

Poya de l'évolution des fermes (Berset 2024)

La ferme fribourgeoise face au territoire

L'influence de l'aménagement du territoire sur l'obsolescence fonctionnelle

Terrains d'études : Nouvelle école primaire du Petit Clos à Villaz-St-Pierre
Projet de la Chaumine à Crésuz

Adrien Berset

Juillet 2024

Domaine Ingénierie et Architecture

Master conjoint UNIGE-HES-SO en développement territorial

Orientation Urbanisme opérationnel

Directrice : Dr. Carole Lanoix
Co-directeur : M. Emmanuel Ansaldi
Experte : Mme Emmanuelle Favre

Mémoire no : 1110



UNIVERSITÉ
DE GENÈVE

Hes·so
Haute Ecole Spécialisée
de Suisse occidentale

Poya de l'évolution des fermes

L'illustration de la couverture résume ce mémoire, elle montre l'évolution du contexte autour de la ferme traditionnelle fribourgeoise. Le bâtiment reste ancré dans le territoire, mais il doit s'adapter au changement pour que ce patrimoine perdure dans cette montée dans le temps.

Poya vient du patois qui signifie « monter des troupeaux à l'alpage. » (Thürler et al., 2013)

« Tout ce qui nous entoure est patrimoine » (J-P Vassal et A Lacaton, 2022)

Résumé et mots-clés

Résumé

Dans ce travail, le but est d'analyser l'influence de l'aménagement du territoire sur l'obsolescence du bâtiment. Il se concentre principalement sur la ferme traditionnelle fribourgeoise qui se situe en zone à bâtir. Ces constructions vernaculaires ont été conçues pour les besoins de la société à une certaine époque. Aujourd'hui, la modification de nos modes de vie, l'économie, les lois et les changements politiques ont considérablement impacté l'usage que nous faisons de ces édifices. Une grande partie de ces fermes ne sont à l'heure actuelle plus utilisées pour l'agriculture. Entourées par l'urbanisation, elles se retrouvent prises dans un nouveau contexte. Ces bâtiments doivent s'adapter aux mutations de la société afin que ce patrimoine puisse perdurer.

Depuis la séparation des zones en 1972, une portion de ces ouvrages se situe à présent en zone à bâtir. Cette affectation n'est pas appropriée à l'agriculture et à la politique agricole actuelle. Une exploitation ne pourra plus évoluer et sauvegarder sa fonction initiale. En outre, elle ne respecte plus les prescriptions liées à la zone, aux nuisances et à la politique agricole. Ces bâtiments deviennent, de ce fait, obsolètes à leur usage d'origine.

Une partie de cet habitat traditionnel est classée sous la conservation du patrimoine depuis les années 90. S'il n'est pas protégé, la densification vers l'intérieur participe à l'augmentation de la pression immobilière. Dans certains cas, ils se retrouvent démolis afin d'obtenir une meilleure rentabilité. Ceci contribue d'une certaine manière à la disparition de cet élément caractéristique du paysage fribourgeois et le transforme irrémédiablement. Ainsi, ces nouvelles constructions ne respectent pas les principes d'implantation typique de ce genre d'ouvrage.

Face à ce changement, il est important de comprendre les différents facteurs qui influencent ces édifices. Ce travail s'appuie sur deux exemples d'anciennes fermes qui, aujourd'hui, se retrouvent avec différentes stratégies prises par les autorités communales. Alors qu'une des communes a fait le choix de démolir la ferme qui était classée au patrimoine, la seconde a choisi de conserver le bâtiment qui n'était pas sous protection. À partir d'une méthodologie élaborée sur la base de six critères inclus dans 3 grandes thématiques, de l'échelle macro, de la société et du territoire, à l'échelle micro du bâtiment, il ressort des deux cas de figures retenues que ces constructions entretiennent des relations bien plus fortes avec la population et à travers le temps, au point de repenser les logiques d'urbanisation actuellement à l'œuvre.

Ce travail a permis de mettre en place un algorithme en vue d'accompagner les collectivités publiques, maîtres d'ouvrage et autorités compétentes locales vers une adaptation possible de ces édifices au contexte actuel. Maintenant, dans certaines communes du canton, les plans d'aménagement locaux manquent de prescriptions pour faire face à la pression immobilière induite par la densification vers l'intérieur. En outre, un ajustement aux exigences d'aujourd'hui doit être trouvé afin de définir le nouvel usage de ses ouvrages. L'urbanisation des villages ne doit pas les transformer en cité dortoir, mais participer à préserver des activités dans les centres.

