Etude « Paysage & Patrimoine »

Hors Zone à Bâtir

Réaffectation des volumes bâtis ayant perdu leur fonction d'origine

PRESENTATION DE LA DEMARCHE

LE CAS D'ORON

ESPLANADE AMENAGEMENT S.A.

JANVIER 2025

Document réalisé par la Municipalité d'Oron en collaboration avec le bureau Esplanade Aménagement S.A.

TABLE DES MATIERES

Avant-propos du Syndic d'Oron 5

Contexte de planification 6

Les communes directement concernées 7

Cadre légal 8

Travailler avec la notion de paysage 11

Etude « Paysage & Patrimoine » 13

Outils : Projet de territoire & Fiches par bâtiment 16

Mise sous protection 23

En résumé 24

Vers un projet territorial singulier 26

Liste des communes dans l'habitat historiquement dispersé du Jorat 27

AVANT-PROPOS DU SYNDIC D'ORON

Demeurer impuissantes devant le constat d'une zone agricole dont l'activité évolue, où de nombreux bâtiments restaient inutilisables, devenait insupportable pour les autorités communales à qui des demandes régulières de réaffectation étaient formulées. Un constat similaire peut être fait pour les propriétaires des biens concernés, qui voyaient leur marge de manœuvre souvent limitée à de l'entretien coûteux que peu pouvaient ou souhaitaient assumer, faute de retour sur investissement. Dans notre région, selon le dénombrement effectué par les 12 communes qui avaient cosigné en 2009 une demande de mise sous protection adressée au Canton, 120 bâtiments ayant perdu leur fonction d'origine étaient concernés par ce statu quo.

Lors de l'élaboration, en 1992, d'un projet directeur de la zone agricole pour Ecoteaux, Jean-Daniel Rickli, urbaniste mandaté par la Commune, avait proposé de réaffecter une vingtaine de fermes sur le territoire communal. Mais ce projet n'avait pas été validé, faute d'une base légale suffisante.

La législation fédérale est claire sur un point: la zone agricole est, et doit rester, un espace réservé à l'activité agricole. L'agriculture a un si grand rôle à jouer dans la vie communautaire de chacun qu'elle mérite la meilleure attention, de la part de toutes les autorités confondues. Son rôle est incontestable en matière de production alimentaire, mais elle endosse encore bien d'autres rôles, dont celui de la qualité de vie de toutes celles et ceux qui habitent l'ensemble du pays, voire au-delà au travers de notre tourisme et de notre image. Ce potentiel offert par la zone agricole doit associer développement durable et accessibilité, mais aussi et surtout le maintien d'un environnement et d'un contexte paysager de qualité. Ce dernier point est primordial et représente un énorme défi face au développement et à la transformation de notre société. Il faut, par conséquent, éviter un étalement urbain ramenant à un repli de la zone agricole. Aussi, de manière intrinsèque, nous devons élaborer sur le long terme une habile stratégie permettant de concilier activités agricoles, non-agricoles et habitat.

Il est dès lors évident que les corps de bâtiments aujourd'hui inutilisés ont un rôle à jouer dans cette zone. Leur réaffectation, même partielle, en logement ou en lieu d'activité – respectant bien sûr l'esprit du lieu et ne diminuant pas les surfaces de terre agricole – permettrait à moyen terme de maintenir la substance bâtie et sociale propre à nos territoires. De plus, ces réaffectations élargiraient l'offre en logement à une classe de population à la recherche d'une qualité de vie qui n'est plus à prouver, et ceci non seulement pour des familles venant de l'extérieur, mais également pour celles qui habitent déjà la région et qui pourraient même voir leur descendance rester dans une certaine proximité, voire sous le même toit.

Depuis 1992, la Loi sur l'aménagement du territoire a été modifiée en faveur de la réaffectation, sous certaines conditions, d'anciens bâtiments agricoles et a permis à l'Etat de Vaud d'ajouter, dans le même esprit, l'article 81a dans la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions. Avec une insistance toujours plus soutenue des autorités locales, le Canton a intégré cette problématique dans l'élaboration de son Plan directeur et a porté une réflexion plus large sur le patrimoine culturel cantonal, donnant ainsi des outils aux planificateurs communaux pour élargir les possibilités de réaffectation des bâtiments qui méritent d'être maintenus. En réponse à la requête des 12 communes en 2009, l'Etat de Vaud a chargé un bureau spécialisé de réaliser une étude-pilote pour déterminer si la mise sous protection des bâtiments présentés par les communes pouvait être envisagée pour en assurer la préservation. Cette étude-pilote, en plus de procéder à une analyse paysagère fine du territoire de la Haute-Broye, a proposé des outils opérationnels de mise sous protection de ces bâtiments (2010).

La commune d'Ecoteaux d'alors a éprouvé l'application de cette étude et a, par le biais de la révision partielle de son Plan d'affectation, établi la mise sous protection d'une quinzaine d'anciennes fermes en définissant les conditions de réaffectation permettant le maintien de leurs qualités reconnues. Ce Plan d'affectation est entré en vigueur en 2022. A l'aboutissement de cette expérience, les autorités de la commune fusionnée d'Oron (comprenant la localité d'Ecoteaux) ont décidé de généraliser la démarche sur l'ensemble du territoire communal (2023).

Pour le maintien du précieux paysage régional, il revient aux communes concernées de tirer profit de cette expérimentation et des outils mis à disposition par l'Etat de Vaud. Le but est que cette démarche – d'abord entreprise à Ecoteaux – puisse être extrapolée aux autres communes dans le même contexte, afin qu'une partie de leur patrimoine bâti puisse également être valorisée avec une affectation non-agricole. Le présent document présente le cadre de la démarche et les outils pour mener une étude de ce type. La Commune d'Oron met à disposition des autres communes les résultats de longues années de mise en place de la procédure et leur destine cet appui méthodologique.

Olivier Sonnay
Syndic d'Oron

VERS LA PRESERVATION DU TERRITOIRE A HABITAT HISTORIQUEMENT DISPERSE DU JORAT : ENJEU CANTONAL

Le paysage rural traditionnel est marqué par la forte présence des constructions agricoles ainsi que des autres constructions constitutives du tissu social et économique comme les écoles, les laiteries, les forges, les fours ou encore les maisons de maître. L'ensemble de ces bâtiments témoigne des histoires locales. Force est de constater que leur fonction originelle et leur utilisation sont le plus souvent désuètes.

Ce constat résulte de la mutation de l'agriculture traditionnelle engagée depuis plusieurs décennies. La diminution du nombre des domaines agricoles et de leurs exploitants par le regroupement et la redistribution des terres amène immanquablement à la mise en marge de bâtiments construits pour ce secteur d'activité. **Hors des zones à bâtir,** ces constructions ne peuvent guère être réaffectées ou réhabilitées et sont menacées d'abandon faute d'usage.

Cette problématique est particulièrement marquée dans **les territoires d'habitat dispersé**. La séparation entre zones à bâtir et zone agricole issue de la législation sur l'aménagement du territoire crée une inégalité de fait entre les parties de territoire où les constructions sont suffisamment regroupées en village, qui peuvent bénéficier d'une zone à bâtir appropriée, et les autres parties, où les constructions sont dispersées ou regroupées en hameaux.

