc pas la possibilité de construire de nouveaux bâtiments en zone agricole.

Le 1er juillet 1972, on dénote, dans la mise en place de la loi sur la protection des eaux contre la pollution, une première séparation claire entre les terrains dits constructibles et les terrains dits non constructibles. Cette loi sera donc utilisée comme date limite engendrant un durcissement dans les possibilités de modification des bâtiments ruraux se trouvant en zone agricole. Dans le cas de ces bâti-

ments de logements ruraux datant d'avant 1972, les possibilités d'agrandissement sont un peu plus large car ils bénéficient de la garantie de la propriété acquise. On peut, en dehors du volume existant, ajouter 30% de volume bâti à celui-ci. Pour ce qui est de l'utilisation intérieure, on peut augmenter l'utilisation de la surface habitable de 60% (1). La surface totale par appartement ne devra cependant pas dépasser 100 m<sup>2</sup>, surface suffisamment appréciable pour un logement. Les modifications déjà effectuées sur les bâtiments originaux sont à compter dans les modifications actuelles. Pour ce qui est des annexes au bâtiment principal, elles se trouvent au même règlement que ce dernier. Si le logement, par contre, était encore agricole au 1<sup>er</sup> juillet 1972, les possibilités de transformations sont bien plus minces. Les agrandissements hors du volume bâti sont interdits, seule la partie habitation de la construction peut être reconvertie, sans empiéter sur les autres volumes agricoles intérieurs.

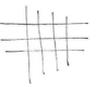
Dans tous les cas, le projet qui s'insère dans ces bâtiments doit, selon la loi, respecter l'identité de la construction et de son environnement. Il ne doit pas avoir de trop grand impact sur l'environnement et sur le territoire. Les infrastructures qui doivent être ajoutées, si besoin, sont à la charge du propriétaire. Enfin, toutes les modifications ne doivent pas aller à l'encontre de lois comme l'aménagement du territoire, la protection de l'environnement, des forêts, des eaux, de la nature etc. On notera que les bâtiments autorisés à être réhabilités sont essentiellement des bâtiments de logements ruraux. Les autres édifices ne contenant pas cette fonction ne sont pas autorisés, à l'heure actuelle, à contenir la fonction de logement. Cette règle est différente quand la fonction à abriter est une activité.

## Transformation d'un bâtiment agricole pour une activité non agricole

À l'heure actuelle, il est interdit de créer des bâtiments destinés à une autre activité que rurale à l'intérieur d'une zone agricole. Toutefois, dans les limites de la loi, il est possible de reconverter les bâtiments ruraux existants ou de créer une zone spéciale. À nouveau, la possibilité de transformer un bâtiment rural à des fins artisanales ou commerciales dépend de la date de sa première affectation à ce type de fonction. La loi sur l'aménagement du territoire qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1980 pose une limite. Les bâtiments anciennement agricoles comptant une activité autre avant cette date peuvent donc la conserver et sont soumis aux mêmes exigences que la transformation des logements ruraux en logements non ruraux avant 1972, à la seule différence d'un peu plus de souplesse sur la limite des 100m<sup>2</sup>. Passé cette date, les bâtiments ruraux désaffectés peuvent être utilisés comme hangar ou dépôt, si l'impact de cette utilisation ne nuit pas au paysage et à l'environnement. Ce type d'utilisation est un changement d'affectation sans travaux, elle aussi soumise à une demande d'autorisation spéciale. Un autre type de construction autorisée, imposée par leurs destinations, serait les refuges de montagne ou les stations d'épurations. Une fois désaffectés, ils ont aussi la possibilité d'être réaffectés, pour autant que les modifications ne soient pas trop conséquentes et dont l'usage second est proche du premier. Une autre activité, en dehors de l'activité commerciale et artisanale est celle du tourisme. La possibilité de réutilisation de bâtiments ruraux désaffectés est très restreinte, mais digne d'intérêt, comme nous allons le voir plus bas.

## Transformation d'un bâtiment existant pour une activité touristique

La transformation d'un bâtiment agricole existant pour un usage touristique est possible dans trois différentes situations. La première est le cas où l'agriculteur propriétaire veut proposer un tourisme rural. La seconde possibilité, quand le propriétaire n'est pas agriculteur et que le bâtiment contient déjà du logement, est d'utiliser ce dernier comme logement de vacances. Enfin, le dernier cas est possible quand le bâtiment rural est classé ou va être classé comme patrimoine architectural, et donc protégé par la loi. Le bâtiment, qu'il contienne ou non du logement, aura la possibilité d'être réhabilité afin de prolonger sa durée de vie. Il faut noter que ces possibilités ne sont données que quand le bâtiment en question contient déjà du logement agricole. Les possibilités ne sont donc pas très larges et les bâtiments uniquement ruraux sont à chaque fois mis de côté, sauf pour les cas de classements ou de tourisme rural. On trouve comme réhabilitation en une fonction touristique, par exemple, le cas



des cabanes de montagnes transformées en relais et en refuges. Ces dernières se trouvent sur des itinéraires de randonnée, à pied ou à ski. Ce cas, pour la confédération, est un cas spécial. Leur activité doit rester à des prestations élémentaires comme des repas basiques et dormir dans des conditions rudimentaires. Il faut toutefois noter que ce genre de bâtiments se trouve à une hauteur très élevée et de ce fait, très éloigné des infrastructures. Pour les rendre plus confortables, le paysage et l'environnement devraient subir de grandes modifications.

## Tourisme rural

Le tourisme rural est la solution la plus courante pour la réhabilitation de bâtiments ruraux existants. En effet, pendant bien des années, les constructions en zone agricole ne pouvaient avoir une fonction que directement dépendante du sol. Depuis l'an 2000, les agriculteurs peuvent diversifier leurs activités dans des limites claires et précises. On peut noter deux différents types d'exploitation. La première, l'exploitation agricole, se consacre à l'agriculture et est autonome au niveau du plan juridique. La deuxième est une entreprise agricole, c'est-à-dire une grande exploitation. Cette dernière a la possibilité d'étendre son champ d'action pour compléter ses revenus agricoles. Les activités produites doivent toutefois rester accessoires et ne pas dépasser l'activité agricole. Pour pouvoir développer cette activité, il faut pouvoir prouver que cette dernière est essentielle au maintien, sur le long terme, de l'entreprise. Cette activité ne pourra être exercée que par une personne de la famille de l'agriculteur. L'activité, elle, doit respecter les normes légales comparées à celles se déroulant en zone à bâtir. Par exemple, les bâtiments pouvant accueillir plus d'une dizaine de personnes devront respecter les lois s'appliquant aux auberges se trouvant en zones constructibles. Aucun bâtiment supplémentaire ne devra être créé. L'activité doit donc prendre place dans un des bâtiments existants à proximité de l'exploitation. Les bâtiments dispersés n'entrent donc pas en discussion. De manière générale, à nouveau, l'exploitation doit garder autant que possible son caractère agricole et l'activité complémentaire sera simplement mentionnée au registre foncier, prenant part à l'entreprise agricole. Cette dernière sera elle soumise au droit foncier rural.

## Logement de vacances, propriété d'un non agriculteur

Ce cas est applicable seulement si la construction en question contenait déjà le logement d'un agriculteur à l'origine et sera autorisée si les travaux occasionnés ne consistent qu'en simples rafraîchissements. Ces travaux nécessitent quand même une autorisation spéciale cantonale car il s'agit, juridiquement, d'un changement d'affectation.

## Cas spéciaux de droit cantonal

On trouve, dans la LAT, quelques cas spéciaux de droit cantonal. Ces cas spéciaux se produisent lorsqu'un bâtiment est classé au patrimoine architectural ou qu'il va l'être prochainement. Les bâtiments entrant dans ce cas sont donc ceux qui portent la note de 1,2 et 3. La possibilité de les reconverter est un peu plus large car elle permet de les préserver. Que ce soit pour un agriculteur ou non, les bâtiments qui ont une valeur architecturale, paysagère, historique ou encore culturelle peuvent être réhabilités. Ce sont des icônes, des éléments caractéristiques du paysage. Un autre cas spécial consiste en la création de zones spécifiques où un ensemble de bâtiments ou autres éléments doivent être préservés pour des raisons paysagères ou d'importance patrimoniale.

## Bâtiments jugés digne d'être protégés

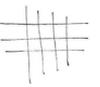
Les constructions dignes d'être protégées selon l'art. 39 alinéa 2 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) forment avec le paysage rural traditionnel un ensemble digne de protection et doivent être réaffectées si leur conservation l'exige. Les changements d'affectation nécessaires sont autorisés, sous certaines conditions tout de même, selon le critère de l'implantation imposée par la destination de la construction (art. 24 LAT). Il n'est cependant pas évident de distinguer les constructions jugées dignes de protection au sens de l'art. 24d alinéa 2 de la LAT et les bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage au sens de l'art. 39 alinéa 2 de l'OAT. Les conditions applicables à ces derniers sont plus strictes. Mais dans les deux cas, le but de la protection définit l'ampleur des travaux admissibles, le changement d'affectation ne doit en aucun cas porter atteintes aux qualités spécifiques de la construction. Ce cas est le seul qui donne une marge d'appréciation aux cantons. Les bâtiments agricoles désaffectés qui sont jugés dignes d'être conservés peuvent être réhabilités et utilisés pour d'autres fonctions que celles d'origine. La majorité des cas consiste à les réutiliser dans le cadre du tourisme. Si un bâtiment est jugé digne d'être protégé, sur ses caractéristiques architecturales, paysagères, historiques ou culturelles, il sera possible de prolonger sa durée de vie en le réutilisant d'une autre manière. Il faut cependant respecter scrupuleusement la valeur patrimoniale du bâtiment existant et également de ses alentours directs.

Afin de savoir lesquels se trouvent dans cette situation, il faut faire référence à l'inventaire des monuments n'étant pas classés, mais étant protégés ou pouvant l'être et ayant gardé leurs qualités patrimoniales. Dans certains cas, une procédure de planification communale peut déjà être engagée, délimitant une zone donnée qui contient des bâtiments valant la peine d'être sauvegardés. Cette procédure doit venir de la commune. Une dernière solution subsiste, celle de faire une demande au cas par cas, montrant le projet proposé aux autorités compétentes, à savoir, le Service des Bâtiments, Monuments et Archéologie, section Monuments et Sites, ainsi que le Service de l'aménagement du territoire.

## Zone spéciale

La loi fédérale propose une dernière solution aux communes, celle de créer une zone spéciale offrant des possibilités de reconversion de constructions existantes un peu plus larges que dans les situations précédentes. Cette zone doit, comme les autres, respecter les planifications à grandes échelles, que ce soit cantonales ou régionales. L'équipement des zones doit être suffisant aux transformations. On peut compter, dans ce genre de zone spéciale, la zone hameau. Cette dernière doit compter au minimum cinq bâtiments d'habitation ayant des origines rurales et un total de 10 bâtiments. Ces entités sont clairement séparées des zones de villages et des agglomérations alentours et ses bâtiments composants ont, pour leur majorité, perdu leur fonction rurale. Ces zones précisent donc clairement les secteurs à protéger en fonction de la nature et des biotopes, mais également les zones qui sont destinées à être développées pour des raisons spécifiques comme le tourisme ou les transports. On notifiera également les constructions existantes qui sont autorisées à être reconverties.

Dans ces cas de zone spéciale, une construction agricole désaffectée peut être autorisée à être réhabilitée pour une autre fonction. Ces cas se trouvent en général plutôt dans des zones à habitat dispersé. Dans tous les cas, ces autorisations spéciales ne se confrontent pas qu'au service de l'aménagement du territoire et à celui de l'agriculture. En effet, ces réhabilitations posent des questions à l'échelle du territoire et du paysage, mais aussi sur le sujet des infrastructures existantes, de l'impact du projet sur la faune et la flore, sur la nature, donc la forêt, les eaux, et tout l'environnement du site. Il est donc important d'agir de manière très sensible sur ces bâtiments.



On remarque donc, de manière générale, que les modifications sur les bâtiments ruraux autorisées sont presque essentiellement accordées à des bâtiments contenant déjà du logement rural. Pourtant, quand on observe des zones d'habitat rural traditionnellement dispersé, les bâtiments essentiellement ruraux prennent une grande importance dans le paysage, venant même à représenter la moitié des bâtiments présents en zone agricole. Que se passerait-il si chacun de ces bâtiments, dans 50 ans, venait à disparaître? Le paysage en serait fortement touché et la perte patrimoniale serait très forte. Le classement des Monuments et Sites pour ces bâtiments est donc peut-être à remettre en question.

## Habitat traditionnellement dispersé

Le dernier cas permettant plus de possibilités pour la réaffectation de bâtiments en zone agricole est celui des habitats traditionnellement dispersés. Le droit fédéral offre une possibilité plus large à ce type de région pour y favoriser l'habitat. Comme nous l'avons évoqué précédemment, l'art. 22 de la LAT impose que la construction éditée en zone agricole soit en lien direct soit avec l'agriculture, soit avec la sylviculture. Des droits de dérogation sont mis en place à l'art. 24 de la LAT, touchant les constructions imposées par leur destination, les changements d'affectation qui ne nécessitent pas de transformations et enfin concernant les activités accessoires non agricoles. L'art. 39 de l'Ordonnance sur l'Aménagement du Territoire, découlant de l'art. 25 de la LAT sous la notion de site imposé, concerne, elle, les constructions se trouvant dans un territoire à l'habitat traditionnellement dispersé. Le genre de constructions concernées sont des bâtiments qui représentent un caractère spécial définissant le paysage. Ce sont des sortes d'icônes. Pour être définie comme habitat traditionnellement dispersé, la zone en question doit être désignée par le Plan directeur cantonal. Dans le cas du canton de Vaud, l'habitat traditionnellement dispersé se retrouve dans les régions des Alpes vaudoises, le Haut Jorat, la vallée de Joux et le Balcon du Jura.

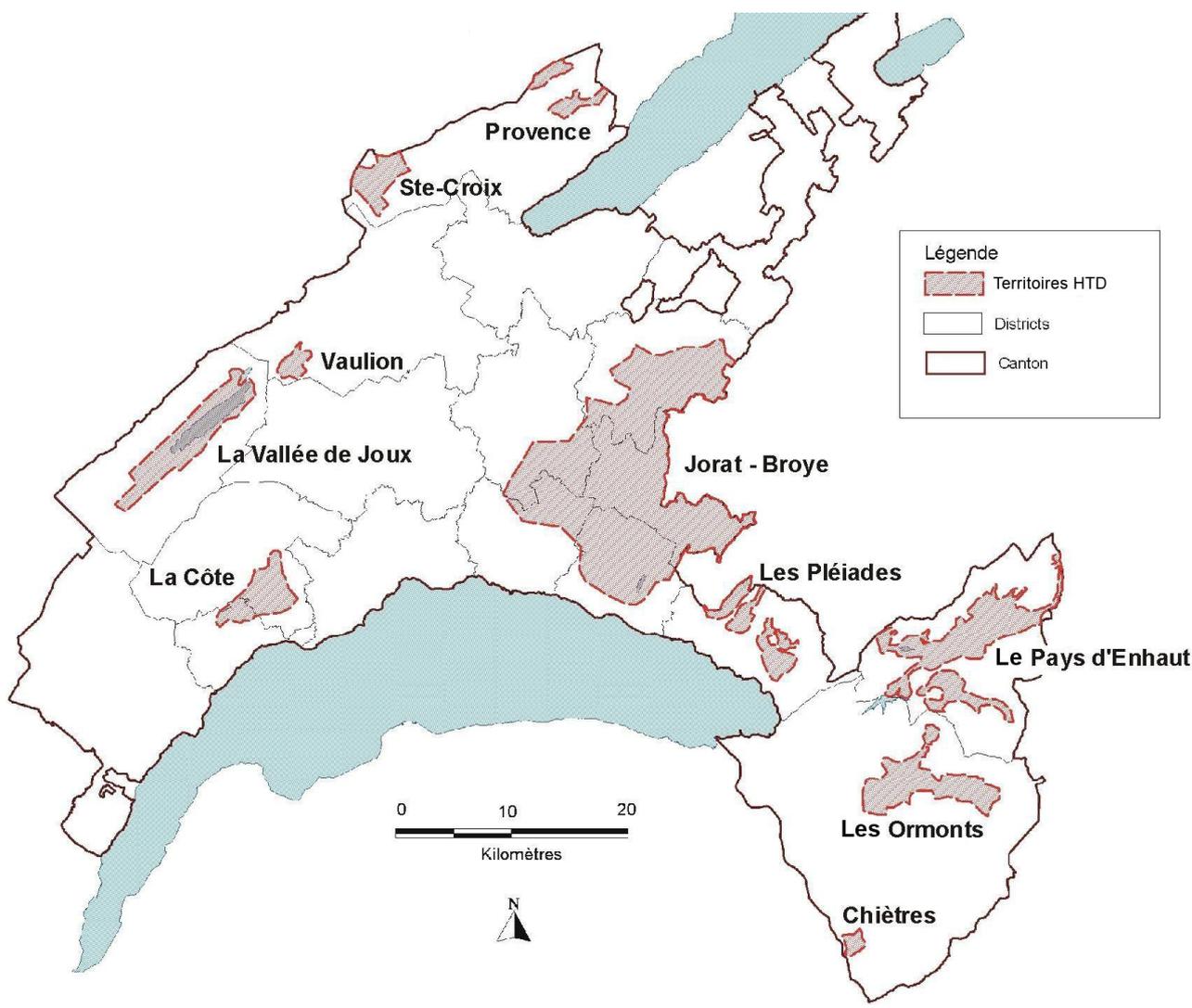
Le but de la délimitation de ces zones est de favoriser l'habitat à l'année dans ces régions rurales qui à l'heure d'aujourd'hui sont de plus en plus délaissées. Le deuxième but est la préservation du paysage bâti, patrimoine architectural. En effet, ce type d'implantation a une valeur historique qui consiste en une répartition de bâtiments sur toute la surface de production agricole. La caractéristique de ces zones est d'offrir à ce type d'habitat une chance de plus de développer des activités artisanales ou commerciales ou encore de tourisme rural. Cela permet également de conserver de manière plus large le patrimoine architectural de ces zones et d'offrir une plus large possibilité de transformer des parties de bâtiments ruraux dans le but de loger à l'année une population non agricole. On peut donc voir que dans ces régions, le problème du mitage du territoire est bien différent. Les problèmes de la plaine ont engendré une situation difficile dans les régions d'habitat dispersé. C'est pour combattre cet impact que la Confédération donne plus de possibilité aux régions de type habitat dispersé.

Cette clause donne la possibilité à des constructions en zone agricole de changer d'affectation de l'habitation non agricole avec une habitation à l'année. La deuxième possibilité accordée est une utilisation du bâtiment pour une fonction de petit artisanat ou de commerce local, tant que cette dernière n'utilise pas plus de la moitié du bâtiment. Pour que ces deux cas soient possibles, il est nécessaire que la construction ne soit plus utile à sa fonction première. Son changement d'affectation ne doit pas nécessiter une construction de remplacement. Les caractéristiques de son apparence extérieure ainsi que sa structure architecturale ne doivent pas changer. Si besoin, une extension des infrastructures et équipements existants est autorisée mais à la charge du propriétaire. Il est autorisé de créer un petit tronçon de route pour se raccorder aux infrastructures existantes. Enfin, et le plus important, l'exploitation agricole ne doit pas être menacée par ces changements. Ainsi, la loi autorise, pour les zones à l'habitat traditionnellement dispersé, le changement d'affectation pour du logement non agricole ou pour du petit artisanat, du tourisme rural et pour le commerce local. Ces zones sont définies par le Plan directeur cantonal, mais le canton encourage les communes à une réflexion intercommunale.

Pour permettre ces changements d'affectation, le canton se base sur l'art. 39 de l'OAT, alinéa 3. L'art 39, alinéa 1 de l'OAT autorise les cantons à accepter à titre de constructions dont l'implantation est imposée par leur destination ( art.24, let.a, LAT), les possibilités suivantes pour les changements d'affectation de bâtiments existants comportant des logements:

- Les changements d'affectation, à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture, si la construction après transformation en logement est habitée à l'année;
- Les changements d'affectation de constructions ou de complexes de bâtiments à des fins servant le petit artisanat et le commerce local (par exemple: fromageries, entreprises de transformation du bois, ateliers mécaniques, serrureries, commerces de détail, cafés); la partie réservée à l'artisanat ou au commerce ne doit en règle générale pas occuper plus de la moitié de la construction ou du complexe de bâtiments existants.

Ci-dessous, on peut voir les zones d'habitat traditionnellement dispersé en Suisse. La situation n'est donc pas exceptionnelle, mais au contraire, touche beaucoup de régions.

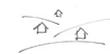


*Zone à habitat traditionnellement dispersé en Suisse.  
Source: géostat, S+T*





### 3. La vie et l'habitat rural en Suisse



#### 3.1 Agriculture suisse, histoire et évolution

L'agriculture a une grande place dans le système suisse. En effet, jusqu'au milieu du 19<sup>ème</sup> siècle, la Suisse se suffisait à elle-même pour se nourrir, allant même jusqu'à exporter certains produits. Dès 1850, avec le développement des moyens de transports, la situation est complètement bouleversée. Des denrées étrangères à prix plus que concurrentiels parviennent en Suisse par train ou bateau. Vers 1880, l'agriculture cède sa place à l'ère de l'économie d'échange. L'agriculture, elle, se développe plutôt du côté de la production de lait et l'élevage, au lieu de continuer sur la production de denrées stockables qui dès lors sont principalement importées.

Avant ce grand changement, au début du 19<sup>ème</sup> siècle, la taille d'une exploitation correspondait de manière générale à la surface qu'une famille paysanne pouvait entretenir à elle seule. Sous la république helvétique, l'agriculture évolue et abandonne la division des cultures en trois sols, chacun à une époque de l'année, ainsi que les redevances foncières. Les terres sont laissées à la libre commercialisation et on peut dès lors observer un morcellement irrégulier dû au partage de ces dernières. La propriété foncière rurale est complètement divisée.

Entre 1950 et 1980, la Suisse fait face à une évolution mécanique sans précédent, influençant tous les secteurs agricoles. Les rendements deviennent plus conséquents. La qualité des produits, elle aussi, devient meilleure. On a dès lors besoin de plus grandes surfaces de stockage et de bâtiments mieux équipés. Cette évolution devient une condition indispensable à la survie des exploitations car ce progrès est autant biologique que mécanique. C'est pourquoi les agriculteurs, n'ayant pas forcément beaucoup de moyens, sont obligés soit d'agrandir leur exploitation soit de la vendre afin qu'un autre agriculteur puisse le faire. La Suisse favorise les regroupements d'exploitations.

Au milieu du 20<sup>ème</sup> siècle, la Suisse fait face à une réforme de l'agriculture. En 1985, les exploitations agricoles recensées se comptaient au nombre de 120'000. En 1999, ce chiffre diminue à 73'591, ce qui représente 2'821 exploitations ou 3.7% de moins qu'en 1998 (1). Cette baisse vertigineuse est due en partie à la saturation des marchés agricoles. Pour lutter contre ce phénomène, la population suisse vote pour une nouvelle disposition en juin 1996 afin de maintenir des bases naturelles suisses ainsi que l'entretien du paysage rural, comprenant l'occupation décentralisée du territoire. La population se rend compte de la nécessité de conserver et de créer des emplois dans le milieu rural, permettant de maintenir un espace rural viable, que ce soit pour l'agriculture mais aussi pour ceux qui vivent dans ces zones. On observe donc, de manière générale, une diminution du nombre d'exploitations depuis 1945. Son pourcentage a diminué de plus de sa moitié et chaque année, environ 2'000 fermes sont abandonnées, soit par l'extinction de ses exploitations, soit car elles ne sont plus adaptées à l'agriculture d'aujourd'hui.

#### 3.2 Histoire des constructions rurales

Vers la fin du 15<sup>ème</sup> siècle, les villages consistent en un regroupement de fermes. On peut observer deux types de zone, la première étant une zone de village et l'autre de fermes isolées. On peut toutefois noter des différences entre les cantons. Le plateau suisse et les Alpes centrales et méridionales fonctionnent plutôt comme des villages clos, alors que dans le Jura et dans les Pré-Alpes, la structure de l'habitat ressemble plutôt à des fermes isolées. On peut donc voir que chaque région apporte des conditions spécifiques auxquelles les structures villageoises s'adaptent. L'implantation de l'habitat se fait en général en fonction de la rue principale et de l'orientation Sud. La parcelle génère la forme de la maison. Dans le cas de l'habitat dispersé, l'implantation des bâtiments n'est plus générée par les règles villageoises, mais par la disposition des fonctions nécessaires au bon fonctionnement général. La maison d'habitation est donc souvent accompagnée d'une grange ou d'une étable. Entre les structures villageoises et celles des fermes isolées se trouve la structure "hameau". Cette structure consiste en un groupe de fermes qui, pour des raisons inconnues, n'ont jamais atteint le statut de village. Ces hameaux sont souvent nés d'un regroupement de grandes fermes issues de domaines et dépendent d'un village, ce dernier jouant le rôle de fonction centrale.

(1) Source: «Étables, granges et greniers, la conservation des bâtiments ruraux» voir bibliographie.

Vers 1800, dans le cas du gros de Vaud, zone nettement agricole, les paysages sont marqués par des immenses champs cultivés. Entre eux, des petits villages mélangent des maisons de travailleurs, des fermes et de l'habitat. Dans ces villages, environ un tiers de l'espace urbain est destiné aux bâtiments agricoles, granges et étables. Les bâtiments ruraux, à cette époque, étaient pensés et faits en fonction de l'homme et de l'animal. Au fil du temps, l'homme l'adapte selon l'évolution de son environnement et la connaissance qu'il a de ce dernier. Ce n'est donc pas un architecte qui crée ces bâtiments, mais bien des charpentiers, des paysans et artisans habitant les lieux et connaissant les solutions qui conviennent le mieux aux régions. On peut donc qualifier ces bâtiments ruraux d'architecture vernaculaire. Les espaces, à l'intérieur de ces bâtiments, sont créés à l'échelle de l'homme et de l'animal. Ils sont minimums. Il n'y a pas de hauteurs inutiles. Les structures sont orientées de la même manière, suivant la même typologie que ses prédécesseurs. Ces derniers avaient fondé leurs constructions selon les éléments naturels comme le vent et la course du soleil. La typologie, à chaque fois, s'adapte à la connaissance du lieu et dicte la forme de la toiture ou encore l'emplacement de la porte.

Selon l'époque de leur construction, les bâtiments édifiés suivent le style du moment, dans une simplicité classique. Ils sont adaptés aux nouvelles techniques et aux savoirs, matériaux et couleurs locales. Les constructions reflètent leur environnement naturel. Leur histoire parle à la fois de traditions architecturales du lieu, mais également et majoritairement de l'évolution des techniques, des innovations ou des améliorations du savoir-faire local. Ainsi, aucune ferme n'a survécu à son temps sans subir des changements et des adaptations. Chaque bâtiment s'adapte avec le temps et se voit modifié, que ce soit de manière positive ou négative. On doit, dans certains cas, pouvoir accepter l'évolution de bâtiments caractérisant une époque et un lieu. On peut donc aussi imaginer qu'un bâtiment ayant recueilli une fonction en reçoive une autre. En effet [...] " les constructions, qui représentent un état des choses périmé, peuvent retrouver une autre vie sans effacer entièrement les traces de la vie qui les avait produites et dont elles sont témoins" (Philippe Gueissaz, «Le patrimoine habité»). Ces bâtiments sont la preuve et les témoins d'une pratique architecturale de nos générations précédentes. La relation qui résulte entre le paysage cultivé, la forme de l'habitat, l'utilisation des bâtiments et le style architectural produit un paysage habité hors du commun, toujours présent aujourd'hui.

Pour ce qui est de la maison en tant que tel, on peut observer deux tendances qui évoluent dans le temps. La première est la tendance aux constructions multiples. L'exploitation est divisée en plusieurs bâtiments, chacun représentant une fonction. La ferme est donc séparée de l'habitat et toutes les constructions sont pensées selon leur fonction. La surface totale utilitaire est réduite en petites surfaces moyennes. En général, au 17ème siècle, la majorité des familles paysannes de l'époque pré-industrielle habitaient dans des ménages moyens à petits. Seules les familles de classe supérieure rurale pouvaient se permettre d'avoir de grandes maisons regroupant plusieurs générations de leur famille, accompagnées même de leurs serviteurs. Ce genre de famille est rare car elles ne représentent qu'une part de 5 à 8% des ménages paysans (1). A cette époque, les paysans disposent de petites surfaces de terres et n'ont donc de ce fait pas besoin de grande quantité de bâtiments. C'est pour cette raison que petit à petit, on en vient à regrouper l'exploitation et l'habitat sous un même toit, ce qui représente la deuxième tendance. Venant renforcer cette première raison, les conditions locales, météorologiques et sociales amènent ces fonctions dans le même bâtiment. Ce type de bâtiment fait son apparition de la fin du Moyen âge jusqu'au 17-18ème siècle. Ce genre de maison est habitée par une classe moyenne paysanne. Le passage à ces maisons uniques se fait en majorité dans des régions de labourage, alors qu'en montagne, pour des raisons de sécurité, on préfère garder des bâtiments séparés. A la fin du 18ème siècle, on peut observer le processus inverse dans le plateau Suisse et à la limite des Pré-Alpes.

En effet, l'évolution des méthodes d'exploitation remet en avant les avantages des constructions multiples. L'éleveur, lui, préfère édifier sa maison à plus grande distance de l'étable pour des raisons d'hygiène et d'odeurs. L'évolution des machines produit une demande de remises ou hangars qui s'agglutinent autour de la propriété. Ainsi, la cour prend de l'importance dans l'habitat rural et devient non seulement un espace extérieur mais aussi un espace de distribution.

(1) Source: « Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé » voir bibliographie



Ainsi, dans l'ensemble, les constructions rurales se ressemblent et sont adaptées selon leurs emplacements. Le mode de construction s'adapte au lieu et le bâtiment reflète ce que peut lui offrir le paysage dans lequel il se trouve. En Suisse, on trouve trois modes de construction principaux. Le premier est la construction en madriers, superposant et assemblant des rondins disposés en carré. La deuxième est la construction à poteaux. Cette dernière consiste en une structure en bois contenant des rainures dans lesquelles viennent se glisser des planches. Ce genre de construction se fait plus rare dès le 17<sup>ème</sup> siècle car il demande une quantité de bois trop grande. Ce type sera remplacé par des constructions à colombage. Enfin, la dernière est faite en pierre. Ces trois systèmes peuvent être combinés. On peut donc trouver des bâtiments ayant un soubassement en pierre surmonté d'une structure en madriers ou à poteaux. Il faut toutefois noter que les paysans préféraient le travail du bois car ce dernier était bien plus léger et durable, plus facile à travailler.

Quand une partie du bâtiment possède des murs en maçonnerie, ils sont de manière générale constitués de pierres et de galets qui ont été récupérés dans les champs, les forêts ou les rivières. Ils sont ensuite mis en oeuvres et liés par du mortier de chaux grasse. Leur épaisseur atteint 80 à 100 cm à leur base et diminue pour atteindre 40 à 50 cm au sommet. Les angles étaient eux constitués de pierres de taille pour consolider la structure. Sur cette structure en pierre vient se poser une charpente de bois devant supporter une toiture en tuiles plates. Les murs pignons sont en majorité borgnes et supportent les pannes. Dans certains cas, le mur pignon se prolonge de quelques mètres pour protéger la façade principale des vents forts.

Les façades, elles, comme les volumes intérieurs, sont calculées à l'échelle de l'homme. Ainsi, une fenêtre est réalisée de sorte que l'on puisse s'y accouder. Une porte n'est pas plus haute ou large que l'espace dont ont besoin un homme ou une vache pour y entrer. Les portes des granges, par exemple, sont faites pour qu'un char puisse y accéder. Tous les espaces sont donc dimensionnés en fonction de leurs utilisateurs. On trouve souvent, dans les bâtiments ruraux, de larges avant-toits. Ils sont là pour protéger la façade des intempéries, mais également pour offrir aux habitants et aux paysans un espace de travail ou de rangement. Finalement, le bâtiment s'implante dans les villages selon les volontés sociales, suivant la rue principale. Dans le cas d'habitat dispersé, en revanche, les paysans n'avaient pas ces règles à suivre.

Ainsi, il existe beaucoup de variations dans les bâtiments ruraux et les maisons paysannes. Dans notre cas, nous nous intéresserons plus précisément aux bâtiments essentiellement ruraux. Dans le canton de Vaud, l'architecture rurale connaît un pic entre 1800 et 1850. Pendant cette période, les baillis bernois quittent les campagnes vaudoises, emportant avec eux les charges qui pesaient sur les paysans vaudois. La population, elle, augmente fortement également, passant de 150'000 à 200'000 (1) habitants. Tous ces facteurs ajoutés, les modes de cultures évoluent et augmentent les productions de denrées alimentaires ainsi que les rendements de lait ou de viande. Certaines maisons paysannes, mais aussi des bâtiments ruraux, commencent à devenir obsolètes et construire devient indispensable. Le phénomène se prolonge et en 1994, 32'000 bâtiments étaient situés hors zone à bâtir, dont les deux tiers étaient dédiés à l'agriculture. En 2000, sur 6'602 bâtiments agricoles avec logement, seulement 1'351 (1) étaient encore occupés par des familles d'agriculteurs.

(1): Source: « Maisons paysannes vaudoises, architecture et histoire » voir bibliographie

### 3.3 Définition du terme “bâtiments ruraux désaffectés ou réaffectés”

Comme nous l’avons évoqué précédemment, les “bâtiments ruraux multiples” se situent principalement, pour des raisons de sécurité, en zone montagnarde. Le type d’exploitation que l’on trouve dans ces zones a pour but de produire des denrées pour le bétail et pour la production laitière. Pour des raisons pratiques, les bâtiments ruraux sont donc majoritairement multiples mais également éparpillés sur le territoire afin de stocker les récoltes sur place et donc en différents lieux. Peu à peu, comme nous avons pu l’observer dans l’évolution de l’agriculture, les productions et les exploitations deviennent de plus en plus grandes. La demande en matière de locaux de stockage croît en conséquence. Les volumes initiaux contenus dans ces petits bâtiments ruraux deviennent illusoires et les récoltes sont dès lors regroupées dans des bâtiments plus modernes et plus centralisés.

Contrairement aux exploitations sises en plaine où la culture consiste en de grands champs et où les bâtiments ruraux sont des hangars gigantesques encore utilisés, en montagnes, les petits bâtiments ruraux perdus en zone agricole ont une fonction vouée à l’extinction et disparaissent progressivement. Nous avons pu voir dans les lois mises en place par la Confédération que ces bâtiments ruraux font partie du paysage bâti rural. Ils sont importants à l’image du territoire et sont, pour une petite partie, protégés. Nous avons toutefois pu noter que les bâtiments en question, et ceux qui ont la chance de pouvoir être modifiés, ne sont presque que des bâtiments ruraux contenant déjà dans leurs fonctions du logement soit une activité commerciale ou artisanale. Ou’en est il des bâtiments ruraux qui n’ont, actuellement, plus leur fonction initiale mais qui n’ont pas le droit de contenir un autre programme ?

Dans notre étude, nous voulons observer tous les types de bâtiments ruraux se trouvant en zone agricole et plus particulièrement ceux qui ne contiennent plus leur fonction d’origine. Ainsi, nous commencerons par repérer sur la commune choisie tous les bâtiments d’origine rurale, à savoir, ceux qui au jour d’aujourd’hui ne contiennent qu’une fonction agricole, les fermes encore actives ou non, et les anciens bâtiments ruraux qui sont utilisés d’une autre manière aujourd’hui. Une fois ces bâtiments recensés, nous sélectionnerons ceux qui ne servent plus à leur fonction originale. On peut donc compter dans cette sélection les bâtiments ruraux désaffectés, les bâtiments ruraux réaffectés ou en ruine. Ainsi, un bâtiment rural étant devenu un entrepôt de bois pose également la question du désaffecté et de son programme futur. Cette classe de bâtiments contient donc à la fois d’anciennes écuries, des fenils, mais aussi d’anciennes granges ou maisons paysannes mixtes. Nous ne prendrons pas en compte, dans notre étude, des bâtiments agricoles encore en pleine fonction ou des bâtiments mixtes ( agriculture et logement) qui sont en parfait état de marche.

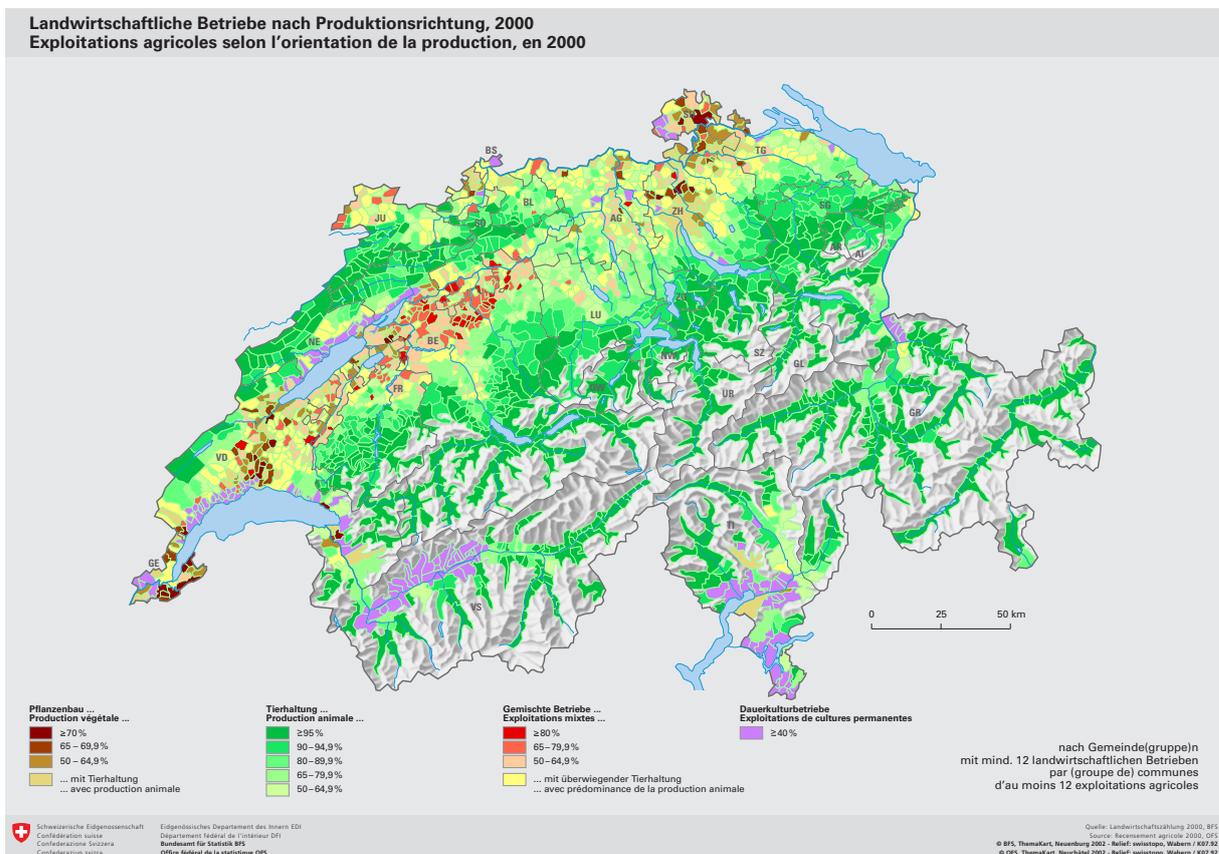
Afin d’aborder le thème de l’avenir des bâtiments ruraux d’une manière plus large, nous porterons également notre intérêt sur les bâtiments ruraux qui ne sont utilisés qu’un mois par année car ils ne sont plus assez grands, plus assez bien équipés et mal situés par rapport au domaine actuel. Comme les autres constructions, sont-ils également voués à disparaître dans 50 ans et quel avenir ces constructions ont-elles?

Cette recherche a pour but de s’intéresser aux bâtiments ruraux qui aujourd’hui ne sont pas nommés dignes d’intérêts et qui sont voués à disparaître. Nous voulons questionner l’avenir de ces constructions qui définissent un paysage et qui sont, à l’heure actuelle, vouées à de simples entrepôts ou laissées à l’abandon car actuellement on ne peut rien en faire aux yeux de l’aménagement du territoire.