Enfin, dans le contexte des crises climatiques, environnementales et du manque de ressources, nous devons nous tourner vers une économie circulaire qui s'approprie l'existant pour répondre à la pénurie des matériaux. L'habitat rural a contribué à façonner la morphologie des localités du canton et maintenant c'est à nous de l'adapter à de nouveaux besoins tout en conservant ses caractéristiques et spécificités.

Mots-clés :

Ferme traditionnelle fribourgeoise, obsolescence des bâtiments, changements sociétaux, patrimoine, aménagement du territoire

Abstract

The aim of this study is to analyse the influence of land-use planning on the obsolescence of buildings. It focuses mainly on traditional Fribourg farmhouses, located in building zones. These vernacular buildings were designed to meet the societal needs at a particular time. Today, changes in our lifestyles, the economy, legislation and policies have had a significant impact on the way we use these buildings. Many of them are no longer used for farming. Surrounded by urbanisation, they find themselves in a new context. These buildings need to adapt to changes in society in order for this heritage to survive.

Since zoning in 1972, some of these structures are now in the building zone, which does not suit agriculture and the current agricultural policy. A farm can no longer develop and maintain its original function. In addition, it no longer complies with zoning, nuisance and agricultural regulations. As a result, these buildings are becoming obsolete with regard to their original purpose.

Some of these traditional dwellings have been listed since the 1990s. Where they are not protected, inward densification contributes to increased property pressure. In some cases, they are being demolished to make them more profitable.

This study is based on two examples of old farmhouses, one demolished despite being listed, the other preserved without protection. A methodology was developed based on six criteria divided into 3 main themes: society, territory and buildings. The two cases showed that these buildings have a much stronger relationship with the local population and with the passage of time, to the point of rethinking the current logic of urbanisation.

This research allowed the development of a tool has been created to help public authorities, developers and local authorities to adapt these buildings to the current context. In some of the canton's municipalities, local development plans are currently lacking the necessary provisions to deal with the pressure on land resulting from urban sprawl.

Finally, in the context of climate, environmental and resource crises, we need to turn to a circular economy that makes use of what we already have to respond to the scarcity of materials. On the other hand, rural housing has helped to shape the morphology of the canton's towns, and it's now up to us to adapt it to new needs while preserving its characteristics and specific features.

Remerciements

Ce mémoire marque la fin d'une étape de ma formation professionnelle. Il est le reflet d'un savoir qui m'a été transmis durant mon apprentissage de dessinateur en bâtiment, ce qui m'a conduit à poursuivre mes études par un bachelor en architecture et pour terminer par un master en développement du territoire. Je tiens à exprimer ma gratitude à toutes les personnes qui m'ont accompagné tout au long de mon parcours.

Je remercie en particulier, Madame Lanoix maître-assistante à l'institut des sciences de l'environnement de l'université de Genève et Monsieur Ansaldo, chef du service de la Planification territoriale et du paysage à l'office cantonal de l'agriculture et de la nature du canton de Genève, pour la codirection du travail de master. Ils m'ont apporté de précieux conseils pour l'élaboration de celui-ci. Je tiens également à remercier Madame Kodjovi Kodjovi, Professeure en développement rural à la BFH pour le cours de méthodologie qui m'a permis de me guider sur la base de mon travail. Un merci également à M. Bombenger, responsable du master conjoint HES-so/UNIGE en développement territorial, et le secrétariat pour leur aide et leur conseil dans l'organisation de ce travail.

Un merci particulier aux personnes qui ont accordé de leur temps pour un entretien et leurs précieuses informations.

Monsieur le Responsable du recensement des biens culturels immeubles au Service des biens culturels

Monsieur le Syndic de la Commune de Crésuz

Madame la secrétaire de la Commune de Cressier FR

Monsieur le Conseiller de paroisse et archiviste de la paroisse du Christ-Roi, Fribourg

Madame F____, aménagiste au Service des constructions et de l'aménagement

Monsieur H____, collaborateur scientifique à l'Institut agricole de Grangeneuve

Madame P____, urbaniste au Service des biens culturels

Madame la Conseillère juridique et secrétaire de l'Autorité foncière cantonale

Madame la secrétaire des constructions de la Commune de Villaz

Madame S____, dip-ing architecte, chercheuse à l'Institut TRANSFORM et professeur à HEIA-FR

Je tiens également à remercier la Direction et mes collègues du bureau Archam et Partenaire SA à Fribourg qui m'ont accueilli pour cette année de stage. Un merci particulier à mon maître de stage et membre de la direction d'Archam Monsieur Alain Renaud qui a veillé au bon déroulement de ma formation dans l'entreprise.