Le législateur fédéral s'est penché sur l'évolution du patrimoine rural et des paysages d'habitat traditionnellement dispersé. Suivant la Confédération, le canton de Vaud a pris en compte la problématique de la réaffectation des bâtiments agricoles et a porté une réflexion plus large sur le patrimoine rural ayant une importance culturelle, donnant ainsi des outils aux planificateurs communaux pour élargir les possibilités de réaffectation des bâtiments (en logement ou locaux d'activités) qui méritent d'être maintenus, notamment dans les territoires d'habitat traditionnellement dispersé.

L'art. 42a de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) porte sur la transformation à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture de bâtiments d'habitation agricoles situés en dehors de la zone à bâtir. Il autorise la création, à l'intérieur du bâtiment, de 60% de surface de plancher supplémentaire dédiée au logement. La présente démarche permet d'aller au-delà de cette limitation et de viser à une réaffectation plus vaste.







La valeur paysagère devient dès lors un motif de mise sous protection des constructions d'intérêt local permettant de garantir la conservation de ces bâtiments. En d'autres termes, si un ancien bâtiment agricole est identifié comme élément constitutif du paysage, cela signifie qu'il importe de le préserver. Afin de préserver le bâtiment en question, un changement exceptionnel d'affectation peut être envisagé. Dans le Plan directeur cantonal, la mesure C12 «Enjeux paysagers cantonaux», la ligne d'action C2 «Faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti hors de la zone à bâtir» et la mesure C24 «Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques» montrent clairement que la préservation tant du patrimoine bâti hors des zones à bâtir que des caractéristiques des paysages à tradition d'habitat dispersé est devenue une préoccupation cantonale de première importance.

En application des considérations énoncées par les fiches cantonales, la suite du présent document expose comment les autorités locales peuvent engager une étude portant sur le paysage et comment traduire ces résultats par des mesures d'aménagement.

LES COMMUNES DIRECTEMENT CONCERNEES

Le canton de Vaud a pris en compte la problématique de la réaffectation des bâtiments agricoles et a porté une réflexion plus large sur le patrimoine rural ayant une importance culturelle, donnant ainsi des outils aux planificateurs communaux pour élargir les possibilités de réaffectation des bâtiments qui méritent d'être maintenus, notamment dans les territoires d'habitat traditionnellement dispersé.

LE CAS D'ORON

La commune d'Oron a poursuivi la voie tracée par l'ancienne commune d'Ecoteaux en procédant à une étude préalable conduisant à une planification communale. Elle a inscrit sa démarche de planification dans le cadre de la mesure C 12 du Plan directeur cantonal.

L'étude «Paysage & Patrimoine» finalisée et les notes paysagères attribuées aux bâtiments mis sous protection, la commune d'Oron conduit l'établissement de son Plan d'affectation communal en mettant en œuvre les mesures de planification telles que les zones (comme la zone agricole protégée 16 LAT) et les secteurs superposés (comme les secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT) traduisant les objectifs énoncés dans un Projet de territoire.

Dans la phase de travail actuelle, la planification du territoire hors zone à bâtir est séparée de la planification en zone à bâtir; ces deux planifications couvrant l'entier du territoire communal seront probablement réunies à un moment opportun par la commune d'Oron.

LES AUTRES COMMUNES CONCERNEES

Les autres communes désignées par la mesure C12 comme faisant partie du territoire historiquement dispersé du Jorat (voir liste en annexe) pourraient envisager d'élargir les possibilités de réaffectation des bâtiments qui méritent d'être maintenus, hors zone à bâtir.

Les communes dont la planification est en cours pourraient, à l'instar de celle d'Oron, entreprendre la démarche paysagère permettant de préciser l'étendue et les composantes de ce paysage du Jorat et de dresser la liste des bâtiments candidats à une mesure de protection, puis elles pourraient fusionner la démarche concernant le territoire hors zone à bâtir avec celui en zone à bâtir. Les diverses mesures assurant la protection des bâtiments découlant de l'étude «Paysage & Patrimoine» seraient alors transcrites dans le Plan d'affectation communal et son règlement ou dans une modification partielle de celui-ci. En effet, les communes dont le Plan d'affectation communal est légalisé devraient également pouvoir entreprendre l'étude «Paysage & Patrimoine». L'état détérioré de certaines constructions ainsi que la fragilité économique de leur contexte réclament une réaction rapide afin de ne pas les voir s'effondrer dans l'attente de la prochaine révision des Plans d'affectation communaux.



Périmètre d'habitat dispersé selon la mesure C12 du PDCn:
les communes concernées avec, en blanc, la commune d'Oron

CADRE LEGAL

Cette première partie présente les différents niveaux du cadre législatif permettant de mettre en oeuvre une démarche de planification pour les constructions situées hors zone à bâtir ayant un intérêt paysager prépondérant justifiant leur maintien par réaffectation. Les législations fédérale et cantonale ont vu ces deux dernières décennies des adaptations qui permettent aujourd'hui de prendre en compte le patrimoine rural de manière active dans la planification.

Il faut se référer à l'art. 24 LAT alinéas 2 et 3 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), qui traitent des bâtiments dignes d'être protégés n'étant plus liés à l'agriculture, à l'art. 39 alinéa 2 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), qui traite des constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage, et à l'art. 81a de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), qui traite des constructions et installations jugées dignes d'être protégées.

Selon **l'art 24d LAT**, les changements d'affectation des constructions et installations jugées dignes de protection peuvent être autorisés à condition que celles-ci aient été placées sous protection de l'autorité compétente. **Il s'agit alors de démontrer que leur conservation à long terme ne peut être assurée autrement que par la réaffectation**.

Selon **l'art. 39 OAT alinéa 2**, les Cantons peuvent autoriser les changements d'affectation de constructions existantes protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage, si le paysage et les constructions forment un ensemble digne de protection et qu'ils ont été placés sous protection dans le cadre d'un plan d'affectation, si l'aspect dudit paysage dépend du maintien de ces constructions, et si la conservation à long terme de ces constructions ne peut être assurée d'une autre manière. Aussi, le Plan Directeur Cantonal (PDCn) doit définir les critères permettant de juger si les paysages et les constructions sont dignes de protection.

Sur cette base légale, le Canton a œuvré en établissant son Plan directeur qui propose une *vision dynamique du patrimoine*. La **mesure C12** «*Enjeux paysagers cantonaux*» identifie le paysage d'habitat historiquement dispersé considéré comme menacé et la **mesure C24** «*Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques*» fonde l'action cantonale. Cette dernière fiche précise la méthodologie d'identification des périmètres de paysages dignes d'être protégés, nécessaires à l'application de la mesure C12. Ils doivent répondre aux conditions suivantes: former une entité d'une étendue d'au moins un km^2, avoir une densité du bâti suffisante pour participer aux caractéristiques du paysage et former une cohérence par la forme de l'habitat, le relief, l'hydrographie et la couverture du sol. De plus, ce type de paysage doit être caractérisé par des constructions réparties régulièrement dans le paysage: elles sont destinées à un même type d'usage et ont des caractéristiques typologiques et architecturales similaires.

Le territoire de la commune d'Oron est compris dans le territoire de l'habitat historiquement dispersé du Jorat selon la carte de la mesure C12. Il forme une entité paysagère homogène d'une superficie de 27km^2, formés de sous-unités. La densité du bâti y est suffisante pour participer aux caractéristiques du paysage et présente une cohérence de forme d'habitat, de relief, d'hydrographie, d'occupation du sol et de végétation.







