

Les communes de **Forel (Lavaux), Jorat-Mézières, Maraçon, Montpreveyres, Puidoux, Savigny** et **Servion** s'unissent dans une démarche partagée de valorisation de l'habitat historiquement dispersé du Jorat.

De nombreuses constructions rurales situées en dehors des zones à bâtir pourraient être menacées d'abandon, faute d'usage. Leur réaffectation en logement ou en locaux d'activités offrirait pourtant la possibilité de maintenir la vie sociale et la substance bâtie propre au territoire du Jorat.

La démarche intercommunale vise à concrétiser cette politique de revitalisation de l'héritage culturel rural par la mise en place de l'étude « Paysage & Patrimoine » qui permet d'apprécier la valeur paysagère des maisons paysannes.

Paysage de l'habitat dispersé dans le district de Lavaux-Oron



CONTEXTE

Dans le territoire de l'habitat dispersé du Jorat, les bâtiments marquent le paysage rural traditionnel et constituent les témoins de l'histoire locale.

CONSTAT

La majorité des constructions inventoriées en dehors des zones à bâtir est évaluée en note architecturale *4 : note insuffisante pour qu'un bâtiment soit jugé digne d'être protégé.

PROBLÉMATIQUE

Les parties rurales des maisons paysannes ne pouvant être réaffectées sont menacées d'abandon et de détérioration, voire d'effondrement.

OBJECTIF

Améliorer les perspectives de maintien des bâtiments constitutifs de la qualité du paysage, en favorisant l'accueil mesuré d'habitants ou d'emplois dans les parties rurales des maisons paysannes, grâce à la possibilité de changer l'affectation.

STRATÉGIE

L'étude « Paysage & Patrimoine » analyse les constructions dispersées, identifie celles qui méritent une mise sous protection, démontre que leur préservation constitue un intérêt paysager et culturel, et *in fine* reconnaît leur valeur par l'attribution d'une note dite paysagère.

IMPACTS POUR LES PROPRIÉTAIRES

QUELS OBJETS ?

Les bâtiments concernés par l'étude « Paysage & Patrimoine » sont les bâtiments historiques situés hors zone à bâtir ayant perdu leur fonction d'origine et dont les caractéristiques architecturales, historiques et paysagères s'avèrent de qualité. Durant l'étude, tous les bâtiments sont examinés avec le même système d'appréciation (analyse multicritère) pour parvenir à une sélection de bâtiments qui méritent une mise sous protection en raison de leurs qualités paysagères.

QUELS AVANTAGES ?

Hors zone à bâtir, le propriétaire a le droit de transformer la partie rurale de sa maison paysanne avec une limitation qui est fixée à 60 % de la surface de la partie du logement existant (exemple : pour une maison habitée est de 150 m², la partie rurale peut certes être transformée, mais uniquement pour créer un logement dont la surface mesure 90 m² au maximum). Avec cette étude, les propriétaires peuvent faire abstraction du seuil de 60 %, qui peut se révéler très limitatif vu les dimensions souvent très importantes des parties rurales.

QUELLES CONDITIONS ?

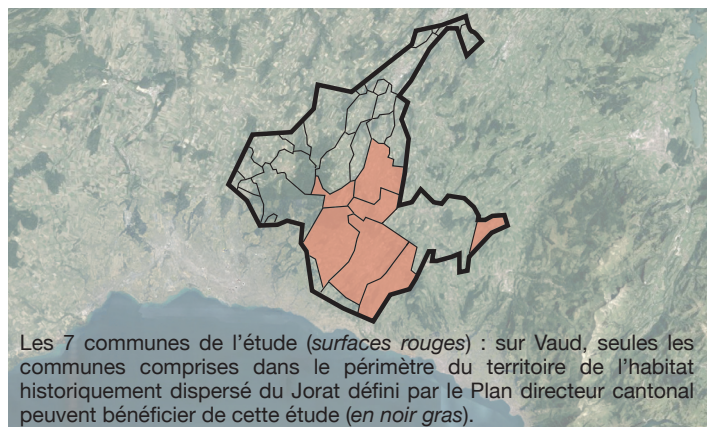
Lors des travaux de transformation, le propriétaire devra respecter les conditions précisées dans le Règlement du Plan d'affectation communal, afin de garantir la préservation des qualités ayant permis la mise sous protection de sa maison paysanne. Ces mesures de protection pourront se référer aux caractéristiques architecturales comme aux aménagements extérieurs.