Un merci à ma famille et en particulier à ma maman pour son soutien tout au long de mes études. Je remercie également mes amis et mes collègues de cours.

Ce travail est dédié à mon grand-papa qui est parti rejoindre mon papa au ciel durant ce semestre. A toi, qui me parlais des histoires de « dans les temps » et qui as cultivé la terre. Merci pour tout ce que tu as semé.

Avant-propos

Le sujet de mon travail de master est le reflet d'un constat personnel fait lors de mes années de formation. Ces quatre années d'apprentissage m'ont donné la chance de toucher à différents types de projets, de la rénovation à la nouvelle bâtisse en passant par plusieurs affectations, de l'usine désaffectée au logement, de l'immeuble administratif à l'industriel. L'élément qui m'a toujours beaucoup interpellé est l'impact du bâti dans son contexte. Lorsque les travaux débutent par une démolition, le vide provoqué par celle-ci change considérablement l'espace. L'effet inverse se produit également quand nous construisons un bâtiment sur une surface vierge.

Durant mon master, j'ai fait le choix d'effectuer un stage dans un bureau d'urbanisme du Canton de Fribourg. Cette année de pratique m'a permis de travailler sur l'adaptation des plans d'aménagement local (PAL) aux conditions d'approbation du canton. Cette expérience m'a montré le lien très faible qu'il y a entre la ressource sol et le bâti existant sur le territoire.

Avec la raréfaction des surfaces constructibles et des matériaux, n'est-il pas le temps de prendre mieux en considération les ouvrages existants dans la planification du territoire ?

Il serait bien d'ajouter un nouveau critère à l'affectation d'une parcelle. La destination de la zone prend très peu en compte les éléments déjà construits sur le site à l'exception des bâtiments recensés au patrimoine.

Pourquoi les réglementations pour l'extraction des matériaux dans les gravières sont-elles si conséquentes, alors qu'un bâtiment existant représente aussi une ressource en matière première et un stock d'énergie grise ?

Un bâtiment n'est pas seulement un amas de matières. Mais c'est l'usage que l'on en fait, qui fait vivre le lieu et également un quartier, voire une région. C'est là qu'entre en jeu la culture du bâti.

Table des matières

Résumé et mots-clés.....	V
Résumé	V
Mots-clés :	VI
Abstract	VI
Remerciements	VII
Avant-propos	IX
Table des figures	XV
Liste des tableaux	XVII
Liste des graphiques	XIX
Liste des abréviations.....	XX
Introduction.....	1
Partie I: Contexte.....	3
1. Contexte.....	3
I. Contexte et évolution du territoire.....	3
a. Influence du développement économique sur le territoire et le bâti rural existant.....	3
b. Situation dans le canton de Fribourg du patrimoine rural.....	4
2. Obsolescence fonctionnelle.....	7
I. Bâtiment rural et obsolescence	7
a. Une architecture au-delà du bâtiment.....	7
b. Bâtiment et construction.....	8
II. La durée de vie d'un bâtiment.....	9
a. Définition.....	9
b. Le cycle de vie d'un bâtiment.....	9
c. Etape de vide du bâtiment	10
d. Forme d'obsolescence	11
e. Graphique du cycle de vie d'un bâtiment.....	12
f. Adaptabilité du bâtiment	12
g. Aménagement du territoire.....	15
III. La durée de vie en fonction de l'entretien	16
a. Stratégie de maintenance	16
b. Conclusion des facteurs d'obsolescence dans le bâtiment.....	17
3. Facteurs d'influence sur la ferme traditionnelle.....	20
I. Société	20
a. Gouvernance.....	20
b. Economie.....	20