La législation cantonale précise également que la mise sous protection peut être assurée par le Plan d'affectation ou une décision du département en charge de la protection des monuments et des sites bâtis.

De plus, le canton de Vaud a modifié l'art 81a LATC afin de pouvoir assurer la préservation du paysage. La définition du patrimoine d'intérêt local comprend dorénavant la valeur de situation = l'apport d'une construction à la qualité ou à l'originalité d'un paysage, d'une région.

Pour les constructions comprises dans le territoire d'habitat historiquement dispersé du Jorat

Dans les cas d'une telle démarche sur un très large territoire, les outils préconisés sont une **étude «Paysage & Patrimoine»** et un **Plan d'affectation;** ces outils donnent à l'autorité communale une vision territoriale permettant de valoriser les bâtiments pour leur valeur d'ensemble. Le territoire en question doit identifier ses caractéristiques originales et reconnaître les enjeux de préservation du paysage. En effet, les constructions doivent s'inscrire dans la logique d'organisation et d'utilisation traditionnelle du territoire, être régulièrement réparties dans le paysage, avoir été destinées à un même type d'usage, et se distinguer par une implantation, une architecture et des aménagements extérieurs similaires qui contribuent à l'identité du paysage.

PROCESSUS →

La démarche de planification se déroule en deux phases principales entrecoupées d'une phase décisionnelle:

– La réalisation d'une étude «Paysage & Patrimoine» permettant de rendre compte précisément des typicités du territoire et de cibler les bâtiments dignes de protection de par leur place dans le paysage.

– L'accord du Département compétent quant aux conclusions de l'étude et des objets pouvant bénéficier de mesures assurant un changement d'affectation.

– La révision (générale ou partielle) du Plan d'affectation pour le territoire situé hors des zones à bâtir; instrument qui permet la mise en oeuvre des mesures de protection et de réaffectation du patrimoine bâti.

Pour les autres constructions hors des zones à bâtir

La législation cantonale précise également que la mise sous protection peut être assurée par une décision du Département en charge de la protection des monuments et des sites. Cette décision permet des mesures individuelles dissociées d'une démarche d'échelle communale, c'est-à-dire avec une vision délimitée à l'objet.
Une exploitation agricole qui cesse ses activités et perd son statut d'exploitation pourrait bénéficier – des suites d'une démarche similaire et isolée, démontrant sa valeur paysagère, historique ou culturelle – d'une réaffectation à but d'entretien et de protection.



La commune d'Oron a procédé à la planification de l'ensemble de son territoire afin d'en vérifier les caractéristiques et de relever les objets constitutifs du paysage qui pourront bénéficier de mesures assurant leur préservation et leur mise en valeur. Elle a d'abord entrepris une étude dite paysagère qui a permis d'identifier les objets dont la disparition et la détérioration serait une réelle perte pour la qualité et la typicité d'un paysage reconnu d'intérêt cantonal.
Ces bâtiments identifiés font l'objet de mesures de planification (mise sous protection des bâtiments dignes de protection par leur inscription dans le Plan d'affectation communal en cours de révision). Pour ces constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage, des changements d'affectation pourront être autorisés.

L'étude «Paysage & Patrimoine» fait suite à l'étude pilote «*Paysage de l'habitat historiquement dispersé de la Haute-Broye*» réalisée par VWA en 2010 et qui a servi de base analytique et d'appui méthodologique.

TRAVAILLER AVEC LA NOTION DE PAYSAGE

COMMENT JUGER DE L'APPARTENANCE D'UNE CONSTRUCTION AU PAYSAGE?

Un des enjeux de la planification cantonale est de préserver les qualités paysagères des régions reconnues comme des marqueurs de l'identité nationale; elles font partie, le plus souvent, de paysages menacés.

Le modelage du territoire résulte particulièrement des activités humaines. L'habitat paysan est en lien avec le type de production agricole: dans les régions céréalières, l'habitat est concentré au centre des finages alors que, dans les régions herbagères, l'habitat est réparti sur le territoire. L'habitat dispersé sur les parties hautes des territoires de plaine résulte d'une occupation plus tardive que sur les parties basses.

Prendre en compte les éléments caractéristiques d'un paysage comme les constructions et les installations dans une planification nécessite de démontrer que ces éléments appartiennent au paysage, témoignent de l'histoire du lieu et méritent une protection.

Plusieurs bâtiments typiques d'une région (en Suisse et à l'étranger) font partie de l'imaginaire collectif; ils sont constitutifs du paysage et contribuent à forger l'identité d'une région.



Le mayen valaisan /// Le moulin hollandais /// La ferme bernoise /// La ferme à colombage d'Argovie



4 fermes à Ecoteaux

Ainsi, pour juger de la valeur de situation d'un bâtiment, la considération se porte fortement sur son **contexte paysager**: ici, un bâtiment est digne de protection en raison de sa valeur paysagère. Autrement dit, le bâtiment apporte une qualité supplémentaire au paysage et sa disparition constituerait une altération. L'étude «Paysage & Patrimoine» s'attache donc à la compréhension du paysage typique de l'habitat historiquement dispersé afin de saisir ce qui le constitue (composantes naturelles, paysagères, historiques, architecturales et culturelles).

Dans la région d'Oron, le paysage est caractérisé par la distribution de l'habitat sur l'ensemble du territoire, en dehors de quelques localités. C'est moins l'architecture prise isolément qui donne de la valeur au paysage que la distribution de l'habitat résultant d'une organisation territoriale prenant en compte le relief, la couverture végétale, les voies de communication et les cours d'eau. En effet, les fermes vaudoises de la Haute-Broye ne sont pas si différentes architecturalement de celles du Gros-de-Vaud, mais leur place dans le paysage est différente: la place de chaque construction dans le paysage est significative et il s'agit de préserver cette organisation générale du territoire.



L'étude «Paysage & Patrimoine» en vue de l'élaboration d'un Plan d'affectation communal ou de mesures individuelles assurant la protection des bâtiments constitutifs d'un paysage digne de protection se déroule en deux étapes: la première étape, qui est immersive, permet de définir les contours du territoire et son contenu; la deuxième étape, qui est analytique, permet de préciser le contexte des bâtiments et leur caractère. Le processus mis en place permet de sélectionner par itération les bâtiments candidats à une mesure de protection.

ETAPE 1: APPREHENDER LE TERRITOIRE (1/4)

La première étape peut être considérée comme une pré-étude. Elle débute par une réflexion sur la forme du territoire et les caractéristiques des constructions rurales de la région, notamment par l'examen du recensement architectural. Cette prise en main s'appuie sur plusieurs études de références connues.

Pour le contexte du Jorat, il s'agit de *Paysage de l'habitat historiquement dispersé de la Haute-Broye (2010), Maisons rurales du Canton de Vaud – Tome 4 – du Gros de Vaud à la Broye (2003)*.

Cette étape, qui est réalisée principalement sur le terrain, permet de prendre la mesure de l'ensemble du territoire hors zone à bâtir et des éléments constitutifs du paysage typique de la région. Le but est de porter un regard général sur l'ensemble des bâtiments dispersés et de saisir leur place dans le paysage – **leurs redondances et leurs particularités** –, mais également d'effectuer un premier relevé des structures végétales (forêt, haie vive, cordon boisé, bosquet, verger, arbre isolé), ainsi qu'un état des lieux du réseau viaire et de la présence de l'eau (ruisseau, puits et fontaine).