### 3.4 Choix du site



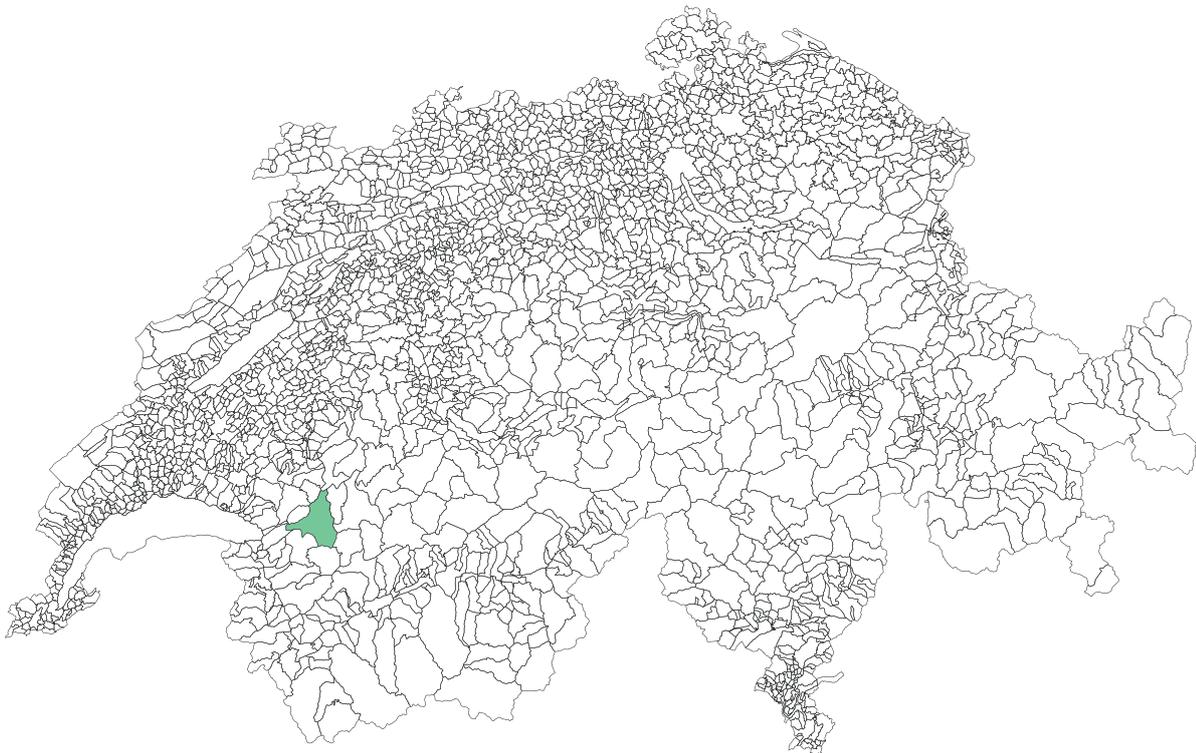
Afin de choisir un site judicieux envers la question posée, il faut s'intéresser aux types de paysages suisses et aux types de cultures qu'offre la terre. En effet, les zones agricoles se trouvant dans le Plateau produisent de manière générale une agriculture très intensive comme celle des denrées alimentaires. Les surfaces cultivées par une seule exploitation sont conséquentes. Les fermes, zones artisanales ou services sont relativement récents et implantés dans la périphérie des localités anciennes. Les constructions traditionnelles se trouvent donc dans ces villages. Ces bâtiments ont la possibilité d'être modifiés aujourd'hui et en ce qui concerne les bâtiments ruraux en périphérie, ils sont relativement récents et encore en parfait état de marche. Comme on peut le voir dans la carte ci-dessous représentant l'orientation de la production agricole sur le territoire, la plaine est majoritairement productive de denrées alimentaires. Ainsi, comme évoqué, elle n'est donc pas vraiment touchée par la question des bâtiments ruraux désaffectés.



*Typologies des cultures en Suisse*  
Source: «© OFS, ThemaKart»

Une fois le Plateau mis de côté, nous avons donc décidé de nous orienter en direction de paysages plus montagnards caractérisés par une agriculture que l'on qualifiera en étages. Ce sont des pâturages ou cultures d'herbe pour la nourriture des vaches qui se font parfois en 3 étapes. En effet, les exploitations principales se trouvent en bas de la vallée, là où se trouvent les cultures principales. L'exploitation, en général, se déplace ensuite en plus haute altitude, à mi-hauteur à une période de l'année pour monter finalement en alpage en été. L'habitat dans ces zones est plutôt de type dispersé mais reste concentré dans la vallée. Au jour d'aujourd'hui, nombre de ces bâtiments ruraux se trouvant dans les deux dernières zones, à mi-hauteur et en alpage, n'ont plus leur fonction d'origine. Certains ont cédé leur fonction initiale à celle de chalet de vacances ou restent simplement inoccupés.

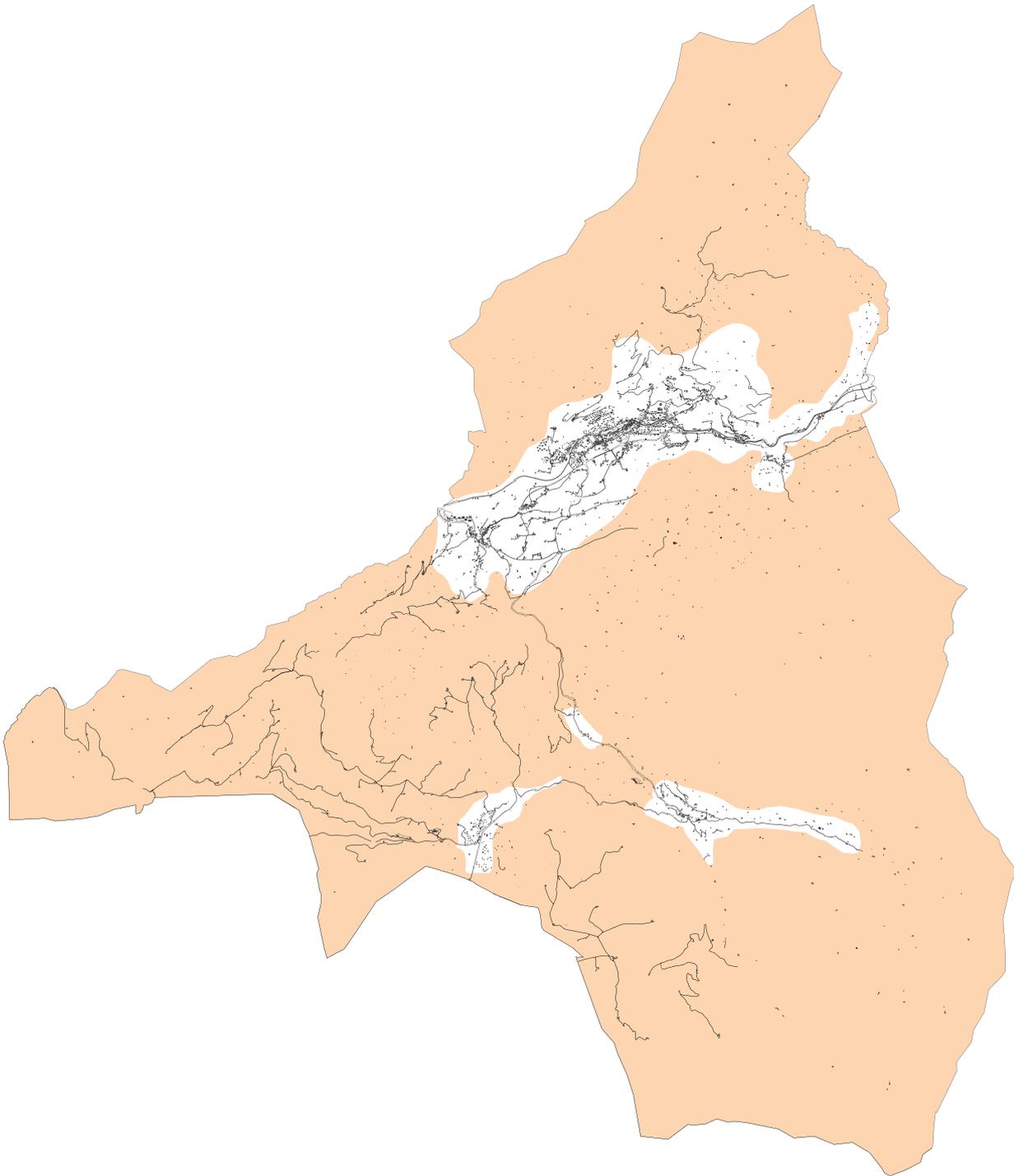
Notre choix s'est porté sur les alpes vaudoises et sur la commune de Château-d'Oex plus spécifiquement. La commune se trouve dans une vallée très ouverte. Elle a comme caractéristique de contenir un territoire plutôt vallonné, facilitant l'accès aux bâtiments ruraux se trouvant en vallée. La structure de son habitat est de type traditionnellement dispersé et le genre de bâtiments ruraux que l'on peut y trouver, comme nous l'avons évoqué, est de types principalement multiples et dispersés. Ainsi, la commune se voit être fortement touchée par le vieillissement de ces bâtiments ruraux dispersés ayant perdu leur fonction originelle. Le paysage et l'environnement de Château-d'Oex sont un grand patrimoine suisse. En effet, cette commune se trouve dans le périmètre du parc naturel régional Gruyère-Pays-d'Enhaut. Ce parc a plusieurs buts tels que préserver la qualité de la nature et du paysage du Pays-d'Enhaut (Rossinière, Rougemont et Château d'Oex), de renforcer les activités économiques tournées vers le développement durable et de sensibiliser le public au sujet de l'environnement.



*Commune de Château-d'Oex*

Les bâtiments ruraux de cette localité revêtissent donc une très grande importance. Ils font partie à la fois du paysage mais représentent également tout un pan de l'histoire de la région. Cette région est donc un sujet idéal pour la question que nous souhaitons aborder. Dans une époque où la modification de bâtiments agricoles à des fins non agricoles devient presque impossible, quelles concessions sommes-nous prêts à faire pour sauvegarder des constructions qui sont une icône pour leur région et un lien historique à leur vie agricole. Peut-on et doit-on conserver ces bâtiments, dans quelles limites, et comment les mettre en valeur pour ne pas défigurer le paysage? Quelles caractéristiques de leur apparence doit-on garder ?





■ Corridors à faune d'importance régionale

*Commune de Château-d'Oex, données de base faune-nature, corridors à faune d'importance régionale, inventaire des biotopes et réseau écologique national*

## 4. Commune



La commune de Château-d'Oex a une superficie de 11'374 hectares dont 2% du territoire est consacré à l'habitat et aux infrastructures, 44,6% aux surfaces agricoles, 35,9% aux surfaces boisées et 16,6% (1) aux surfaces improductives. La commune comprend plusieurs villages et hameaux. Son habitat est de type traditionnellement dispersé. Son chef lieu est le village de Châteaux-d'Oex. La commune se trouvant dans le parc régional Gruyère-Pays-d'Enhaut, elle recense sur son territoire des zones d'importance nationale au niveau des corridors de faune à conserver, d'inventaires des biotopes importants. La plupart de la surface de la commune est recouverte par un réseau écologique national. Il est donc très important de conserver ces caractéristiques. Afin de ne pas porter atteinte à ce patrimoine naturel et pour des raisons pratiques d'infrastructures, nous étudierons la zone résultante en dehors de ces corridors qui contient les environs de Château-d'Oex, les Moulins et les Granges. Ainsi, notre analyse portera sur les bâtiments ruraux désaffectés se trouvant en zone agricole dans le périmètre sélectionné.

### 4.1 Parc régional

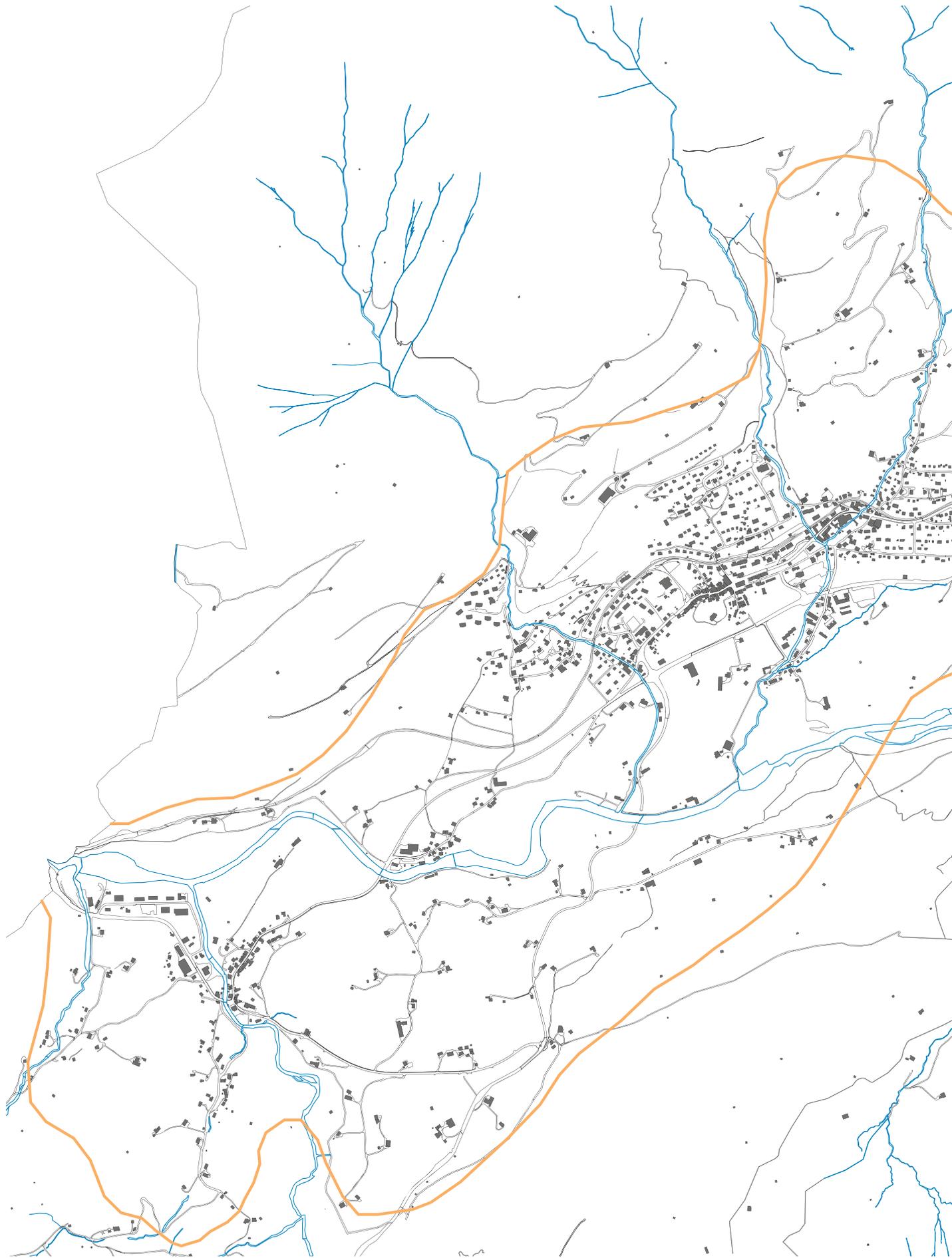
La commune de Château-d'Oex se trouve dans le parc régional Gruyère Pays-d'Enhaut. On a pu constater, avec les années, que l'habitat dispersé et la fragmentation des habitations avaient un impact sur la viabilité des espèces animales vivant dans ces grands espaces. On doit donc se confronter à un risque d'extinction de certaines espèces. Ces parcs sont de grandes zones protégées qui cherchent à préserver les espaces naturels et les paysages existants de la région. Ces parcs sont " un espace où la nature reste livrée à elle-même, un milieu préservé à la faune et à la flore indigène, une évolution naturelle du paysage" (Le parlement fédéral en visite au futur parc national en 1913 dans le Val Cluozza)(2). La totalité de la commune doit donc se soumettre à l'idée de parc pour satisfaire à l'idée d'une haute qualité paysagère. On doit voir la commune comme un ensemble. Le parc régional de la Gruyère Pays-d'Enhaut regroupe une grande panoplie de biotopes qui ont une influence conséquente sur le paysage.

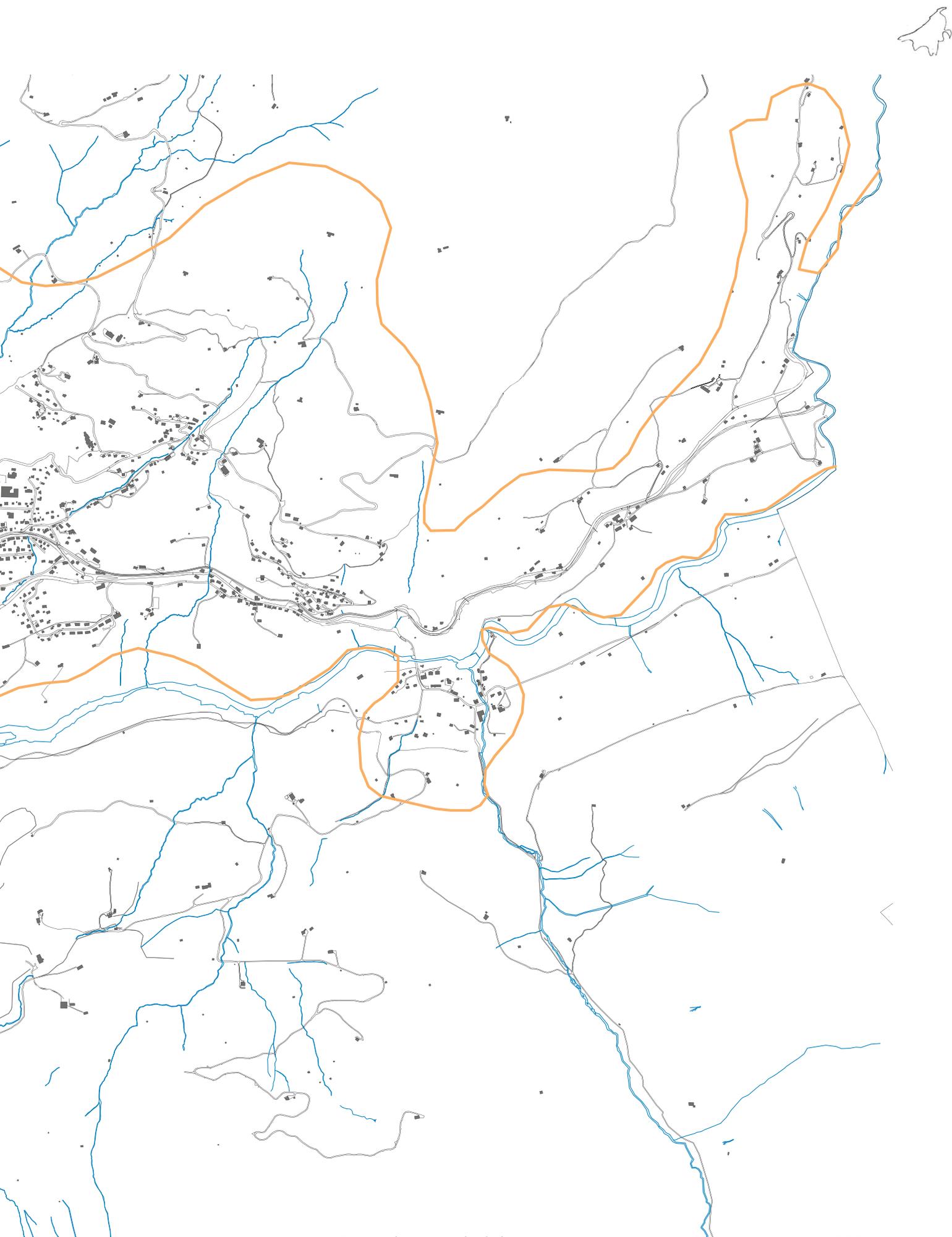
Comme nous l'avons évoqué, le paysage du parc, et donc de la commune de Château-d'Oex, doit être perçu comme un ensemble. Ainsi, les bâtiments ruraux prennent une grande importance dans ce dernier et se doivent d'être considérés comme tel. Afin de ne pas trop atteindre les réserves de faunes et flores, notre périmètre d'intervention se limitera au périmètre se trouvant hors des corridors de faune à importance régionale, comme nous pouvons le constater sur la carte ci-contre. Ainsi ces parcs sont régis par plusieurs lois telles que la loi sur la protection de la nature. Pour éviter la disparition d'espèces, leur environnement doit être préservé au maximum et ne pas être trop diminué. Il est aussi important de préciser que cette commune se situe dans une zone à risques. En effet, une carte des dangers naturels a été transmise à 3 communes du Pays-d'Enhaut dont Château-d'Oex. Les futurs plans d'affectation devront intégrer ces données.



(1) Source: Commune de Château-d'Oex

(2) Source: «Parc naturel régional Gruyère Pays-d'Enhaut» voir bibliographie





*Zone sélectionnée à étudier de la commune de Château d'oex, 1:220'000*

## 4.2 Caractéristiques du paysage et valeurs patrimoniales

Le paysage de la commune de Château-d'Oex est très atypique et propre à lui-même. Il fait partie des paysages à l'habitat traditionnellement dispersé. La densité des constructions sur le territoire rural est très régulière et répartie mais relativement faible. Ces bâtiments sont partout et représentent une trace historique et patrimoniale du territoire. Comme nous pouvons le voir dans des gravures anciennes, les constructions sont complètement éparpillées sur le territoire, que ce soient des chalets ou des bâtiments ruraux. Le paysage caractéristique de cette région n'est donc pas seulement ses montagnes et ses pâturages mais également ses constructions.



*Lithographie Spengler de Château d'Oex, 1860*

Actuellement, la commune n'a pas tellement changé. Son centre s'est densifié mais pour ce qui est du reste, son paysage reste le même avec ses constructions éparses. Les bâtiments agricoles sont très présents dans le paysage, plus nombreux que les bâtiments contenant essentiellement du logement. En effet, l'agriculture prend une part très importante dans le fonctionnement de la commune mais aussi dans son paysage. Comme nous pourrions le voir dans les pages qui suivent, les zones agricoles sont les plus nombreuses dans la commune. Seules les zones de villages se démarquent dans ces grandes zones vertes.

L'agriculture, au Pays-d'Enhaut, est basée presque essentiellement sur l'élevage et la production laitière. Les terres produisant le pâturage sont encore dans un système d'exploitation traditionnelle. L'agriculture est pour l'essentiel constituée de petites exploitations familiales. Pourtant, on peut constater une mutation de l'agriculture et par la même occasion, du paysage. En effet, entre 1990 et 2000, on observe une diminution du nombre d'exploitations agricoles ainsi qu'une rationalisation de ces dernières. De ce fait, on a pu constater une diminution de 212 (1) emplois à plein temps. Il faut alors se poser la question de l'occupation du territoire et des constructions.

Les champs de la commune servent au pâturages et non à la culture. Chaque maison paysanne est accompagnée d'une étable principale et secondaire, ainsi que de fenils disséminés dans le paysage pour stocker le foin des terrains qu'ils possèdent. Au fil de l'année, le bétail bouge d'une étable à l'autre. Au jour d'aujourd'hui, l'agriculture est toujours aussi présente dans le paysage. Le grand changement que l'on peut observer est le fait que le nombre de paysans a bien diminué et les terrains ont été rachetés par d'autres, produisant des exploitations plus grandes. Ainsi, les bâtiments ruraux trop petits ne sont plus utiles et sont ainsi délaissés. La commune et le canton poussent les agriculteurs à se regrouper. Pourtant, pour un paysage comme celui de Château-d'Oex, l'impact est grand. De grandes étables sont construites, ce sont des bâtiments imposants pour le paysage.

(1) Source: « Rapport d'activité 2010, Pays-d'Enhaut région » voir bibliographie

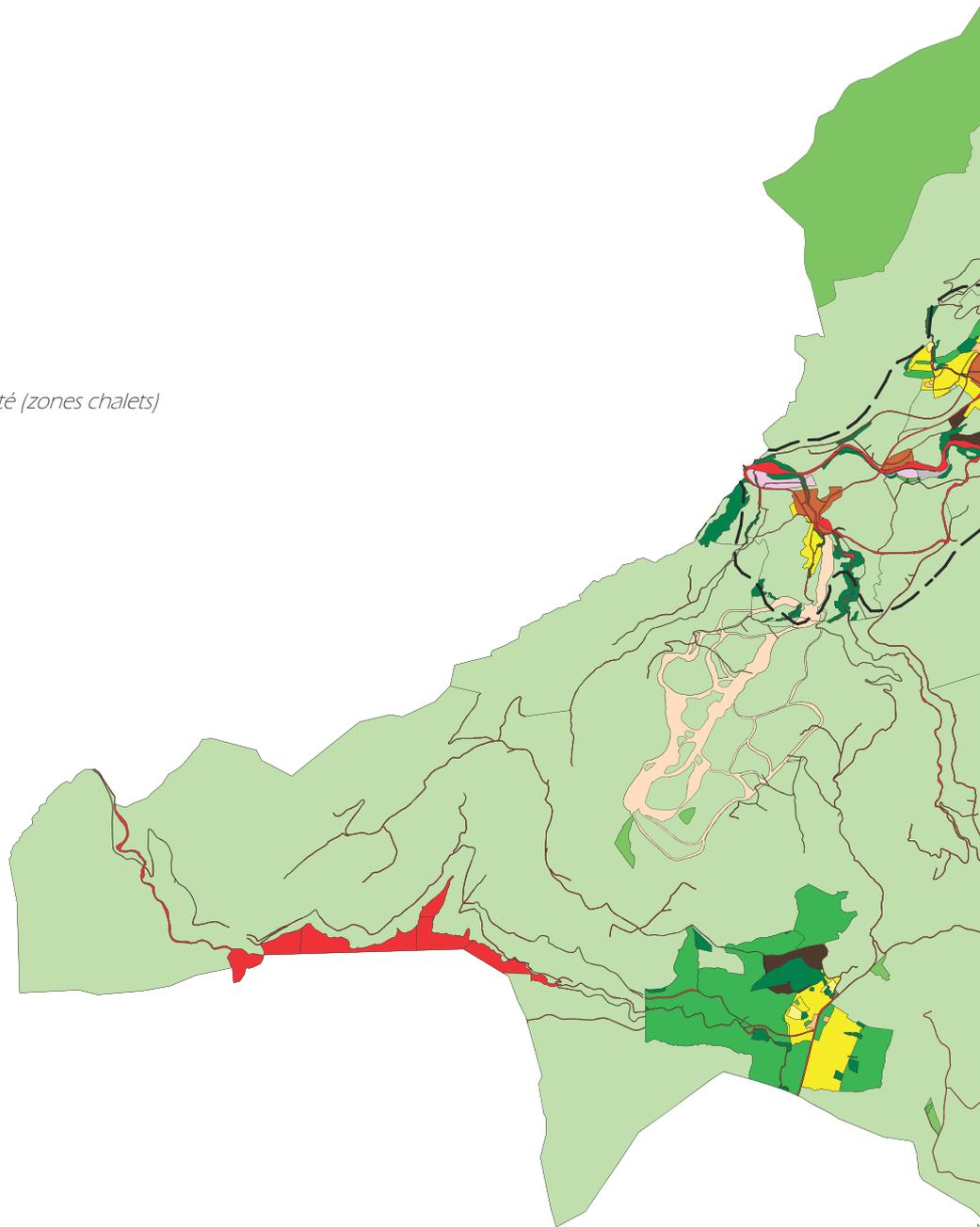


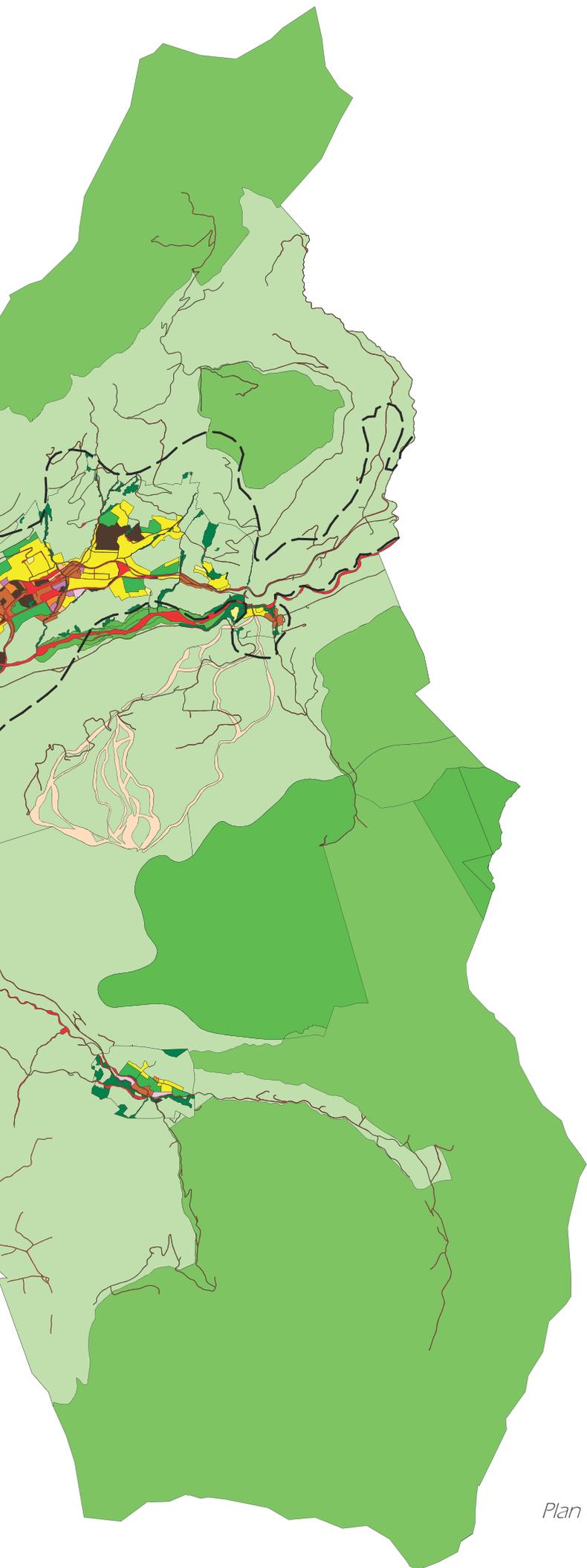
*Vue actuelle de Château d'Oex, en rouge les bâtiments ruraux*

On peut voir, dans la photographie suivante, la forte présence des bâtiments ruraux dans le paysage de la commune, en rouge. On peut donc noter que les bâtiments ruraux se trouvent hors des zones de village, éparpillés dans le paysage. Sur la quantité de bâtiments que nous pouvons apercevoir, près de la moitié sont destinés, à l'heure actuelle, à disparaître. Ainsi la structure même du paysage est en danger, elle est pourtant une caractéristique forte de la commune.

Il est essentiel de conserver la structure du territoire similaire à celle d'aujourd'hui. Il faut accepter le changement, mais il ne faut pas non plus perdre la qualité principale de cette région. Il faut donc déterminer quelles sont ces qualités et quels critères des constructions nous devons conserver pour prolonger la structure actuelle du paysage.

-  *Zones agricoles protégées*
-  *Zones agricoles*
-  *Zones naturelles protégées*
-  *Zones intermédiaires*
-  *Aires forestières*
-  *Centres de localité*
-  *Installations para-publiques*
-  *Installations sportives*
-  *Zones artisanales*
-  *Zones tertiaires*
-  *Zones commerciales*
-  *Pistes de ski*
-  *Zones d'habitat à faible densité (zones chalets)*
-  *Domaine public*





*Plan de zones de la commune de Château-d'Oex 1:40 000*

## 4.3 Dimensions économiques et démographiques et besoins programmatiques de la commune

Si on compare de manière générale la démographie de la commune de Château-d'Oex à celle du canton de Vaud, elle reste bien faible. Dans la plupart des régions vaudoises, on peut observer une forte augmentation de la démographie alors que dans notre cas, la dynamique de cette dernière reste faible. Toutefois, la population reste stable à défaut de diminuer. On peut compter, de 2009 à 2010, une augmentation de 37 personnes, soit 1% (1) d'augmentation. Ces chiffres confirment une stabilité forte. On compte, en 2010, une population résidante dans la commune de Château-d'Oex de 3'214 personnes. Si on compare à l'échelle du Pays-d'Enhaut, la population domiciliée atteint le chiffre de 4'626, soit 509 personnes résidant dans la commune de Rossinière et 903 dans celle de Rougemont.

Pour ce qui est des emplois, on comptait, en 2008, 234 emplois dans le secteur primaire, 1'264 dans les secteurs secondaire et tertiaire. Il est peut être plus judicieux de comparer les chiffres à l'échelle du Pays-d'Enhaut. Les emplois dans le secteur primaire montent à 357 et à 1'622 (1) pour les secteurs secondaire et tertiaire. On note que la majorité des emplois se trouvent dans la commune de Château-d'Oex. Avec tous les changements récents dans la loi, comme la LAT et la LEX Weber entre autres, les régions telles que le Pays-d'Enhaut sont en crise. Le tourisme en montagne souffre à l'heure actuelle, ceci étant dû à une diminution de l'hôtellerie, à une interruption du taux de résidences secondaires et à des remontées mécaniques qui ne sont plus concurrentielles. Dans le cas de la commune de Château-d'Oex, la section la plus touchée est bien celle de l'hôtellerie. Ce qu'on peut remarquer de manière générale dans le Pays-d'Enhaut, c'est une diminution du programme hôtelier, remettant en question le tourisme de cette région. Cette diminution de touristes restant quelques jours dans la commune fait effet de boule de neige sur le rendement des commerces locaux et autres infrastructures. Le secteur du tourisme mais surtout de l'hôtellerie est à développer pour re-dynamiser la région.

Il faut donc, dans cette région, faire attention à maintenir une certaine quantité suffisante de lits dits marchands afin de maintenir l'économie touristique. Les programmes manquant le plus sont donc ceux concernant les lits chauds pour les touristes, les programmes hôteliers et les activités publiques pour ces derniers, ainsi que des commerces. Il faut toutefois penser sur le long terme. Des réaffectations d'anciens bâtiments ruraux pourraient être une solution à la fois pratique, valorisante pour le paysage, mais aussi attractive pour les gens. Il y a actuellement 560 (2) lits chauds seulement, ce qui permet donc un large potentiel de développement. Il serait donc envisageable de faire des chambres d'hôtes chez l'habitant ou de développer des appartements locatifs de courte durée. On préfère toutefois des hébergements en milieu rural plutôt que du tourisme de masse afin d'offrir de l'authenticité et un esprit villageois. Cependant, les agriculteurs sont très occupés et n'ont pas forcément beaucoup de temps à accorder pour réaliser des projets de la sorte. Ils n'ont d'ailleurs pas forcément les moyens non plus car c'est un investissement important. La commune aimerait donc beaucoup que ces bâtiments ruraux inutilisés soient convertis en logements, seulement il y a beaucoup d'obstacles à cela dans le droit foncier rural comme nous l'avons expliqué précédemment.

Il faut faire attention à ne pas produire des résidences secondaires. En effet, la possibilité d'aménager une résidence secondaire dans un bâtiment rural contenant déjà une partie agricole est possible. L'autorisation est accordée au même titre que s'il s'agit d'y habiter de manière permanente, si la région ne dépasse pas le pourcentage de résidences secondaires. Une restriction est cependant imposée pour le type d'habitat traditionnellement dispersé, où il est essentiel de renforcer l'habitat permanent (art. 39 alinéa 1 OAT). Pour pouvoir y aménager des résidences secondaires, il faut que celles-ci répondent aux exigences de l'article 24c alinéa 3 de la LAT (au sujet des changements complets d'affectation de bâtiments d'habitation) ou de l'article 24c alinéa 2 de la LAT (au sujet des constructions dignes d'être protégées). Selon la nouvelle disposition du 11 mars 2012 de la Lex Weber sur les résidences secondaires, ces constructions ne doivent pas dépasser au maximum le 20% du parc de logements existant déjà dans la commune. Les communes où ce quota est déjà atteint ont très peu de possibilités de le dépasser. Dans le cas de la commune de Château d'Oex, le quota est largement atteint car la commune possède actuellement 43% de résidences secondaires. Il sera donc difficile de créer des résidences secondaires.

(1) Source: Office fédéral de la statistique et informations du syndic de la commune de Château-d'Oex.

(2) Source: « Rapport d'activité 2010, Pays-d'Enhaut région » voir bibliographie



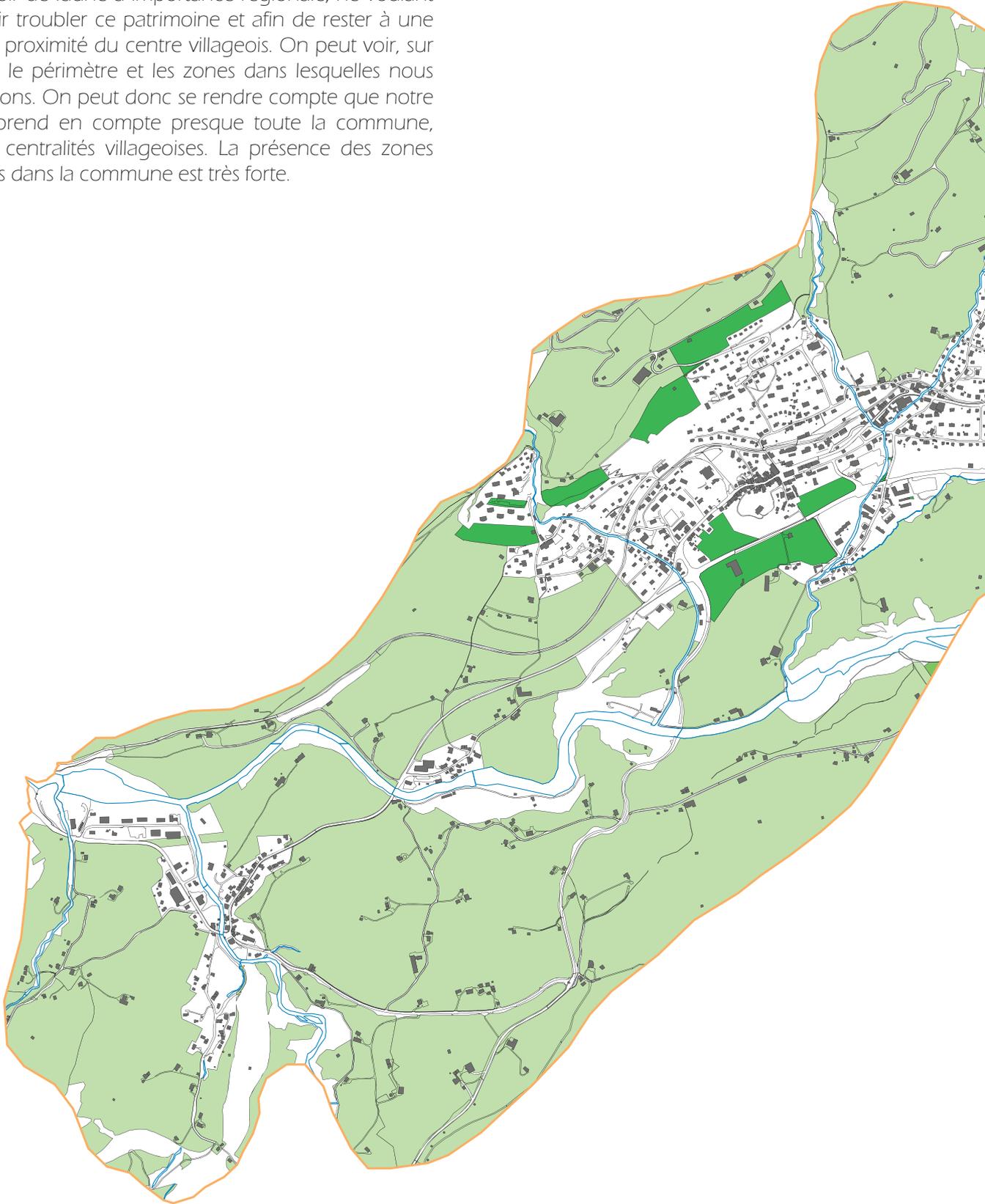
Les résidences secondaires sont donc proscrites. Dans la commune, on cherche à favoriser l'habitat permanent. La commune n'est pas en manque de ces derniers. Au contraire, on peut relever un nombre de logements neufs étant encore en attente de nouveaux propriétaires. Cependant, on peut quand même réfléchir à long terme et imaginer qu'en cas de besoin de logements, on pourrait favoriser des rénovations de bâtiments désaffectés existants et bien intégrés plutôt que de construire de nouveaux volumes qui détonnent dans le paysage. De plus, des logements atypiques dans des anciens bâtiments ruraux pourraient être des atouts pour favoriser l'habitat permanent. La commune n'a pas besoin non plus de nouveaux bâtiments pour les fonctions appartenant à la santé. Un nouveau pôle santé est déjà prévu dans la commune avec la rénovation de l'hôpital et la construction d'une nouvelle clinique. Il y a environ 200 postes de travail à venir avec ce nouveau pôle santé.