Table des matières

c.	Paysage.....	25
II.	Territoire.....	28
a.	Base légale.....	28
b.	Le recensement d'un objet au patrimoine.....	32
c.	Conservation du patrimoine avec les lois sur l'aménagement du territoire.....	34
III.	Construction.....	38
a.	Le bâtiment de la ferme traditionnelle.....	38
b.	Adaptabilité des bâtiments.....	39
c.	Lien culturel.....	41
d.	Culture du bâti.....	42
e.	Economie de la construction.....	43
4.	Hypothèse et problématique.....	45
Partie II:	Cas d'études.....	47
1.	Processus d'analyse.....	47
2.	Cas d'études.....	48
I.	Cas n° 1 : Villaz-St-Pierre, nouvelle école.....	48
a.	Situation.....	48
b.	Contexte du village.....	49
c.	Le Projet.....	54
II.	Cas n° 2 : Crésuz, transformation de l'ancienne ferme de la Chaumine.....	60
a.	Situation.....	60
a.	Contexte du village.....	61
b.	Le projet.....	67
3.	Analyses.....	77
I.	Tableau comparatif.....	77
II.	Comparatif nouveau bâtiment ou transformation.....	79
b.	Comparatif des deux graphiques.....	82
c.	Superposition des deux projets.....	84
Partie III:	Orientations possibles.....	85
1.	Algorithme d'aide à la décision.....	85
I.	Algorithme.....	86
a.	Utilisation.....	87
b.	Limite de l'algorithme.....	87
2.	Solutions possibles.....	89
I.	Société.....	89
a.	Algorithme Société.....	89

b.	Exemple de solutions possibles pour les changements sociétaux	90
II.	Territoire.....	96
a.	Algorithme territoire.....	96
b.	Exemple de solutions possibles pour le territoire	97
III.	Les bâtiments	103
a.	Algorithme	103
b.	Exemple de solutions possibles pour les bâtiments	104
	Conclusion.....	109
	Bibliographie.....	111
	Annexes.....	119
I.	Entretiens	119
I.	Mme la Secrétaire des constructions, Commune de Villaz	119
II.	M. le Syndic, Commune de Crésuz.....	120
III.	Mme S___, dip-ing architecte SIA, Institut TRANSFORM et HEIA-FR.....	121
IV.	Service des biens culturels (SBC)	122
a.	Téléphone avec Mme P___, Urbaniste au SBC, Aménagement du territoire PAL/PAD et sites protégés ISOS, le 22.04.2024	122
b.	Téléphone avec M. le Responsable du Recensement des biens culturels immeubles, le 25.04.2024.....	122
V.	Mme la Conseillère juridique, Secrétaire de l’Autorité Foncière Cantonale (AFC).	123
VI.	Mme F___, Aménagiste, Service des constructions et de l’aménagement (SeCA), Section aménagement local.....	124
VII.	M H___, Aménagement du territoire, Institut agricole de Grangeneuve, Section Agriculture... ..	125
2.	Algorithme.....	127