Sur la base d'un plan de situation et d'une fiche de terrain, avec des critères d'observation (fin d'activité agricole, niveau de conservation, altérations significatives, accès, autres bâtiments liés, environnement, végétation, présence d'une fontaine, etc.), une enquête de terrain est réalisée sur l'ensemble des bâtiments, avec notamment un relevé photographique des bâtiments dans leur contexte paysager.

Cette pré-étude amène à distinguer les bâtiments potentiellement candidats à une protection. Les bâtiments visités sont alors classés en 3 catégories – les deux premières catégories sont retenues pour la seconde étape de l'évaluation:

- Bâtiments certainement éligibles
- Bâtiments potentiellement éligibles
- Bâtiments certainement non éligibles

Dans la Commune d'Oron, en dehors des territoires urbanisés, il y a près de 280 bâtiments dispersés bénéficiant de notes *3 et *4 au recensement architectural (et d'éventuels bâtiments en notes *5 et *6, ou objets non recensés, qui pourraient avoir un intérêt architectural ou programmatique). L'enquête permet d'inventorier les caractéristiques paysagères via la fiche de terrain ci-dessous; certaines d'entre elles ne peuvent qu'être collectées *in situ*, comme la présence d'une fontaine, l'état de conservation d'un bâtiment ou les qualités spatiales du lieu.

Certainement non-éligible | Potentiellement éligible | Certainement éligible

Fiche n° :	
Bâtiment ECA n° :	
Adresse/lieu dit	
Autre n° lié	

Check-list photos	
Bâtiment dans le paysage (maison ¼ largeur de la photo)	façade principale
ajouts/altérations/intérêts	Annexes et aménagements extérieurs

		Note
Végétation protégée	forêt / cordon boisé / bosquet / autre :	
Substance historique	année de construction : note recensement : annexe à valeur historique : passé historique du site : autre :	
Potentiel de transformation	logement / activités combien de logements ? quelles activités ? Petit artisanat / tourisme / formation / culture	

Remarques :

SITUATION		Complément	Note
Topographie	colline / crête / pied de versant boisé / plateau / replat / plein-champ / clairière / autre :		
Présence de l'eau	fontaine / puits / cours d'eau / source / étang / tourbière / activité liée à l'eau / prairie humide / autre :		
Accès	route communale / route cantonale / chemin bétonné / chemin stabilisé / cul-de-sac / arrêt de bus / autre :		

PAYSAGE			
Monde à part			
Structure végétale fine	vergers / haie / arbre isolé / autre :		
Aménagements extérieurs	potager / clôture traditionnelle/ courtine à fumier / pont de grange / cheminement / cabane de jardin / porte de jardin / plate-bande de fleurs / devant d'huis / autre :	ICOMOS	
Aménagements récents	clôture / pergola / piscine / abri voiture / portail / haie ou arbre d'essences exogènes / enrochement / autre :		
Impact d'élément péjorant	hangar / ligne électrique / serre / silo / stockage / antenne / fosse à fumier (fermée) / autre :		

BÂTI			
Implantation	sur / en retrait **de la voie** **façade prin.** : gouttereau / pignon | **orientation p.r. pente :** // ⊥ **plan** : carré / rectangle / T / L / autre :		
Typologie : genre et type	**Genre (**maison rurale, école, battoir, etc.) : **Type :** maisons concentrées ou dissociées mitoyennes / indépendantes partie abritée		
Qualité du bâti	**transformation** légère / lourde **état :** très bon / bon / moyen/ délabré / rénové		
Altérations significatives	**En façade :** extension / véranda / ouverture / stores / autre : **En toiture :** lucarne / matériaux couv. / avant-toit / autre : **Adjonction :** balcon / terrasse / autre : **Matériaux / couleurs :**		
Annexes	grenier bois / grenier maçonné / étable / écurie / four à pain / rucher / pressoir / clapier / poulailler / bûcher / remise / carrée / autre :		

USAGE ACTUEL			
	ACTIVITÉ AGRICOLE / logement / hébergement / tourisme / détention de chevaux		

ÉQUIPEMENT			
	Panneaux solaires / réserve d'eau / pompe à chaleur / éolienne Présence d'équipement public		

Les bâtiments potentiellement candidats à une mise sous protection étant identifiés, il s'agit ensuite d'effectuer une analyse multicritère permettant d'établir un descriptif de ces objets; les altérations subies par les constructions au fil du temps sont prises en compte dans cette évaluation. En s'appuyant sur la **fiche-type du guide d'application 81a LATC**, les éléments constitutifs de la qualité dans le paysage (valeur de situation) sont analysés en détail. La méthode utilisée reprend et complète les critères (légèrement adaptés) du radar de l'étude «*Paysage de l'habitat historiquement dispersé de la Haute-Broye*» de 2010.

Une analyse fine est établie pour chaque bâtiment candidat sur la base des photos, des données récoltées sur place et d'observations cartographiques permettant d'évaluer les qualités du lieu. Cette évaluation est ensuite reportée dans une fiche-résultat.

Le processus d'évaluation est poursuivi pour les objets ayant été retenus en première étape afin de sélectionner progressivement les bâtiments candidats. Il convient de préciser que les bâtiments retenus dans ce type d'étude doivent découler d'une fine sélection. Afin d'être cohérents avec la vision à la base de l'étude (soit protéger simultanément le patrimoine bâti et les contextes paysagers menacés), il est raisonnable de maintenir une masse critique de bâtiments sous protection, faute de quoi serait perdue la dimension paysagère et territoriale de l'étude.

PROCEDURE →

A l'issue de ces deux étapes, la Commune transmet les résultats de l'Etude paysagère aux Services cantonaux concernés pour obtenir un accord préliminaire; la DGIP doit se prononcer sur les demandes de mise sous protection de bâtiments anciennement agricoles.

■ A Oron, ce processus de tri a mené à retenir 80 bâtiments «candidats» à une mesure de protection sur un total d'environ 280 bâtiments au départ.







L'étude est réalisée à différentes échelles d'analyse, comme celle des entités paysagères ou des sites particuliers. Les critères d'analyse des fiches des bâtiments candidats sont affinés pour prendre en compte la large échelle des entités paysagères et maintenir la cohérence d'ensemble. Les 2 outils (projet de territoire + fiches-résultats par bâtiment) présentés ci-après constituent les éléments nécessaires à la démonstration de l'appartenance de constructions particulières à un paysage typique.

OUTIL : PROJET DE TERRITOIRE DE L'HABITAT DISPERSE

Cette part de l'étude s'attache à la compréhension du paysage typique de l'habitat historiquement dispersé sur un sous-territoire délimité afin de saisir ce qui le constitue. Il est notamment question des composantes naturelles, paysagères, historiques, architecturales et culturelles. Pour ce faire, il s'agit d'établir une cartographie raisonnée qui présente des séries de données observées, ou relevées, qui caractérise le territoire. C'est ainsi que le portrait du territoire se dessine et que les objectifs de sauvegarde et de valorisation des caractéristiques paysagères se précisent.

Le dossier peut se structurer de la manière suivante :

1. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1 ÉTAT DES LIEUX

Sur une carte de synthèse figurent les éléments constitutifs du territoire et de la qualité du paysage, utilisés pour constituer le fond de plan de l'analyse, à savoir: les types de culture (prairies ou champs cultivés), les massifs forestiers, les bosquets, les arbres isolés, les haies, les cours d'eau, les noyaux bâtis, les fermes dispersées, les hameaux, etc.