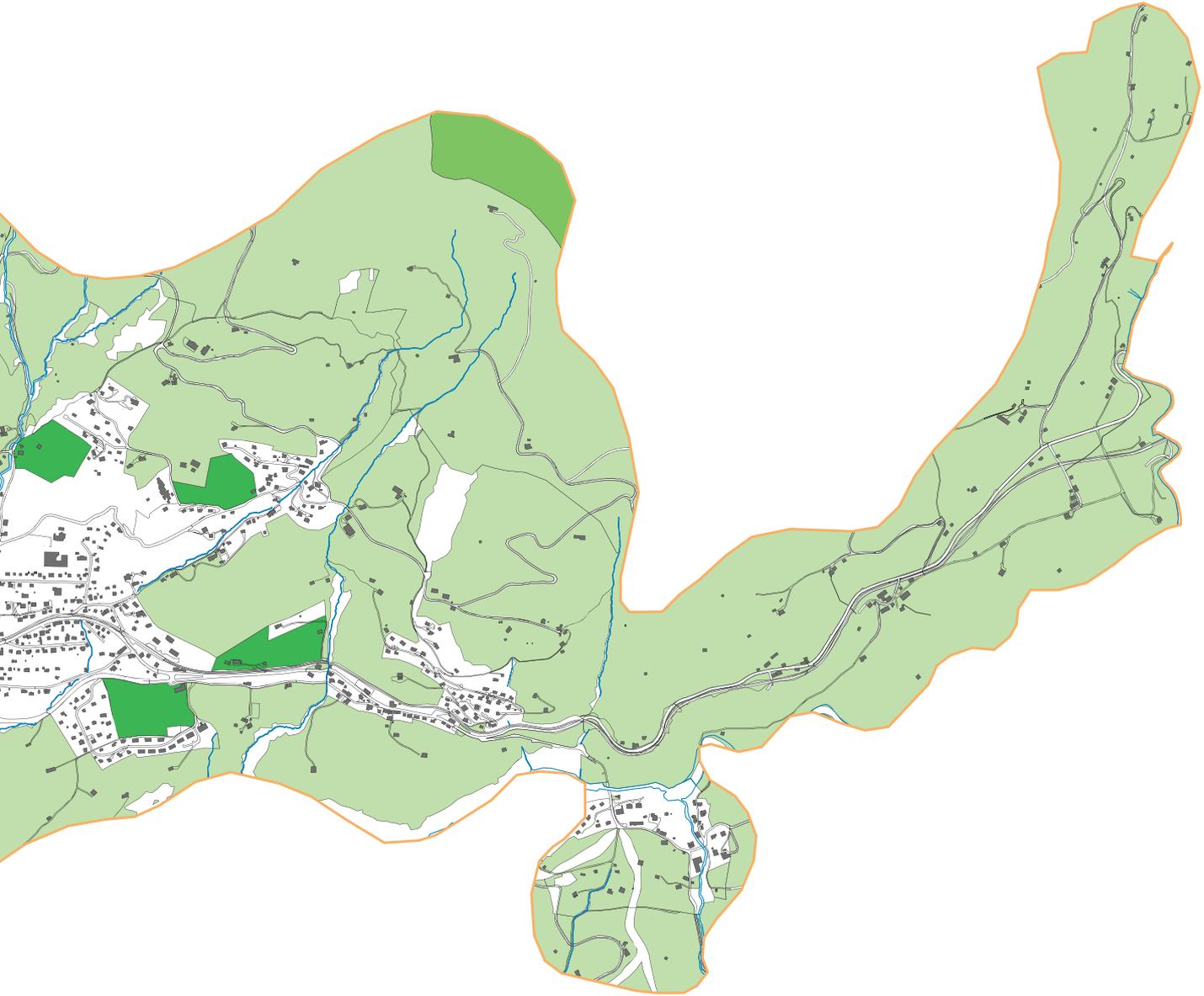
On peut donc voir selon les différents programmes de la commune une première piste à la question de notre analyse. Un fort besoin se fait sentir dans l'hôtellerie. Ces bâtiments ruraux, disséminés dans le territoire, pourraient être un style atypique de résidence pour quelques jours dans la commune. Avec la construction du nouveau pôle santé, on pourrait prévoir de nouveaux logements permanents dans les bâtiments ruraux désaffectés, ainsi que des activités attrayantes complémentaires. En modifiant le moins possible les caractéristiques du bâtiment, les touristes et les personnes extérieures à la commune pourraient goûter à la vie rurale. Évitant de cette manière de construire de grands hôtels ou bâtiments de logement détonant du paysage et des constructions actuelles, ces petites bâtisses viendraient apporter une solution à un problème qui se voit devenir de plus en plus lourd et menaçant. Ce serait en quelque sorte valoriser le bâti existant, déjà bien intégré, et en faire profiter la population.

Il faut maintenant déterminer quels bâtiments sont aptes à recueillir ces nouveaux programmes. Pour cela, il faut observer toutes les typologies que l'on peut trouver dans le périmètre que nous avons déterminé.

## 4.4 Analyse des bâtiments ruraux dans la commune

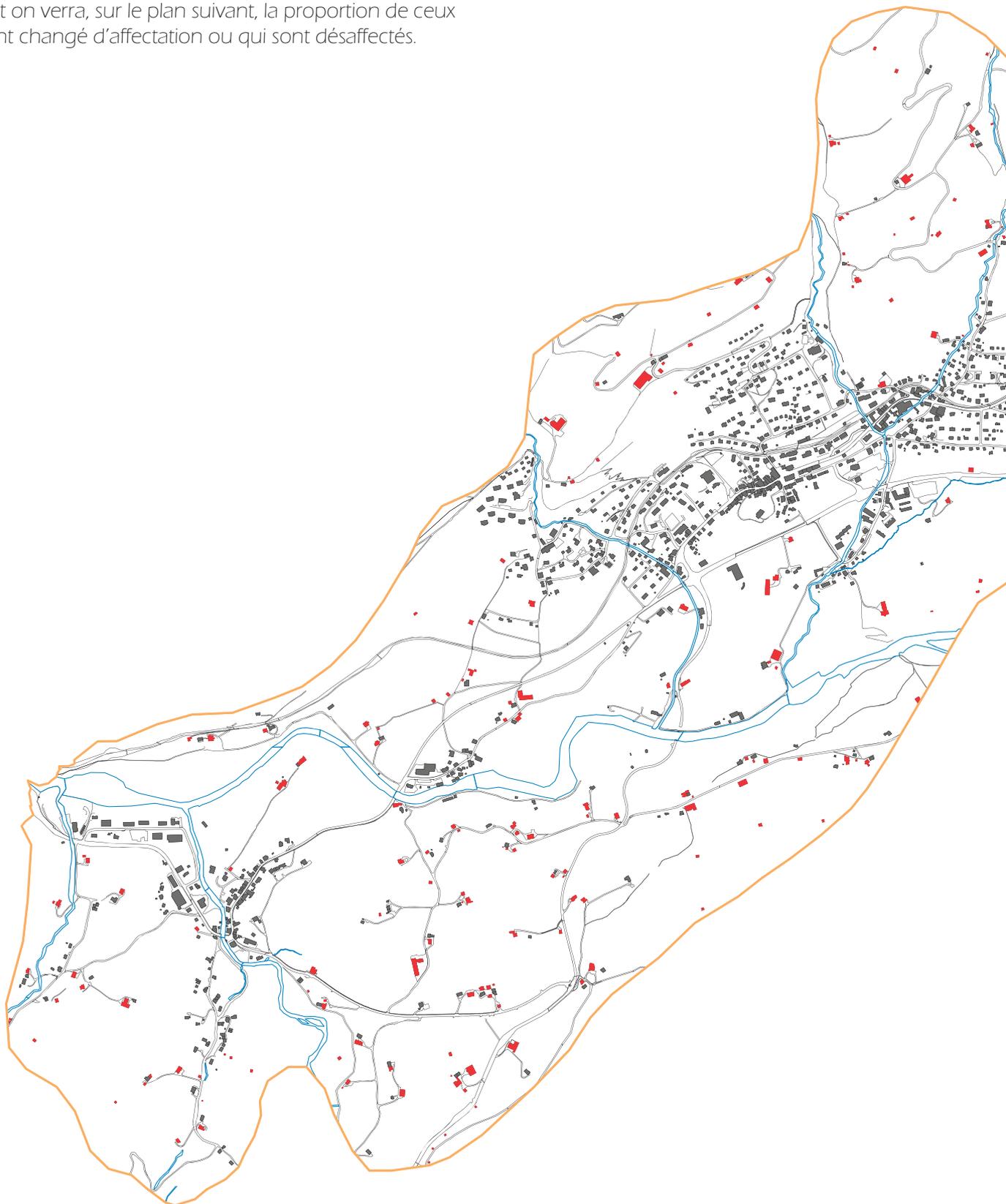
Nous allons étudier les différents types de bâtiments ruraux situés dans la commune de Château-d'Oex en zone agricole et en zone intermédiaire (à la limite des zones agricoles et des habitations). Pour ce faire, nous nous intéresserons à la zone de la commune se trouvant hors du couloir de faune à importance régionale, ne voulant pas venir troubler ce patrimoine et afin de rester à une certaine proximité du centre villageois. On peut voir, sur ce plan, le périmètre et les zones dans lesquelles nous intervenons. On peut donc se rendre compte que notre thème prend en compte presque toute la commune, sauf les centralités villageoises. La présence des zones agricoles dans la commune est très forte.

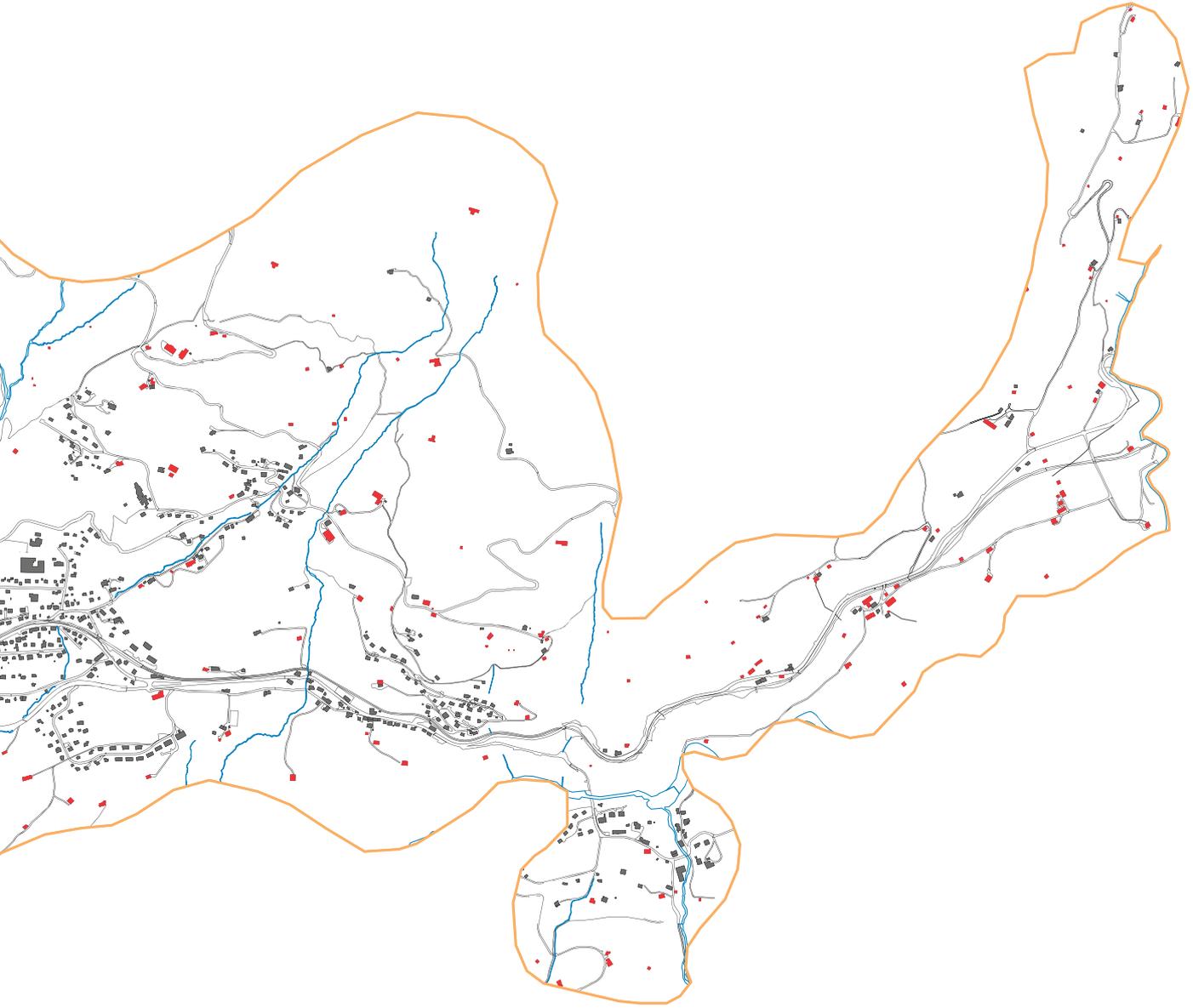




Les bâtiments qui sont mis en évidence en rouge sont les bâtiments d'origine rurale. Chacun a un lien à l'agriculture, que ce soit des granges, des fermes ou des hangars. La présence de ces bâtiments est très forte. On peut en compter 428 dans notre périmètre.

La majorité de ces bâtiments ruraux est encore en fonction et on verra, sur le plan suivant, la proportion de ceux qui ont changé d'affectation ou qui sont désaffectés.

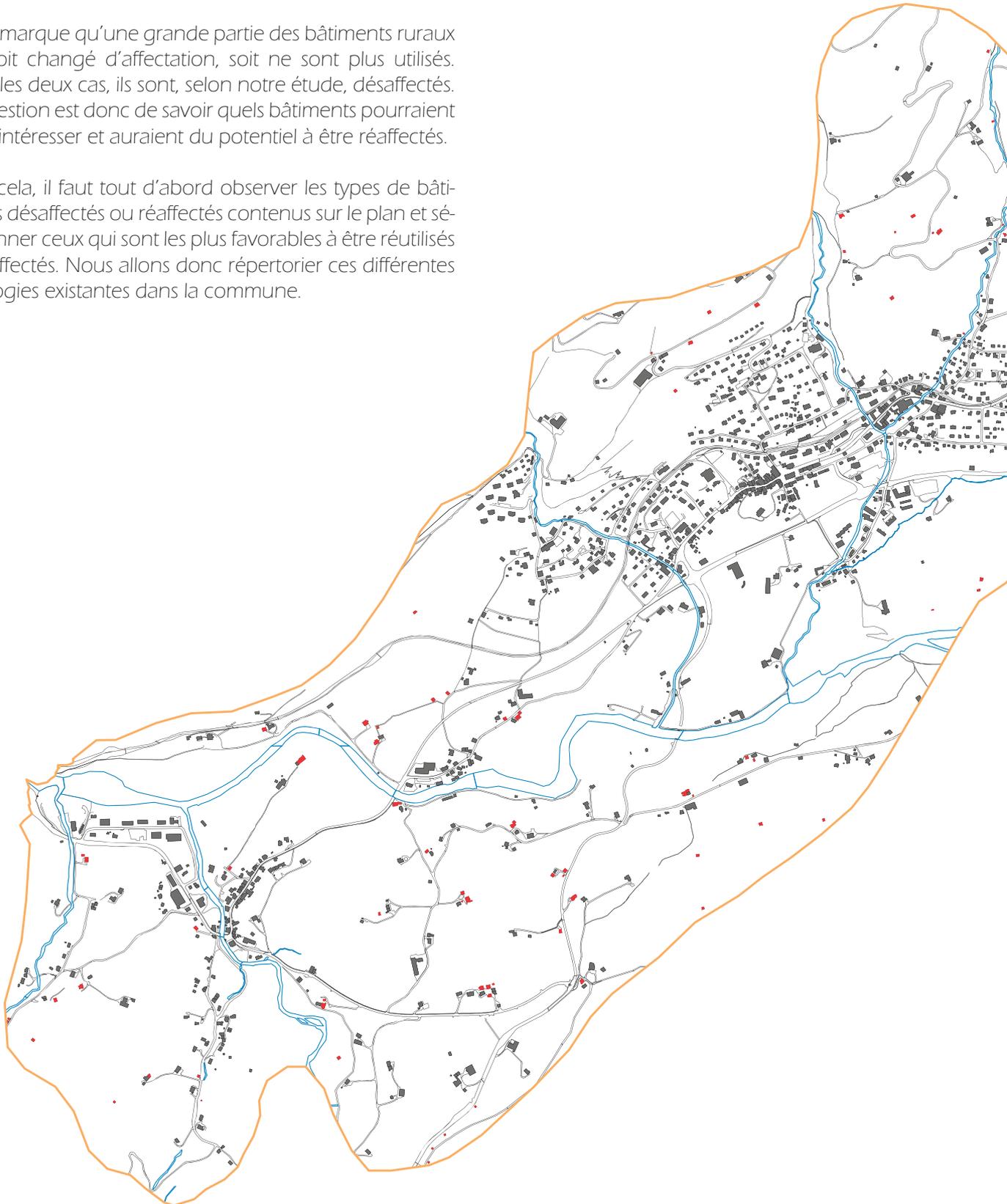


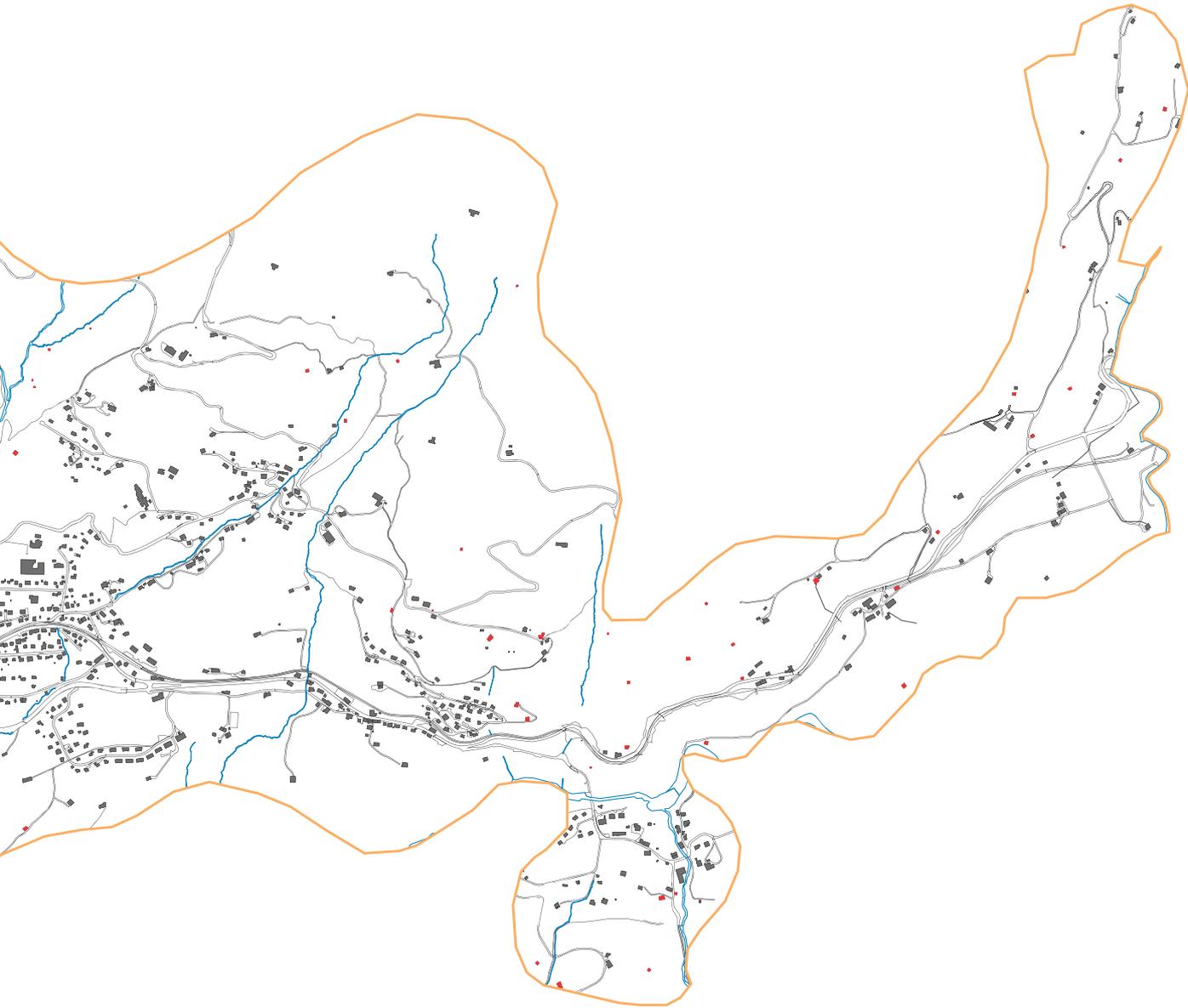


Nous pouvons voir sur ce plan les bâtiments à origine rurale qui ont soit changé de fonction, soit qui sont désaffectés. La proportion de ces bâtiments est très grande à l'échelle de la commune. En effet, sur tous les bâtiments ruraux sélectionnés en zones agricoles et intermédiaires, 116 sont désaffectés. Ce qui représente un pourcentage de 27% des bâtiments ruraux.

On remarque qu'une grande partie des bâtiments ruraux ont soit changé d'affectation, soit ne sont plus utilisés. Dans les deux cas, ils sont, selon notre étude, désaffectés. La question est donc de savoir quels bâtiments pourraient nous intéresser et auraient du potentiel à être réaffectés.

Pour cela, il faut tout d'abord observer les types de bâtiments désaffectés ou réaffectés contenus sur le plan et sélectionner ceux qui sont les plus favorables à être réutilisés et réaffectés. Nous allons donc répertorier ces différentes typologies existantes dans la commune.





*Château-d'Oex, bâtiments ruraux désaffectés, 1:220'000*



## 5. Typologies des bâtiments ruraux



### 5.1 Typologies de bâtiments existants en zone agricole

Après avoir visité notre périmètre défini, nous avons pu découvrir plusieurs typologies de bâtiments se trouvant en zone agricole et en zone intermédiaire. Une fois enlevé les bâtiments d'habitation, nous pouvons y trouver des bâtiments ruraux faisant partie d'exploitations en pleine forme qui sont bien entretenues et qui ne sont pas prêts à perdre leur fonction d'origine. Deux autres types de bâtiments se trouvent encore en dehors des deux premières classes. Ce sont les bâtiments ruraux qui ne servent à l'agriculture plus qu'environ un mois par année et les autres qui ne servent plus du tout à leur fonction première et qui sont désaffectés. Dans les deux cas, ces bâtiments tendent à la ruine et ne sont pas utilisés à leur maximum.

Selon notre étude, on trouve donc en zone agricole et intermédiaire:

- Des bâtiments de logements paysans
- Des bâtiments de logements non paysans
- Des fermes, étables, bâtiments pour bétails qui fonctionnent encore
- Des fenils, pour stocker le foin, encore utilisés
- Des hangars de petites tailles
- Des anciens bâtiments ruraux réhabilités pour l'artisanat ou de petites entreprises
- Des bâtiments ruraux ne servant plus qu'un mois par année au maximum
- Des bâtiments ruraux désaffectés

Ainsi, nous ne nous intéresserons qu'aux deux dernières catégories. En effet, ces deux typologies sont très présentes dans le paysage de la commune de Château-d'Oex. Ces bâtiments, comme nous avons pu le voir, sont des constructions qui ont perdu leur fonction première mais qui dans bien des cas sont utilisées pour une autre fonction comme du stockage de bois ou autre par les locataires voisins. Nous avons pu classer ce genre de bâtiments ruraux désaffectés ou sur le point de l'être en plusieurs sous catégories:

- Les fenils, servant auparavant de stock de foin ou de bois
- Les hangars, servant d'abris ou de garage
- Les remises, utilisées comme stock de matériel non agricole
- Les étables, contenant anciennement du bétail
- Les étables utilisées environ un mois par an
- Les bâtiments mixtes dont la partie agricole n'est plus utilisée (fermes)
- Les bâtiments déjà en ruine
- Les bâtiments déjà réaffectés

Ainsi, chaque bâtiment désaffecté se trouvant sur le plan précédent, en rouge, a été photographié et répertorié. Nous allons donc illustrer de manière rapide chaque typologie et, en les comparant, déterminer quel type de bâtiment est favorable à un changement d'affectation sans engendrer une trop grande modification du paysage. Il faudra donc prendre en compte à la fois les emplacements types des bâtiments, leurs états, mais aussi et surtout leurs dimensions.

## 5.2 Typologies des bâtiments ruraux désaffectés



### Les fenils désaffectés

Le premier type, très présent dans le paysage, est le fenil. Ce type de bâtiment sert, comme fonction première, à conserver le foin destiné au bétail. Comme on peut le constater, les fenils sont souvent très en retrait de toutes infrastructures routières et sont ainsi très mal raccordés. En été, ils sont accessibles par les prés, mais en hiver, à cause de la neige, ce n'est plus le cas. Il n'y a pas de routes pour les raccorder. Ce genre de bâtiments est désaffecté car leurs tailles sont devenues trop réduites pour les exploitations et parce qu'ils sont trop éparpillés sur le territoire et de sorte trop peu accessibles. Dans le futur, on peut donc imaginer que leur taille ne suffira pas à recueillir une nouvelle fonction. Cette dernière nécessitant sûrement plus de place. De plus, le nombre de bâtiments de ce type étant très nombreux dans le paysage, il y aurait un risque trop élevé de défigurer ce dernier.

### Les hangars

Ce genre de bâtiment est fait pour abriter des outils ou des machines agricoles. Dans le cas de Château-d'Oex, ce sont des bâtiments de relativement petite taille, comme les fenils. Ainsi, ils ne pourront également pas recueillir de nouvelle fonction. De plus, ils sont relativement peu présents dans le paysage. Ce n'est donc pas le genre de bâtiment désaffecté le plus présent.



## Les remises

Les remises désaffectées sont des bâtiments un peu plus grands que les fenils et les hangars. Elles servent à stocker à la fois des outils et des machines agricoles ou comme petit atelier d'appoint. Leur taille est bien plus grande et pourrait recueillir une nouvelle fonction de taille réduite. De plus, de manière générale, leur emplacement est proche des maisons agricoles existantes et elles se trouvent donc plus facilement raccordables aux infrastructures. Ce genre de bâtiment sera plus difficile à adapter à des constructions pour l'homme car ses murs ne sont pas du tout isolés et leur inertie est très faible car souvent en bois.



## Fermes, bâtiments mixtes avec partie agricole désaffectée

Les fermes regroupent deux fonctions: celle d'habitation et d'étable. Comme nous avons pu le voir dans l'histoire des bâtiments agricoles, cela se faisait beaucoup à une certaine époque. Nous pouvons donc trouver quelques bâtiments de ce genre dans la commune de Château-d'Oex. Ces bâtiments ont donc, avec le temps, perdu leur fonction rurale pour cause de manque de place et ne sont généralement utilisés aujourd'hui plus que comme débarras. Ce genre de bâtiment est donc idéal pour être réaffecté car facilement adaptable vu qu'une de ses parties est déjà un espace viable.



## Les étables



Les étables sont des bâtiments abritant du bétail et un stock de foin afin de les nourrir. Les étables désaffectées ne recueillent donc plus de bétail et donc rarement du foin. Elles sont souvent utilisées comme stock de bois. En effet, une fois l'étable non utilisée, le stock de foin les nourrissant n'est plus nécessaire. Le volume de ces constructions est plus grand que les premières catégories et possède un bon potentiel de réaffectation avec son soubassement en pierre. Leurs emplacements sont divers, soit près de logements ruraux, soit plus éloignés en zone agricole. On peut donc les trouver à la fois dans des petits hameaux ou dans d'autres cas très bien placés, proches des infrastructures et enfin, éloignés en zone agricole. Celles qui se trouvent plus éloignées peuvent se classer, dans certains cas, dans une autre catégorie car elles sont parfois utilisées un mois par année pour abriter du jeune bétail, ce qui ne nécessite pas d'électricité. Ainsi, ce sont des bâtiments qui ne sont quasiment plus utilisés.

### Les étables utilisées un mois par année

Certaines étables ne sont utilisées qu'un mois par année, afin d'y contenir du bétail. Si elles sont équipées d'électricité (plutôt rare), elles sont utilisées 15 jours au printemps et en été pour la traite et, si non, 1 mois pour le pâturage. Ce sont des constructions étant à la base des étables actives, qui sont devenues des sortes d'abris à veaux. Nous nous posons la question de savoir s'il est rentable de continuer à utiliser ces bâtiments de cette manière. Dans 50 ans, seront-ils toujours utilisés de cette manière ou s'ils seront voués à la ruine? Dans un tel cas, on peut les considérer comme quasiment désaffectés. Dans le cas où ce genre de bâtiment est relativement bien localisé auprès des infrastructures routières, nous supposons que ce sont des bâtiments potentiels à une réaffectation.

## Les bâtiments déjà en ruine



Nous avons pu constater, lors de nos visites, qu'il existe déjà plusieurs bâtiments agricoles en ruine que nous ne pourrions jamais récupérer. Ces bâtiments sont dans un tel état qu'ils sont trop dangereux pour être conservés et réutilisés et il serait également trop coûteux de les remettre en état. Deux possibilités se posent. Dans le premier cas celle de la destruction. Il faut toutefois noter que les coûts pour ce genre d'opérations sont lourds. Les matériaux n'ont pas le droit d'être brûlés sur place et tout doit être démonté. Si les bâtiments en questions sont très éloignés des routes, les sommes peuvent être importantes. Une deuxième option apparaît alors, celle de la ruine. La réparation étant cher, autant que la destruction, les bâtiments sont laissés en l'état à l'abandon.



Certains bâtiments sont déjà en cours de démolition. Il existe plusieurs exemples de ce type. Il s'agit de bâtiments ruraux majoritairement en bon état et de classe quatre qui vont être démolis. Ce dernier, à droite, a le toit percé et la propriétaire n'a pas les moyens de le réparer. Même s'il est beau et bien intégré au paysage environnant, la propriétaire n'a pas le choix de le démolir car elle ne peut ni le retaper ni le vendre.



La disparition de ces bâtiments ruraux, nombreux dans le paysage, entraîne une modification de ce dernier. Ces bâtiments serviront d'exemples de l'avenir des bâtiments ruraux désaffectés si la situation d'aujourd'hui n'évolue pas. Actuellement, les cas de destructions s'élèvent à 4 mais ce genre de cas risquent fortement d'augmenter. Si le problème continue, le paysage pourrait subir beaucoup de modifications.



## Les bâtiments ruraux déjà réaffectés



Figure 1: Atelier de poterie

Comme nous avons pu le voir à de nombreuses reprises, nombres de bâtiments ruraux sont désaffectés. Afin de ne pas les laisser à l'abandon, certains propriétaires ont décidé de les réutiliser à d'autres fins. On trouve, par exemple (figure 1), une ancienne étable dont la partie supérieure, ancien stock de foin, contient aujourd'hui une exposition de poterie. Sa partie inférieure en revanche n'est pas utilisée. Il faut noter que ces bâtiments, comme plusieurs autres, sont utilisés à leur état brut.



Figure 2: Festival des expositions, Rossinière

C'est ici une manière de pouvoir utiliser ces espaces disponibles sans enfreindre les lois et sans y déboursier autant d'argent que le demanderait une réaffectation ou un réaménagement total. On peut citer l'exemple du festival des expositions de la commune voisine de Rossinière qui utilise énormément ce principe. En effet, beaucoup d'anciennes granges se trouvent à l'intérieur même du village. Afin de réutiliser ces espaces, la commune organise chaque été des expositions temporaires à l'intérieur de ce dernier, créant une promenade à travers le village et amenant de l'attraction. Une nouvelle mixité d'utilisation de ces espaces pourrait être un moyen de rendre la commune plus attractive.



Figure 3: Entrepôt de voitures

On peut trouver d'autres exemple de réaffectation dans la commune. D'autres bâtiments anciennement agricoles ont aussi été réaffectés. La figure 3 est une ancienne étable qui sert aujourd'hui de hangar à voitures de collection. Ce genre de transformations n'est plus possible aujourd'hui. Le deuxième cas que nous avons trouvé dans la commune est celui de la figure 4. Cette ancienne maison paysanne mixte a été vendue il y a quelques années à un couple de non paysans. Ces derniers ont décidé de transformer



l'ancienne partie agricole désaffectée en un atelier de mécanique. Cela a été possible car la maison se trouve dans une commune à l'habitat dispersé et que cette petite entreprise participe à l'économie de la commune. De plus, afin de pouvoir utiliser le 100% du volume anciennement agricole, et non que 100 m<sup>2</sup> comme le dicte la loi, le couple a dû notifier au registre foncier qu'il devrait à partir du changement d'affectation, résider de manière permanente dans cette maison et que cette dernière ne pourrait jamais être une résidence secondaire.



Figure 4: Bâtiment mixte réaffecté

Finalement, nous pouvons trouver le cas de la maison d'hôtes à la ferme dans la commune, représentée en figure 5. C'est un tourisme rural qui sert de complément au revenu de base des agriculteurs. Une famille a eu l'idée de tirer parti des volumes vides de ses bâtiments ruraux non-utilisés en réalisant des chambres d'hôtes dans ces espaces. L'ancienne porcherie a été transformée en cuisine et salle à manger et la grange a permis de réaliser cinq chambres double spacieuses. Le complexe comprend donc plusieurs bâtiments en relation les uns aux autres. Cette réaffectation vient de la volonté d'utiliser ces bâtiments ainsi que de compenser la baisse du revenu de l'exploitation. Cependant, ceci n'est pas toujours possible car cela coûte cher d'entreprendre des travaux de réaménagements. Cette réaffectation a été possible car il s'agit d'une activité annexe à une exploitation existante. L'agritourisme, activité complémentaire à une exploitation, est encouragée par la loi sur l'aménagement du territoire selon l'art. 24b alinéa 1 bis.



Figure 5: Chambres d'hôtes, la ferme du berceau

### 5.3 Bâtiments ruraux potentiellement ré-affectables et zones d'intervention

Dans les différentes catégories mentionnées, on remarque que les volumes des deux premières catégories (les fénils et les hangars) ne permettront pas une utilisation autre que leur fonction première. De plus, dans les cas des fénils, leur emplacement est trop éloigné des routes existantes et des installations. Les changements nécessaires à leur raccordement entraîneraient trop de modifications sur le territoire et le paysage. Ces bâtiments doivent donc être entretenus pour leur fonction première.

Afin de sélectionner des zones d'intervention et des bâtiments potentiellement ré-affectables, il faut poser quelques critères. La première est donc que le bâtiment ait perdu sa fonction d'origine et qu'il soit donc désaffecté ou réaffecté. La deuxième est une accessibilité minimum. Ainsi, les bâtiments sélectionnés doivent être suffisamment bien placés envers des routes existantes afin de ne pas causer de dommages trop conséquents sur le paysage. Finalement, le volume des constructions doit être assez grand pour contenir une nouvelle fonction. Son état doit être également suffisamment bon pour être réaffecté. Selon ces critères découlent trois situations claires. La première est celle des bâtiments exclusivement ruraux étant isolés en zone agricole, mais bien placés auprès des infrastructures. C'est donc soit des étables désaffectées, soit des étables utilisées 1 mois par année. Le deuxième cas est celui des bâtiments mixtes dont la partie rurale n'est plus utilisée. Ces bâtiments sont bien placés envers les infrastructures et déjà équipés dans la moitié de la construction. Enfin, le dernier cas, est un regroupement de bâtiments où se trouvent des bâtiments ruraux désaffectés. Ces derniers sont bien placés et facilement connectables aux infrastructures. De plus, c'est un bon potentiel pour un projet d'ensemble. Les bâtiments désaffectés se trouvant dans les hameaux sont des bâtiments essentiellement ruraux, donc des étables désaffectées en majorité.

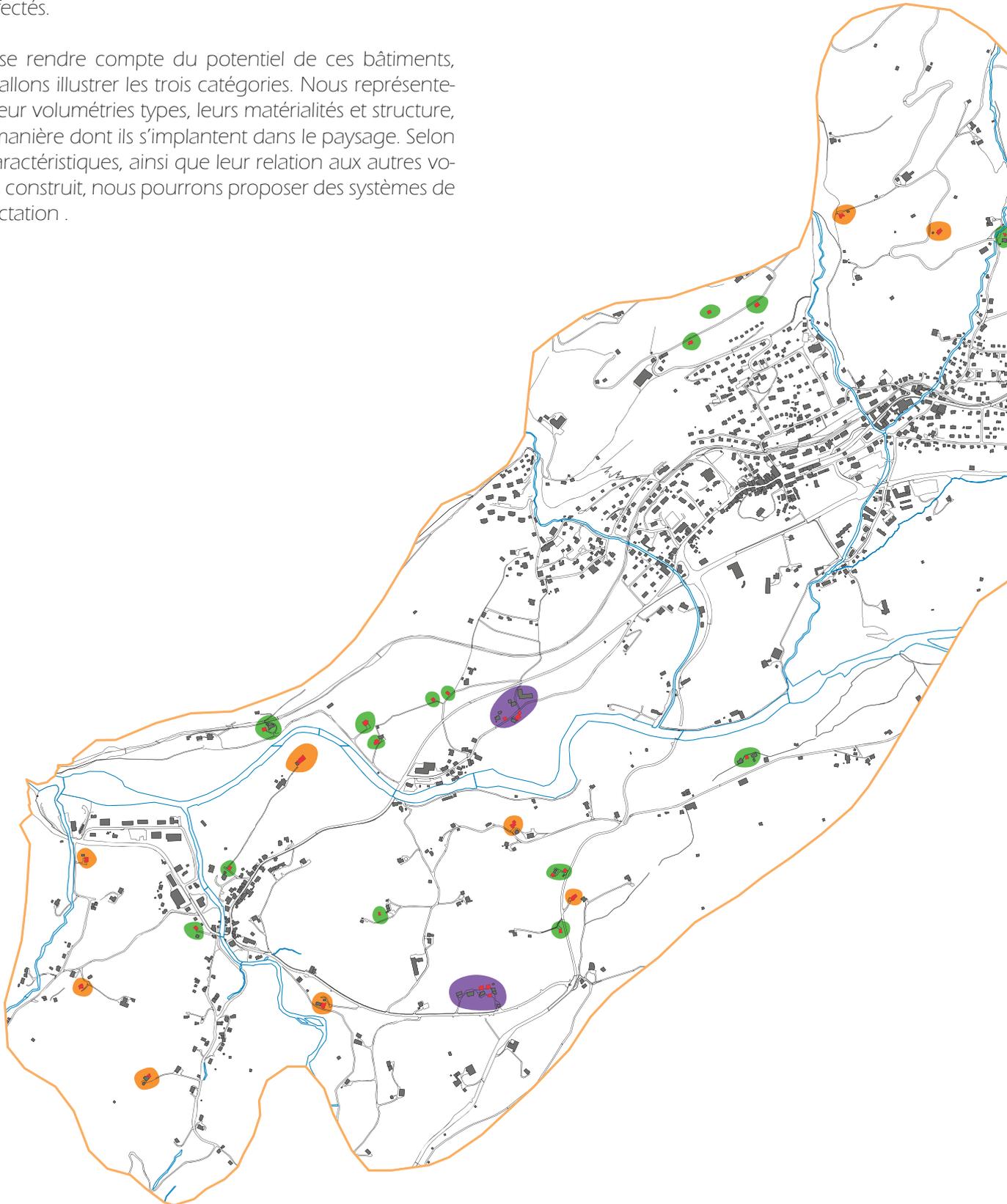
Au lieu de dépôts ou de réduit, ce genre de bâtiments pourrait répondre à une autre demande et fonction. Ils sont déjà bien placés auprès des infrastructures et bien intégrés dans le paysage. Ils ne redeviendront jamais utiles à leur fonction première car l'agriculture devient de plus en plus centralisée et nécessite des espaces plus grands. Il faut donc remettre en question leur utilisation et leur avenir. Ainsi, selon notre étude, les typologies de bâtiments intéressants seraient les bâtiments mixtes dont la partie agricole est désaffectée et les étables qui le sont également.