Table des figures

Figure 1 : Ferme de 1856 en exploitation dans le centre du village de Villaz-St-Pierre (photo Berset, 2024)	5
Figure 2 : Ferme à Villaz-St-Pierre de 2015 (photo Berset, 2024)	8
Figure 3 : Nomenclature d'un équipement (Boucly, 1998)	17
Figure 4 : « Nature et culture: facteurs de l'architecture rurale » (Anderegg, 1987)	17
Figure 5 : Critères d'évaluation, inspirés d'Anderegg (1987) (Berset, 2024)	18
Figure 6 : Thématique d'analyse (Berset, 2024)	19
Figure 7 : Scénario de l'incorporation, illustration de Martin Etienne (Archipress & Associés, 2020).	23
Figure 8 : Scénario de la négociation, illustration de Martin Etienne (Archipress & Associés, 2020).	24
Figure 9 : Scénario de l'infiltration, illustration de Martin Etienne (Archipress & Associés, 2020).	24
Figure 10 : Scénario de la sécession, illustration de Martin Etienne (Archipress & Associés, 2020).....	24
Figure 11 : Photo du village de Villaz-St-Pierre avec les fermes colorées en rouge (photo Berset 2024)	26
Figure 12 : Silo transformé en logements (Tschubby 2022)	32
Figure 13 : Ancien silo, Fribourg (Lauper 2021)	32
Figure 14 : Ferme à Villarvolard transformée en logement (Lauper 2021)	33
Figure 15 : Photo du salon à la Grand-Rue 15, Bulle (Lauper, 2021)	33
Figure 16 : Atelier d'architecture à la ZHAW dans l'ancienne usine Sulzer à Winterthur (Mäder & Winiger, 2008)	35
Figure 17 : Orientation des faîtes selon les vents (Anderegg & Wubbe, 1987)	38
Figure 18 : Objectif pour l'adaptation au logement d'une ferme patrimoniale (Jaquerod et al., 2015)	40
Figure 19 : Linteau de la porte de grange de l'ancienne ferme du Petit Clos à Villaz-St-Pierre (SBC, 2015)	41
Figure 20 : Carte, situation des terrains d'études, source de données swisstopo (2024), (Berset, 2024)..	47
Figure 21 : Carte, situation du village de Villaz-St-Pierre, source de donnée Etat de Fribourg (2024), (Berset, 2024)	48
Figure 22 : Relevé des exploitations en zone à bâtir et des exploitations en hors zone à bâtir ainsi que des anciennes fermes, source de donnée Etat de Fribourg (2024) et swisstopo (2024), (Berset, 2024)	50
Figure 23 : Photo de Villaz-St-Pierre depuis Berens (Berset, 2024)	51
Figure 24 : Photo depuis la zone industrielle (Berset, 2024)	51
Figure 25 : Carte de la zone à bâtir et du périmètre de protection du site, source de donnée Etat de Fribourg (2024) et PAL de la commune de Villaz (2018), (Berset 2024)	52
Figure 26 : Carte de l'évolution du bâti, source de donnée Etat de Fribourg (2024) et swisstopo (2024), (Berset, 2024)	53
Figure 27 : Plan de situation du cas d'étude et d'activité en lien avec le projet de la nouvelle école à Villaz-st-Pierre, source de donnée Etat de Fribourg (2024), (Berset, 2024)	54
Figure 28 : Photos de la ferme détruite (SBC, 2015)	54
Figure 29 : Modification du plan d'affectation des zones (PAZ), (Commune de Villaz, 2015)	55
Figure 30 : Nouvelle école à Villaz-St-Pierre (Berset, 2024)	56
Figure 31 : Orthophoto de 2015 du centre du village de Villaz-St-Pierre (swisstopo, 2024)	57
Figure 32 : Orthophoto de 2023 du centre du village de Villaz-St-Pierre (swisstopo, 2024)	57
Figure 33 : Timeline du projet de Villaz-St-Pierre, inspiré du graphisme de Cherqui (2019), (Berset, 2024)	58
Figure 34 : Carte de situation de Crésuz, source de donnée Etat de Fribourg (2024), (Berset, 2024)	60
Figure 35 : Relevé du centre d'exploitation, des chalets d'alpage et des anciennes fermes, source de donnée Etat de Fribourg (2024), (Berset, 2024)	62
Figure 36 : Photo depuis Charmey de Crésuz (photo Berset, 2024)	63