1.1 ENTITÉS PAYSAGÈRES

Ces éléments structurants permettent, dans un second temps, de définir des périmètres d'entités paysagères fines et cohérentes dans lesquelles se situent les bâtiments considérés dans l'étude (conformément à la mesure C12). Ces ensembles caractéristiques et homogènes constituent des sous-unités au sein du paysage menacé du Jorat.

2. LE PROJET DE TERRITOIRE

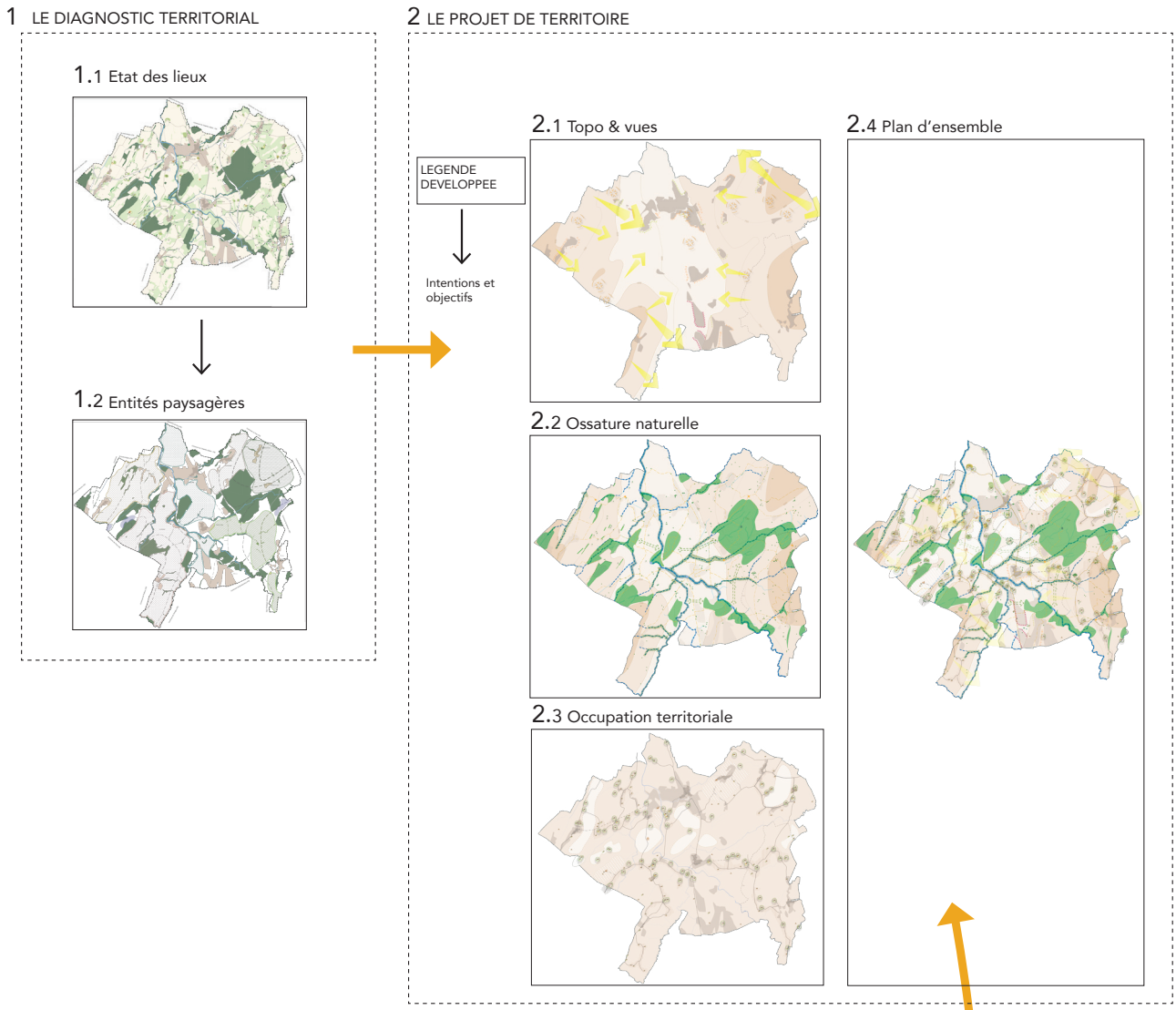
En partant de la compréhension du territoire offerte par la mise en place de l'état des lieux et de la délimitation d'entités, un projet de territoire est élaboré figurant des intentions paysagères pour le territoire communal.
Le **Projet de territoire œuvre comme un concept directeur du paysage communal.** Ce projet sert à exposer et localiser les différents enjeux qui relèvent de l'échelle territoriale, et à orienter les mesures applicables dans le PACom.
Conformément à la mesure C12, il s'agit de révéler les :

- qualités existantes à préserver
- le paysage actuel à améliorer

Le Projet de territoire peut s'organiser en cartes thématiques. Les **principes d'intervention ou objectifs** sont définis par thème et les mesures à mettre en œuvre sont résumées dans un Plan d'ensemble.

A Oron, le projet de territoire se fabrique selon 3 couches thématiques :

- 2.1. Topo & Vues: les échappées paysagères composées des vues sur le grand paysage, des vues rapprochées sur des monuments, des constructions typiques très en vue et des franges.
- 2.2. Ossature naturelle: l'ossature paysagère composée des éléments naturels structurants (massifs boisés, cours d'eau, cordons boisés, haies et arbres isolés).
- 2.3. Occupation territoriale: l'occupation composée des structures du bâti caractéristiques (tissu dispersé, tissu rapproché, tissu villageois urbanisé) et ses vides structurants.



OUTIL - FICHE PAR BATIMENT CANDIDAT

Pour chaque bâtiment candidat à la mise sous protection paysagère est élaborée une fiche descriptive. Cette fiche regroupe des informations qui permettent, *au recto*, l'identification et la localisation de l'objet ainsi que la description du contexte, et, *au verso*, son appréciation selon 12 critères préétablis réunis dans une figure synthétisant l'évaluation (radar), ainsi que les qualités à préserver et les éléments à améliorer.

Identification et localisation du bâtiment *(recto)*

Tout d'abord, la fiche fournit pour chaque bâtiment les informations qui constituent son identité. Ce sont:

– La **note du recensement architectural (la note architecturale des bâtiments évalués est au moins de *4)**

– Les données officielles: numéro ECA / localité / lieu-dit / n° de parcelle / date de construction

– Les données techniques:

- fin de l'activité agricole
- équipements
- contraintes environnementales

La fiche comprend également la présentation du contexte paysager par une description générale issue du Projet de territoire (où se situe l'objet dans le système) et une série de vues et plans (issus d'une analyse cartographique et des données de terrain). Des photos du site présentent le bâtiment dans son environnement.