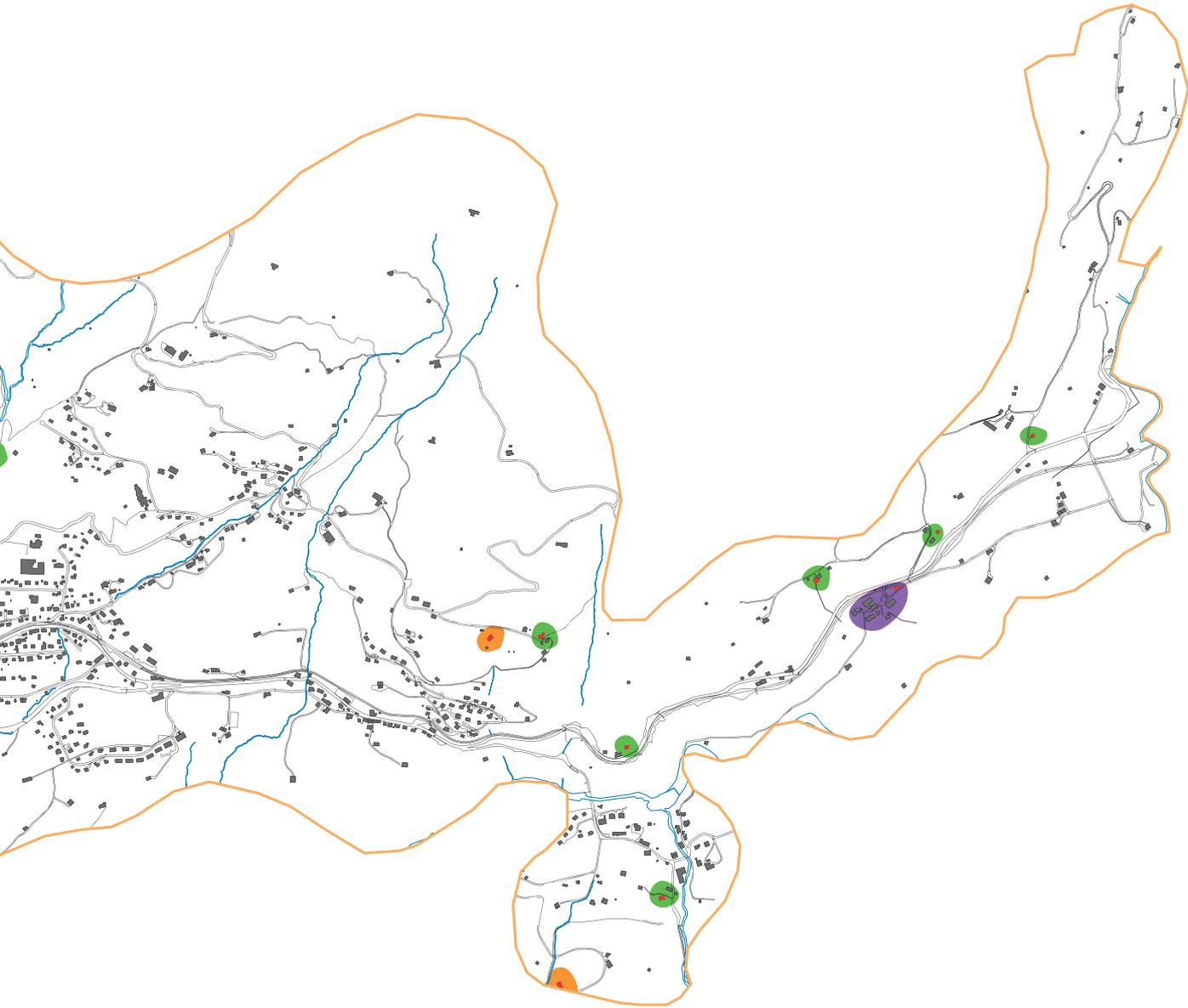
Maintenant que nous pouvons sélectionner les typologies intéressantes, nous pouvons les mettre en évidence sur un plan. Nous pouvons donc sélectionner les bâtiments qui seraient potentiellement réaffectables.



On peut voir sur ce plan les trois catégories mises en évidence. Il y a donc, en vert les bâtiments ruraux désaffectés bien placés (étables), en orange les bâtiments mixtes dont la partie rurale n'est plus utilisée (fermes). Enfin, en violet, les hameaux contenant des bâtiments ruraux désaffectés (étables). Tous les bâtiments en question s'élèvent au nombre de 39, ce qui représente 34% des bâtiments désaffectés.

Pour se rendre compte du potentiel de ces bâtiments, nous allons illustrer les trois catégories. Nous représenterons leur volumétries types, leurs matérialités et structure, et la manière dont ils s'implantent dans le paysage. Selon ces caractéristiques, ainsi que leur relation aux autres volumes construits, nous pourrions proposer des systèmes de réaffectation .





-  *Bâtiments ruraux désaffectés potentiels*
-  *Autres*
-  *Hameaux*
-  *Mixte dont la partie rural n'est plus utilisée*
-  *Rural désaffecté bien placé*

*Plan de la commune de Château-d'Oex: bâtiments mixtes, isolés et hameaux, 1:220'000*

## 5.4 Bâtiments isolés bien placés auprès des infrastructures



L'étable se positionne toujours dans une pente, son faîte étant perpendiculaire à cette dernière. On peut noter que cette pente est légèrement modifiée au niveau des accès en partie supérieure. Cela est dû au fait que le bâtiment est composé de deux parties distinctes, un soubassement en pierre recueillant les bêtes et une partie supérieure en bois. Le soubassement est en pierre car il touche directement le terrain et doit donc résister à l'eau. Ceci aussi car il lui sert de mur de soutènement, mais également car son inertie est plus forte et qu'il préserve la chaleur produite par le bétail.

Sur cette structure de base vient se poser une structure en bois, un volume bien plus haut car il sert à abriter du foin. La structure est légère et ne nécessite pas de doublage car le vent doit pouvoir passer à travers la ramure (revêtement en lames de bois) du bois pour aérer le foin et le sécher. Ainsi, la pente au dessus du bâtiment est modifiée pour que la partie du haut soit toujours accessible depuis les infrastructures routières car les chargements de foin doivent pouvoir être amenés directement dans la construction. La partie étable quant à elle n'est pas toujours accessible depuis la route.

En général, il n'y a pas de chemin d'accès, les paysans descendent simplement dans le talus longeant la construction. Leur emplacement est de manière générale en dehors des villages en zone agricole. Pour la plupart, ils sont relativement bien placés en rapport aux infrastructures car ils doivent pouvoir être accessibles aux machines agricoles amenant les stocks de foin. Château-d'Oex étant une commune à habitat dispersé, les étables de ce genre se placent donc dans le paysage comme les chalets d'habitation. Leur volumétrie générale peut varier car il dépend de la taille que l'exploitation avait quand il a été conçu. Les bâtiments qui nous inté-

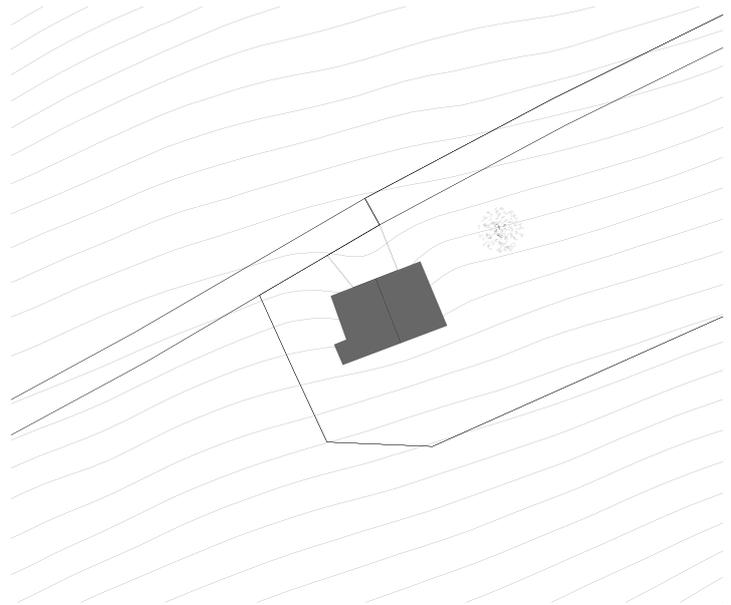


Figure 6: Plan général 1:1000

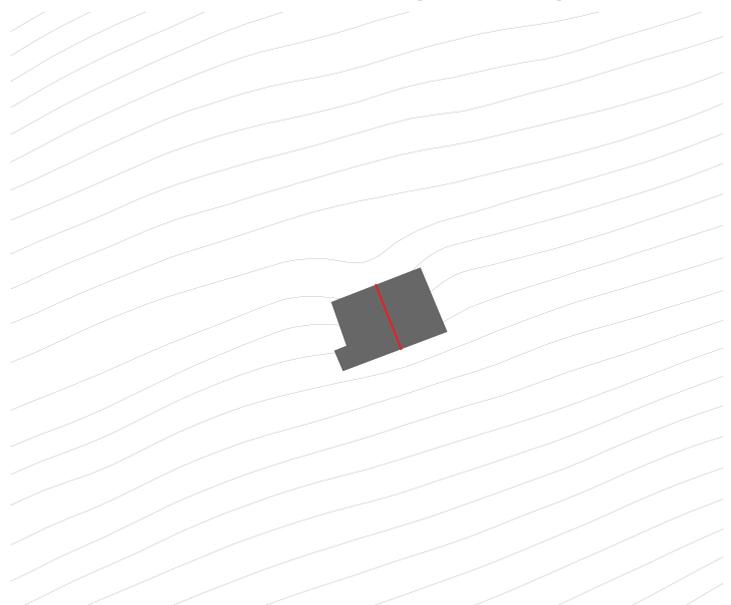


Figure 7: Faît de toiture 1:1000

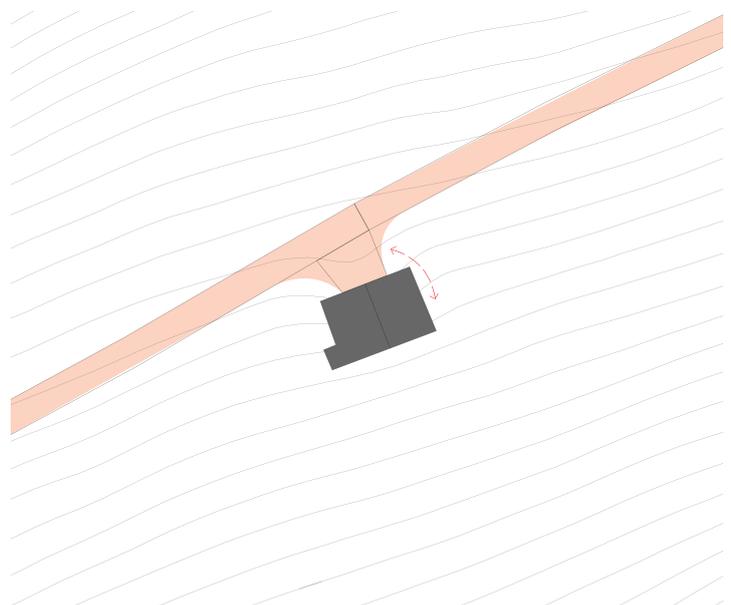


Figure 8: Accès 1:1000

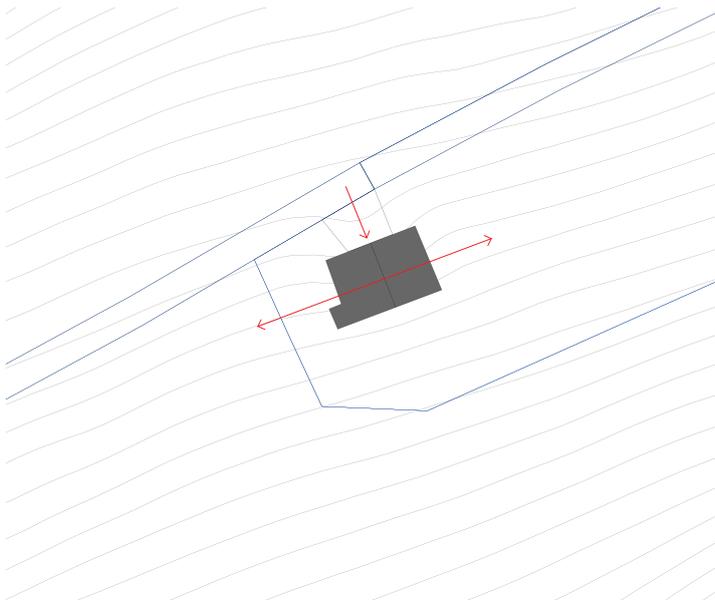


Figure 9: Parcelle et orientation 1:1000

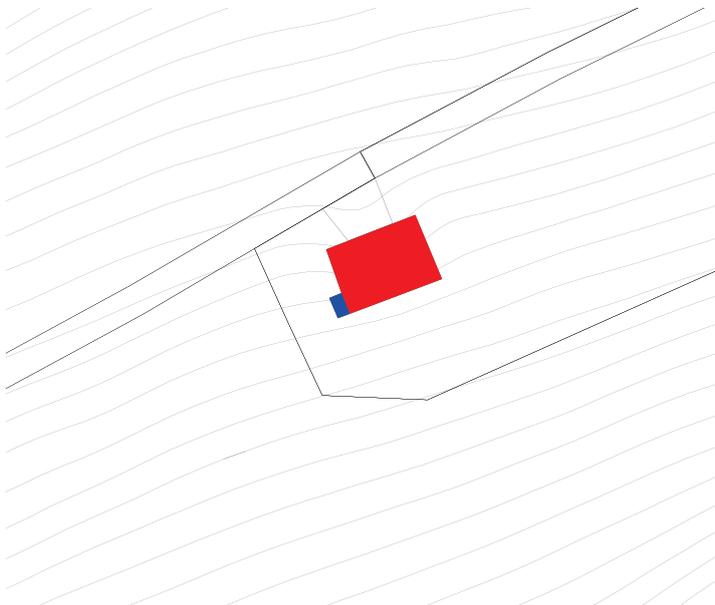


Figure 10: Volumétrie 1:1000



Figure 11: Orthophoto historique 1943 1:1000

ressent, ceux contenant des parties désaffectées, ont un plan d'une dimension d'environ 9 à 10 m de large sur 15 m de long et une hauteur pouvant varier entre 6 et 10 mètres. L'implantation de l'étable se fait de manière générale dans le coin de la parcelle agricole, permettant à la fois un accès à la route principale et en même temps un accès à l'étable des deux côtés du pré, souvent d'une parcelle à une autre ( figure 9). Souvent, des volumes supplémentaires s'ajoutent à celui de base quand l'exploitant se rend compte qu'il a besoin d'espace supplémentaire pour stocker du matériel ( figure 10). Les volumétries de ce genre de bâtiments sont toujours relativement simple.

Ce genre de bâtiment est souvent désaffecté car la partie étable n'est plus utilisée. La surface disponible est devenue insuffisante à la taille du bétail, et elle ne peut plus recueillir les installations nécessaires au jour d'aujourd'hui pour une exploitation normale. Le stock de foin n'est plus nécessaire car le bétail n'est plus là. Cette partie est donc parfois utilisée comme stock de bois. Souvent, la partie inférieure est bien conservée et résiste mieux au temps. La partie en bois, elle, subit plus les désagréments du temps et de la météorologie. Quand le bâtiment est encore utilisé, que ce soit pour sa fonction d'origine ou une autre, la structure est encore bonne. En revanche, la ramure (revêtement en bois) doit parfois être changée.

On peut voir qu'avec les années, les infrastructures routières se sont développées et que le bâtiment est relativement bien accessible par rapport à ce qu'il était en 1943 (figure 11). On peut donc penser que le bâtiment a un bon potentiel de réaffectation puisqu'il est bien connecté, en bon état et possède des volumes intéressants. Ce genre de bâtiment offre de beaux volumes dans sa partie supérieure.



Pour ce qui est du soubassement, la hauteur sous plafond est basse et donc plus restrictive sur les programmes à offrir. Toutefois, les beaux murs existants peuvent compenser le peu de hauteur de la pièce. Une possibilité serait de creuser dans le sol pour tenter d'augmenter la hauteur sous plafond afin d'y installer une nouvelle fonction et d'y avoir une hauteur confortable. On peut voir, dans les deux coupes, le soubassement en maçonnerie pour l'étable et la partie supérieure en bois. La hauteur sous plafond est très petite pour conserver une chaleur ambiante et aussi parce qu'il n'est pas nécessaire d'avoir une hauteur supérieure pour le bétail. Les dimensions sont donc souvent minimales, que ce soit en fonction des bêtes pour la partie rurale ou des hommes pour l'habitat. La partie du haut est accessible depuis la route et la partie inférieure transversalement depuis les terres agricoles. On peut voir dans la coupe ci-dessous que le plan est de type transversal pour accéder des deux côtés aux terres agricoles. De plus, on observe aussi deux retraits qui abritent l'entrée de l'étable et peut aussi recueillir des stock de bois ou d'outils. Les bêtes peuvent donc accéder à l'étable quel que soit le pré dans lequel elles paissent.

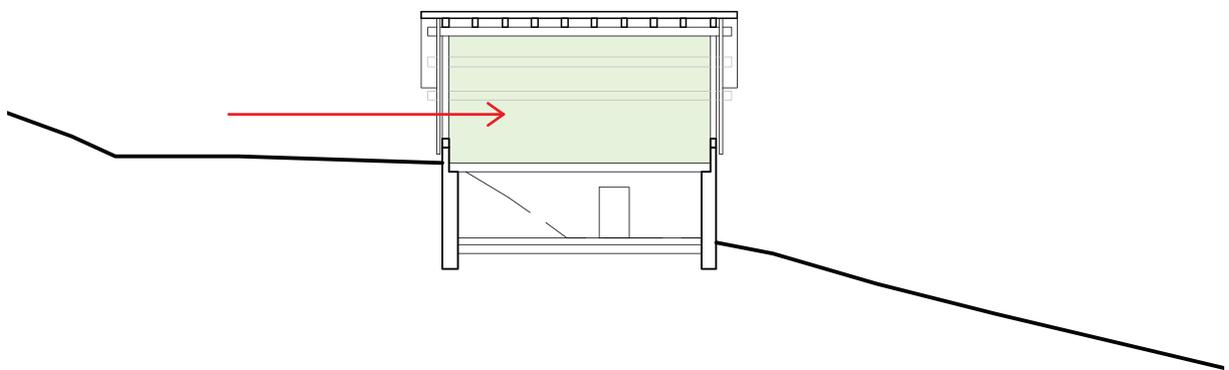


Figure 12: Coupe latérale schématique et accès 1:250

Afin de prolonger l'utilisation de ces bâtiments et donc leur durée de vie, on peut se poser la question de la dualité de programme. Si on conserve d'une part une fonction agricole, que ce soit pour le stockage du foin ou du bois, on pourrait proposer une nouvelle affectation au soubassement. On pourrait imaginer de conserver une fonction agricole en partageant avec un autre agriculteur la surface pour loger de jeunes bêtes, ce qui ne nécessite pas d'installations supplémentaires. Une autre option serait d'envisager la reconversion du soubassement en une fonction touristique telle que de petits studios et chambres, ou encore pour des habitations à l'année. Une dernière option serait celle de l'artisanat ou d'ateliers, ce qui permettrait d'apporter un peu de mixité dans le tissu bâti environnant. Dans le cas où le bâtiment est complètement désaffecté, on peut imaginer que le bâtiment complet pourrait recevoir une nouvelle fonction. Il faudra toutefois être attentif à la conservation de l'aspect extérieur du bâtiment.

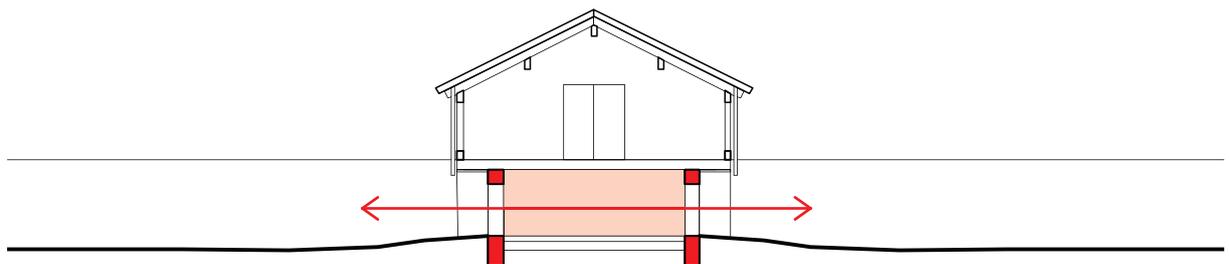


Figure 13: Coupe transversale schématique 1:250

## 5.5 Fermes (bâtiments mixtes)

Ce type de bâtiment peut être divisé en deux typologies différentes selon l'organisation des programmes se cotoyant, l'habitat et l'agriculture. Ci-dessous on peut voir tous les bâtiments mixtes se trouvant dans le périmètre défini et contenant une partie rurale désaffectée.



## Typologie 1



Le premier cas consiste en un seul volume regroupant la partie agricole et la partie habitation. La séparation des programmes est donc de type gauche droite. La partie agricole, elle, fonctionne de la même manière que les bâtiments essentiellement ruraux que nous avons analysés précédemment. En effet, la partie étable se trouve en partie inférieure et la partie stockage de foin dans la partie supérieure, les deux étant reliées par des ouvertures pour faire passer le foin entre les deux parties. La partie habitation contient la partie de jour au rez-de-chaussée et la partie nuit à l'étage. Tout en haut, sous le faîte, se trouve souvent un grenier. Il y a parfois un sous-sol contenant la cave et des rangements.

L'implantation de ce genre de bâtiment, d'un volume relativement grand, se fait sur un replat. Le bâtiment peut choisir son orientation et profite donc au maximum de la lumière avec une orientation est-ouest. De plus, on peut voir que la maison et l'étable étaient orientées en direction de la terre agricole sur laquelle elles se trouvent (figure 15).

Les accès au bâtiment sont tous du côté Est, la partie habitation se trouvant au Nord et la partie agricole au Sud. On peut observer un socle du côté de l'accès à la maison, rattrapant la pente du terrain agricole du côté de l'ancienne ferme. Ainsi, on peut comprendre que la surélévation du côté habitation était faite afin d'éviter que le bétail ne puisse accéder au devant de l'habitation mais se dirige directement vers l'entrée de l'étable, ainsi que pour délimiter un espace appartenant à l'habitation. L'accès le plus direct au bâtiment est donc l'accès à l'étable.



Figure 14: Plan général 1:1000

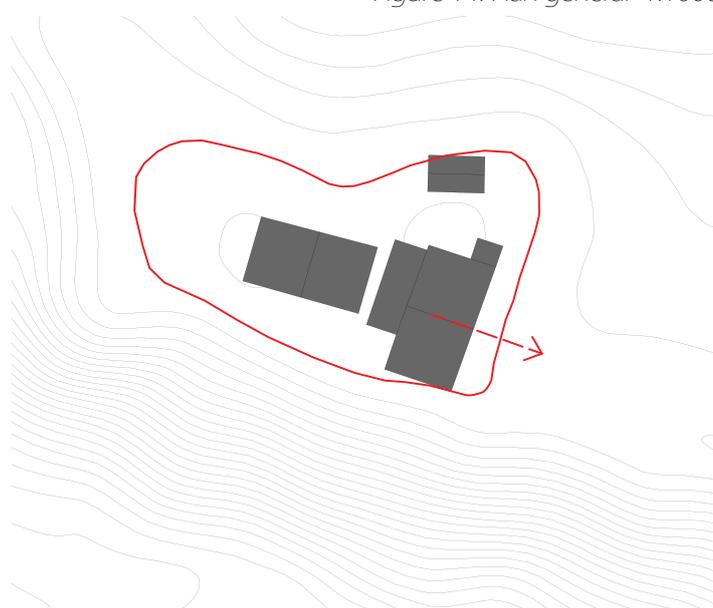


Figure 15: Faît de toiture 1:1000

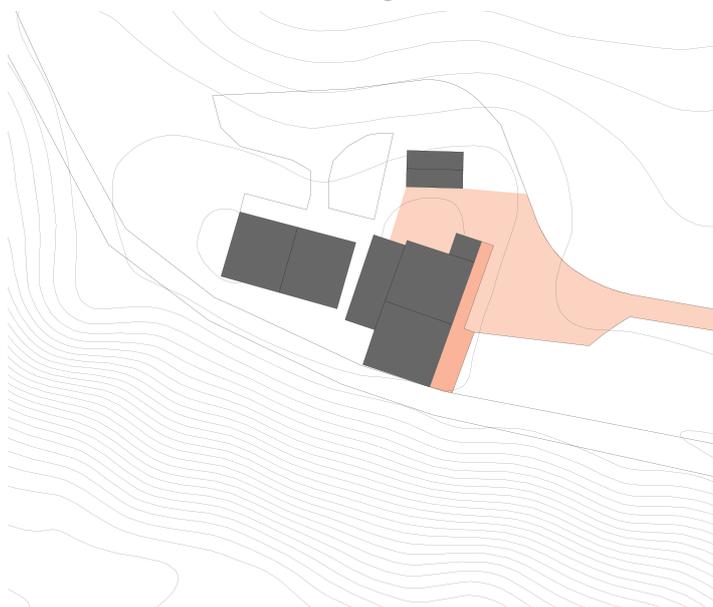


Figure 16: Accès 1:1000



Figure 17: Parcelle et orientation 1:1000

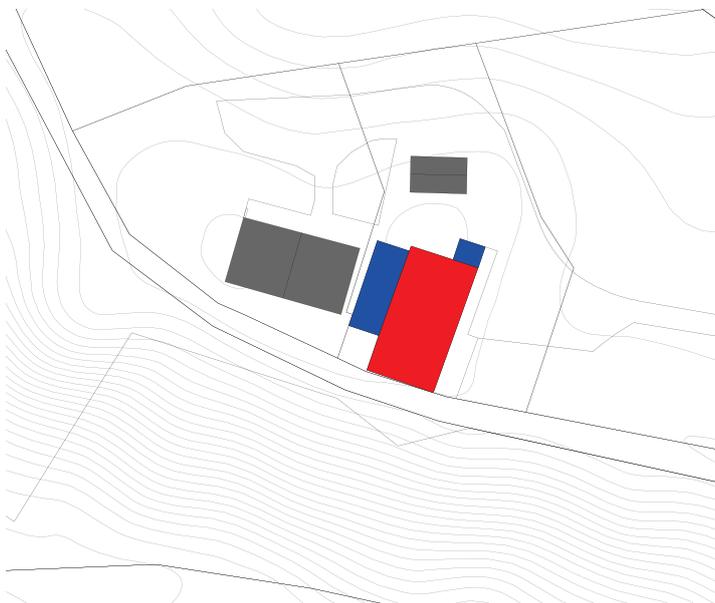


Figure 18: Volumétrie 1:1000



Figure 19: Orthophoto historique 1943 1:1000

On peut voir, en observant le parcellaire, que la maison a déjà été détachée de son terrain agricole. La ferme n'était donc, comme nous l'avons pensé, plus utile à son exploitation et donc désaffectée. Comme nous l'avons dit, les accès se font par l'Est. Pour accéder à l'habitation, il faut monter sur le socle en partie agricole puis tourner à gauche. Les accès à la partie supérieure du bâtiment servant au stockage de foin se fait au nord. Un talus donne accès à la double porte du volume. Ainsi, à nouveau, le fonctionnement du bâtiment ressemble à celui des bâtiments essentiellement ruraux. On peut donc voir qu'il y a toujours un grand travail de la topographie pour accéder aux différentes parties du bâtiment.

Comme pour les bâtiments ruraux analysés précédemment, la tendance est de rajouter des volumes à celui de base si besoin. On peut voir à gauche que deux volumes supplémentaires ont été ajoutés. Les agriculteurs de l'époque avaient annexé à la structure un poulailler au Nord et un hangar à l'arrière. Comme le bâtiment se trouve sur un replat, les volumes peuvent s'ajouter de tous les côtés.

Si on compare l'état actuel à celui de 1943, on peut voir que le bâtiment était accessible par une route qui aujourd'hui n'est plus qu'un chemin de terre. Un nouvel accès a donc été réalisé, à travers la terre agricole, directement connecté aux infrastructures principales de la commune. On peut donc voir, comme nous l'avons imaginé, que le bâtiment donnait directement sur une terre agricole, servant de pâturage au bétail. Ainsi, le soubassement du bâtiment servait réellement à délimiter l'espace appartenant à l'habitation de celui appartenant au bétail.

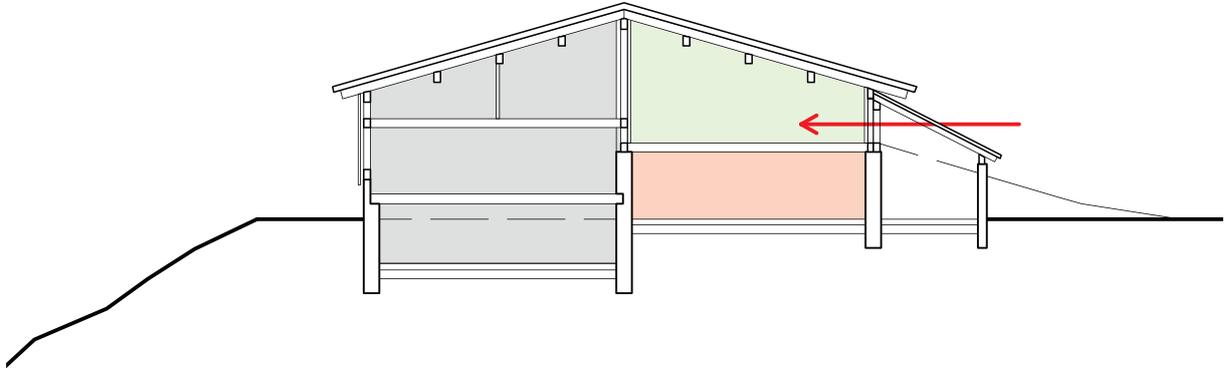


Figure 20: Coupe transversale schématique 1:250

Pour ce qui est des volumes additionnels au corps principal, ils étaient déjà présents. En coupe, on peut voir que la partie de gauche est destinée au logement, donnant directement sur l'ancienne route d'accès à sa gauche. On peut également noter que dans les deux cas, les volumes additionnels viennent s'appuyer contre la structure du grand volume. Comme les bâtiments exclusivement ruraux, les soubassements sont en maçonnerie, toujours pour conserver la chaleur. Les hauteurs des étages inférieurs sont toujours très basses, comme dans le cas des bâtiments essentiellement ruraux. La structure supérieure est à nouveau en bois. L'accès au bâtiment se fait sur le devant et un soubassement marque la limite entre le pâturage et l'habitation paysanne. On peut voir que les bâtiments mixtes fonctionnent de la même manière que les bâtiments essentiellement ruraux. On peut toujours trouver ce découpage entre l'étable et les stocks, mais aussi entre les espaces jours et nuits. Même sur un replat, le bâtiment est accessible pour les machines à plusieurs niveaux car des talus sont créés pour que cela soit possible. On peut donc voir que les constructions s'adaptent à toutes les situations mais que les bases restent les mêmes.

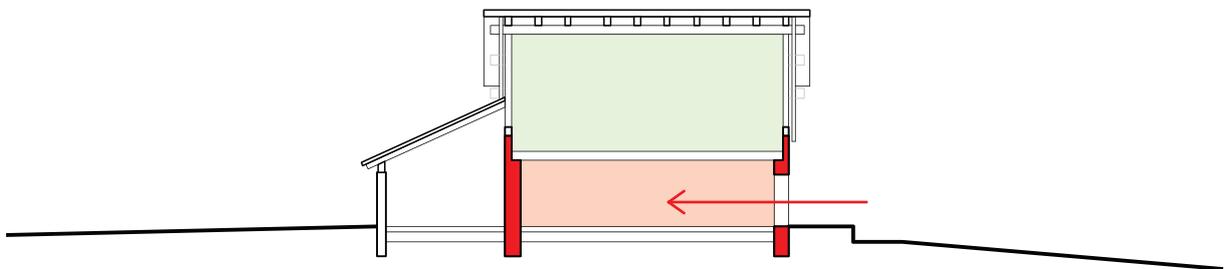


Figure 21: Coupe latérale schématique 1:250



Figure 22: Plan général 1:1000

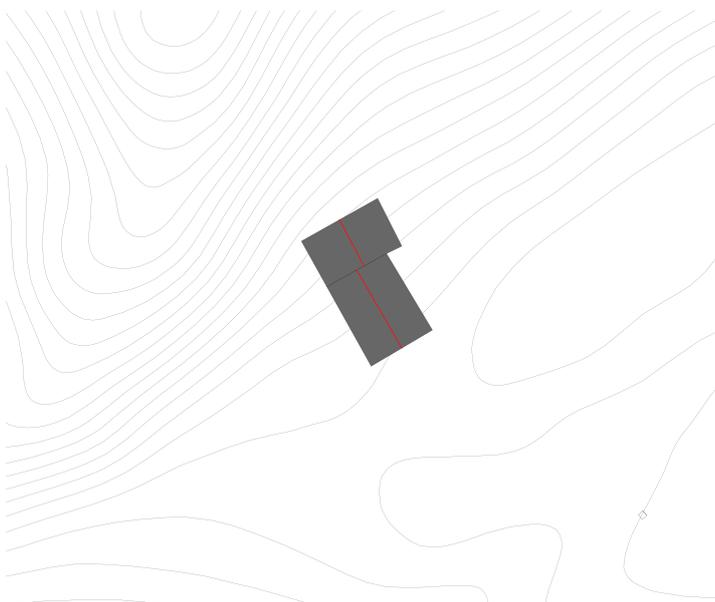


Figure 23: Faît de toiture 1:1000

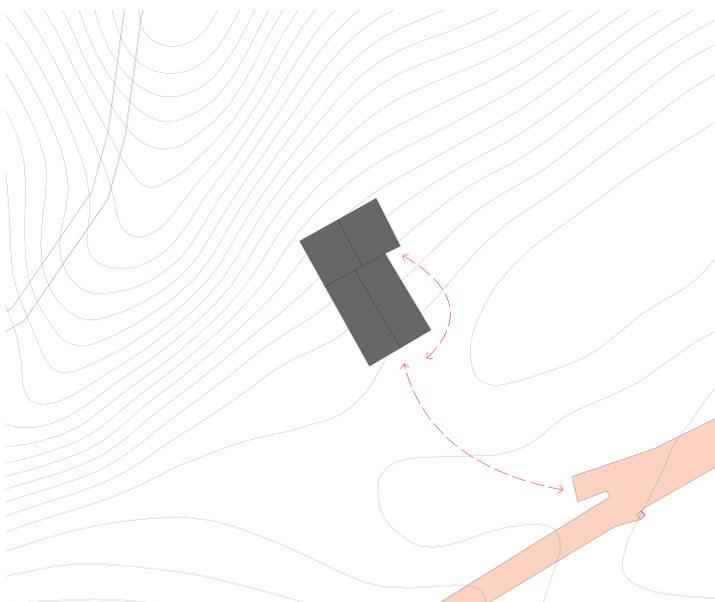


Figure 24: Parcelle et accès 1:1000

Dans un second cas, les fonctions sont aussi séparées de manière gauche droite, mais dans deux constructions différentes qui sont accolées et semblent n'être qu'une seule. La grande différence de ce deuxième type est donc le fait qu'il s'implante dans une pente forte. Ainsi, quand le terrain est suffisamment plat, les deux fonctions se regroupent dans un seul volume. Quand au contraire, il doit s'implanter dans une pente, alors les deux fonctions sont découpées en deux volumes distincts qui restent néanmoins adossés.

L'implantation des deux volumes se fait de la même manière que les bâtiments exclusivement ruraux. Leur faîte est perpendiculaire à la pente et le volume supérieur est connecté à un replat afin que les chargements de foin puissent accéder directement au volume de stockage depuis la route principale. La partie étable se trouve dans la pente, en dessous des volumes de stockage de foin, toujours pour qu'une connection verticale soit possible. Enfin, la partie habitation se trouve plus loin au niveau des accès routiers, mais bénéficie de la vue sur la vallée et de plus de lumière que si elle se trouvait sur l'arrière.

Les accès à l'étable et au logement se font latéralement, dans la pente. Un simple petit chemin y donne accès. Le bâtiment se trouve au milieu de la parcelle agricole. Comme les bâtiments ruraux, aucune route ou chemin n'est aménagé pour donner un accès directe au logement. Il faut descendre sur le côté du bâtiment pour y accéder.

On peut toutefois noter que le volume supérieur est toujours accessible au même niveau que la route principale. Ensuite, les parties inférieures sont accessibles de manière latérale et ont un plan de type transversal. Le bétail se trouvant dans le pré, elles marchent parallèlement à la pente. Ainsi, les bêtes peuvent avoir accès à l'étable des deux côtés de la construction. On accède donc à la partie supérieure depuis le pignon, et de manière latérale aux deux volumes inférieurs.

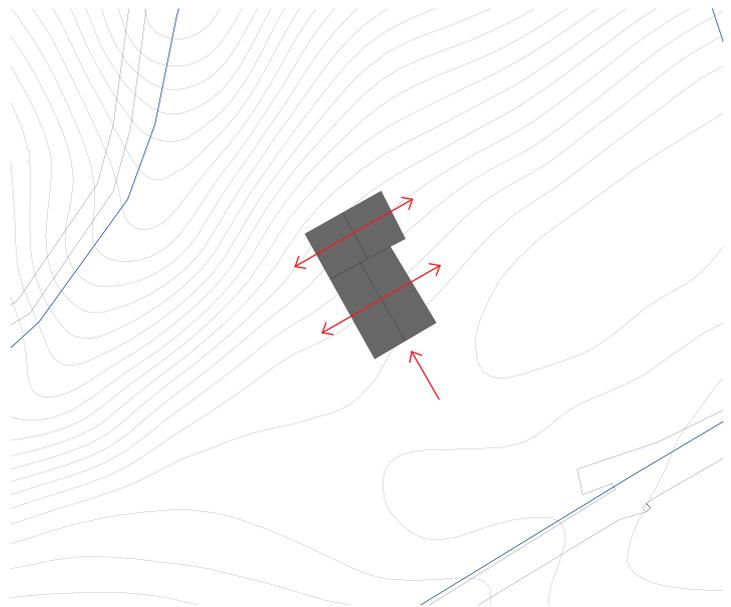


Figure 25: Parcelle et orientation 1:1000

Comme évoqué, le bâtiment est séparé en deux volumes adossés. En revanche, contrairement à l'autre type de mixte, aucun volume n'est ajouté à ceux de base. Cette dénivellation étant un contexte trop difficile, les extensions sont trop compliquées. En lieu et place d'extensions, on peut des fois trouver d'autres volumes qui sont ajoutés par après et vont se situer sur le replat au sommet du terrain. On peut remarquer un léger décalage du bâtiment d'habitation (représenté en bleu sur la figure 26). Ce décalage marque l'entrée principale du logement. Ce dernier est quand même accessible des deux côtés pour des raisons pratiques.

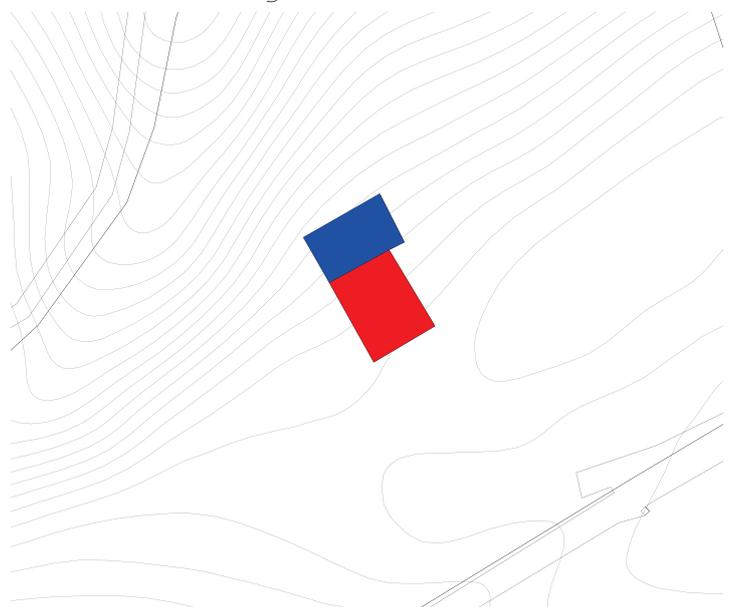


Figure 26: Volumétries 1:1000

On peut constater, d'ailleurs, sur cette orthophoto datant de 1943, que les volumes n'ont pas changé. Le chemin d'accès est toujours le même et n'a donc pas évolué depuis. Comme les bâtiments essentiellement ruraux, la route se trouve en partie supérieure et les accès sont suffisants. La seule amélioration possible aurait été de rendre cet accès plus praticable, par exemple en goudronnant le chemin en terre existant afin de ralié plus facilement la route, mais visiblement, si cela n'a pas changé, c'est que le besoin n'est pas présent.