QUELLES AFFECTATIONS ?

Le propriétaire pourra transformer sa maison paysanne pour créer des surfaces destinées au logement et/ou pour accueillir des locaux d'activités.

QUELS DÉLAIS ?

Pour que le propriétaire puisse réaffecter entièrement sa maison paysanne, les résultats de l'étude « Paysage & Patrimoine » doivent être inscrits dans la planification communale.



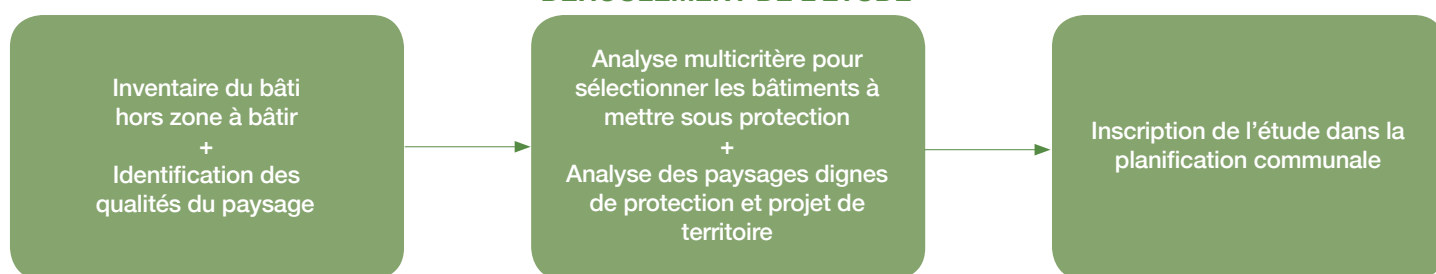
Exemples de bâtiments traditionnels dispersés en dehors des zones à bâtir



HISTORIQUE DE LA DÉMARCHE



DÉROULEMENT DE L'ÉTUDE



IMPACTS SUR LE CADRE DE VIE

à l'échelle du TERRITOIRE

Valorisation des qualités du paysage traditionnel de l'habitat historiquement dispersé

à l'échelle des BÂTIMENTS-SITES

Préservation des éléments historiques
+
Amélioration des éléments péjorants

CADRE LÉGAL - niveau fédéral

LOI FÉDÉRALE SUR L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE
- LAT 24d -

Habitations sans rapport avec l'agriculture, constructions et installations dignes de protection

ORDONNANCE SUR L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE
- OAT 39 -

Constructions dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé / Constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage

CADRE LÉGAL - niveau cantonal

PLAN DIRECTEUR CANTONAL
- Mesure C 12 -
Enjeux paysagers cantonaux

Habitat historiquement dispersé du Jorat

LOI CANTONALE SUR L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE ET LES CONSTRUCTIONS
- LATC art. 81 a -

Bâtiments jugés dignes d'être protégés en raison de leur valeur paysagère

DOCUMENTS TÉLÉCHARGEABLES

Mesure C 12 du Plan directeur cantonal

https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/amenagement/PDCn/Contenu_detaille/C12_Enjeux_paysagers_cantonaux.pdf

Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions - LATC art.81 a

https://www.ucv.ch/fileadmin/documents/pdf/Consultations/Consultations_2008/LATC_81a_guide.pdf

Le cas d'Oron - Présentation de la démarche - 2025

http://fichiers.esplam.ch/Oron_Demarche_2025.pdf