Rappelons que la démarche se base essentiellement sur les bâtiments en note *4 au recensement architectural. Les constructions en note *1, *2 et *3 sont en principe déjà jugées dignes d'être protégées. La note *4 est attribuée à un objet typique susceptible de se répéter, dont la valeur n'est pas propre mais d'ensemble; certains bâtiments en note *4 peuvent ainsi présenter un intérêt majeur s'ils représentent les éléments constitutifs d'une entité paysagère remarquable. Pour les éventuels bâtiments non recensés, ou ayant une note inférieure, mais jugés par la commune potentiellement dignes d'être protégés, une demande d'évaluation ou de réévaluation doit être adressée au service compétent. (81a LATC)

Fiche descriptive pour bâtiment candidat à la mise sous protection paysagère

ECA	Fiche	Commune : Localité : Lieu dit :	OFS : Parcelle RF :	Date de construction	Note au recensement architectural	Note paysagère
x	X					

Données générales

Fin de l'activité agricole :
Date de la candidature :

Autres bâtiments liés au site :

Entité paysagère :

Equipement :
Epuration des eaux usées :
Adduction eau potable :
Type d'accès :
Transports publics :

Contraintes environnementales :
Milieux naturels / Dangers naturels / Protection des eaux / Bruit routier

Plan du site - *Cadastre*

Contexte paysager

Vue d'ensemble - *Orthophoto*

Vue rapprochée - *Orthophoto*

Description générale

•

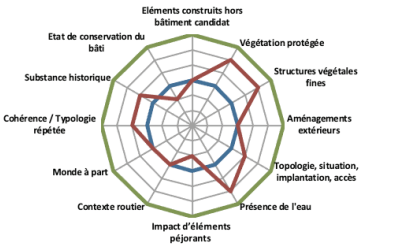
Bâtiment dans le paysage - *Photographies*

Evaluation du site *(verso - haut)*

L'évaluation du site résulte principalement de l'enquête de terrain. Un système de notation permet de mesurer et de quantifier les appréciations de manière intelligible. Les éléments d'appréciation sont regroupés au verso de la fiche.

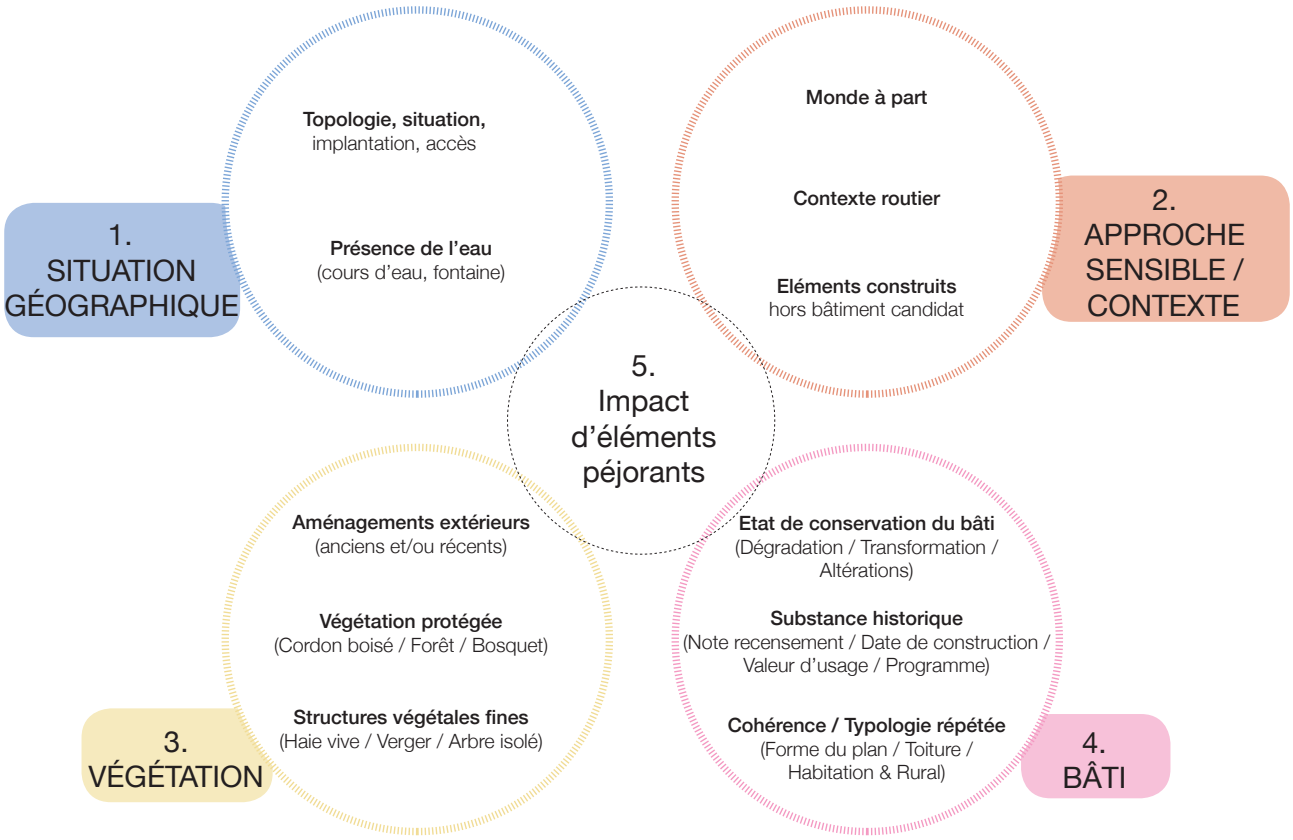
Au total, 12 critères ont été définis afin de prendre en compte simultanément le contexte paysager et le bâtiment dans le paysage. Parmi ces critères, 11 se focalisent sur les 4 thèmes prépondérants dans l'analyse de la qualité paysagère d'un site. Le douzième critère, «impact d'éléments péjorants», fait ressortir les éléments principaux que l'on rencontre généralement sous d'autres critères et qui altèrent le site.

Chacun de ces critères doit être évalué quantitativement par l'attribution de notes; ces dernières sont reportées sur un graphique de type radar: un support visuel permettant de donner aisément un aperçu de la qualité du site dans son ensemble.



Exemple de «radar»

Critères d'évaluation regroupés par thème



Fiche descriptive pour bâtiment candidat à la mise sous protection paysagère

EVALUATION

Descriptions et notations du radar

Situation géographique

Topologie, situation, implantation, accès (*) :

Présence de l'eau (*) :

Approche sensible / contexte

Monde à part (*) :

Contexte routier (*) :

Eléments construits hors bâtiment candidat (*) :

Végétation

Végétation protégée (*) :

Structures végétales fines (*) :

Aménagements extérieurs (*) :

Traditionnels et/ou adaptés :

Récents et inadaptés :

Bâti

Substance historique (*) :

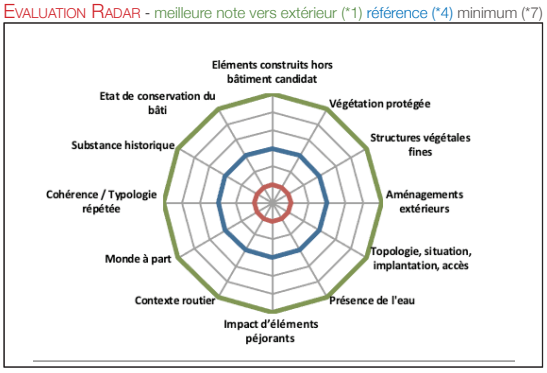
Cohérence / Typologie répétée (*) :

Etat de conservation du bâti (*) :

Altérations :

Impact d'éléments péjorants (*) :

EVALUATION RADAR - meilleure note vers extérieur (*1) référence (*4) minimum (*7)



Potentiel de transformation

Destination privilégiée de la réaffectation :

Potentiel indicatif en nouveaux logements :
Potentiel indicatif en nouveaux habitants :

MESURES DE PROTECTION DU CONTEXTE PAYSAGER

composante paysagère
composante architecturale

OBJECTIF
MESURES CONTRAIGNANTES

(=) note ne doit pas baisser
(+) note doit augmenter

Eléments de qualité à préserver ou à renforcer

Eléments péjorants à modifier ou à supprimer

Conseils

EVALUATION DU SITE

PROTECTION DU SITE

Protection du site *(verso - bas)*

La section finale des fiches est réservée à la protection du contexte paysager. Elle vise à répondre à l'objectif – défini dans le PDCn – de garantir à long terme le maintien des qualités qui constituent la valeur du bâtiment (Volet Protection).