Figure 27: Orthophoto historique 1943 1:1000

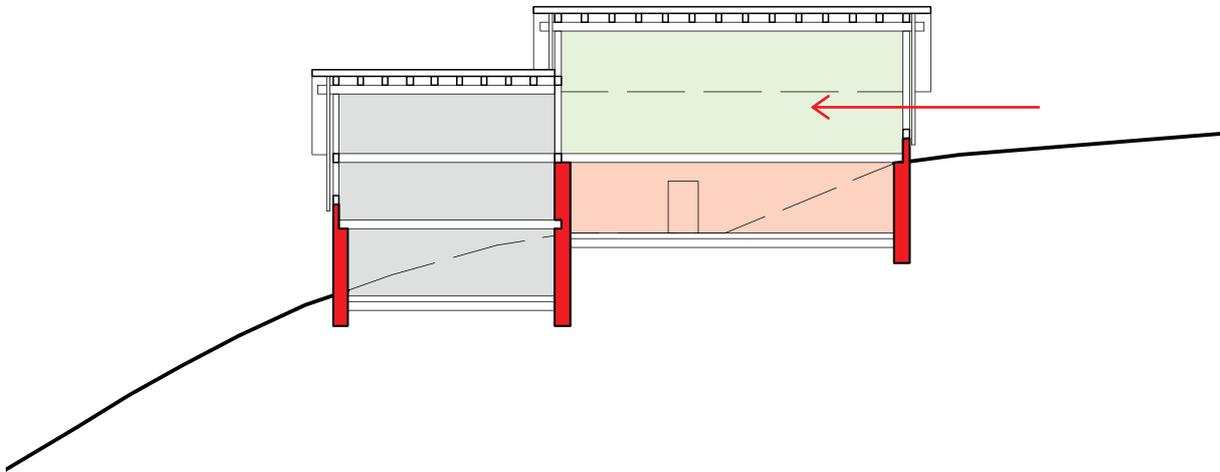


Figure 28: Coupe longitudinale schématique 1:250

En coupe, on peut voir les différents accès dont nous avons parlés. Les matériaux de construction sont identiques aux deux derniers types de bâtiments analysés. L'implantation dans la pente est identique aux bâtiments essentiellement ruraux. On peut donc dire, dans ce cas, que c'est une étable à laquelle s'adosse un bâtiment de logement. Ces deux derniers partagent le mur en maçonnerie se trouvant à leur intersection. On comprend donc que le volume initial s'adapte à la pente et sa partie gauche descend en même temps que la pente. Il y a donc deux volumes mais une seule construction. Les hauteurs d'étages sont toujours les mêmes que dans les autres constructions analysées.

La partie rurale est exactement identique aux types de bâtiments essentiellement ruraux que nous avons analysés. Ainsi, la coupe compte à nouveau des retraits au niveau de l'étable pour couvrir les entrées et a un plan transversal. L'accès principal à la partie stockage se fait donc par le haut du terrain et l'accès à l'étable et au logement se fait depuis le côté du bâtiment. A nouveau, la base des bâtiments est toujours la même et s'adapte aux différents contextes, pouvant se séparer en deux volumes ou n'en faire qu'un.

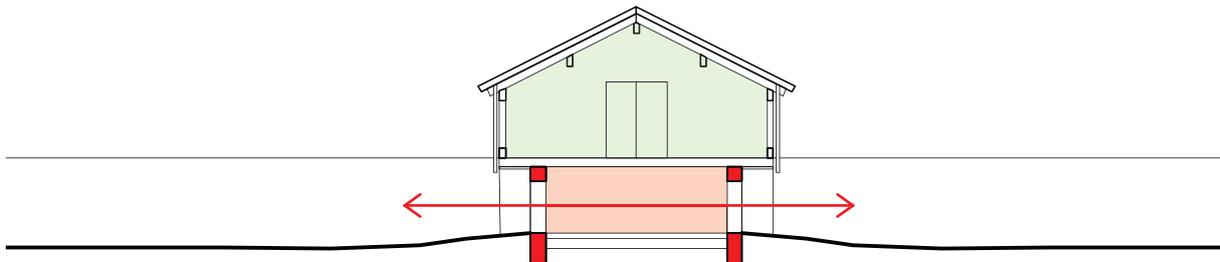


Figure 29: Coupe transversale schématique 1:250



Parmi ces cas, il y a donc beaucoup de variations possibles. Les fonctions rurales et logements peuvent être imbriqués ensemble et ainsi avoir une séparation moins claire ( figure 30). Ce cas est assez rare mais il ne s'agit pas d'une adaptation faite par les années. En effet, les ouvertures sont d'origine et il en est de même pour les volets. Il est aussi possible que les deux fonctions rurales et logements soient totalement superposés et non adossés. Ce cas est unique car il s'agit d'un bâtiment dont la partie étable a été réaffectée il y a longtemps, quand la loi ne l'interdisait pas. Dans ce cas, les matériaux représentent bien cette séparation car la partie inférieure est en maçonnerie et la partie supérieure est en bois, ceci sur le même principe que les fermes contenant du bétail en partie inférieure et du foin en partie supérieure. La matérialité est déjà une indication de la séparation des fonctions.



Figure 30: Fonctions imbriquées



Figure 31: Fonctions superposées

On peut donc voir, que ce soit des bâtiments essentiellement ruraux ou des bâtiments mixtes, la manière de les construire et constaté que les matériaux sont les mêmes. En effet, ils ont tous un soubassement en maçonnerie, principalement situé dans le bas de la pente. La maçonnerie est choisie car le bâtiment doit entrer en contact avec le sol et l'humidité. Ainsi, la construction ne pourrait pas être essentiellement en bois. De plus, les espaces de jour où les habitants passent le plus de temps, ainsi que les étables, se trouvent au rez. Les espaces devant conserver de la chaleur pour que les températures soient agréables, les murs en maçonnerie sont plus adaptés que les structures en bois. La partie supérieure de l'étable et du logement est en bois. Pour la partie agricole, le but est de laisser circuler l'air pour sécher le foin. Les chambres, dans la partie rurale, ont moins besoin de conserver la chaleur car les gens n'y sont que pour dormir. Enfin, les structures supérieures sont en bois car ce matériau est très présent dans la commune et adapté à l'emplacement des constructions. Moins lourd que la pierre, il est donc plus facile de le transporter lors de la construction. Le type de toiture est toujours le même, avec le faîte perpendiculaire à la pente du terrain. Les accès, pour finir, sont assez semblables. Il y en a toujours un direct pour les stocks de foin, dans les pignons. Puis les autres, latéralement. L'état général de ces bâtiments est bon. Ils sont bien entretenus.

A l'heure actuelle, la majorité de ces bâtiments utilisent encore la partie agricole, mais principalement comme espace de stockage ou dépôt. Dans bien des cas, la fonction rurale s'est déplacée dans un nouveau bâtiment, regroupant les fonctions de trois ou quatre autres bâtiments n'étant plus adaptés à l'agriculture. Dans les trois systèmes analysés, bâtiments ruraux et mixtes, les volumétries sont différentes, mais les implantations et les matériaux sont les mêmes. Dans la commune de Château-d'Oex, l'habitat est de type dispersé. On peut toutefois observer des petits regroupement de bâtiments. Souvent, il s'agit de domaines agricoles où les fonctions habitation et rurale sont totalement séparées. Ainsi, chaque maison a sa propre ferme à proximité. Ce cas est intéressant car il regroupe des bâtiments de logements et des bâtiments ruraux analysés. Ces bâtiments désaffectés, en plus d'être bien situés auprès des infrastructures, sont regroupés auprès d'autres bâtiments existants qui sont déjà équipés et reliés aux réseaux. Les bâtiments ruraux désaffectés dans ce cas représentent donc un bon potentiel de réaffectation car ils sont facilement raccordables et bien intégrés dans leur hameau.

## 5.6. Développement du type hameau

Afin de savoir ce que les hameaux agricoles pourront apporter à la commune en plus des bâtiments mixtes et ruraux, nous devons analyser leurs structures, leurs volumétries et leurs caractéristiques. Dans la zone sélectionnée, nous avons pu recenser trois hameaux qui contiennent des bâtiments ruraux ayant perdu leur fonction d'origine ou étant totalement désaffectés. Il faut cependant préciser que le terme hameau que nous définissons ici ne correspond pas au terme hameau utilisé dans la «zone hameau» de l'aménagement du territoire nécessitant un nombre de bâtiments s'élevant à dix. Nous utiliserons donc ce terme pour définir un regroupement de plusieurs bâtiments agricoles et d'habitations de tous types.

Il serait intéressant de discuter de la limite des douze bâtiments. Si ces regroupements que nous avons pu observer pouvaient se classer en zone hameaux, il serait possible de transformer et d'adapter des bâtiments n'étant plus affectés à l'agriculture. Cependant, pour appartenir à ce type de zone, il faut correspondre à trois critères. Il faut premièrement que l'ancienneté des bâtiments apparaisse sur la carte Siegfried. Deuxièmement, une séparation nette par rapport au village principal ou à la zone à bâtir la plus proche doit exister. Finalement, il faut que la structure du bâti contienne dix bâtiments au minimum, dont cinq comportant du logement. De plus, la réalisation d'une zone de hameaux n'implique pas de compensation de zones à bâtir car il s'agit d'une mise en conformité et n'entraîne pas de réalisation de nouveaux équipements. Il faut simplement veiller à ce qu'une nouvelle utilisation n'empêche pas le bon fonctionnement des activités agricoles encore en fonction dans le reste du hameau.

Les regroupements de bâtiments que nous allons analyser ne contiennent juste pas le nombre de constructions requises pour appartenir à la «zone des hameaux» et ne contient pas suffisamment de bâtiments de logements. Dans le cas de bâtiments désaffectés, il serait intéressant de pouvoir les compter comme bâtiments à autre fonction que rurale pour les passer en zone hameaux et pouvoir les transformer. Afin d'adapter le régime des zones de hameaux, il faut réaliser une étude d'aménagement préalable pour que ces zones apparaissent sur le plan directeur cantonal. La délimitation de ces zones est régie par l'article 22.1.c de la LAT. Une amélioration ou une précision de cette loi serait donc souhaitable.

## Hameau 1



Ce hameau est situé entre Les Moulins et le village de Château d'Oex, au lieu dit Pré-d'en Haut, au bord de la route cantonale. Le hameau est constitué de dix constructions : une petite cabane de jardin, quatre maisons, quatre ruraux et une exploitation de grande taille encore en fonction. Cette dernière a été réalisée par après, comme on peut en juger par ses dimensions. On peut donc penser qu'elle a remplacé un ou plusieurs bâtiments ruraux se trouvant dans les bâtiments désaffectés environnants.



Figure 32: Plan général

Le hameau est traversé par une route secondaire étroite étant son principal accès. Il existe également un petit chemin d'accès depuis la route cantonale, située au Nord. Ce chemin transversal n'est cependant pas carrossable et est plutôt utilisé par les agriculteurs. Ce hameau représente donc actuellement plutôt un lieu de passage et n'est pas vraiment ressenti comme tel.

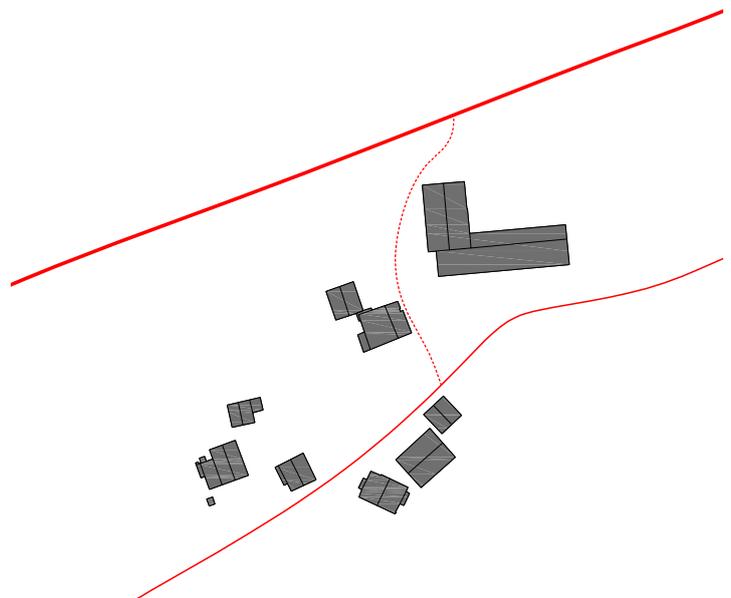


Figure 33: Accès

Les façades des bâtiments du hameau sont implantés perpendiculairement par rapport à la pente naturelle du terrain, comme nous l'avons vu dans les constructions analysées. La route principale traversant le hameau est réalisée de manière frontale par rapport à la topographie. Les habitations sont évidemment situées de la sorte afin de profiter au maximum de l'ensoleillement car leurs pignons sont dirigés dans la direction Nord-Sud, permettant ainsi de plus grandes ouvertures au Sud. Les bâtiments agricoles, eux, sont situés soit sur des légers replats, comme par exemple la plus grande des exploitations située à cet endroit, ou alors légèrement en décalage par rapport aux courbes de niveau, comme on peut le voir à l'emplacement de la flèche orange dans la figure 35. Ce bâtiment n'est



Figure 34: Topographie



Figure 35: Toitures



Figure 36: Fonctions



Figure 37: Centralités

pas totalement perpendiculaire à la pente, cela étant probablement dû à des problèmes d'accès par rapport à la seule route existante, la porte du bâtiment donnant sur celle-ci directement pour des questions de facilité d'accès. De plus, cette étable contenait le bétail se trouvant dans le pré à l'arrière. Il était donc plus judicieux d'avoir un accès à la route et à la fois à l'arrière. Le plan étant toujours transversal, son implantation est donc plus logique dans ce sens.

Sur la figure 36, nous pouvons distinguer en rouge les bâtiments ayant une fonction première rurale, mais qui aujourd'hui sont soit désaffectés soit utilisés comme dépôt. En orange, il s'agit des bâtiments d'habitation et le vert représente les bâtiments agricoles encore en fonction actuellement, qu'ils soient d'origine ou ayant été bâtis récemment. Les flèches rallient les bâtiments appartenant au même propriétaire. Le parcellaire représenté en bleu permet également de distinguer quel terrain appartient à qui. On peut donc distinguer trois domaines agricoles. Le premier, au Nord, n'existe plus aujourd'hui. Les bâtiments ont été détachés de leurs zones agricoles. On peut donc supposer que l'exploitation n'existe plus du tout. Les bâtiments agricoles sont donc désaffectés. La deuxième, à l'ouest, appartient toujours au même propriétaire. Cependant, sa partie agricole a dû se déplacer ailleurs. Finalement, la dernière au Sud a reconstruit un nouveau bâtiment agricole, l'autre étant devenue trop petite.

Ce hameau, de par sa physionomie linéaire située le long de la route, ne contient aucune centralité à l'heure actuelle. Selon le positionnement des bâtiments, on croit en voir une en plan sur la figure 37, mais il s'agit de propriétés privées différentes, chacune étant limitée par des murets, barrières



ou des haies, ce qui empêche de se rendre compte de cette centralité potentielle, quand on est sur le site. Si un projet est réalisé, on pourrait imaginer la création de cette nouvelle centralité en rose. On peut également constater des plus petites centralités qui se créent à l'échelle d'une même parcelle, les bâtiments dialoguent entre eux et sont positionnés de la sorte afin de faciliter les déplacements entre eux.



Figure 38: Classement

Les bâtiments hachurés en bleu, sur la figure 38, sont de classe 4. Celui en brun clair est de classe 6 et celui en gris foncé n'est pas classé car il s'agit d'une construction nouvelle. Le classement, ici, n'est donc pas un frein à une éventuelle réaffectation, mais au contraire. Un bâtiment de classe 4 est caractéristique du paysage. De plus, on peut voir que les bâtiments ruraux ont la même classe que les bâtiments de logements. De sorte, pourquoi ces derniers pourraient être réaffectés et pas les ruraux ?



Figure 39: Orthophoto 1943

La route cantonale n'était pas encore là en 1930. En revanche, en 1943, elle apparaît et désengorge la circulation à travers le hameau. Les bâtiments présents aujourd'hui existaient tous déjà en 1943, sauf la grande exploitation située en haut à droite dans les plans existants. Les bâtiments sont toujours identiques à l'état actuel. A l'échelle du territoire, on remarque également grâce à ces photos historiques, que le parcellaire change, le terrain n'est plus utilisé de la même manière. Les champs ont été regroupés et les exploitations sont plus grandes, d'où une augmentation des bâtiments désaffectés.

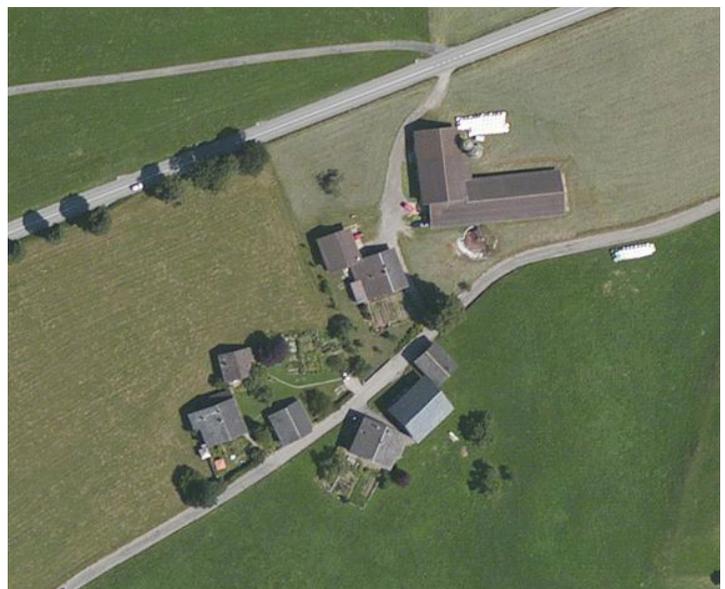


Figure 40: Orthophoto 2014



Figure 41: Photo actuelle depuis route cantonale



Figure 42: Photo actuelle accès Sud



Figure 43: Photo actuelle accès Nord



Figure 44: Photo actuelle rurale

Ce hameau contient en effet plusieurs bâtiments désaffectés intéressants, comme nous avons pu le voir en rouge sur la figure 36.

La figure 41 représente le hameau vu depuis la route cantonale, en direction du bâtiment rural encore utilisé. La figure 42 montre un des deux accès principaux à ce hameau et la route le traversant. Les figure 43 et 44, elles, représentent deux des trois bâtiments désaffectés ayant du potentiel. Ces trois bâtiments sont des bâtiments essentiellement ruraux.

## Hameau 2

Le deuxième hameau est situé entre Château-d'Oex et Rougemont, plus précisément entre Les Granges et Flendruz, au lieu dit Les Combes. Il y a onze constructions: trois garages, cinq maisons, un rural désaffecté et deux fermes encore actives.



Figure 45: Plan général

Les bâtiments sont situés au bord du rail de chemin de fer, représenté en orange. Il y a un arrêt de train à cet endroit-là, ce qui représente un facteur important vu l'emplacement un peu isolé par rapport aux autres villages. La route cantonale est juste à côté et on accède au hameau depuis cette route cantonale, en croisant les rails. Dès lors, la route finit en cul-de-sac dans toutes les directions sauf à l'Est.

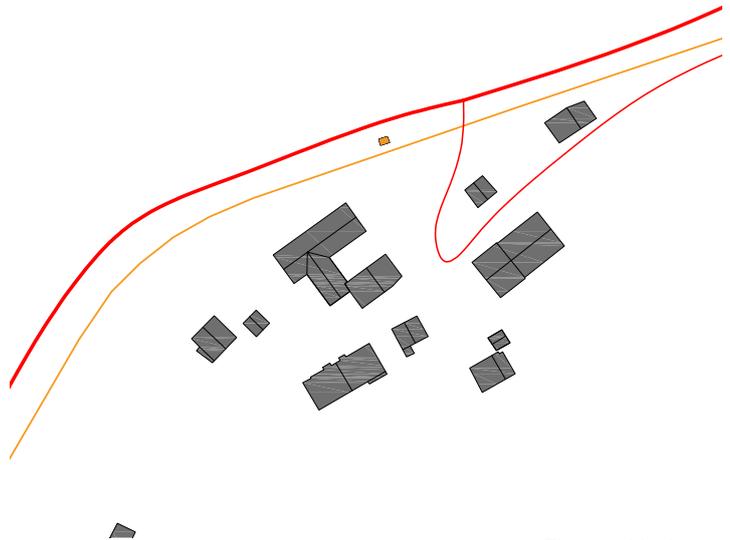


Figure 46: Accès

Pour ce qui est de la topographie, l'essentiel du hameau est situé sur un replat au sommet d'une butte. La route d'accès depuis le rail est assez pentue. La majeure partie des bâtiments est située sur le replat et est accessible depuis la route située sur celui-ci. Seuls les bâtiments situés à l'Ouest sont implantés dans le terrain. On retrouve à nouveau les types d'implantations que nous avons vu précédemment dans notre travail.



Figure 47: Topographie

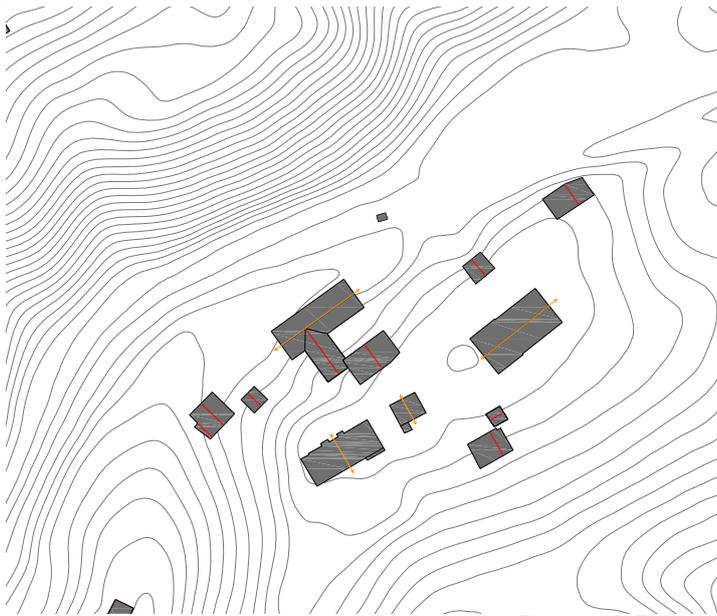


Figure 48: Toitures



Figure 49: Fonctions



Figure 50: Centralité

Ceci est également visible avec le plan des toitures. En effet, les bâtiments situés sur le replat ont une orientation guidée par la facilité d'accès pour les bâtiments agricoles, et par l'ensoleillement. Les bâtiments d'habitations sont donc orientés Sud. Les bâtiments situés dans la pente du terrain ont, eux, leur faite perpendiculaire à celle-ci. Cette orientation vaut pour les ruraux et les habitats afin d'avoir des pignons situés le long des voies d'accès. Cette implantation permet un accès direct pour les ruraux, permettant un ensoleillement maximal pour les habitations.

Dans ce cas, il y a plus de bâtiments d'habitation que de ruraux. L'appartenance des bâtiments n'est ici pas très claire. En effet, plusieurs propriétaires possèdent en commun le même bâtiment agricole et un propriétaire possède plusieurs ruraux sur le même terrain. On peut noter deux exploitations principales. La première à droite a reconstruit un volume agricole accolé à son habitation (bâtiments ruraux utilisés en vert sur la figure 49). De sorte il crée deux bâtiments ruraux désaffectés (rouge). La deuxième exploitation a également un nouveau bâtiment rural. Les anciens bâtiments ruraux ne doivent pas être sur ces parcelles. Les bâtiments en rouge n'ont plus leur fonction agricole d'origine et sur les deux étant dans ce cas, seul celui de droite a du potentiel au niveau de la réaffectation. Sur le parcellaire en bleu, on distingue que les bâtiments de logements (orange) sont déjà séparés de leur parcelle agricole. Ainsi, on peut penser que par la succession, les bâtiments appartenants à l'exploitation ont été séparé du groupe.

Ce hameau possède déjà une centralité à l'intersection des routes, comme on peut le voir en rose sur la figure 50. Il s'agit cependant pour l'instant d'un espace non



qualifié, ayant une certaine largeur afin que les véhicules puissent se croiser. Il ne s'agit donc pas vraiment d'un espace public en soit. Ce centre comporte plusieurs espaces de stationnement agglutinés autour de la route d'accès. On peut toutefois dénoter plusieurs petites centralités en violet entre les bâtiments ruraux et leurs habitations ou entre les habitations mêmes. Ceci est cependant moins flagrant que dans le cas précédent.

Les bâtiments de ce hameau ne sont pas tous classés. Ceux hachurés en gris clair sont de classe 5, ceux en bleu sont de classe 4 et ceux en violet sont de classe 3. Le bâtiment potentiellement réaffectable (en haut à droite) n'est pas classé. Dans ce cas, il sera donc difficile de justifier une réhabilitation du volume, puisqu'il n'a aucune valeur. Le premier cas serait donc plus intéressant comme projet que ce dernier.

En 1943, on peut voir que les bâtiments ruraux qui fonctionnent aujourd'hui n'existaient pas encore. Ils ont donc été construits entre deux. On peut voir également qu'une construction de l'autre côté de la route existait, connectée au hameau. On peut se demander si ce n'était pas un bâtiment agricole ayant été remplacé par une des nouvelles constructions. C'est le même cas pour les volumes qui se trouvaient à la place du nouveau mixte à l'est. Le deuxième bâtiment désaffecté, à gauche sur la figure 49, n'existe pas non plus en 1943. C'était sûrement un hangar d'appoint qui actuellement n'est plus utile. On peut voir, à nouveau, que le parcellaire n'est pas utilisé de la même manière. En effet, les champs sont à nouveaux regroupés, d'où des exploitations plus grandes.



Figure 51: Classement



Figure 52: Orthophoto 1943

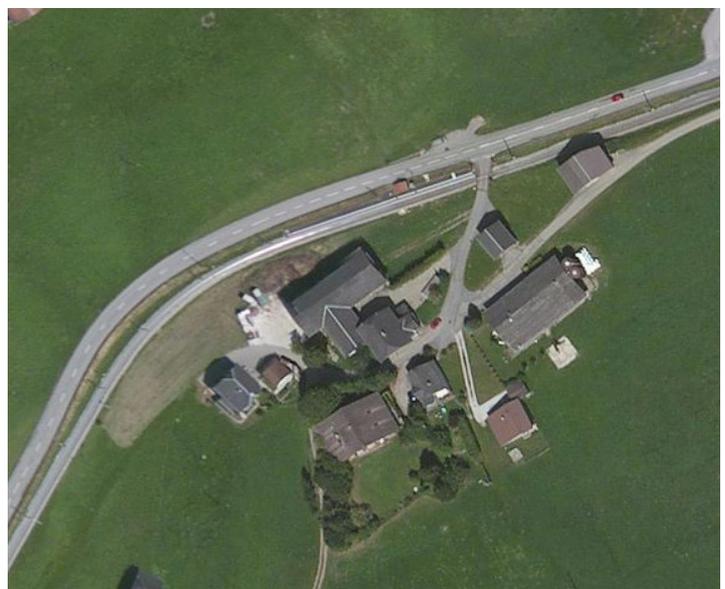


Figure 53: Orthophoto 2014



Figure 54: Photo actuelle: accès Nord



Figure 55: Photo actuelle: centralité



Figure 56: Photo actuelle: bâtiment désaffecté 1



Figure 57: Photo actuelle: accès Sud

Il y a donc du potentiel d'amélioration dans ce hameau mais principalement sur un seul bâtiment rural. Ce bâtiment est visible à gauche sur la figure 54 située ci-contre. Ce n'est donc pas le hameau le plus intéressant pour un projet de réaffectation.

La figure 55 représente la centralité principale du hameau. On peut donc voir dans ce cas également que la centralité n'est pas très marquée et sert plutôt à la circulation. La figure 56 montre le bâtiment désaffecté qui aurait un potentiel de réaffectation. La figure 57 montre le hameau dans son ensemble, visible depuis la route cantonale et la voie ferrée. Le caractère agricole du hameau est relativement marqué, même s'il ne compte que deux bâtiments qui fonctionnent encore.

## Hameau 3



Ce hameau se trouve entre le village des Moulins et de Château-d'Oex. Il est représentatif des hameaux de la commune car il est relativement bien connecté et possède à la fois une fonction rurale active, du logement, mais aussi des bâtiments ruraux désaffectés. Il est constitué de 9 constructions, dont 3 servant de logements, 2 dédiés à l'agriculture, trois ruraux inutilisés et un poulailler en ruine.

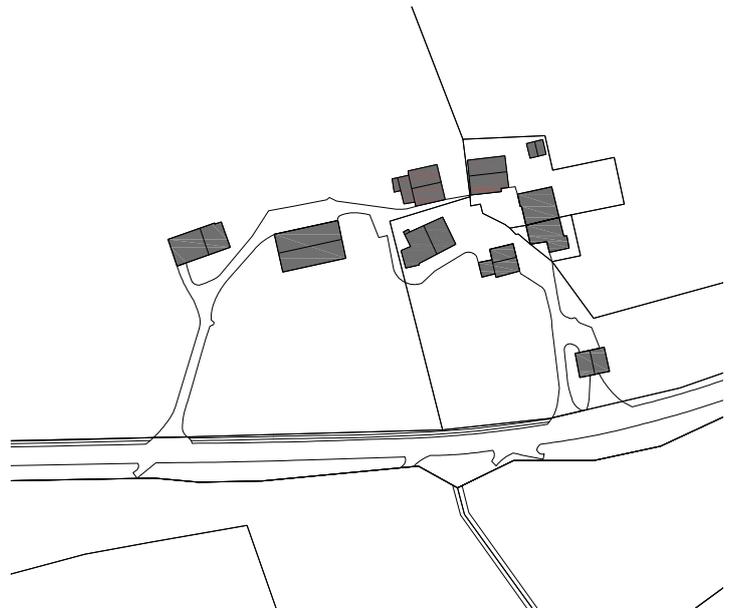


Figure 58: Plan général

Le hameau est très bien connecté aux infrastructures existantes. Une route cantonale passe à proximité et une route le connecte en créant une boucle qui vient se crocher sur cette route principale. Ainsi, le hameau se trouve à 5 minutes de voiture seulement du centre villageois de Château-d'Oex. Un arrêt de bus se trouve à 5 minutes à pied seulement du centre du hameau.

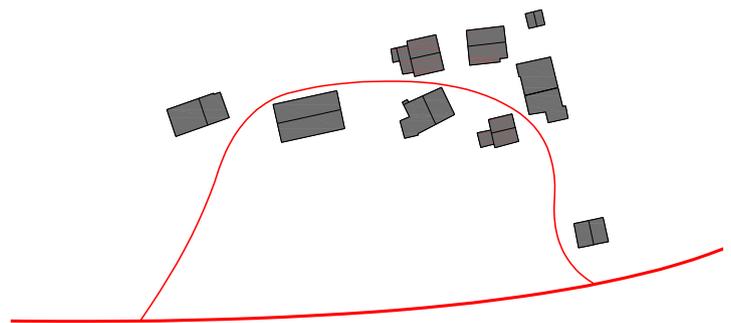


Figure 59: Accès

Au niveau de la topographie, le hameau vient se placer sur une sorte de replat descendant de la vallée. Suivant la pente, le hameau peut se développer en longueur sans pour autant être coupé par la topographie. Les bâtiments à origine rurale ont tous leur façade implantée perpendiculairement à la pente. En effet, comme nous l'avons déjà vu, les bâtiments agricoles doivent être accessibles à la fois en partie supérieure pour les stocks de foin, mais également en partie inférieure pour l'étable.

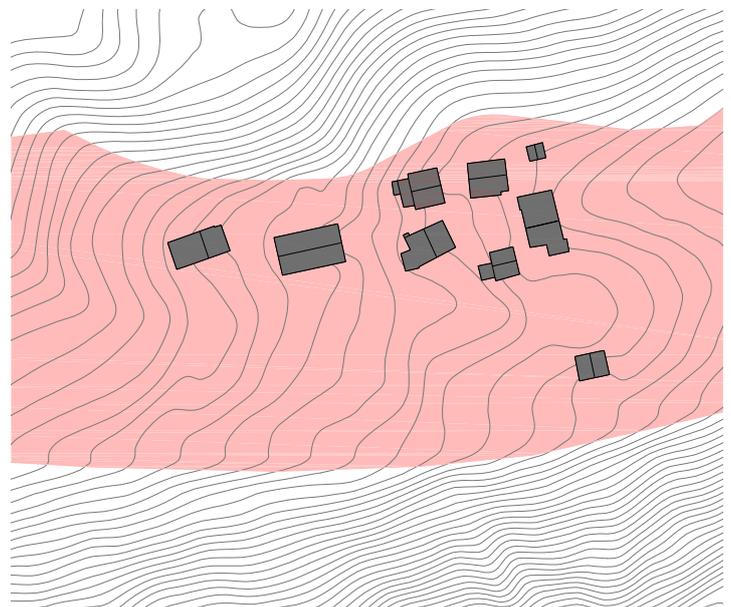


Figure 60: Topographie

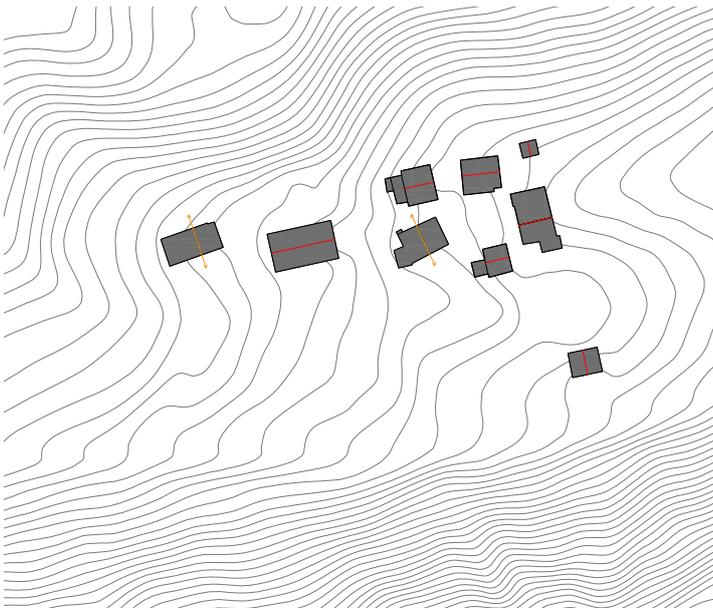


Figure 61: Toitures

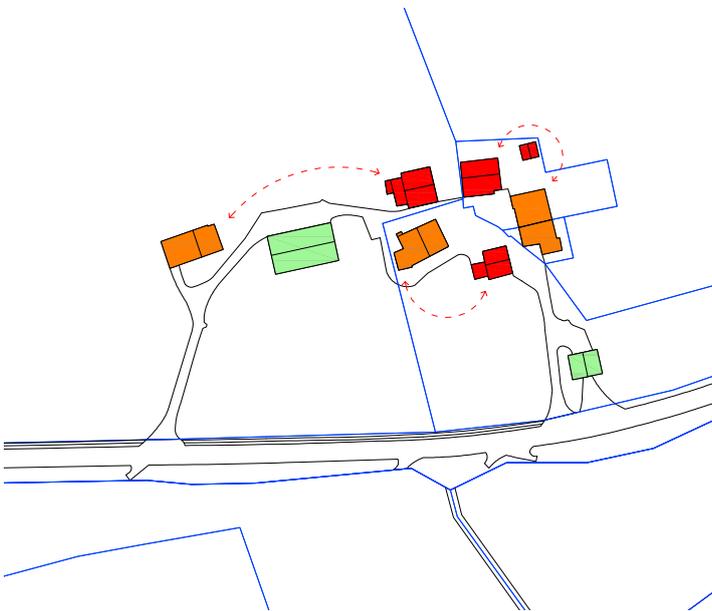


Figure 62: Fonctions

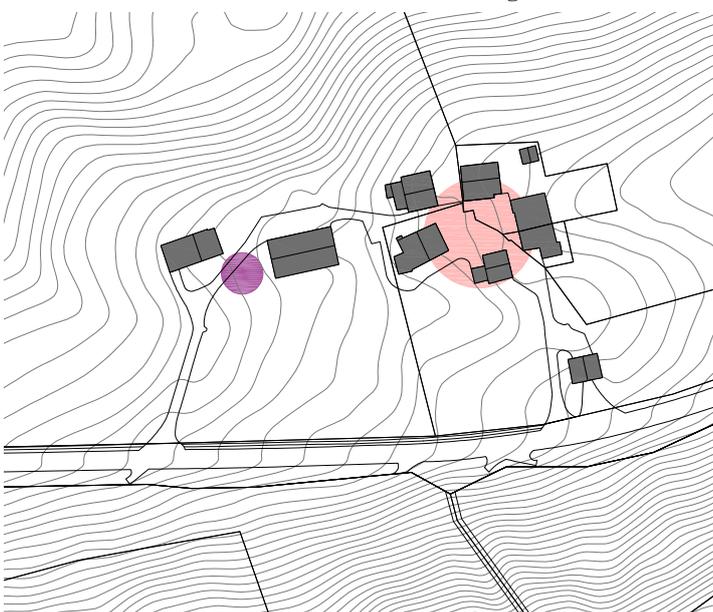


Figure 63: Centralité

Ainsi, tous les bâtiments ruraux ont la même technique d'implantation. Sur la figure 61, on peut voir l'implantation des faites par rapport au terrain. Pour ce qui est des logements paysans, ils s'implantent d'une manière différente. Leur faite n'est pas perpendiculaire à la pente mais parallèle. Ces bâtiments suivent une orientation Nord-Sud pour profiter au maximum du soleil. On peut noter une seule exception avec le bâtiment de logement paysan de la parcelle de droite sur la figure 62 qui, lui aussi, s'implante avec un faite perpendiculaire à la pente.

On peut voir sur le plan ci-contre en orange les bâtiments de logements paysans. Deux sur trois appartiennent encore à la famille d'agriculteur ou à la descendance possédant les terres adjacentes. En vert, on peut voir les constructions agricoles encore utiles aux exploitations et en rouge, celles qui sont désaffectées. La structure foncière peut nous faire comprendre quelles sont les maisons appartenant encore à des familles paysannes car elles ne sont pas détachées des zones de cultures. On peut donc penser que chaque maison paysanne avait sa propre étable à proximité et qu'avec le temps, cette dernière est devenue trop petite pour l'exploitation actuelle. Ainsi, dans ce hameau, chaque maison possède une étable désaffectée dont elle ne peut rien faire à l'heure actuelle. L'exploitation de droite a construit une nouvelle étable en 1991, créant un bâtiment désaffecté. La deuxième, au Nord, possède un nouveau bâtiment agricole qui ne se trouve plus dans le hameau. La dernière, à droite, a été revendue et détachée de sa parcelle agricole. L'étable est donc également désaffectée.



Ce hameau a donc un grand potentiel car il possède trois bâtiments ruraux désaffectés qui sont très bien placés. On peut d'ailleurs mettre en avant une centralité dans le hameau sur la figure 63. Avec l'ajout d'une nouvelle étable, une deuxième sous-centralité s'est créée en violet.

Si on observe le classement des bâtiments faisant partie du hameau, on peut voir que deux bâtiments de logements sont classés à 3, et deux autres à 4, dont un des bâtiments désaffectés. Les autres ne sont pas classés. Les bâtiments ruraux désaffectés sont des bâtiments essentiellement ruraux à leur origine. Ils sont du type que nous avons décrit précédemment, ayant un soubassement en pierre pour le bétail et une partie supérieure en bois. Pour ce qui est du bâtiment classé à 4, il sera important de conserver son aspect extérieur.

On peut voir dans cette orthophoto datant de 1943 que le hameau a relativement peu changé. La grande différence est l'absence de la grande étable étant venue compléter l'exploitation de gauche. En construisant ce nouveau volume, l'étable principale est devenue inutile et le volume accolé à la maison rurale a été supprimé.

Avant la construction de cette étable, la maison de gauche ne faisait pas partie du hameau, comme on peut le voir par les routes d'accès qui ne sont pas connectées. La route a donc également été modifiée pour relier les constructions. Pour ce qui est des autres volumes, ils n'ont pas changés. Comme dans les autres hameaux, on peut voir que les parcelles agricoles ont été regroupées et que la taille des prés est bien plus grande et exploitée par un seul agriculteur.