Table des Figures

Figure 37 : Carte de la zone à bâtir et du périmètre de protection du site, source de donnée Etat de Fribourg (2024) et PAL de la commune de Crésuz (2023), (Berset 2024)	64
Figure 38 : Carte de l'évolution du bâti, source de donnée Etat de Fribourg (2024) et swisstopo (2024), (Berset, 2024).....	66
Figure 39 : Plan de situation du cas d'étude et activé en lien avec le projet à Crésuz, source de donnée Etat de Fribourg (2024), (Berset, 2024).....	67
Figure 40 : Photo du bâtiment de la Chaumine à Crésuz (photo Berset 2024).....	68
Figure 41 : Bâtiment de la Chaumine, Façade Sud, (Paroisse du Christ-Roi, 1990)	68
Figure 42 : Bâtiment de la Chaumine, Crésuz, Façade Nord, (Paroisse du Christ-Roi, 1990)	68
Figure 43 : Bâtiment de la Chaumine, Crésuz, Plan du rez-de-chaussée, (Paroisse du Christ-Roi, 1990) .	69
Figure 44 : Bâtiment de la Chaumine, Crésuz, Plan de l'étage, (Paroisse du Christ-Roi, 1990).....	69
Figure 45 : Projet du lauréat du concours d'architecture, image d'Alexandre Clerc Architecte (Schorderet, 2021)	71
Figure 46 : Plan des modifications du PAZ, enquête publique 20.10.2023 (Commune de Crésuz, 2023)	73
Figure 47 : Timeline du projet de Crésuz, inspiré du graphisme de Cherqui (2019), (Berset, 2024)	74
Figure 48 : Rappel de la partie I, la nomenclature d'un équipement (Boucly, 1998)	85
Figure 49 : Exemple de l'algorithme pour les premiers secours (interassociation de sauvetage, 2022)	86
Figure 50 : Schéma d'approche (Berset, 2024)	86
Figure 51 : Annexe, 2. Algorithme, partie société (Berset, 2024)	89
Figure 52 : Photo du site après intervention (LVPH architecte, 2023).....	91
Figure 53 : Scénario de l'infiltration illustration de Martin Etienne (Archipress & Associés, 2020)	94
Figure 54 : Village de Courgevaux 1938 (Anderegg, 1979).....	95
Figure 55 : Orthophoto de Courgevaux actuelle (swisstopo, 2024).....	95
Figure 56 : Annexe, 2. Algorithme, partie territoire (Berset, 2024).....	96
Figure 57 : Image aérienne 2022 ferme à Courgevaux (swisstopo, 2024)	97
Figure 58 : Image aérienne actuelle nouvelle PPE à Courgevaux (swisstopo, 2024).....	97
Figure 59 : Photo de la démolition de la ferme (Gabriel Heiter GmbH, 2021)	97
Figure 60 : Extrait du plan du bâtiment projeté (Etat de Fribourg, 2024).....	98
Figure 61 : Extrait du PAZ de août 2022, dossier aux conditions d'approbation, Commune d'Echarlens (Commune d'Echarlens, 2022a)	99
Figure 62 : Extrait du PAZ de février 2022, dossier aux conditions d'approbation, Commune d'Estavayer - Secteur Bussy (Commune d'Estavayer, 2022)	101
Figure 63 : Aire de grange permettant la transmission de la lumière dans le volume. Ferme située à Sâles, Ependes (FR), Manfred Schafer architecte Fribourg (Jaquerod et al., 2015)	101
Figure 64 : Annexe, 2. Algorithme, partie bâtiment (Berset, 2024)	103
Figure 65 : Schéma représentant la répartition du volume des fermes analysées dans l'étude de l'institut TRANSFORM et du SBC (Jaquerod et al., 2015).....	106
Figure 66 : Projet d'Onnens (photo Berset 2024).....	106

Liste des tableaux

Tableau 1 : Evolution du nombre d'apprentis dans le domaine de l'agriculture (OFAG, 2023)	21
Tableau 2 : Résumé du cadre légal selon la LAT, inspiré Jaquerod et al. (2015), (Berset 2024)	37
Tableau 3 : Matrice présentant les cas d'étude (Berset, 2024)	47
Tableau 4 : Tableau comparatif des cas d'études (Berset, 2024)	78
Tableau 5 : Définition des critères (Berset, 2024)	79
Tableau 6 : Notation du projet de Villaz-St-Pierre selon les critères (Berset, 2024)	80
Tableau 7 : Notation du projet de Crésuz selon les critères (Berset, 2024)	81

Liste des graphiques

Graphique 1 : Dépréciation d'un immeuble sans entretien selon l'Office fédéral des questions conjoncturelles (1992), (Ragonesi, 2003)	10
Graphique 2 : Graphique du cycle de vie d'un bâtiment (Office fédéral des questions conjoncturelles, 1991)	12
Graphique 3 : Niveau de performance admissible (Domer et al., 2017)	13
Graphique 4 : Adaptation d'un bâtiment inspiré du schéma de IP-BAT (1991), (Berset, 2024).....	14
Graphique 5 : Stratégie de maintenance (Domer et al., 2017)	16
Graphique 6 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles (OFS, 2024a).....	20
Graphique 7 : Surface agricole utile par exploitation (OFS, 2024a).....	21
Graphique 8 : Graphique montre l'orientation des façades principales (Anderegg & Wubbe, 1987).....	38
Graphique 9 : Graphique du projet de Villaz-St-Pierre selon les critères (Berset, 2024).....	80
Graphique 10 : Graphique du projet de Crésuz selon les critères (Berset, 2024).....	81
Graphique 11 : Graphique comparaison entre les deux cas d'études (Berset, 2024)	82
Graphique 12 : Graphique de comparaison entre les deux projets planifiés (Berset, 2024)	84