Des mesures de protection et/ou d'améliorations sont prescrites au sein de chaque fiche:

– les éléments de qualité à préserver ou à renforcer (liés à la situation, à l'implantation, à la construction, aux abords et aux annexes);
– les éléments péjorants à modifier ou à supprimer (en vue d'une meilleure valorisation du bâtiment ou de ses abords);
– les recommandations en lien avec le changement d'affectation et les travaux de transformation qu'il engendre;
– le potentiel de transformation indiquant la destination privilégiée pour la réaffectation, le cas échéant, le potentiel indicatif en nouveaux logements et en nouveaux habitants.

Vers une amélioration du paysage

De nombreux bâtiments méritent d'être mis sous protection, mais ont, dans leurs abords, un ou plusieurs éléments dits péjorants. Ils ont rarement été mis en place lors de l'édification du bâtiment principal, mais plutôt ajoutés ultérieurement et sont souvent en décalage avec le reste de l'entité. Correspondant parfois à des modes éphémères ou à des besoins pour les exploitations agricoles d'autrefois, ces éléments n'ont actuellement plus leur place dans le contexte paysager de valeur que l'on souhaite protéger; il peut s'agir par exemple d'un silo, d'un couvert en tôle, d'une haie de thuyas, d'un garage préfabriqué, etc. Dans ces cas, afin de ne pas écarter un bâtiment qui, à l'évidence, devrait être candidat à une mise sous protection, la fiche descriptive prévoit une rubrique «Eléments péjorants à modifier ou supprimer»: il est ainsi possible de finaliser une éventuelle mise sous protection, en mentionnant la suppression de l'élément péjorant en cas de réaffectation. L'importance de ce critère dans l'évaluation globale du site, ainsi que l'objectif visé de son amélioration, expliquent son double impact dans l'appréciation globale.

PROCESSUS →

Cette partie doit être établie en collaboration avec les sections Monuments et Sites de la DGIP et Autorisations de construire de la DGTL, afin d'être en adéquation avec leurs pratiques, de permettre une application fine de ces recommandations et d'examiner la possibilité d'en rendre une partie contraignante.





Exemples d'éléments dits «péjorants»

A la suite de ces étapes, la liste des objets dignes d'être protégés étant stabilisée, la procédure de protection peut être engagée. Le processus d'identification des objets se poursuit ainsi par la mise en œuvre de leur protection au travers de deux nouvelles étapes qui permettent de prendre en compte dans la gestion des bâtiments hors zone à bâtir la valeur paysagère des objets candidats à une mise sous protection.

ETAPE 3: ATTRIBUER UNE NOTE PAYSAGERE (3/4)

L'étude «Paysage & Patrimoine» conduit à l'identification des sites, des ensembles et des entités paysagères ainsi qu'à l'examen des bâtiments qui leurs sont liés; la valeur paysagère est attestée par cette approche et la fiche de recensement architectural peut alors être enrichie (en collaboration avec la DGIP) d'une nouvelle note dite «paysagère», complémentaire à la note architecturale. Concrètement, une proposition de note est faite par le bureau mandaté pour l'étude, puis elle est agréée par la commune, suite à quoi elle est confirmée lors d'une séance de validation avec le Canton.

*Pour rappel, la note du recensement architectural du Canton de Vaud attribuée à un bâtiment se base sur les valeurs architecturales, historiques et culturelles, elle varie entre *1 et *7 : la valeur paysagère n'est guère prise en compte.*

La note paysagère (ou valeur de situation) peut varier d'un site à l'autre: les sites intéressants au niveau local devraient se voir attribuer la note *3, alors que les sites les plus intéressants pouvant être définis comme étant d'importance régionale pourraient se voir attribuer la note *2.

ETAPE 4: INSCRIRE LES MESURES DE PROTECTION (4/4)

La valorisation et la protection de l'ensemble de ces sites ne sont garanties que par l'établissement de documents de planification contraignants. Il convient donc d'inscrire dans la planification communale des mesures qui permettent des interventions sur les constructions et leur environnement hors des zones à bâtir qui vont au-delà de la législation ordinaire sur la zone agricole. De plus, les interventions préconisées doivent assurer la préservation de la qualité des constructions et de leurs environnements proches ou lointains, et doivent être si nécessaire réparatrices.

La mesure principale est d'attribuer un contenu superposé aux objets dignes d'être protégés au sein du PACom. Leur fiche-bâtiment est alors annexée au règlement, comprenant un Volet Evaluation, justifiant la mise sous protection, ainsi qu'un Volet Protection, précisant les conditions à respecter.

ETUDE

« PAYSAGE & PATRIMOINE »

PROJET DE TERRITOIRE DE L'HABITAT DISPERSÉ



Objectifs :