Figure 64: Classement



Figure 65: Orthophoto 1943

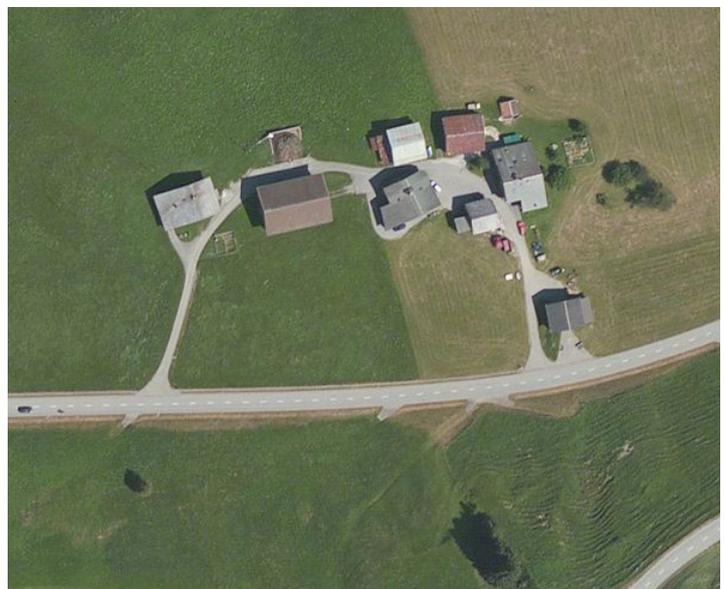


Figure 66: Orthophoto 1943



Figure 67: Photo actuelle accès Ouest



Figure 68: Photo actuelle centralité



Figure 69: Photo actuelle accès Est



Figure 70: Photo actuelle maisons

Sur la figure 67, on peut voir la vue générale du hameau, avec une forte présence de la fonction rurale. On peut apercevoir la centralité à l'arrière qui se détache légèrement des deux premières constructions.

L'espace commun au centre que nous pouvons voir sur la figure 68 est aujourd'hui beaucoup encombré de voitures. On peut se demander de quelle manière cette centralité pourrait être repensée pour éviter ce phénomène. L'état des bâtiments ruraux désaffectés est relativement bon et les volumes disponibles sont grands. Ils sont de type essentiellement ruraux et ressemblent aux autres bâtiments que nous avons pu voir dans la commune.

On peut voir le deuxième accès du hameau sur la figure 69. Sur la figure 70, on peut voir le bâtiment rural désaffecté classé à la note de 4.

Suite à cette analyse, on constate que ce hameau a beaucoup de potentiel et est relativement bien connecté aux infrastructures existantes. De plus, c'est celui qui compte, sur son nombre de bâtiments, le plus de ruraux désaffectés. Il en compte 3 sur les 9 composant le hameau. Nous nous concentrerons donc plus précisément sur ce cas. Nous avons compris quelles caractéristiques générales composaient les bâtiments que nous voulons conserver.

Il faut déterminer, maintenant, quels sont les détails de leurs façades qui sont importantes à l'échelle du territoire pour préserver le paysage de la commune. Pour cela, nous allons analyser un peu plus précisément les trois bâtiments en question.



## Bâtiment désaffecté 1



Figure 71: Plan de situation

Ce hameau est plus intéressant que les autres car il contient trois bâtiments ruraux désaffectés dont un a déjà été partiellement réaffecté, mais de manière non officielle. Les trois sont relativement en bon état et représentent un bon exemple des bâtiments que l'on peut trouver dans la commune en tant que bâtiment essentiellement rural. Nous allons analyser plus spécifiquement les trois bâtiments ruraux en question pour voir quels éléments les caractérisent et les rendent important à l'échelle du paysage. Le but est, pour notre travail futur sur le hameau, de déterminer quelles caractéristiques seront importantes à conserver. Le premier bâtiment, représenté en rouge sur le plan de situation ci-contre, est une ancienne étable désaffectée.



Figure 72: Vue axonométrique générale

Actuellement, elle est utilisée pour garder des lapins. On peut voir que le bâtiment est passablement en bon état. Comme les bâtiments ruraux bien placés, son soubassement est en pierre et sa structure supérieure en bois. Son faîte se place perpendiculairement à la pente, afin que les chargements de foin puissent accéder directement à sa partie supérieure (donc à gauche sur l'esquisse ci-dessus). L'accès à l'étable, lui, se fait latéralement, plus bas. Ainsi, le foin une fois séché dans la partie supérieure, pouvait être descendu directement vers le bétail à l'aide d'ouvertures dans le plancher de l'étable.

La couverture du bâtiment était initialement en tôle, mais elle a été refaite récemment en tuiles. Le mur de maçonnerie a été appareillé à l'aide de grosses pierres puis recouvert de mortier. Les ouvertures sont faites à l'aide de linteaux en bois et de cadres en bois. On peut observer que des deux côtés, il y a cette porte que l'on peut retrouver dans toutes les étables, constituée d'une porte adossée à une petite fenêtre. Une deuxième petite fenêtre se trouve un peu plus loin, pour apporter de la lumière à l'intérieur. Le cadre de fenêtre, lui, est simplement posé sur l'ouverture et est fixé avec des éléments en bois pivotants. La structure supérieure est constituée d'une structure en bois simple qui vient s'appuyer sur la maçonnerie.

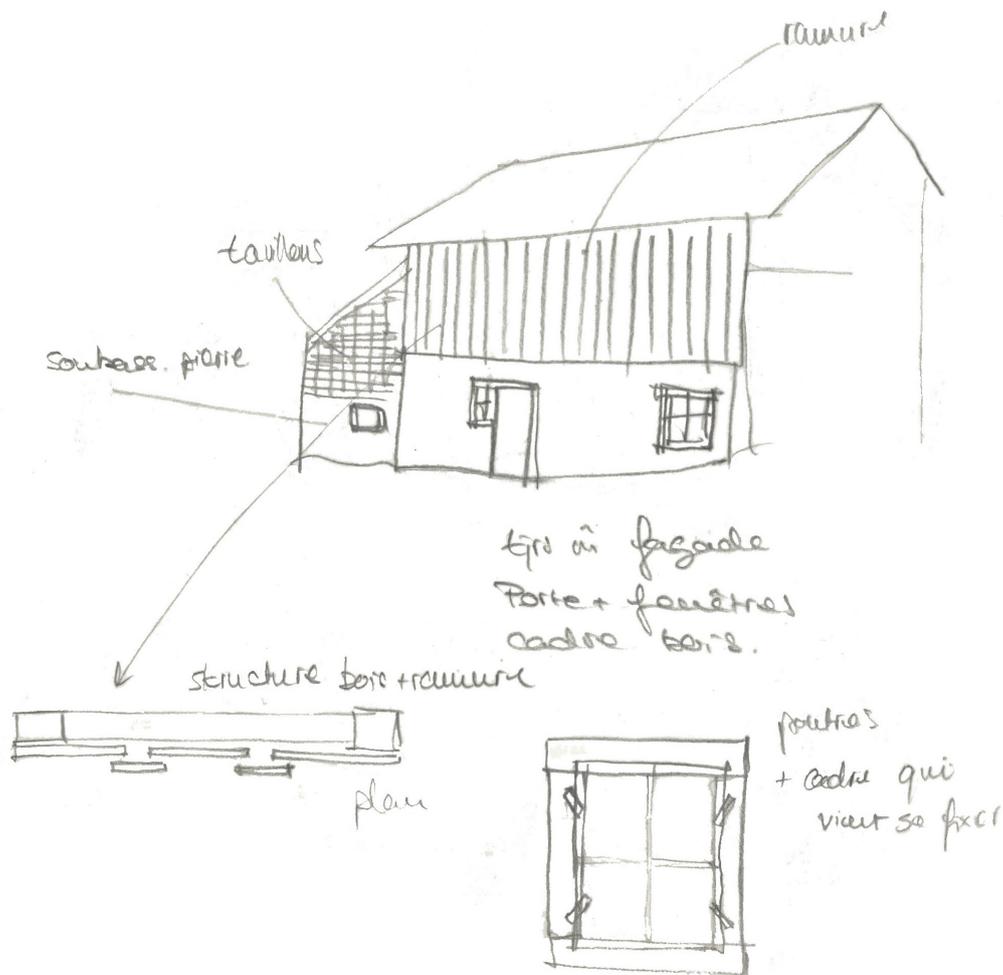


Figure 73: Elévation Sud et détail

Les cadres en bois reçoivent, en partie Est et Nord, un remplissage en bois qui laisse passer l'air, afin que le foin y étant stocké puisse sécher. Sur les deux autres côtés, un revêtement que l'on peut appeler ramure (plusieurs couches de bois se superposant) vient couvrir le bâtiment. Comme nous pouvons le constater de ce côté, la façade est couverte d'une ramure, non d'un revêtement laissant passer l'air. La majorité des étables désaffectées que nous avons pu observer sont de ce type. La ramure étant un revêtement très courant dans la commune. Les ouvertures, elles, se retrouvent également dans tous les bâtiments que nous avons pu voir. En effet, à chaque fois, elles sont constituées de linteaux en bois et sont soit des petites ouvertures découpées en 4 parties comme celle d'en dessus, soit elles prennent la forme d'une porte avec une fenêtre sur le côté. La fenêtre est là pour apporter un peu plus de lumière que s'il n'y avait que la porte. La porte, elle, est large pour pouvoir laisser passer le bétail. Elle se découpe en deux parties pour permettre à l'agriculteur de voir et parler à travers la porte, sans que les bêtes sortent ou que les chiens ne rentrent.

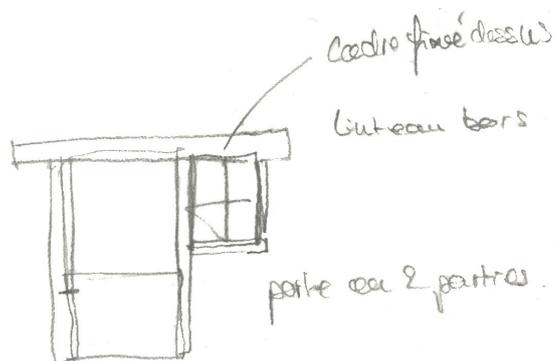


Figure 74: Detail porte et fenêtre



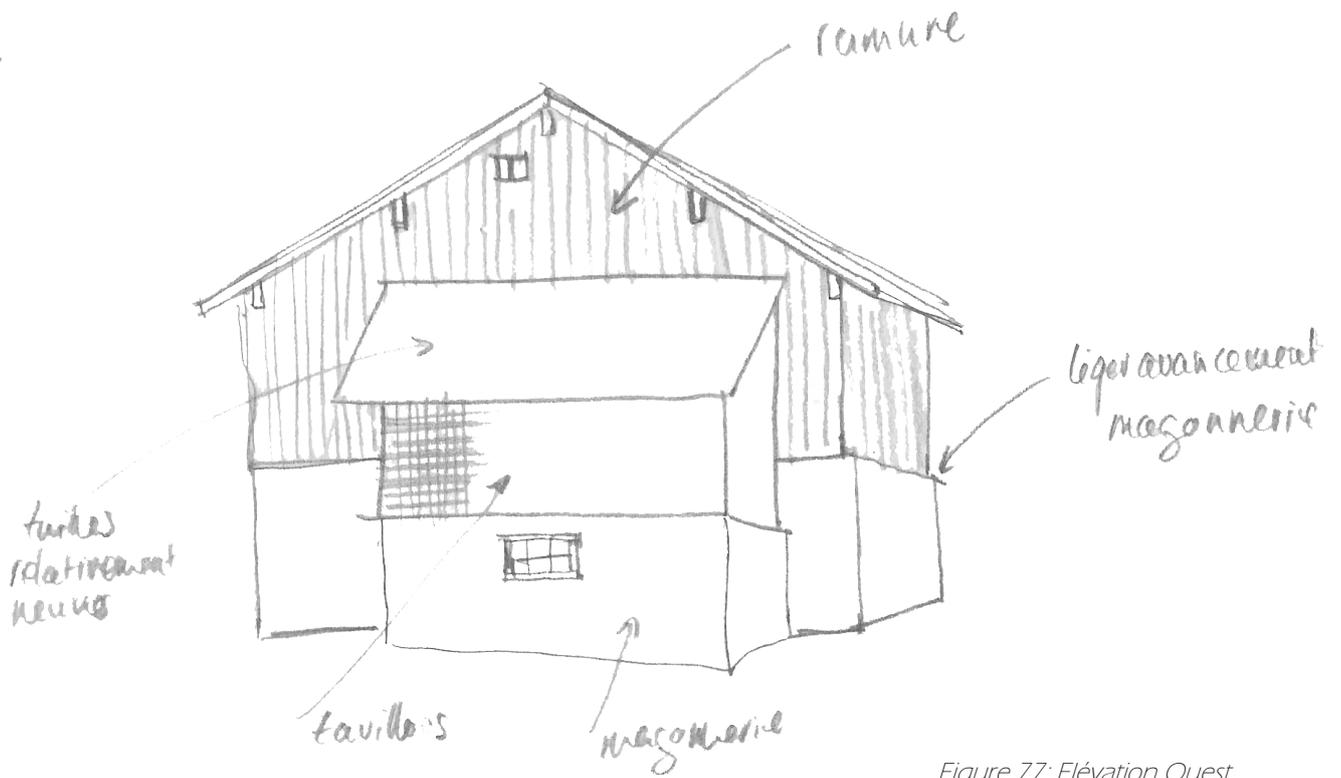


Figure 77: Elévation Ouest

Ainsi, on peut observer deux plans différents. Le soubassement consiste en un plan transversal avec trois parties distinctes. Une partie circulation donnant sur les deux portes d'accès de chaque côté de la construction. On retrouve deux façades latérales symétriques. Enfin, entourant cette circulation, deux espaces latéraux pour le bétail et enfin, sur les côtés, un espace pour le foin venant de l'étage supérieur, contenu dans une petite structure en bois. L'espace supérieur, lui, consiste en un grand volume vide pour le foin. Il n'y a pas du tout d'ouvertures pour apporter de la lumière car elle était inutile quand le bâtiment avait encore sa fonction rurale d'origine. La structure de ce bâtiment est donc relativement simple. Un soubassement en pierre qui est symétrique sur ses côtés latéraux, afin de pouvoir accéder des deux côtés sur les terres agricoles. Sur cette structure se pose une structure à poteaux en bois contenant deux revêtements différents. Deux côtés sont faits de ramure et deux autres d'une structure ajourée en bois pour l'aération.

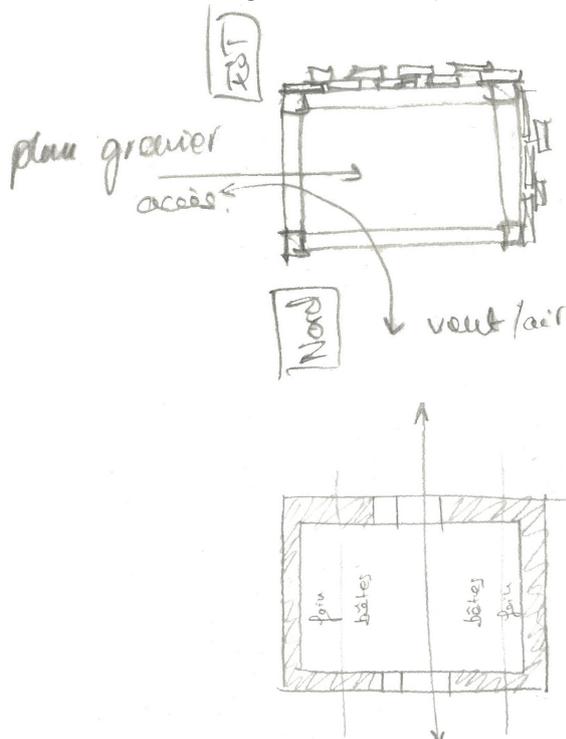


Figure 78: Plans schématiques

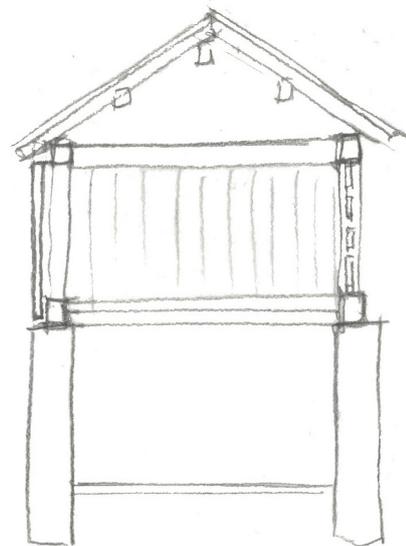


Figure 79: Coupe schématique



Figure 80: Plan de situation

Le deuxième bâtiment est en très bon état et a déjà été réhabilité en partie inférieure, mais de manière non-officielle, étant donné que ce n'est pas autorisé. Ce bâtiment, comme le précédent, est une ancienne étable. Comme les autres bâtiments ruraux, son faite s'implante perpendiculairement à la pente. De nos jours, elle est utilisée comme une sorte de carnotzet en partie inférieure, dans l'ancienne étable. La partie supérieure est utilisée comme entrepôt. Le bâtiment est en très bon état car il est entretenu par les propriétaires actuels qui ne sont pas paysans.

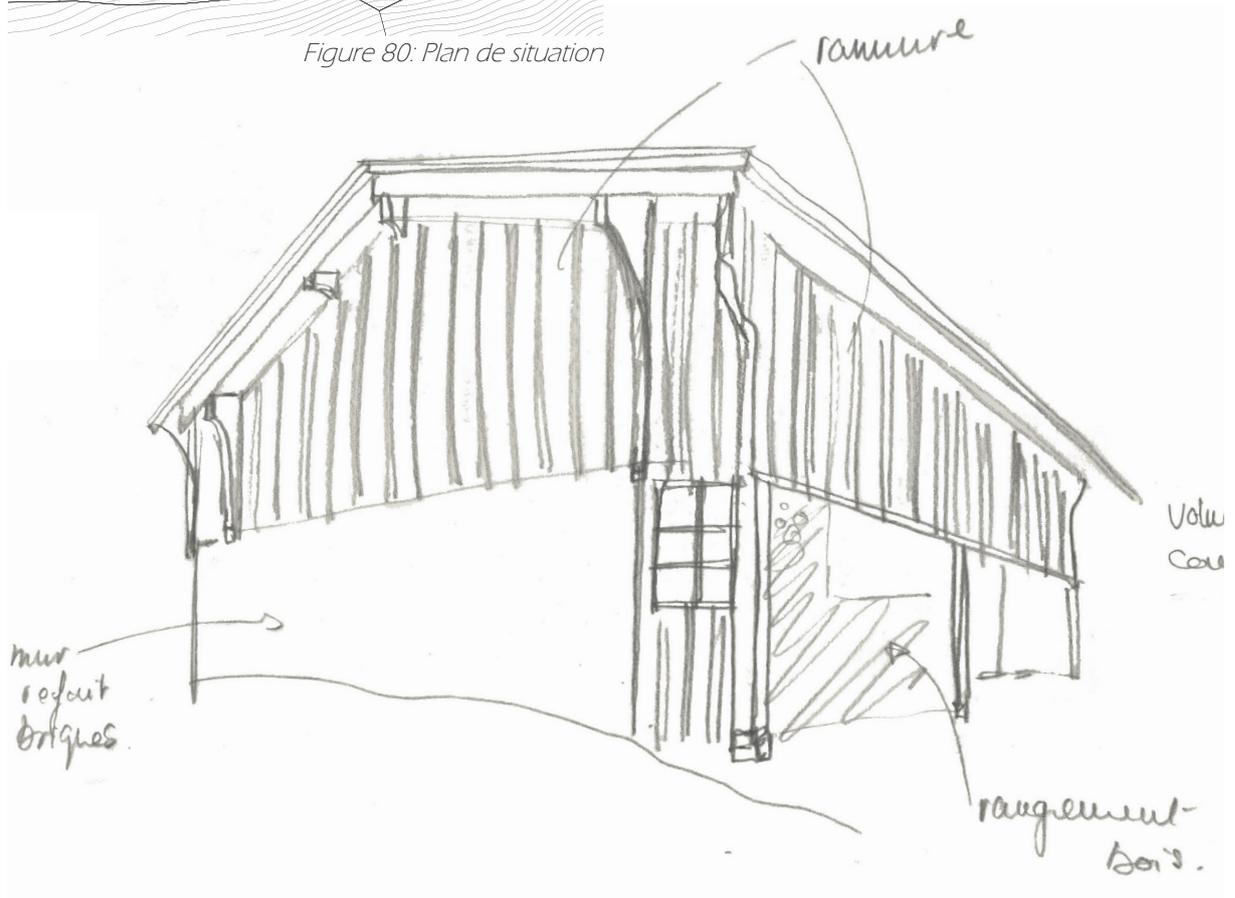


Figure 81: Vue axonométrique générale

Comme le bâtiment précédent, le revêtement de ce dernier est fait en ramure, mais sur tout le pourtour. On peut se demander si à l'origine, les aérations sur deux côtés étaient existantes, mais qu'elles ont été remplacées par un revêtement en ramure par après. Une caractéristique bien différente du bâtiment précédent est ces retraits que nous pouvons trouver sur les côtés latéraux. Ces espaces servent à la fois pour entreposer le bois, mais également pour abriter les entrées de chaque côté, ainsi que protéger les retraits du vent.

Comme nous pouvons le voir dans le dessin suivant, la structure du bâtiment consiste en deux murs latéraux en maçonnerie sur lesquels et entre lesquels viennent se placer des structures en bois. La structure inférieure est faite de cadres en bois dans lesquels s'insère un remplissage en lames de bois. La partie supérieure est une structure en madrier posée sur les murs de maçonnerie. Des poteaux en bois soutiennent la structure supérieure, comme la façade inférieure est en retrait. La toiture, elle, est à nouveau en tôle. Les ouvertures dans la façade supérieure en ramure ont certainement été ajoutées quand le bâtiment a été rénové, car elles n'avaient pas lieu d'être quand le bâtiment avait encore sa fonction rurale.

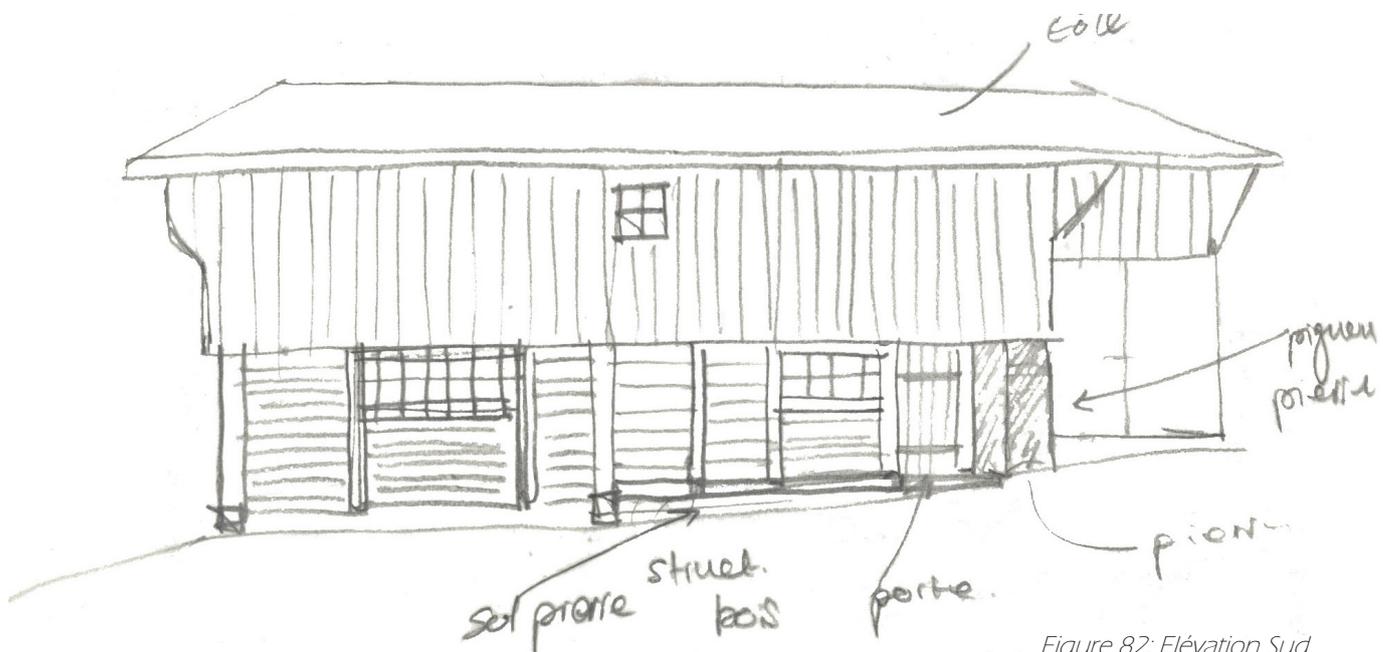


Figure 82: Elévation Sud

Comme le premier bâtiment, les ouvertures en partie inférieure sont aussi constituées de linteaux en bois, avec toujours une porte étant liée à une petite fenêtre pour amener un maximum de lumière. Comme la façade est une structure à poteaux avec un remplissage en bois, les ouvertures sont bien plus grandes. La porte n'est plus une porte coupée en deux parties, car elle a été changée lors des réparations. Le plan inférieur a le même fonctionnement que le premier bâtiment, découpé en tranches transversales. Les accès principaux se trouvent sur cette façade. Il y a également tout à droite une partie de remise, accessible grâce à une porte à double battant en bois. Dans ce cas, le rangement est directement intégré dans le volume d'origine et non ajouté comme dans les bâtiments essentiellement ruraux.

La façade Est contient l'accès unique à la partie supérieure, toujours par une porte à double battant en bois, afin d'y amener le foin. Le bâtiment s'implantant dans la pente, l'accès au volume supérieur se fait par une modification du terrain. Ainsi, les chargements ont directement accès à l'entrée, pas comme le bâtiment précédent. La façade est complètement faite de ramure et même les têtes de poutres sont recouvertes par des sortes de boîtes en bois. On peut penser qu'à l'origine, ces protections n'étaient pas là et que la façade était ajourée, comme dans l'autre cas. Un volume a été ajouté sur la droite pour abriter du bois. On peut donc remarquer encore une fois que c'est une pratique courante d'ajouter des volumes quand on en a besoin au fil des années. Ce nouveau couvert bouche les ouvertures se trouvant sur la façade, éclairant la remise accessible sur le côté. La façade pignon, dans ce cas, est plus ajourée qu'habituellement. Néanmoins, on peut voir que le bâtiment n'est pas très bien utilisé fonctionnellement.

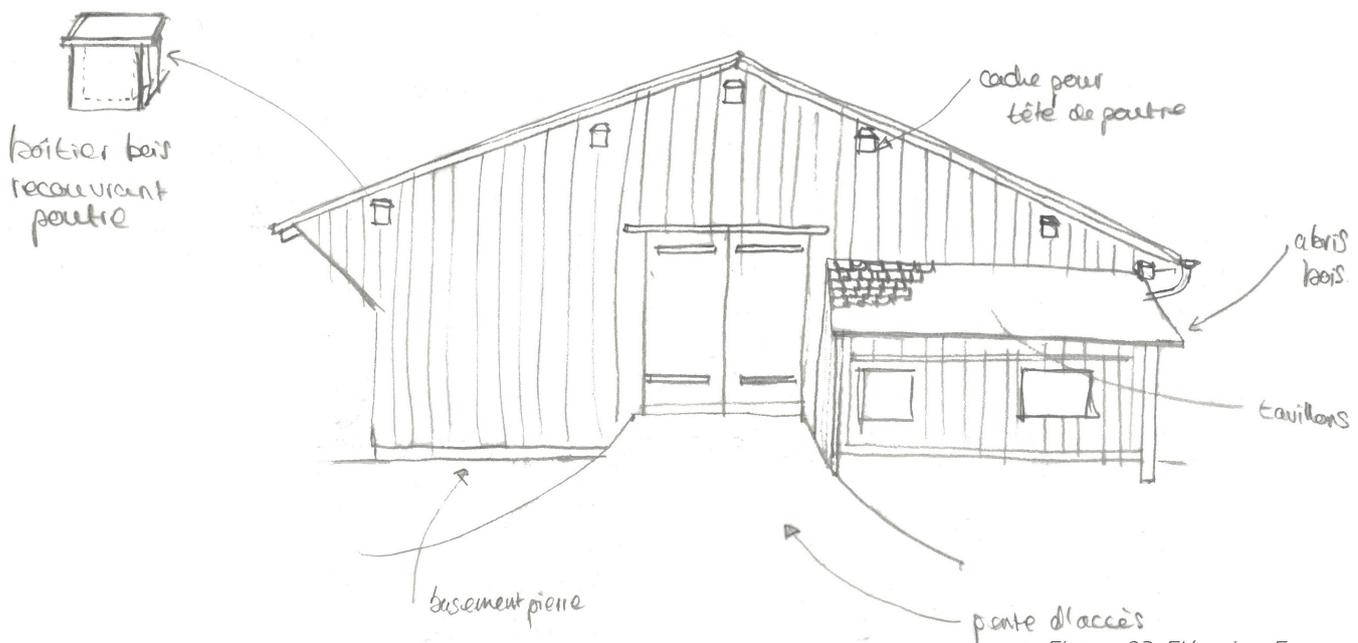


Figure 83: Elévation Est

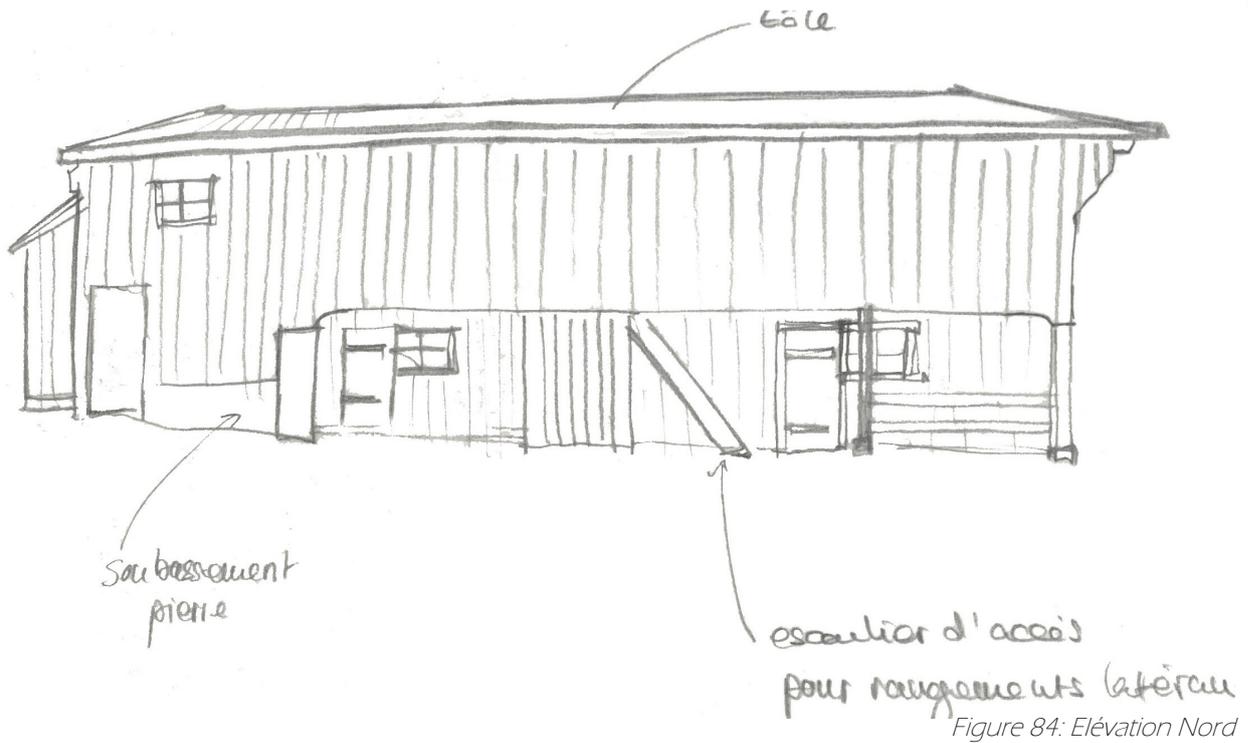


Figure 84: Elévation Nord

On peut voir, sur cette façade, un accès aux parties de rangements latéraux supérieurs. En effet, ces volumes ne sont pas utilisés pour les stocks de foin, mais comme rangements supplémentaires, ceci pour une question de poids. En général, ils sont accessibles depuis les façades pignons, mais dans ce cas, on peut voir un escalier. À nouveau, la façade est faite en ramure, sauf pour la partie inférieure, constituée comme la façade Sud. La majorité des ouvertures de cette façade se trouvent au rez sous le retrait. Il y en a cependant une à l'étage supérieur, sûrement ajoutée également par après. On remarque que ce bâtiment a vraiment une orientation Nord-Sud en ce qui concerne ses principales ouvertures. Seul l'accès à l'étage supérieur se fait du côté Est, cela étant dû à la morphologie du terrain.

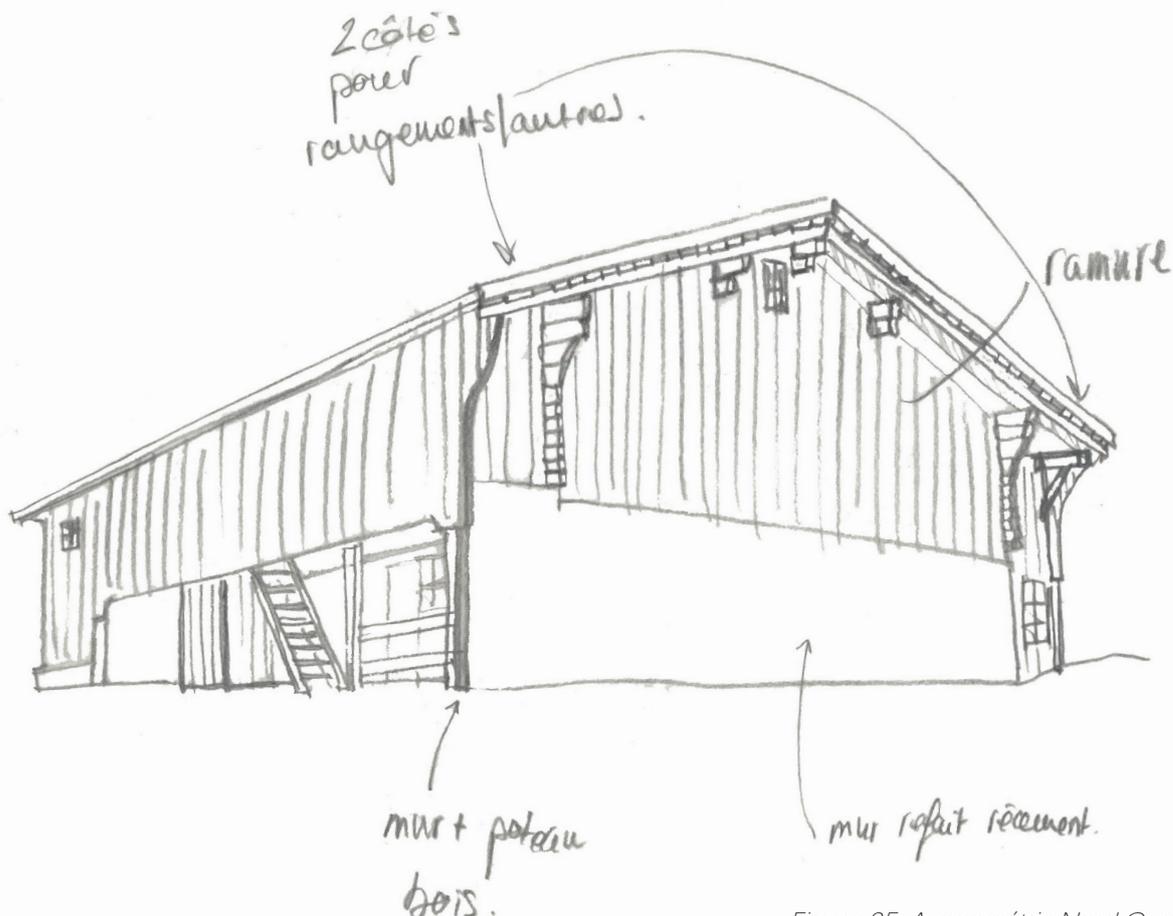
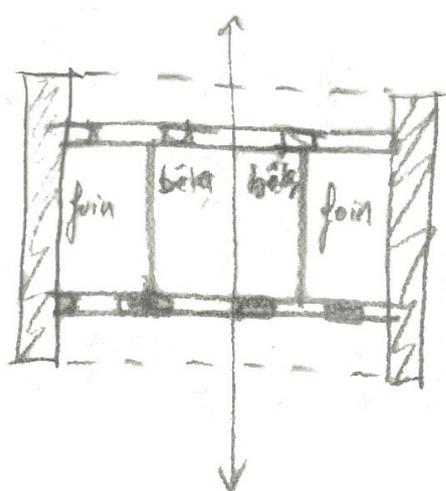


Figure 85: Axonométrie Nord-Ouest  
91

La façade Ouest de ce bâtiment est une façade pignon presque aveugle. En effet, on peut remarquer une toute petite fenêtre en partie supérieure, mais qui a été ajoutée dernièrement. Il n'y a ainsi aucune autre ouverture, car il n'y a pas besoin d'accès à cet endroit là, vu que le bâtiment situé juste en dessous est très proche et que fonctionnellement, le besoin n'est pas là. Comme nous avons pu le voir sur le terrain, le mur en façade Ouest a été refait récemment. On peut se demander alors si cette façade était entièrement en bois ou si le mur existait déjà. Nous pensons, selon le léger retrait de la ramure et selon une logique de symétrie de façade que l'ancien mur devait être sensiblement plus court.

Dans ce bâtiment, la structure est relativement claire. La partie inférieure est constituée de deux murs pignons en maçonnerie, entre lesquels s'insère une structure en madrier avec un revêtement en ramure. Les ouvertures résultantes sont plus grandes que quand il s'agit de murs en maçonnerie. La structure du plan, pour l'étable, reste la même que la précédente, avec un espace de circulation, un espace pour les bêtes de chaque côté et enfin des espaces pour le foin. Sur cette structure se pose celle en bois, en madrier. La structure s'emboîte et est recouverte de ramure sur tout le pourtour. La toiture est toujours en tôle et les ouvertures en partie supérieure sont presque inexistantes. Comme le bâtiment possède des retraits des deux côtés, les vides des espaces supérieurs sont quand même abrités par la ramure et servent de rangements.

Le linteau provoqué par le volume supérieur n'est pas toujours supporté par la structure en maçonnerie. En effet, sur la droite en façade Nord-Ouest, la structure en bois descend jusqu'au sol. On peut donc penser qu'il en était de même à droite, avant que le bâtiment n'ait été réparé. Le léger décalage dans le revêtement confirme le doute. Cette structure servait à protéger les espaces en retrait des intempéries et du vent. On peut observer une ouverture créée par après, pour amener de la lumière dans ce retrait qui n'est de nos jours plus utilisé comme avant. Ainsi, le bâtiment a donc été déjà passablement amélioré. En plus des ouvertures ajoutées, du mur refait, de la ramure refaite également, l'intérieur a été modifié. Les propriétaires ont creusé le sol de la construction pour élever la hauteur d'étage et y placer le chauffage au sol.



murs pignons  
pignons pierre  
+ structure bois autre

Figure 86: Plan schématique

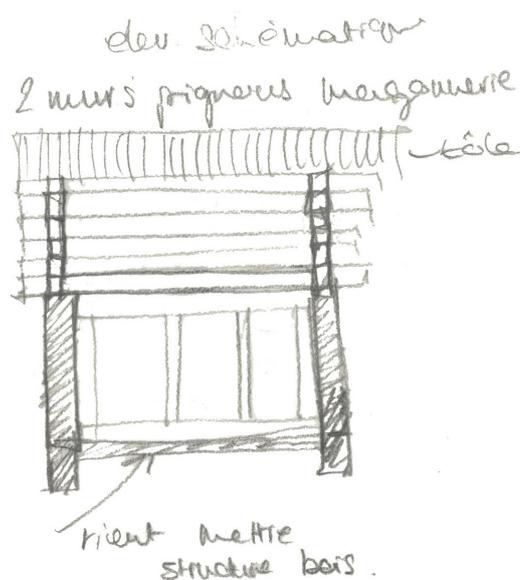


Figure 87: Coupe schématique



Figure 88: Plan de situation

Le dernier bâtiment ressemble beaucoup au deuxième, mais en moins bon état. Il n'est plus du tout utilisé aujourd'hui et est destiné à la ruine. L'implantation de son faite est aussi perpendiculaire à la pente. Aujourd'hui, il sert essentiellement de débarras ou de stock de bois sur ses extérieurs.

