

Critères applicables aux zones de hameaux au sens de l'article 33 OAT

Objectif

Le canton de Berne fait usage des possibilités offertes par la Confédération s'agissant des petites entités urbanisées. A cette fin, il définit des critères sur la délimitation de zones de hameaux dans le but de préserver ainsi que de renouveler et de compléter avec modération de petites entités urbanisées dans l'espace rural. Le canton entend permettre de la sorte un développement modéré du milieu bâti en faveur de la population locale.

Objectifs principaux: A Utiliser le sol avec mesure et concentrer l'urbanisation
F Promouvoir les espaces fonctionnels et les atouts régionaux

Intervenants

Canton de Berne OACOT
Régions Toutes les régions
Communes Toutes les communes

Responsabilité: OACOT

Réalisation

- A court terme jusqu'en 2020
 A moyen terme entre 2021 et 2024
 Tâche durable

Etat de la coordination en général:

Coordination réglée

Mesure

Les critères permettant de délimiter des zones de hameaux au sens des articles 18 LAT et 33 OAT ont été formellement fixés avec l'approbation du plan directeur.

Démarche

- Les régions peuvent désigner les hameaux dans le plan directeur régional.
- Les communes peuvent prévoir des zones de hameaux dans leurs plans d'affectation en application de l'article 33 OAT sur la base des critères cantonaux de délimitation et, le cas échéant, du plan directeur régional.
- L'OACOT informe périodiquement l'ODT de l'état de la mise en œuvre, conformément à l'article 9, alinéa 1 OAT.

Interdépendances/objectifs en concurrence

Réserves de terrains à bâtir
Territoires à habitat traditionnellement dispersé au sens de l'article 39, alinéa 1 OAT

Etudes de base

Indications pour le controlling

Observation du territoire: évolution du milieu bâti

Délimitation de zones de hameau

Typologie des hameaux

Les hameaux ont une structure claire: il s'agit de groupes de constructions en ordre contigu composés traditionnellement d'au moins cinq bâtiments habités à l'année. Toutes les constructions habitées à l'année sont prises en compte pour autant que leur éloignement ne dépasse pas la distance maximale fixée. Les caractéristiques de l'affectation et la taille permettent de distinguer trois types de hameaux:

- Grand hameau non agricole
- Petit hameau mixte
- Hameau agricole

La désignation de zones de hameau au sens de l'article 33 OAT peut être judicieuse pour les communes qui comptent sur leur territoire des hameaux mixtes dont la structure traditionnelle (site, bâtiments, structure de l'habitat) doit être préservée.

Liste de critères applicables à la définition de zones de hameau conformément à l'article 33 OAT

- Le hameau est traditionnellement composé de constructions en ordre contigu:
 - il comprend au moins cinq bâtiments non agricoles ou ayant cessé d'être utilisés à des fins agricole qui sont habités à l'année;
 - chaque construction fait partie de l'entité bâtie; en règle générale, la distance séparant les bâtiments n'excède pas 30 m.
- La desserte routière, l'alimentation en eau potable, en eau d'usage et en eau d'extinction de même que l'élimination des eaux usées sont déjà largement garantis.
- Il existe une coupure claire (zone non construite de quelques centaines de mètres) entre le hameau et la zone à bâtir la plus proche.
- La zone de hameau correspond au périmètre déjà construit.

Nature juridique des zones de hameau au sens de l'article 33 OAT

Les zones de hameau au sens de l'article 33 OAT sont des zones à bâtir auxquelles s'appliquent des restrictions particulières, mais dans lesquelles les possibilités d'affectation des bâtiments existants sont plus étendues que celles qui découlent des articles 24ss LAT. Les prescriptions relatives à l'affectation qui doivent être édictées peuvent autoriser les rénovations, les transformations complètes et les reconstructions, ainsi que les changements d'affectation lorsqu'ils servent à préserver le caractère du hameau. Dans ce contexte, les projets sont conformes à l'affectation de la zone et les décisions sont rendues au terme d'une procédure ordinaire.

Conséquences:

- Les zones de hameau au sens de l'article 33 OAT ne doivent pas être prises en compte dans le calcul des besoins en terrains à bâtir pour le logement (mesure A_01) pour les 15 prochaines années.
- Les projets de construction qui débordent le cadre des zones de hameau ne peuvent être autorisés que sur la base des articles 16 ou 24 à 24d LAT.
- Si de nouvelles constructions doivent être autorisées, on est en présence d'une zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT, ce qui soulève non seulement la question du besoin, mais aussi celle de l'interdiction des petites zones à bâtir.
- Souvent situés dans des territoires à habitat traditionnellement dispersé, les hameaux jouent alors le rôle de noyaux d'habitation. Sur les hauteurs du Plateau et dans les Alpes notamment, ces deux formes d'habitat peuvent coexister. En d'autres termes, des territoires à habitat traditionnellement dispersé au sens de l'article 39, alinéa 1 OAT peuvent jouxter directement des zones de hameau selon l'article 33 OAT.
- Les communes ne sont en principe pas tenues d'équiper les zones de hameau. Elles doivent toutefois prévoir les installations nécessaires pour l'alimentation en eau et le traitement des eaux usées pour les agglomérations et les groupes d'habitations comptant au moins cinq immeubles habités en permanence, indépendamment du fait qu'ils se trouvent dans une zone de hameau.
- A l'intérieur d'un hameau, les exploitations agricoles ne doivent pas être affectées systématiquement à la zone de hameau.
- Le droit foncier rural s'applique, conformément à l'article 2, alinéa 2, lettres a et c LDFR, aux immeubles et parties d'immeubles comprenant des bâtiments et installations agricoles qui font partie d'une entreprise agricole ainsi qu'aux immeubles qui ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation.
- Le droit de succession rural est limité en ce sens que le droit de retrait ne peut être invoqué que dans le cas des éléments nécessaires à l'exploitation.