–

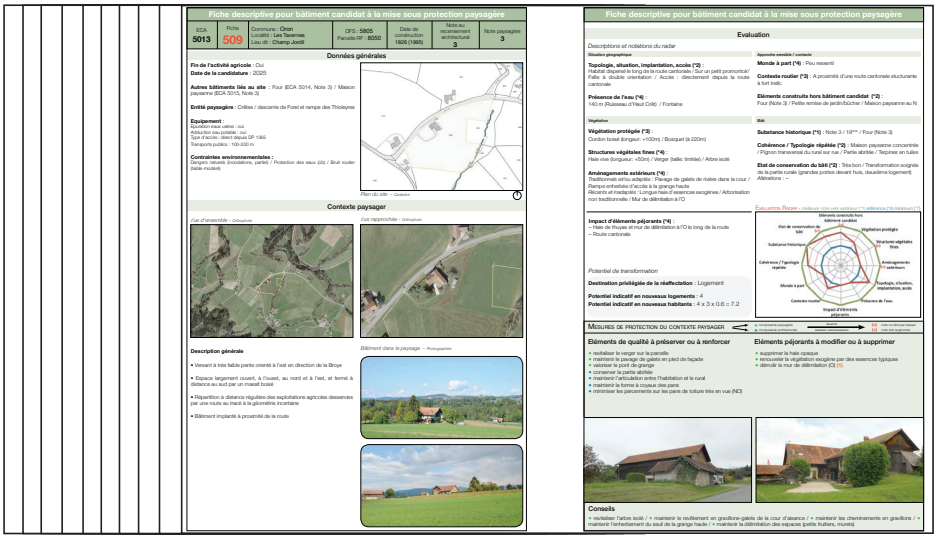
–

–

–

But : Valorisation des caractéristiques du paysage

FICHES-BÂTIMENTS CANDIDATS À UNE MISE SOUS PROTECTION

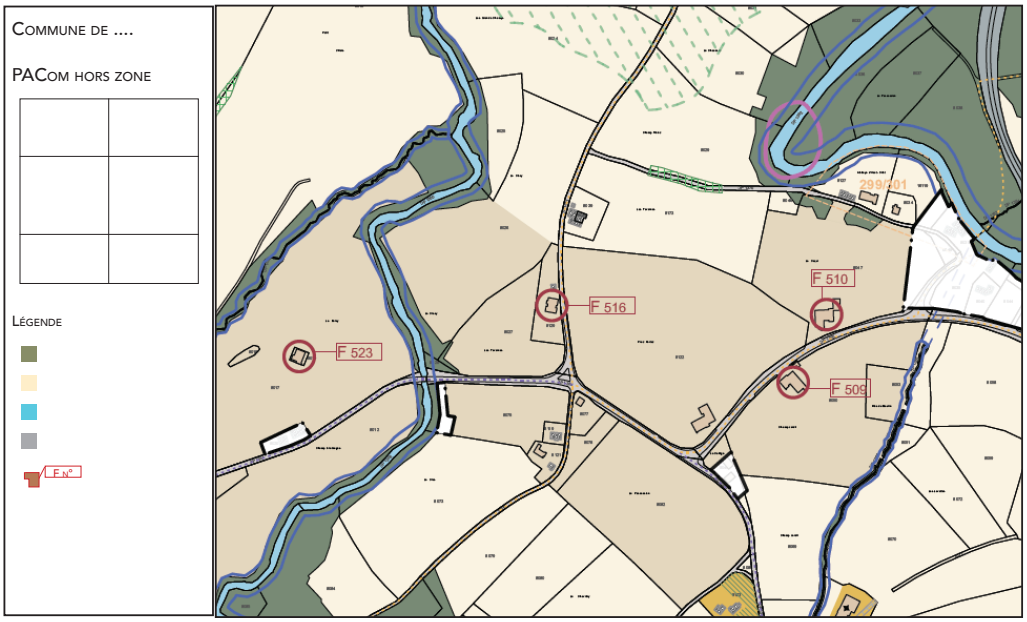


But : Evaluation et protection des bâtiments

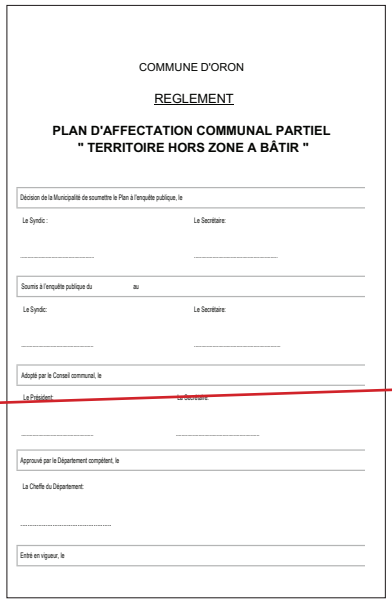
PLANIFICATION COMMUNALE

« TERRITOIRE HORS ZONE A BATIR »

PLAN DU PACOM



RÈGLEMENT DU PACOM



COMMUNE D'ORON

REGLEMENT

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL PARTIEL
" TERRITOIRE HORS ZONE A BÂTIR "

Décision de la Municipalité de soumettre le Plan à l'enquête publique, le

Le Syndic : Le Secrétaire:

Soumis à l'enquête publique du au

Le Syndic: Le Secrétaire:

Adopté par le Conseil communal, le

Le Président: Le Secrétaire:

Approuvé par le Département compétent, le

La Cheffe du Département:

Entré en vigueur, le

Art. XXXX

1. Les bâtiments définis sur le plan peuvent changer d'affectation selon les conditions suivantes :
   -
   -
   -

2. Une fiche individuelle, en annexe, indique les mesures de protection du contexte paysager à respecter lors des transformations.

Art. XXXX

But : Réaffectation des fermes inutilisées

La mise sous protection de bâtiments ayant été obtenue, il s'agit d'envisager leur réaffectation. Il convient de s'interroger sur la nature de ces réaffectations et sur la place occupée par ces bâtiments dans l'organisation territoriale. Est-il plus judicieux d'envisager des logements, de l'activité artisanale, des lieux de formations ou d'autres utilisations?

La législation prévoit une limite à la croissance de la zone à bâtir en dehors des centres. Le but de la présente démarche n'est guère un développement à outrance, mais bien de valoriser et conserver le patrimoine paysager régional. Il importe donc que les logements, activités ou équipements prévus ne viennent pas entacher le site et ses qualités lui ayant valu une mise sous protection.

Il est essentiel de réfléchir aux emplacements que peuvent occuper les nouvelles affectations. L'affectation des sites retenus se doit d'être diversifiée et cohérente, ne serait-ce que pour garantir une attractivité accrue de la zone agricole.

Il est dès lors important de tirer profit de cette opportunité. Une ferme dans laquelle cohabiteraient une famille et son entreprise aurait les avantages de leur permettre de travailler sur place avec une diminution souhaitable des déplacements. Par ailleurs, la présence de tels artisans serait la bienvenue pour les petites communes et contribuerait à freiner la tendance à devenir des cités-dortoirs.

Finalement, la planification hors zone à bâtir ouvre de nouveaux horizons aux communes concernées par la mesure C12 du PDCn, qui permettront à la fois de pérenniser un type d'habitat caractéristique des parties hautes du Moyen-Pays et de lui donner un nouvel essor. Pour que ce souhait se réalise de manière adaptée aux potentialités et aux limites du paysage, les communes devraient pouvoir élaborer des projets territoriaux qui appuient la concrétisation des visions collectives en des actions individuelles cohérentes entre elles et sur le long terme.





LISTE DES COMMUNES DANS L'HABITAT HISTORIQUEMENT DISPERSE DU JORAT

NOM	Dans_HHD	NO_COM_FED
Assens	partiellement	5511
Belmont-sur-Lausanne	partiellement	5581
Bottens	partiellement	5514
Bourg-en-Lavaux	partiellement	5613
Bretigny-sur-Morrens	partiellement	5515
Bussy-sur-Moudon	partiellement	5663
Chavannes-sur-Moudon	partiellement	5665
Corcelles-le-Jorat	entièrement	5785
Cugy (VD)	entièrement	5516
Curtilles	partiellement	5669
Epalinges	partiellement	5584
Forel (Lavaux)	entièrement	5604
Froideville	entièrement	5523
Hermenches	entièrement	5673
Jorat-Menthue	partiellement	5804
Jorat-Mézières	entièrement	5806
Lausanne	partiellement	5586
Le Mont-sur-Lausanne	partiellement	5587
Lovatens	partiellement	5674
Lucens	partiellement	5675
Lutry	partiellement	5606
Maracon	partiellement	5790
Montanaire	partiellement	5693
Montilliez	partiellement	5540
Montpreveyres	entièrement	5792
Morrens (VD)	partiellement	5527
Moudon	partiellement	5678
Oron	entièrement	5805
Poliez-Pittet	partiellement	5533
Prévonloup	partiellement	5683
Puidoux	partiellement	5607
Ropraz	entièrement	5798
Rossenges	entièrement	5684
Savigny	partiellement	5611
Servion	entièrement	5799
Syens	entièrement	5688
Vucherens	entièrement	5692
Vulliens	partiellement	5803