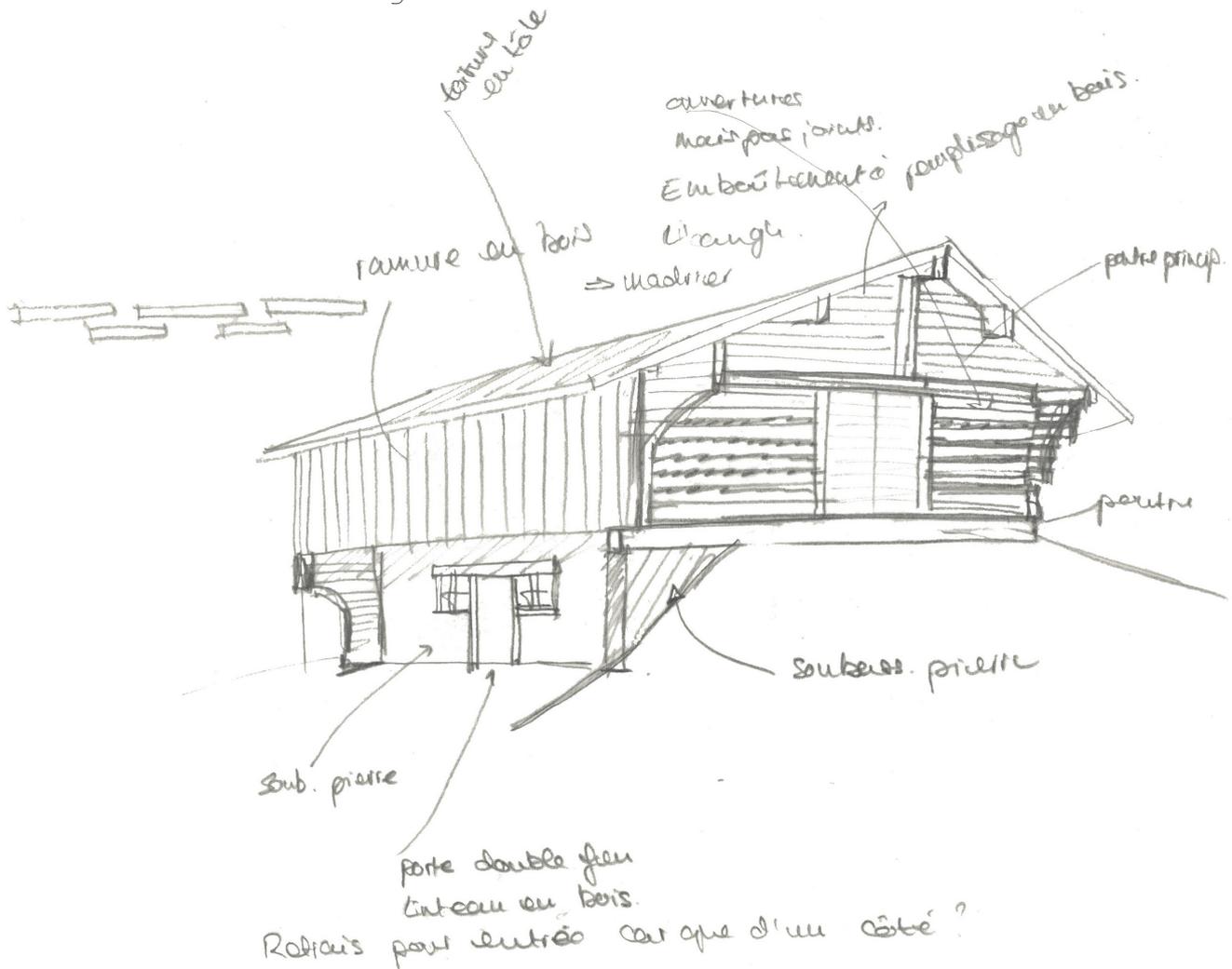


Figure 89: Vue axonométrique générale

Sa toiture est en tôle, sa structure inférieure est totalement en maçonnerie et sa structure supérieure en madrier. Les revêtements sur deux des côtés de la structure supérieure Sud et Ouest sont en ramure et les deux autres sont ajourées en madrier, comme nous avons pu le voir dans le premier cas. A nouveau, comme les bâtiments essentiellement ruraux, la partie supérieure contenant le stock de foin est accessible par son pignon et de plein pied, grâce à son implantation dans le terrain. L'étable est accessible de manière latérale et son plan est transversal. Comme le deuxième bâtiment, celui-ci possède également des retraits pour abriter l'entrée de l'étable et des stocks de bois. Il possède également des rangements latéraux accessibles depuis le pignon, que nous développerons plus tard.

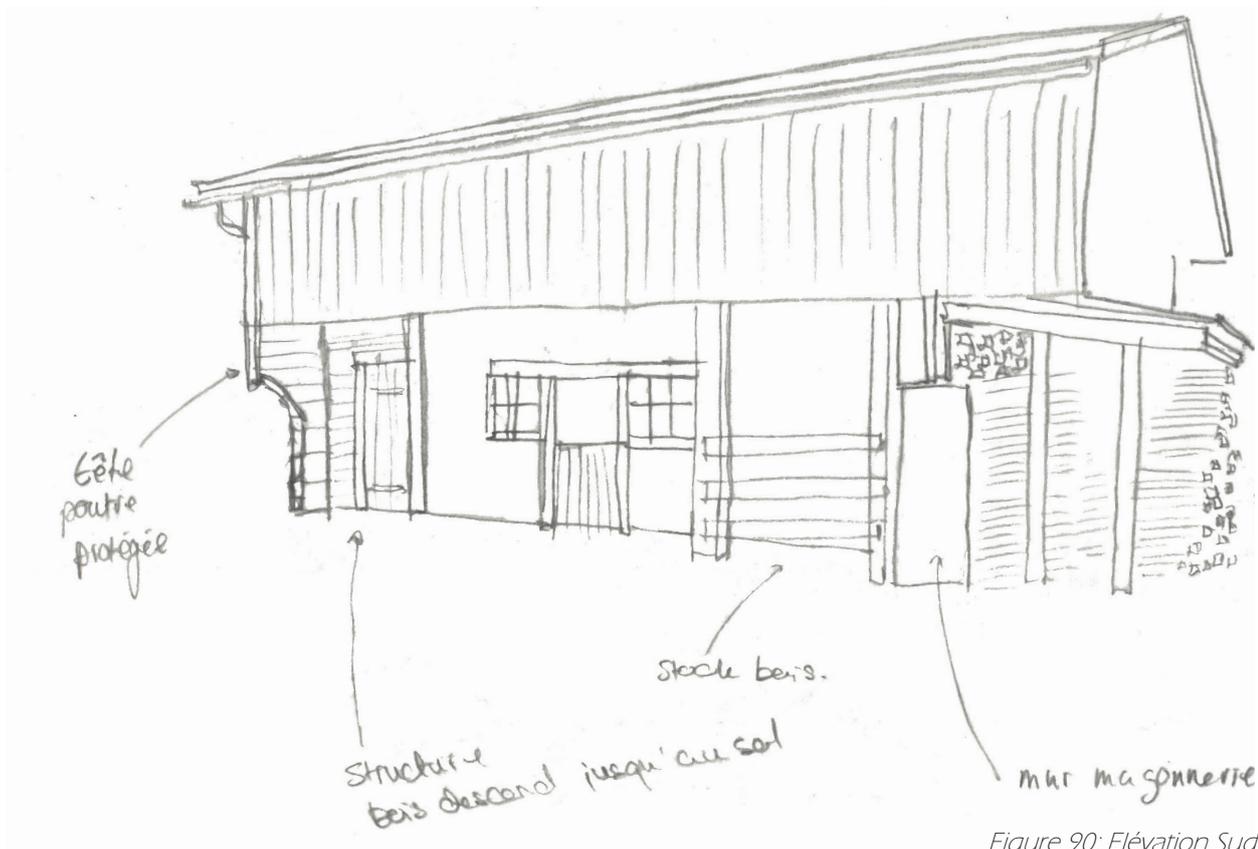


Figure 90: Elévation Sud

Les ouvertures ont les mêmes caractéristiques que les deux autres bâtiments. Elles sont faites de linteaux et de cadres en bois. Les ouvertures sont identiques aux exemples pré-cités sur leur principe de construction et leurs matériaux, sauf qu'ici il y a deux fenêtres accolées à la porte principale au lieu d'une seule dans les deux cas précédents. Les ouvertures sont plus larges que le premier cas car le bâtiment est passablement plus long et nécessite donc plus de lumière. Elles sont néanmoins plus petites que le deuxième cas car la structure est à nouveau en maçonnerie et permet moins d'ouvertures. Il est important de préciser que ces fenêtres sont d'origine et n'ont pas été ajoutées par après dans un but d'améliorer la qualité lumineuse de la construction, car vu l'état du bâtiment il est évident que tout est d'origine et que rien n'a été amélioré.

Une différence que l'on peut observer dans ce cas est que la structure en bois, sur la gauche, descend jusqu'au sol. Ainsi, comme le bâtiment n'a pas affaire à la pente de ce côté, la structure peut toucher le sol. La structure en maçonnerie se trouve sur un pignon et deux murs latéraux. Un espace résulte dans la structure en bois descendante sur le deuxième pignon, sûrement utilisé comme rangement. On peut voir, ci-dessous, comment la structure en madrier se croise aux angles et permet sur certaines façades le passage de l'air à travers le volume supérieur.

Croix : emboîtement  
Espacement pour vent  
et soleil.

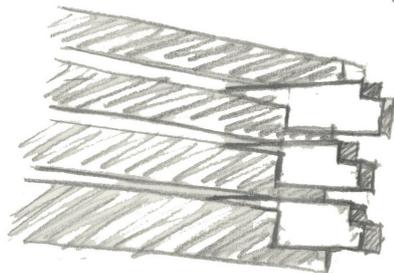


Figure 91: Détail de la façade

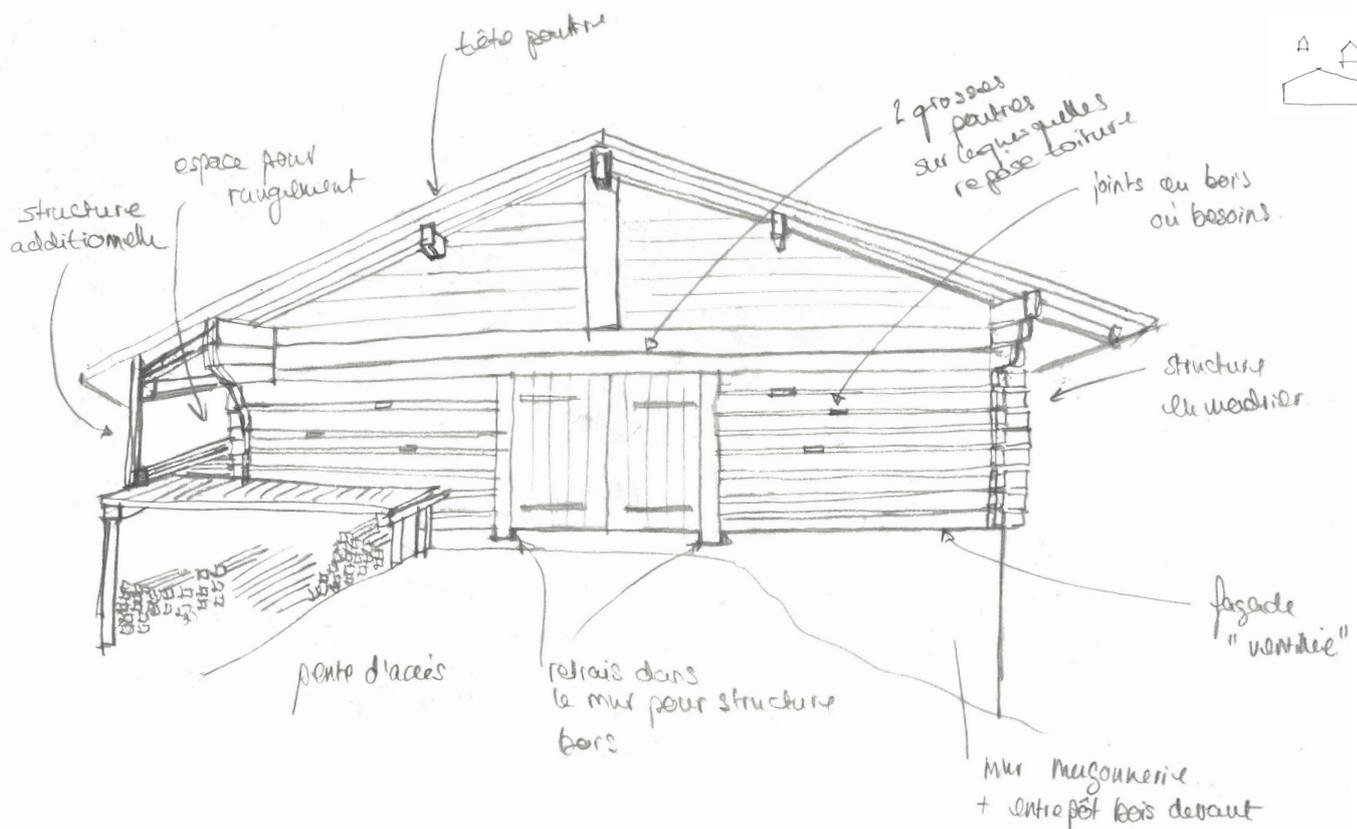


Figure 92: Elévation Est

Comme on peut le voir sur la façade Est, la structure est faite de sorte que les poutres soient légèrement espacées et laissent passer l'air. La mise en oeuvre de la façade ajourée dans ce cas n'est pas la même que dans le premier cas. Cependant, on retrouve les sortes de joints ou intercalaires entre les poutres pour une question de flèche et de structure. On peut également voir que les poteaux de la porte ont une fonction structurelle, fixés dans des retraits du mur, ils soutiennent la poutre principale qui elle-même soutient la charpente de la toiture. Cette façade est très représentative de la manière de construire du bâtiment. On peut voir que la structure principale s'arrête avant les espaces de stockage latéraux, simplement fermés par une structure additionnelle en bois.

Dans la façade Nord, on retrouve cette symétrie des deux façades latérales avec une porte à deux battants. Elle est à nouveau couplée à deux fenêtres. La façade, de ce côté, est à nouveau ajourée, de la même manière que sur le pignon. L'espace latéral dans ce cas n'est pas fermé. Il sert à un entreposage de bois et est simplement abrité par la toiture. Des poteaux en bois sont là pour supporter son poids.

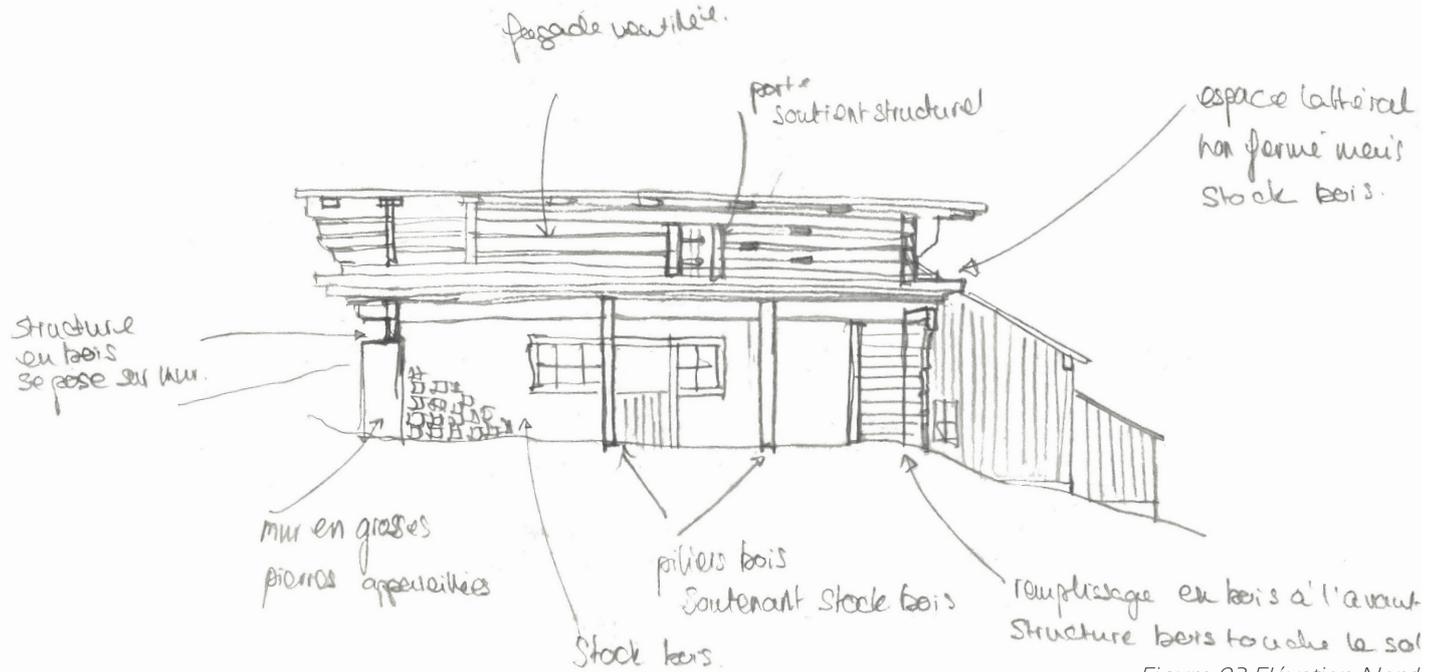


Figure 93 Elévation Nord

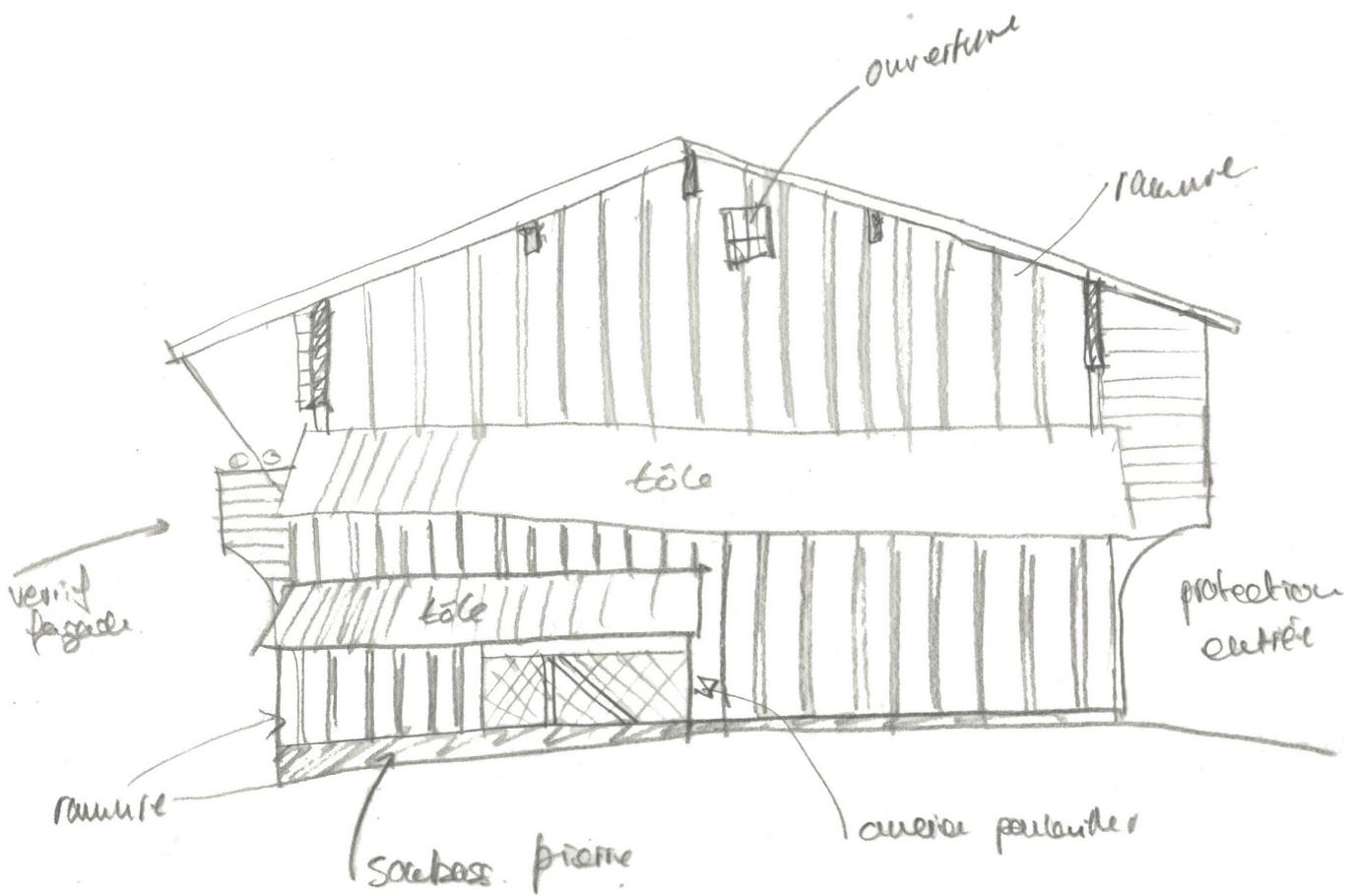


Figure 94: Elévation Ouest

En partie Ouest, deux volumes supplémentaires sont ajoutés devant le bâtiment, le petit servant anciennement de poulailler et l'autre de hangar. On peut imaginer que ces éléments additionnés au corps principal du bâtiment ont été ajoutés par après, au fur et à mesure des besoins pour le propriétaire. Ces ajouts sont survenus peu après la construction d'origine et sont des adaptations faites pour pouvoir ajouter de l'espace de rangement ou de stockage. Ce ne sont donc pas des éléments ayant été ajouté récemment pour gagner de l'espace et créer une cave ou une remise, même si actuellement ces espaces sont utilisés de la sorte, en étant cependant en mauvais état. On peut voir que les toitures des volumes ajoutés se sont affaissées avec le temps. Tous les volumes ont leurs soubassements en maçonnerie et les revêtements de façade sont en ramure. On peut voir la structure en madrier qui apparait en façade et sur les côtés.

Ce bâtiment a donc un plan similaire aux deux autres. En partie supérieure, on retrouve ces ouvertures sur deux côtés pour ventiler le foin et la fermeture en ramure sur les deux autres côtés, comme le premier bâtiment. La structure est en bois et comme le deuxième bâtiment, deux espaces latéraux de rangements sont générés, comme le deuxième bâtiment. La partie inférieure est en maçonnerie et la spécificité de ce cas est que la structure en bois descend jusqu'au sol à l'Ouest. Le plan est toujours de type transversal, comme dans les deux bâtiments précédents.

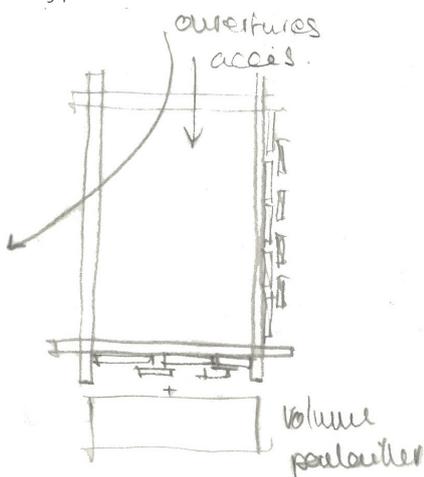


Figure 95: Plan schématique étage

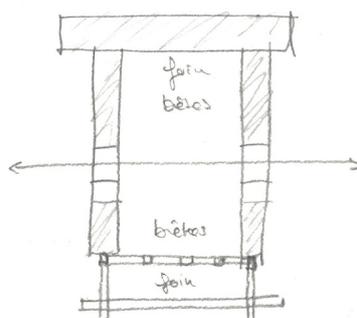


Figure 96: Plan schématique rez



Figure 97: Coupe schématique



On peut donc voir que de manière générale, les bâtiments ruraux désaffectés de la commune ont les mêmes caractéristiques. Leurs façades s'implantent perpendiculairement à la pente afin de permettre deux accès distincts à leurs différentes parties. La topographie est toujours très travaillée. Les soubassements sont en pierre pour conserver la chaleur pour les bêtes et la partie supérieure en bois est aérée pour permettre le séchage du foin. On retrouve toujours, ou presque, cette caractéristique d'un pignon et d'une façade latérale ventilée et les autres en ramure. Les ouvertures, elles, sont toujours sur un pignon en partie supérieure et sur les murs latéraux en partie inférieure. Les autres façades sont généralement fermées par une structure en ramure et n'ont pas besoin d'ouvertures fonctionnellement. On peut donc penser que ce qu'il faudra conserver est à la fois ces façades ajourées qui sont magnifiques sur deux côtés du bâtiments, ainsi que les ouvertures existantes et leurs encadrements et linteaux en bois. Si on veut créer de nouvelles ouvertures, il faudra éviter de le faire dans les façades ventilées, en privilégiant celles dans les ramures qui sont très présentes et moins importantes. Les ouvertures créées devront être du même style que les ouvertures existantes, à savoir avec des encadrements reprenant le style constructif du bâtiment et l'adaptant aux différentes tailles. Les toitures étaient à l'origine toutes en tôle. Cette caractéristique peut changer car il sera impossible de garder ce matériau pour des constructions à d'autres fins.

Les plans sont tous du même type, avec des tranches transversales contenant le bétail, le foin et la circulation. La division est tripartite dans la majeure partie des cas. En dessus, un grand espace vide contenant le foin a un accès direct au soubassement avec des ouvertures dans le sol. Les ouvertures en façades sont très peu nombreuses et il faudra certainement en ajouter, tout dépend de quelles fonctions hériteront ces espaces par la suite. L'accès à la partie supérieure se fait toujours par une grande porte à double battant, surélevée par rapport au niveau du terrain naturel. Idéalement, cette porte devrait être conservée ou évoquée. L'accès depuis le terrain pourra être modifié et facilité dans les cas où cela n'a pas encore été réalisé grâce à une pente d'accès ou à un élément de podium et d'escalier. Afin de conserver l'esprit de l'ancienne utilisation, il serait préférable d'avoir un accès direct depuis le terrain, c'est-à-dire plutôt avec un système de rampe, même si cela demande plus d'espace. Les retraits en façades sont aussi à conserver. L'important, dans tous ces bâtiments, est de pouvoir encore, après la réhabilitation, comprendre les volumes initiaux de la construction, à savoir: la partie supérieure pour le foin et la partie inférieure pour le bétail. Toutes les ouvertures, représentatives du fonctionnement du bâtiment à son origine, devraient être conservées et valorisées. On devra encore pouvoir comprendre, comme nous l'avons fait avec nos esquisses, comment le bâtiment fonctionnait et à quoi il servait. Nous laissons donc une certaine liberté, mais en s'imposant de garder des éléments forts comme les ouvertures et leurs caractéristiques, l'implantation et les accès du bâtiment.





## 6. Pourquoi est-il important d'intervenir ?

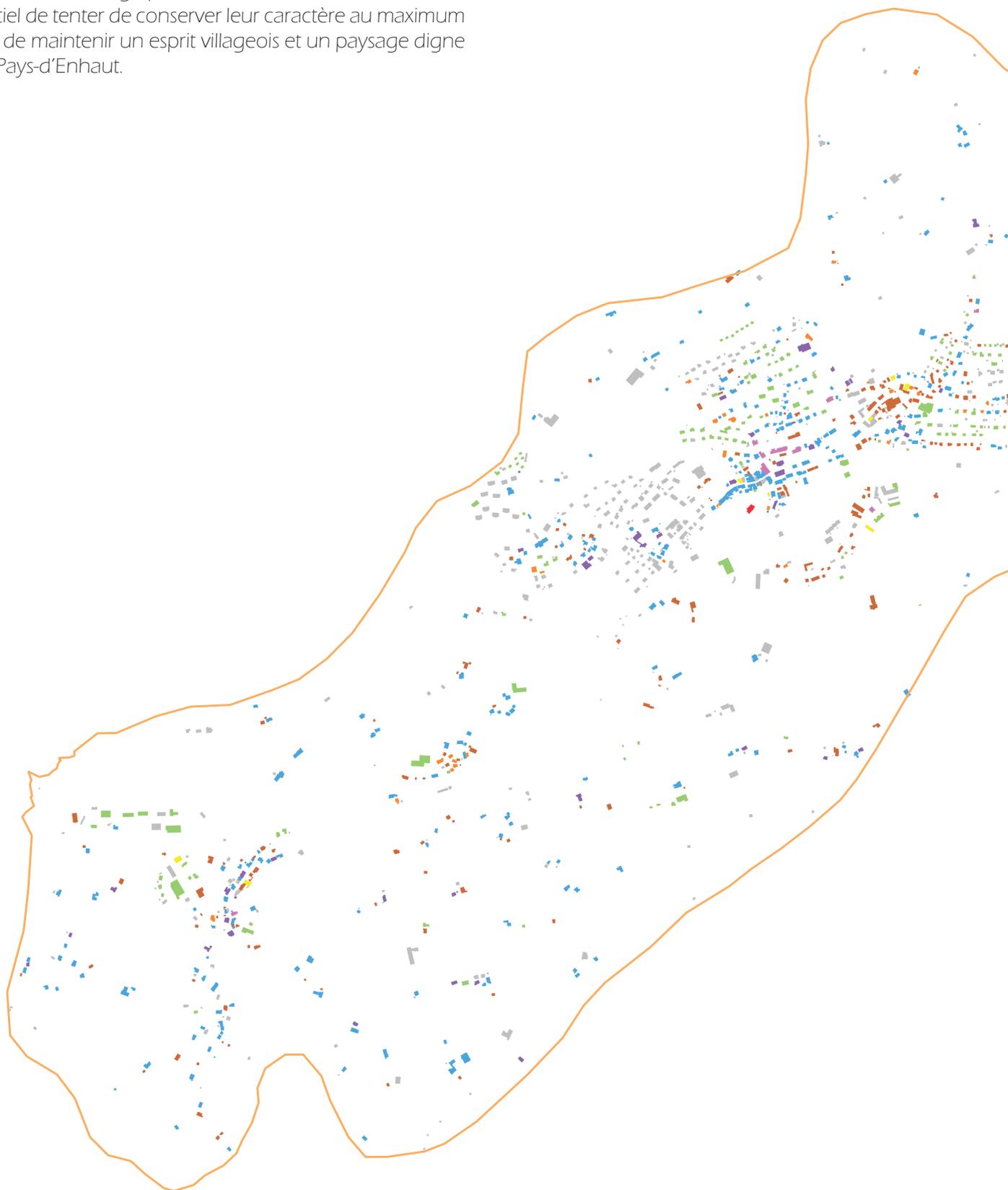
En Suisse, chaque année, plus de 2000 fermes (1) sont délaissées (soit cinq fermes chaque jour) et bien des constructions traditionnelles ne peuvent être adaptées aux nouvelles normes pour les exploitations, elles sont ainsi abandonnées au profit de nouvelles constructions. La construction d'une nouvelle étable remplace l'utilisation de trois à quatre autres. Les exploitations se regroupent et nécessitent de plus grands espaces. Dans un paysage de type habitat dispersé, ces vieilles constructions sont très fortement présentes. Eparpillées en zone agricole, elles constituent l'image et le paysage d'une région. Dans une époque où on préconise un regroupement d'exploitations afin que l'agriculture soit plus rentable, de nombreux bâtiments exclusivement ruraux sont laissés à l'abandon. Dans certains cas, comme nous avons pu le voir, il sont encore utilisés comme stock de bois. Quelque soit les utilisations, il ne sont pas utilisés à leur juste valeur. En effet, aujourd'hui, on parle constamment d'intégration du bâti dans le paysage. Les nouvelles constructions, face aux demandes actuelles, ont beaucoup de peine à s'intégrer dans un paysage presque exclusivement rural. Cette difficulté est due en partie aux dimensions des nouvelles constructions, mais aussi aux matérialités. Il est difficile et inutile de reproduire ce qu'on construisait avant. Que doit-on alors faire de tous ces volumes construits existants, qui sont parfaitement intégrés depuis parfois une centaine d'années, qui ont un volume contenant conséquent, mais qui ne peuvent pas être utilisés à cause des restrictions massives de la loi sur l'aménagement du territoire?

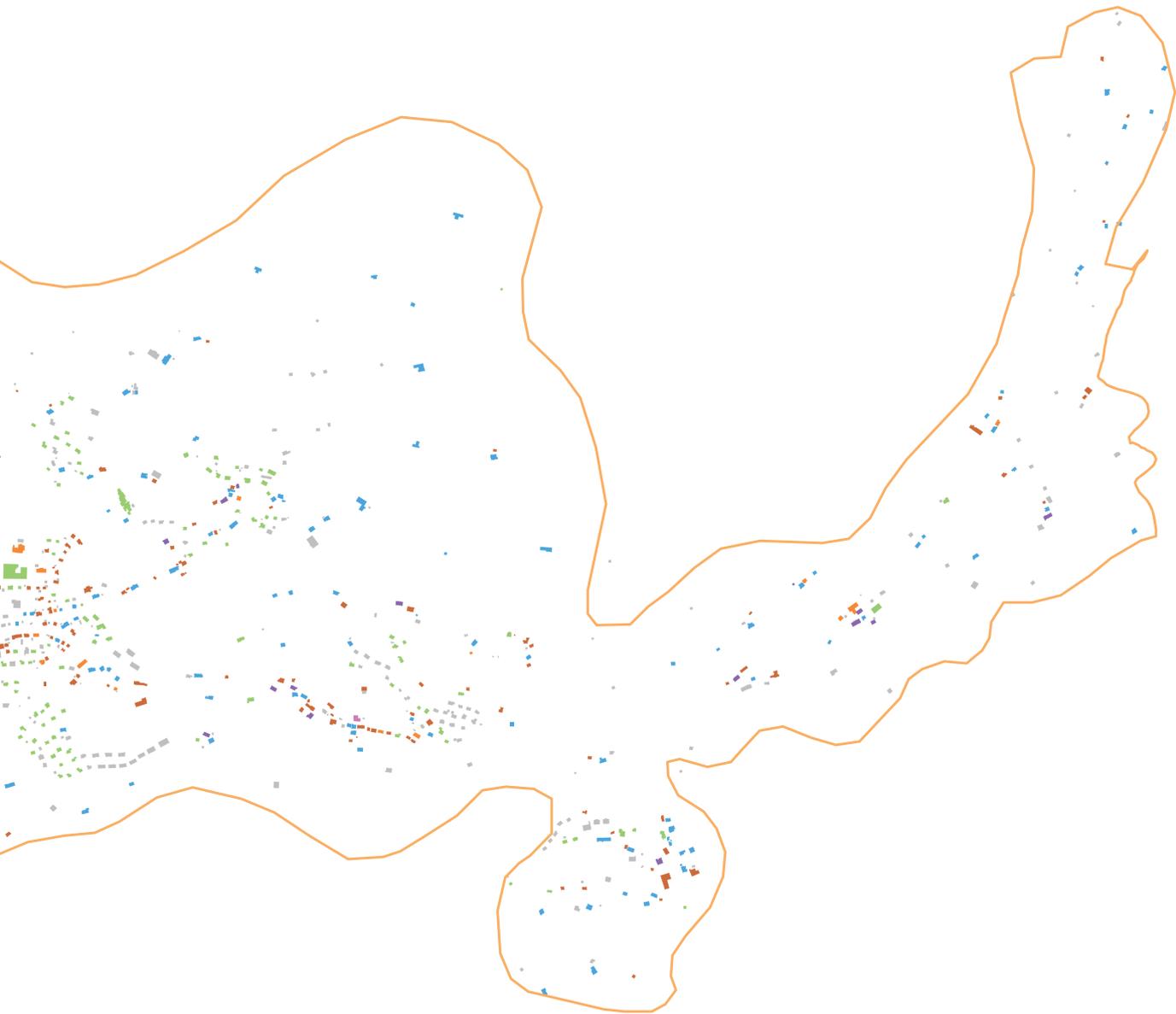
Le grand problème de la réaffectation des bâtiments ruraux est le mitage du territoire contre lequel se bat la Suisse. L'aménagement du territoire est très strict afin de combattre l'étalement du territoire dans des endroits où la pression démographique est très forte. Cependant, ne doit-elle pas tenir compte des régions à habitat décentralisé où la démographie est relativement basse et où les constructions de résidences secondaires ne sont plus possibles? La pression sur le territoire est donc moins forte dans cette zone, mais subit quand même les contraintes imposées aux zones démographiques fortes. Ainsi, si on avait besoin de construire, on pourrait utiliser des volumes existants étant désaffectés. Ce paysage construit est déjà présent et pourrait proposer une meilleure intégration au contexte. Ne pourrait-on pas adapter le plan d'affectation communal, voir cantonal, afin de prendre en compte ces volumes construits définissant des paysages, et compenser ces volumes en évitant d'autre part d'empiéter sur les terres agricoles? Ce que nous proposons, c'est de poser certaines limites à la réaffectation de bâtiments existants en zone agricole. Nous ne voulons donc pas en ajouter et poser la question du mitage du territoire, mais utiliser l'existant pour éviter de construire ailleurs tout en sachant que la commune continuera de toute façon à évoluer. Ce serait un moyen de faire perdurer les vieilles constructions parmi les nouvelles à venir et de permettre une belle mixité. On peut voir, dans notre étude, que les bâtiments en question sont des bâtiments très caractéristiques du lieu. En effet, ils ont tous la même manière de s'implanter et de réagir au terrain. Leurs entrées sont presque toujours identiques et leurs plans semblables. La manière dont ils sont construits se retrouve dans chacun d'eux et les bâtiments, comme nous pouvons le voir dans des images de la commune, fonctionnent comme un ensemble et comme un paysage construit, bien intégré au paysage agricole. L'un ne va pas sans l'autre. Si, à l'échelle de la commune, on observe les classement architecturaux de ces bâtiments, on se rend compte qu'ils sont classés à la note de 4. Cette note est relativement importante car elle définit ces constructions comme des bâtiments caractéristiques d'un lieu, d'un paysage et ils sont ainsi importants à conserver. Cependant, cette classe n'est pas destinée à être inscrite aux Monuments et Sites.

Quel est donc le plus important? Combattre le mitage du territoire ou conserver un paysage? Est-ce que mettre la conservation du paysage en premier plan mettrait vraiment en crise le parcellaire de la commune et du territoire? Le mitage serait-il vraiment trop important? Si effectivement les bâtiments classés au nombre de 4 définissent le territoire, alors ils se doivent d'être conservés. Que se passe-t-il si nous sélectionnons tous les bâtiments ruraux désaffectés auxquels nous nous sommes intéressés, les bâtiments ruraux mixtes, les bâtiments ruraux bien placés et les hameaux, que nous imaginons une modification de parcellaire, les retirant de leur parcelle d'origine. Si enfin, nous imaginons conserver les caractéristiques évoquées lors de notre analyse plus détaillée et qu'enfin on imagine quelques modifications légères d'accès et de raccordements de ces bâtiments, quelle serait l'apparence du plan résultant de ces modifications ?

(1) Source: « Etables, granges et greniers, la conservation des bâtiments ruraux » voir bibliographie

On peut voir, sur le plan ci-dessous, le classement de tous les bâtiments se trouvant dans la commune. Les bâtiments ruraux que nous avons étudiés se trouvent presque tous classés à la note de 4, comme les bâtiments de la rue centrale du village. On peut donc voir que ces bâtiments sont aussi importants pour le paysage que le sont ceux du village pour l'âme du centre. Il est donc essentiel de tenter de conserver leur caractère au maximum afin de maintenir un esprit villageois et un paysage digne du Pays-d'Enhaut.