Liste des abréviations

AFC :	Autorité Foncière Cantonale
ARE :	Office fédéral du développement territorial
CFC :	Certificat Fédéral de Capacité
DIME :	Direction du développement territorial, des Infrastructures, de la Mobilité et de l'Environnement
HEIA-FR :	Haute Ecole d'Ingénierie et d'Architecture de Fribourg
IAG :	Institut Agricole de Grangeneuve
LAT :	Loi sur l'Aménagement du Territoire
LATeC :	Loi sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions
LDfR :	Loi fédérale sur le Droit Foncier Rural
LPBC :	Loi sur la Protection des Biens Culturels
LPN :	Loi fédérale sur la Protection de la Nature et du Paysage
OFC :	Office Fédéral de la Culture
OFEV :	Office Fédéral de l'Environnement
OFL :	Office Fédéral du Logement
OFS :	Office Fédéral de la Statistique
PAL :	Plan d'Aménagement Local
PAZ :	Plan d'Affectation des Zones
PDCan :	Plan Directeur Cantonal
RCU :	Règlement Communal d'Urbanisme
ReLATeC :	Règlement d'exécution de la loi sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions
RELpBC :	Règlement d'Exécution de la Loi sur la Protection des Biens Culturels
SBC :	Service des Biens Culturels
SST :	Systèmes de Stabulation particulièrement respectueux des animaux
SRPA :	Sorties Régulières en Plein Air
SeCA :	Service des Constructions et de l'Aménagement
TC :	Tribunal Cantonal
TF :	Tribunal Fédéral

Introduction

Le but de ce travail est d'analyser l'influence de l'aménagement du territoire sur les ouvrages existants. En particulier de la ferme fribourgeoise traditionnelle qui se situe dans la zone à bâtir. Le territoire suisse a subi de nombreuses mutations économiques, politiques et sociales durant le dernier siècle. L'arrivée de l'industrie et des moyens de communication ainsi que de nouvelles édifications ont contribué à l'abandon de ces bâtiments vernaculaires pour faire place à de nouveaux domaines agricoles qui répondent aux besoins et aux normes actuels.

En outre, depuis la séparation du territoire entre les espaces constructibles et non constructibles en 1972 des fermes se sont retrouvées dans la zone à bâtir. Cette dernière n'est pas destinée à accueillir des exploitations agricoles avec la législation liée à la zone et aux nuisances compromettant leur développement. Aujourd'hui, la plupart de ces ouvrages sont devenus obsolètes pour l'usage initial et sont fréquemment sous-employés avec uniquement la partie habitable occupée. En 2014, la révision de la Loi sur l'Aménagement du Territoire (LAT) ordonne de densifier vers l'intérieur, augmentant ainsi la pression sur ces édifices. La hausse des indices d'utilisation du sol incite à construire plus grand et la démolition est souvent privilégiée pour des raisons financières. À l'heure actuelle, certaines communes du canton manquent de prescriptions dans leurs plans d'aménagement locaux pour faire face à la pression immobilière induite par la densification vers l'intérieur.

L'obsolescence d'un lieu n'est pas uniquement une perte d'usage d'un bâtiment, mais aussi une perte culturelle. L'habitat rural a contribué à façonner la morphologie des villages fribourgeois. Ces édifications étaient le reflet des besoins de la société de l'époque. La déconstruction des ouvrages est à la fois une disparition culturelle et une aberration écologique. De plus, les nouvelles constructions ne conservent pas le même rapport au contexte et changent ainsi le caractère des sites.

Face à ces changements, nous devons nous questionner « *comment adapter le patrimoine bâti existant avec l'évolution du territoire et de la société ?* »

Pour appréhender les phénomènes qui agissent notamment sur les fermes traditionnelles fribourgeoises, ce mémoire se divise en trois parties. Dans la première partie, nous étudions le contexte dans lequel évolue la ferme traditionnelle. Nous verrons les différentes circonstances de l'obsolescence. Afin de comprendre ceci, trois grandes thématiques ont été définies de l'échelle macro avec la société, en passant par le territoire et terminant par une échelle micro du bâtiment.

La deuxième partie est consacrée à l'analyse de deux anciennes maisons paysannes menacées récemment acquises par les Communes, car elles étaient au bénéfice d'une situation stratégique pour le développement de la localité. Dans un cas, la ferme était protégée et inscrite à l'inventaire du patrimoine, mais non conservée, dans l'autre, son attachement symbolique par la communauté a contribué à son maintien.

Dans la troisième partie, nous nous occuperons des pistes de solutions envisageables pour accompagner les fermes à l'adaptation aux mutations urbaines et sociétales. Pour ce faire, un algorithme a été conçu dans le but d'aider les collectivités publiques, maîtres d'ouvrage et autorités compétentes locales dans la prise de décisions afin de les accompagner vers une adaptation possible de ces édifices au contexte.