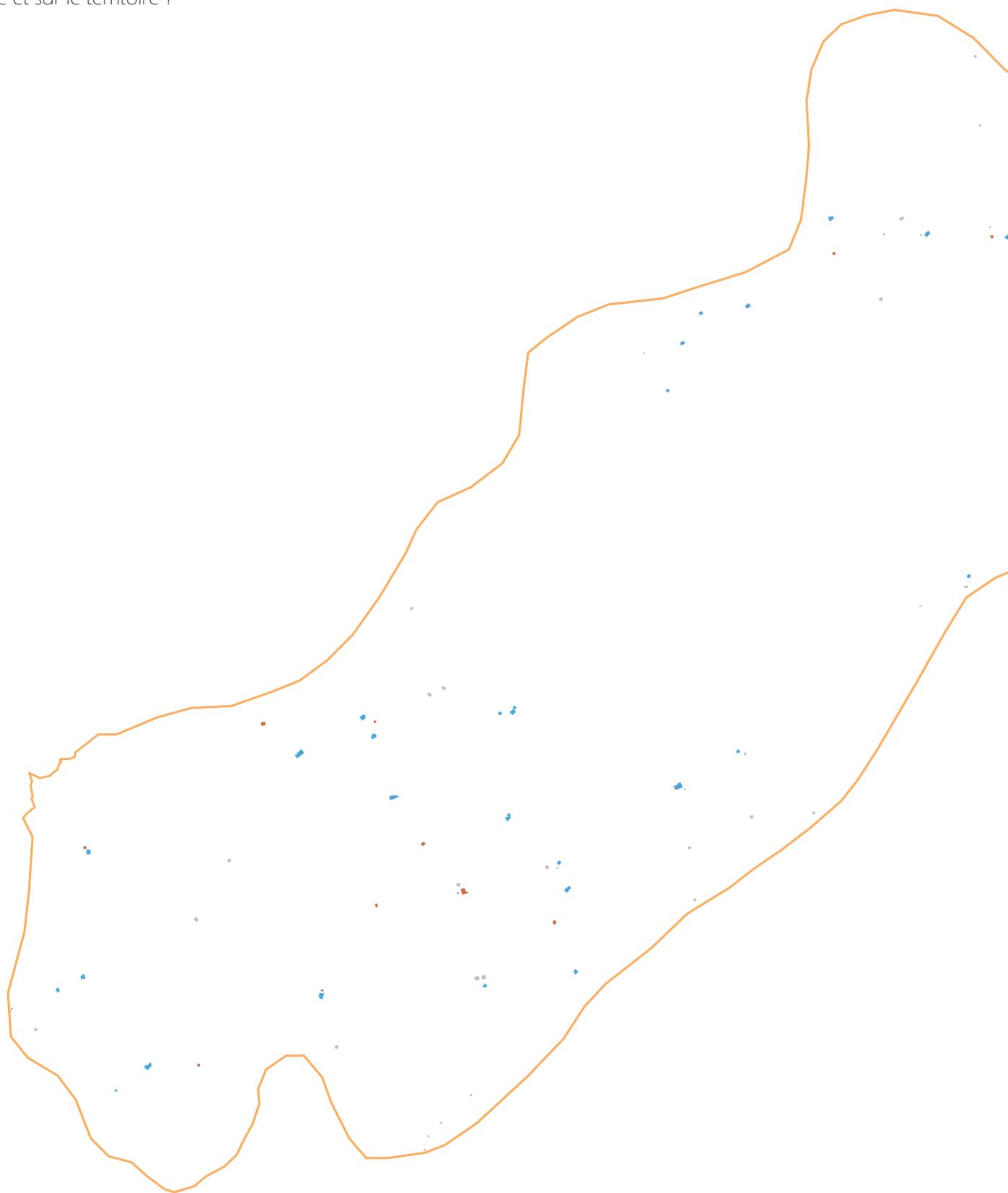


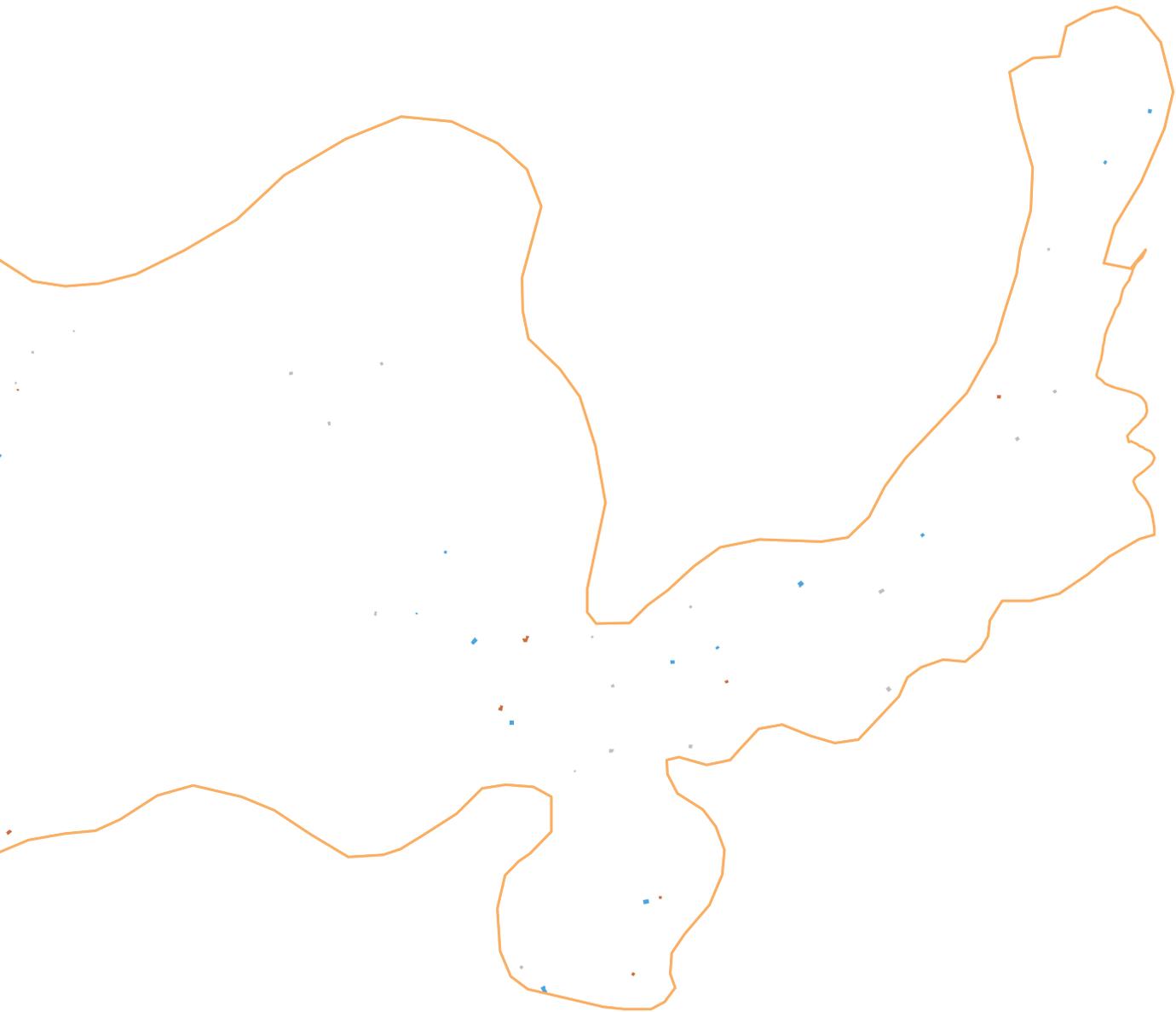


-  *Classe 1*
-  *Classe 2*
-  *Classe 3*
-  *Classe 4*
-  *Classe 5*
-  *Classe 6*
-  *Non recensés*
-  *Non classés*

*Plan du classement des bâtiments de la commune de Château-d'Oex , 1:220'000*

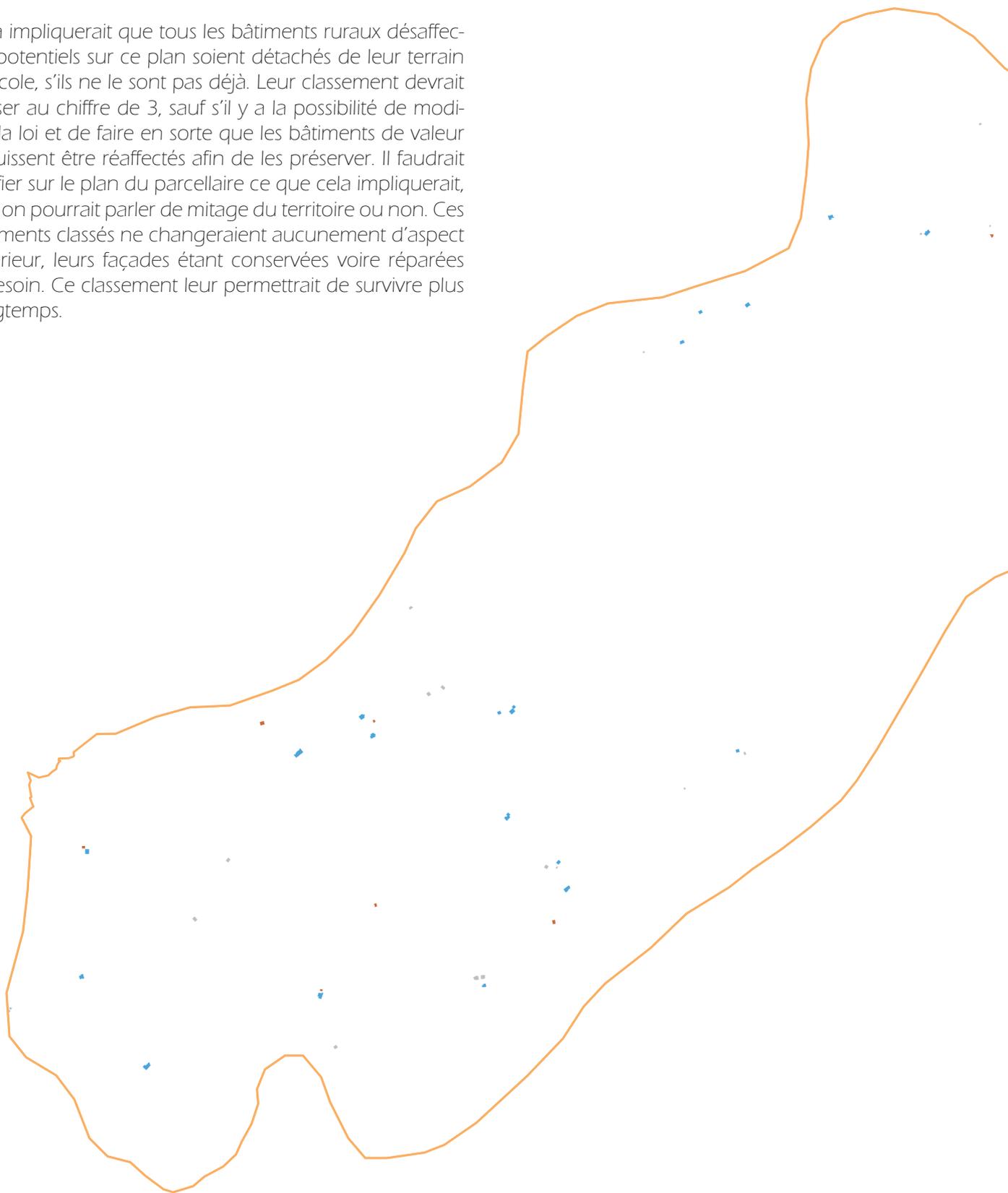
Quand on regarde le classement des bâtiments ruraux, on remarque que, comme nous l'avons dit, ils se trouvent tous ou presque en classe 4 (bleu). Si l'on décidait de conserver ces bâtiments en les qualifiant de caractéristique du paysage et en les classant au patrimoine des Monuments et Sites, quel impact cela aurait-il sur le paysage et sur le territoire ?

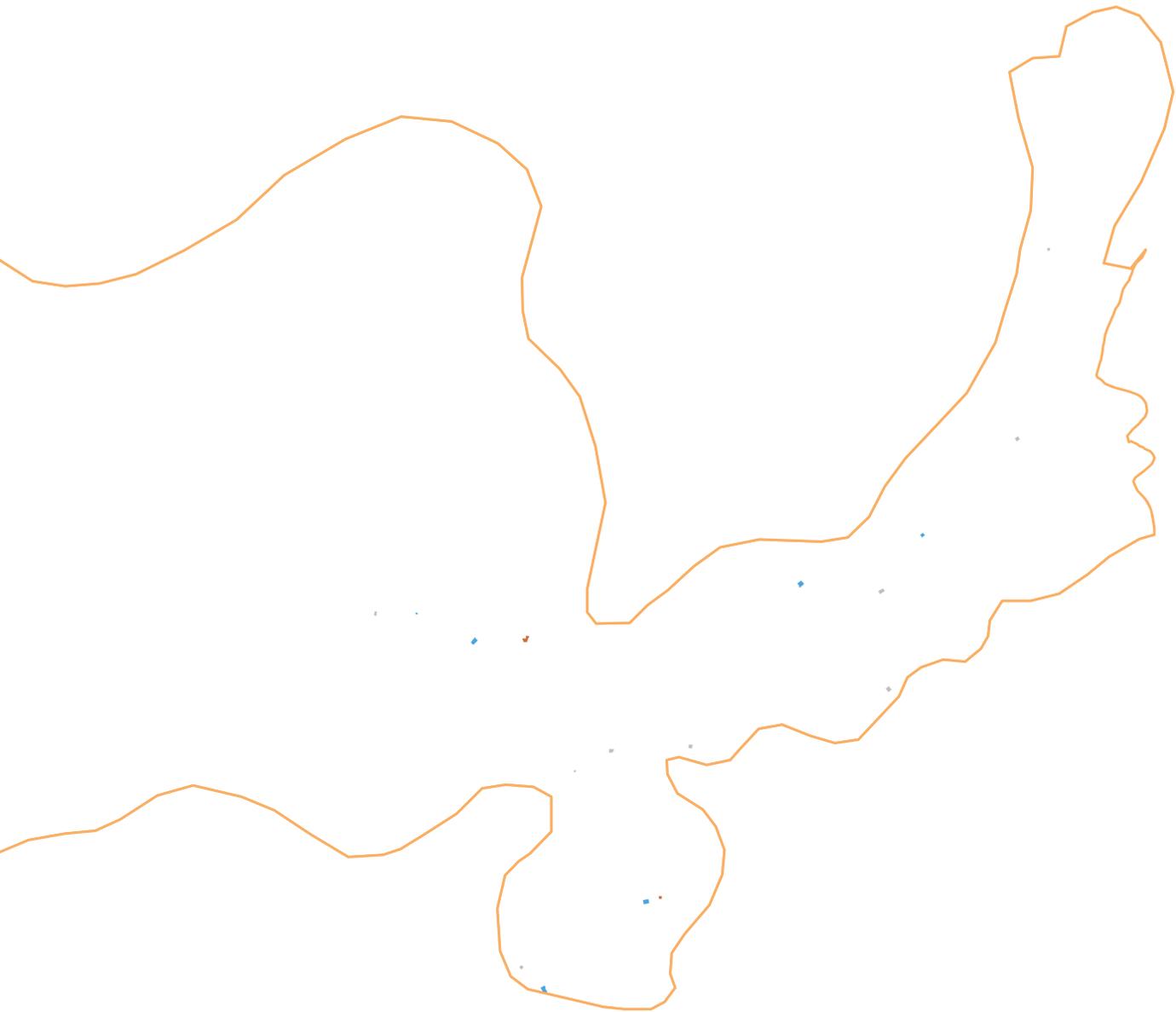




Si on imagine maintenant que nous ne prenons en compte que les bâtiments ruraux désaffectés que nous avons sélectionnés, à savoir, les bâtiments ruraux mixtes dont la partie rurale est désaffectée, les bâtiments ruraux désaffectés bien placés et enfin les hameaux, quel serait l'impact du changement de parcellaire à l'échelle du territoire ?

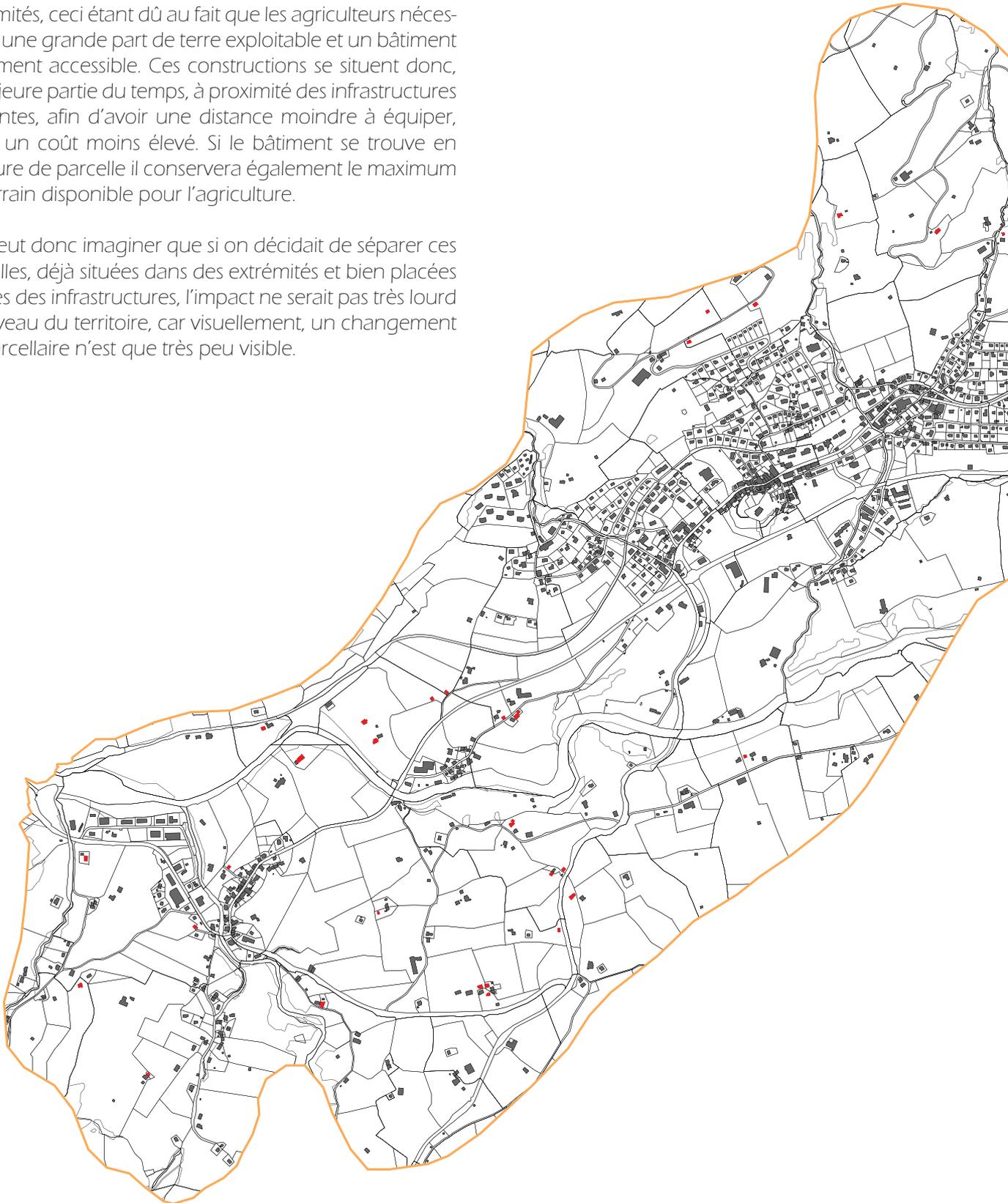
Cela impliquerait que tous les bâtiments ruraux désaffectés potentiels sur ce plan soient détachés de leur terrain agricole, s'ils ne le sont pas déjà. Leur classement devrait passer au chiffre de 3, sauf s'il y a la possibilité de modifier la loi et de faire en sorte que les bâtiments de valeur 4 puissent être réaffectés afin de les préserver. Il faudrait vérifier sur le plan du parcellaire ce que cela impliquerait, et si on pourrait parler de mitage du territoire ou non. Ces bâtiments classés ne changeraient aucunement d'aspect extérieur, leurs façades étant conservées voire réparées si besoin. Ce classement leur permettrait de survivre plus longtemps.





En observant la structure foncière de la commune, on remarque bien que les bâtiments ruraux se trouvent dans de grandes parcelles agricoles et ne sont pas détachés de leur terrain, excepté une bonne partie des bâtiments mixtes dont la partie rurale est désaffectée qui le sont déjà. On constate également que ces bâtiments ne sont pas situés au centre de leur parcelle, mais dans l'une des extrémités, ceci étant dû au fait que les agriculteurs nécessitent une grande part de terre exploitable et un bâtiment facilement accessible. Ces constructions se situent donc, la majeure partie du temps, à proximité des infrastructures existantes, afin d'avoir une distance moindre à équiper, donc un coût moins élevé. Si le bâtiment se trouve en bordure de parcelle il conservera également le maximum de terrain disponible pour l'agriculture.

On peut donc imaginer que si on décidait de séparer ces parcelles, déjà situées dans des extrémités et bien placées auprès des infrastructures, l'impact ne serait pas très lourd au niveau du territoire, car visuellement, un changement de parcellaire n'est que très peu visible.

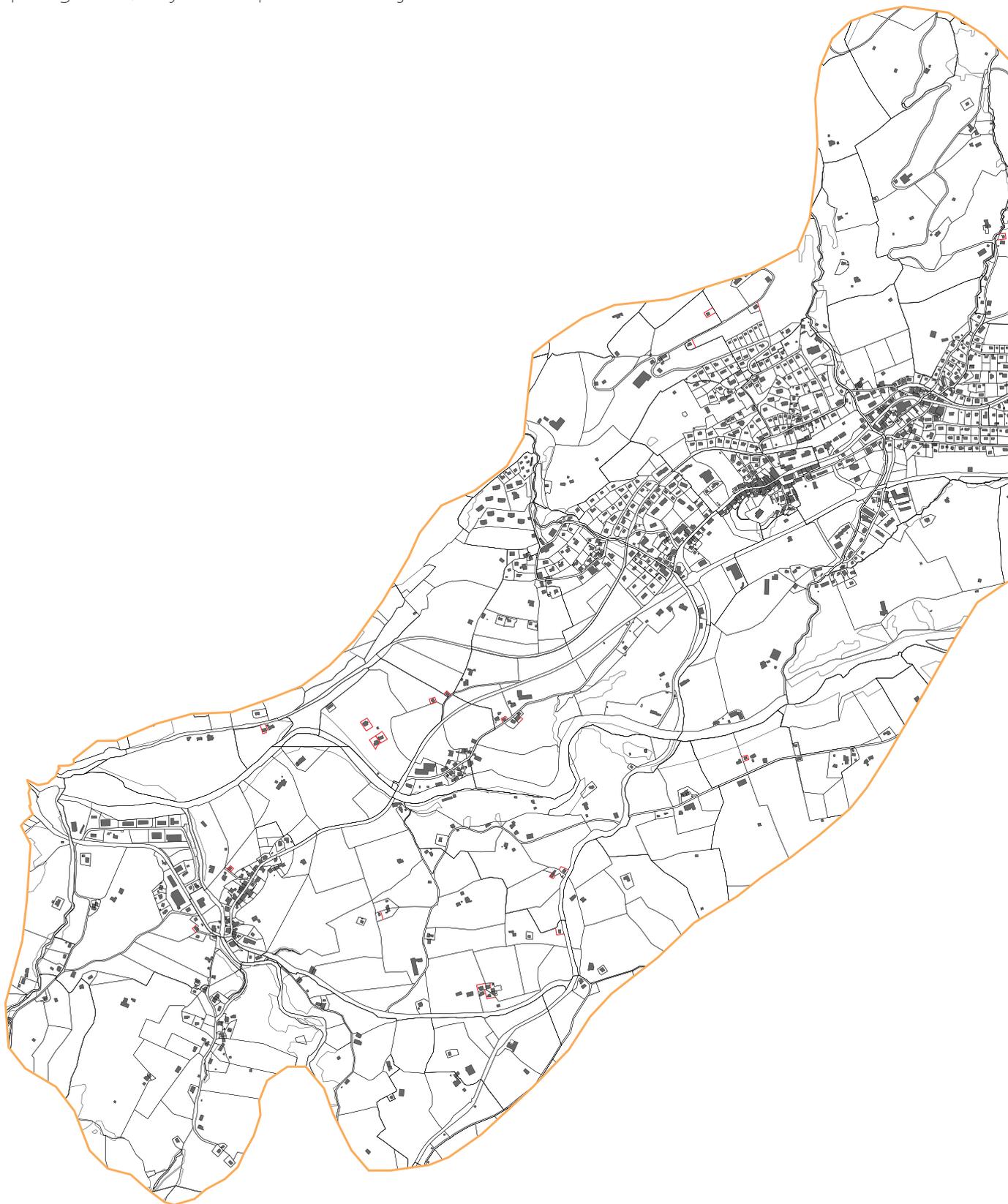




 *Bâtiments ruraux désaffectés potentiels*  
 *Autres*

*Plan du parcellaire et des bâtiments ruraux désaffectés de la commune de Château-d'Oex, 1:220'000*

En effet, voici ce que cela donnerait, si on séparait les parcelles de leur terrain agricole et que si on protégeait le bâtiment désaffecté. On peut voir que l'on agit très ponctuellement et que les modifications engendrées ne sont pas lourdes. De plus, si l'on autorise ces opérations, elles seront seules et uniques. Une fois cette sélection de bâtiments protégés faite, il n'y en aura plus d'autres à ajouter.





 Modifications de parcellaire

*Plan d'impact d'une modification de parcellaire des bâtiments ruraux désaffectés de la commune de Château-d'Oex, 1:220'000*

On peut voir, selon les modifications du parcellaire, que le changement n'implique pas de modifications lourdes. En effet, l'habitat étant déjà dispersé et les bâtiments en question se trouvant à proximité des autres bâtiments de logements actuels, les changements ne sont pas drastiques. Ces bâtiments sont déjà très bien placés et intégrés. Souvent, ils se trouvent déjà dans une enclave du parcellaire. Ainsi, le changement occasionné n'est pas du tout lourd. De plus, tous les bâtiments mixtes n'ont pas besoin d'être détachés de leur zone agricole puisqu'ils appartiennent encore aux paysans d'origine. On ne peut donc pas vraiment parler de mitage du territoire en soit. On ne vient pas ajouter de nouveaux volumes. On vient valoriser un paysage bâti, un ensemble, en redonnant une vie aux bâtiments qui sont destinés à disparaître, et donc, un paysage qui est destiné à changer. Nous pensons que nous ne pouvons pas parler de mitage du territoire, puisque nous n'interviendrions que ponctuellement et seulement sur un certain nombre de bâtiments sélectionnés. Le paysage ne serait ainsi en rien affecté, mais au contraire, valorisé.

Aujourd'hui, tous ces bâtiments sont encore présents alors on ne se rend pas vraiment compte du problème. Mais qu'en sera-il dans 50 ans? Quelques-uns d'entre eux sont déjà planifiés à être détruits. C'est pour cela qu'il faut intervenir et conserver les bâtiments qui peuvent l'être. Ainsi, les bâtiments ruraux désaffectés se trouvant dans des hameaux, ceux qui se trouvent bien placés auprès des infrastructures et enfin, les bâtiments mixtes dont la partie rurale est désaffectée, doivent être classés à 3 et devraient pouvoir être réaffectés, ou alors, modifier les critères de sélection des Monuments et Sites, élargissant au chiffre de 4.

## 6.1 Quel programme et quel usage ?

La première question à se poser est si l'on doit ou non conserver une fonction rurale dans les bâtiments et dans les hameaux. Ce qui est sûr, c'est que dans les hameaux contenant encore une fonction agricole, il faudra la conserver et la valoriser au mieux, allant même jusqu'à proposer des programmes complémentaires dans les bâtiments à réhabiliter. On pourra par exemple penser à un petit commerce proposant des produits frais venant des exploitations agricoles à proximité. La deuxième solution serait de proposer un programme touristique rural et de permettre la réalisation d'appartements locatifs de courte durée et proche de l'agriculture. D'autres programmes pourraient être intéressants, comme par exemple des logements pour des personnes âgées, en pensant que pendant leur temps libre, les habitants pourraient entretenir des potagers ou s'occuper de petits animaux complémentaires à des exploitations proches. Enfin, on peut penser à du logement à l'année et à des locaux artisanaux, augmentant la mixité du tissu bâti existant.

On peut également penser à une utilisation mixte des bâtiments. En effet, une partie pourrait rester rurale, comme par exemple la fonction de stock de foin ou dans une autre partie du bâtiment, et imaginer de réaffecter l'autre, ce qui permettrait de prolonger la durée de vie et d'utilisation du bâtiment. L'important est de penser aux limites dans lesquelles nous pouvons intervenir. En effet, les aménagements extérieurs doivent empiéter le moins possible sur les parcelles agricoles environnantes afin d'avoir le moins d'impact possible. Ensuite, l'aspect extérieur du bâtiment ne doit pas trop changer afin de conserver la qualité du paysage. Le programme qui vient s'installer dans le bâtiment doit donc respecter son histoire et son apparence extérieure. Le programme doit donc s'adapter à la construction existante. On se rend donc bien compte que des fonctions nécessitant des espaces trop grands ne seront pas possibles. Il faudra donc s'en tenir à des programmes pouvant venir se placer dans un volume défini et modifier les standards de vie, afin de se calquer sur un concept qui s'adapterait à l'histoire et à la construction existante.

Enfin, moins ponctuellement, la logique du bâti et de son organisation devrait rester sensiblement identique. En effet, à l'échelle territoriale, le concept doit rester le même. L'habitat dispersé devra rester identique tout en réutilisant les volumes construits existants et en modifiant le moins possible son environnement. Si la construction menace trop fortement l'environnement et le paysage, alors le projet devra être abandonné. La structure du paysage que l'on a vu initialement doit rester identique car c'est elle qui fait la qualité du paysage. Les grandes caractéristiques qui font la qualité des bâtiments



classés quatre devront rester identiques pour sauvegarder le paysage et son histoire. Comme nous avons pu le constater, le patrimoine architectural que représentent ces bâtiments ruraux sur le déclin est important. En effet, il représente un mode de construction et de planification typique de la situation et représentative d'une époque et d'une culture. Dans une époque où le besoin d'espace pour de nouveaux programmes se fait sentir, l'occasion de prolonger la durée de vie de ces bâtiments se présente à nous plutôt que de les détruire. Bien que se trouvant en zone agricole, certains de ces édifices se trouvent toutefois bien connectés aux infrastructures existantes. Ils sont déjà bien intégrés dans le paysages et témoignent d'une culture à la fois agricole, mais aussi architecturale et structurelle de l'époque. Aujourd'hui, quand on construit un nouveau bâtiment agricole, c'est pour regrouper la fonction de 4 autres. Ces derniers seront dès lors désaffectés.

Il existe plusieurs possibilités de réaffectation pour ces bâtiments ruraux. Premièrement, concernant les étables utilisées seulement un mois par année, celles-ci ne peuvent être détruites car, même si leur utilisation est peu fréquente, elles sont encore utilisées et leurs propriétaires en ont besoin. Ce genre de bâtiment est encore utile à l'agriculture et aux exploitations car ils recueillent du jeune bétail qui dans le futur sera soit exploité pour de la viande, soit pour du laitage. Ainsi, si ces bâtiments venaient à disparaître, les exploitations auraient besoin de nouveaux bâtiments et de sorte, il en reviendrait à construire à nouveau sur les terrains classés en zone agricole. Si effectivement du bétail est là un mois par année, alors pendant cette période, du foin sera entreposé dans la partie supérieure comme appoint de nourriture. En dehors de cette période, ce genre de bâtiment est donc complètement vide.

En résumé, on pourrait donc imaginer, pour ce genre de bâtiments, une rocade d'utilisation. On pourrait projeter que plusieurs personnes pourraient s'en servir durant la même année, toujours à des fins agricoles. Chaque utilisateur disposerait du bâtiment selon la saison ou le mois de l'année qui correspondrait à son besoin de stockage ou d'utilisation. Pour les bâtiments qui ne sont pas utilisés en entier dans leur mois de fonctionnement, on pourrait imaginer une fonction complémentaire qui ne serait pas forcément agricole, mais qui viendrait compléter l'utilisation du bâtiment et l'entretenir. Le genre de fonction à ajouter pourrait servir soit au propriétaire lui-même ou en vue du tourisme ou du commerce.

Pour ce qui est des trois catégories de bâtiments (mixte, rural bien placé et bâtiments se trouvant dans des hameaux) que nous avons analysés, leur fonction future est à déterminer selon leur emplacement et selon les besoins de la commune. Il sera difficile voire même impossible de conserver une part rurale dans les deux premières classes, à savoir, les bâtiments mixtes tels que les fermes et les bâtiments ruraux ayant perdu leur fonction, mais qui se trouvent proche des infrastructures. Nous pouvons, dans leur cas, proposer un changement complet d'affectation tout en exigeant une conservation minimale des aspects extérieurs du bâtiment. Ces derniers doivent rester bien intégrés dans le paysage et leurs aménagements extérieurs ne doivent presque pas changer afin de ne pas empiéter sur les zones agricoles. La troisième catégorie est la plus intéressante et est celle qui amène le plus de potentiel. En effet, les bâtiments ruraux qui sont regroupés en sorte de hameaux peuvent apporter une solution à mi-chemin entre le changement complet d'affectation et la conservation de la fonction agricole. On peut imaginer qu'une part des constructions pourrait recueillir une nouvelle fonction et que certaines seraient modifiées pour garder une fonction agricole ou auxiliaire à cette dernière. Il faudra traiter les hameaux comme un ensemble pour déterminer quels prochains programmes ceux-ci pourront contenir.

## 6.2 Quels changements au niveau de l'organisation du territoire?

Enfin, la dernière question à se poser est de quelle manière nous pouvons réagir et comment nous pouvons modifier les lois pour permettre l'utilisation de ces bâtiments ruraux importants à l'échelle territoriale? La première chose serait de permettre aux bâtiments de classe 4, caractérisant le paysage, d'être réhabilités à un nouveau programme pour cause de conservation architecturale et historique. Cette autorisation, bien sûr, serait donnée dans certaines limites, à savoir, dans le cas d'habitat dispersé, de volumes suffisamment grands et une bonne accessibilité. Si tous les critères que nous avons sélectionnés sont là, alors les bâtiments en question pourraient être réhabilités. Une fois le bâtiment réhabilité, le volume bâti, l'implantation et l'apparence du bâtiment devraient rester sensiblement les mêmes et le programme ajouté ne devrait pas influencer en mal l'environnement bâti de la construction.

Une deuxième chose à faire serait de pouvoir classer le genre de hameau que nous avons observé dans la zone de hameau actuelle. En effet, pour se trouver dans cette classe, les caractéristiques sont très strictes et on pourrait imaginer d'être un peu plus souple afin de conserver les bâtiments importants à l'échelle du territoire dans les zones d'habitats dispersés et attirer plus de gens pour éviter le dépeuplement de la commune. Si ces caractéristiques étaient revues, il serait possible de sauvegarder une plus grande quantité de bâtiments ruraux désaffectés en les réhabilitant.

Enfin, selon les régions, les caractéristiques des bâtiments recensés devraient former une charte. Chaque bâtiment subissant une réhabilitation devrait alors suivre cette dernière et conserver les éléments forts qui le caractérisent et qui définissent également le paysage et l'esprit du lieu. Ainsi, il n'y aurait aucun impact sur le paysage, il y aurait donc que des points positifs à ces réaffectations.

On peut donc voir, en conclusion, que le cas de tous les bâtiments sur lesquels nous avons travaillé sont à la limite de la loi. Les changements à faire seraient minimes pour permettre de conserver ce patrimoine bâti. On peut donc espérer que la question de leur avenir se posera le plus tôt possible.





## 7. Bibliographie

### Ouvrages :

- Agriculture 2000, *perspectives et conceptions directrices de l'agriculture fribourgeoise*, décembre 1989.
- Sigel, Brigitt Andrea Kunsthistorikerin, *Étables, granges et greniers, la conservation des bâtiments ruraux*, un problème juridique, Georg éditeur Genève.
- Pierre Coulbois et Jacques Jung, *Aménagement du territoire; une méthode, les exemples de l'Allemagne, de l'Autriche et de la Suisse*, 1994.
- P. Gueissaz, M. Steinmann et B. Zurbruchen, *Le patrimoine habité transformation des bâtiments dans le Jura vaudois*, Philippe Gueissaz, Martin S., Presses polytechniques universitaires romande, Lausanne 2014.
- Claude Quartier, *Passé, présent et futur des chalets*, Edition Favre SA, 2012.
- *Les districts de la Broye, de la Glâne, de la Gruyère et de la Veveyse*, 1987.
- *Limites des zones agricoles en Suisse*, 1:300'000, Office fédéral de l'agriculture OFAG, confédération suisse, 2008.
- Hans Schwab, *La maison rurale en Suisse, Guide pour servir à l'étude et à la classification de ses formes*, Bâle, Société suisse des Traditions populaires, 1931.
- Henri Burnier, *Maisons Paysannes Vaudoises, Architecture et histoire*, Yverdon, Editions de la Thièle, 1983.
- Daniel Glauser, *Les maisons rurales du canton de Vaud, tome 3 de la côte à la Venoge*, Bâle, Société suisse des traditions populaires, 2002.
- Daniel Glauser, *Les maisons rurales du canton de Vaud, tome 4 du Gros-de-Vaud à la Broye*, Bâle, Société suisse des traditions populaires, 2003.
- Office fédéral de l'aménagement du territoire, *Grandes lignes de l'organisation du territoire suisse*, Berne, Département fédéral de la police, juin 1996.
- Chancellerie fédérale, *Code civil suisse*, 2013.
- Chancellerie fédérale, *Code des obligations, loi fédérale complétant le Code civil suisse*, 2013.
- Laurent Bridel, *Manuel d'aménagement du territoire en Suisse*, Genève, Georg Editeur SA, 1996.
- Yves Donzallaz, *Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé*, tome I, Berne, Staempfli Editions SA Berne, 2004.
- David Meili, *La maison paysanne et la vie rurale en Suisse*, Lausanne, Editions Payot, 1985.
- Gérard Bourgel, *Gruyère Pays-d'Enhaut, parc régional naturel*, Pro Fribourg, trimestriel 2009.
- Association Pays-d'Enhaut, *Pays-d'Enhaut, lieux historiques vivants*, Müller Marketing & Druck AG, Rossinière 2005.

## Fichiers téléchargés:

- *Lexique des constructions hors de la zone à bâtir*, territoire et environnement,, 6 novembre 2013.
- *Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions*, 1994.
- Ci. O., *S'associer pour construire*, Article du temps, mercredi 05 mars 2014.
- Office fédéral de la statistique, *L'utilisation du sol en Suisse*, 2013.
- *Plan directeur cantonal, volet stratégique, un projet pour le canton de Vaud*, entrée en vigueur le 1er décembre 2011.
- *La peur des agriculteurs*, La revue suisse, avril 2006.
- *Pays-d'Enhaut Région, votre avenir, notre engagement*, rapport d'activité, 2010.

## Sitographie:

- Office des affaires communales et de l'organisation du territoire, *Guide sur la construction hors de la zone à bâtir*  
URL : [http://www.jgk.be.ch/jgk/fr/index/baubewilligungen/baubewilligungen.assetref/content/dam/documents/JGK/AGR/fr/Baubewilligungen/AGR\\_BAUEN\\_BABZ\\_wegleitung\\_bauen\\_ausserhalb\\_bz\\_fr.pdf](http://www.jgk.be.ch/jgk/fr/index/baubewilligungen/baubewilligungen.assetref/content/dam/documents/JGK/AGR/fr/Baubewilligungen/AGR_BAUEN_BABZ_wegleitung_bauen_ausserhalb_bz_fr.pdf) ( consulté le 24.10.2014)
- Des guides pour l'aménagement, *2, en zone agricole: quelle constructions non agricoles?*,  
URL: [http://www.vd.ch/fileadmin/user\\_upload/themes/territoire/construction/hors\\_zones/fichiers\\_doc/guide\\_const\\_non-agricoles.pdf](http://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/construction/hors_zones/fichiers_doc/guide_const_non-agricoles.pdf) ( consulté le 27.10.2014)
- Des guides pour l'aménagement, *3, en zone agricole: quelles constructions pour le tourisme, le sport et les loisirs?*,  
URL: [http://www.vd.ch/fileadmin/user\\_upload/themes/territoire/construction/hors\\_zones/fichiers\\_doc/guide\\_const\\_tourismesportloisirs.pdf](http://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/construction/hors_zones/fichiers_doc/guide_const_tourismesportloisirs.pdf) ( consulté le 27.10.2014)
- Canton de Vaud, *L'habitat traditionnellement dispersé*,  
URL: [http://www.pays-denhaut.ch/wp-content/uploads/2012/03/Presentation\\_Gmur.pdf](http://www.pays-denhaut.ch/wp-content/uploads/2012/03/Presentation_Gmur.pdf) ( consulté le 26.10.2014)
- Office fédéral du développement territorial, de l'environnement et de la statistique, *Typologies des paysages de la Suisse*,  
URL: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/themen/02/22/publ.html?publicationID=4422> (20.10.2014)
- Parc naturel regional, *Gruyère Pays-d'Enhaut*,  
URL: <http://gruyerepaysdenhaut.ch/le-parc-se-presente/lessentiel> ( consulté le 23.10.2014)
- Confédération suisse, *le droit foncier rural*,  
URL: <http://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19910253/index.html> ( 17.11.2014)
- Monuments et sites, *Patrimoine vaudois, notes de recensement*,  
URL: <http://www.patrimoine.vd.ch/monuments-et-sites/conservation/identifier/notes-de-recensement/> ( 21.11.2014)

N.B.: Les photos, images, plans ou autres n'ayant pas de références ont été réalisé(e)s par nos soins.