Pour comprendre ce sujet aux multiples enjeux, des entretiens ont été effectués auprès de différents acteurs locaux : un représentant des services cantonaux, un représentant des services communaux et une chercheuse de la culture du bâti et de la préservation du patrimoine fribourgeois.

Les entretiens ont été faits dans un premier temps auprès des communes permettant ainsi d'avoir une vision de ce qui se passe sur le terrain. Dans une seconde phase, une interview d'une chercheuse a été menée. Celle-ci a notamment travaillé sur la transformation de ce patrimoine. Et pour terminer, je me suis dirigé vers

Introduction

les différents services cantonaux afin de comprendre si des stratégies sont mises en œuvre pour accompagner la ferme fribourgeoise dans son nouveau contexte. Les diverses interviews m'ont permis de saisir les engrenages agissant sur la ferme fribourgeoise. Cependant, il y aurait toujours matière à préciser les multiples interactions et à poursuivre la recherche. Il est possible de faire des entretiens supplémentaires auprès des agriculteurs concernés, les acteurs de l'économie de la construction, des associations de protection du patrimoine, de l'autorité de décision du canton. La population aurait pu donner son avis dans un sondage sur le lien qu'elle garde avec ces fermes.

Ce mémoire s'inscrit dans une problématique d'actualité. Aujourd'hui, le projet plus vaste du PNR 81¹ sur la culture du bâti est en cours d'élaboration par le programme national de recherche. Nous sommes à présent au début du sujet, dont les études sont amenées à se poursuivre.

¹ Lien du PNR81 : <https://nfp81.ch/fr>

Partie I: Contexte

Dans cette partie, nous allons comprendre le contexte dans lequel les influences économique, sociale et politique se répercutent sur le territoire et également sur les constructions existantes. Ces pressions contribueraient à l'abandon des bâtiments agricoles, que nous allons analyser au travers d'une revue de la littérature.

1. Contexte

Dans ce chapitre, nous allons dans un premier temps comprendre de manière générale le contexte dans lequel les influences économiques, sociales et politiques se répercutent sur le territoire suisse. Puis, dans le deuxième temps, nous nous concentrerons sur situation du canton de Fribourg.

I. Contexte et évolution du territoire

Premièrement, nous devons comprendre les bouleversements que le territoire a subi au cours des deux dernières décennies. L'aliénation provoquée par l'industrialisation de la Suisse a exercé une influence majeure sur le territoire. De plus, les changements des pratiques agricoles ont également contribué à une modification radicale du paysage suisse.

a. Influence du développement économique sur le territoire et le bâti rural existant.

Dans un document de l'Institut d'architecture de l'Université de Genève qui s'intitule « Sauvegarde du patrimoine de bâti, friches agricoles et friches industrielles », cet article met en relation deux constructions qui peuvent sembler opposées au premier abord. Mais, toutes les deux ont des bases communes, de la conservation de la substance engendrée par la transformation de notre territoire. Ce qui nous conduit à analyser l'évolution du contexte historique, économique et social qui agit sur le territoire et le bâti rural (Speiser et al., 1995).

Le territoire Suisse se divisait en trois parties : la campagne, la ville et la montagne jusqu'à la moitié XIX^{ème} siècle qui coïncide avec la révolution industrielle. Dans la campagne, la construction était essentiellement sous la forme de « ferme ». L'ensemble de ces édifices formait soit un village, un hameau ou des bâtiments isolés. Le hameau était dans la plupart des cas des propriétés seigneuriales où des domaines privés s'affirmaient. Ceux-ci ont été implantés en analysant les ressources naturelles disponibles et la prise en compte de caractéristique du territoire comme le sens du vent ou la plantation d'arbres pour protéger les bâtiments de la foudre. Ce découpage territorial en prenant en compte les éléments naturels a marqué le paysage. De plus, ces constructions étaient destinées aux exploitations agricoles à l'exception des églises, auberges, écoles. Les villages disposaient dans certains cas de ressources collectives pour la transformation et la conservation des aliments comme les fours à pain (Speiser et al., 1995) (Anderegg, 1979).

Avec la révolution industrielle, les villes ont commencé à se transformer. La démolition des fortifications a permis aux villes de s'étendre. Les villages juxtaposés aux agglomérations ont mué afin de laisser la place à l'industrie. Par la suite, l'arrivée de nouveaux moyens de communication, la construction des grands barrages ont provoqué des changements conséquents dans le paysage. Vers les années 60-70, ces mutations s'accéléraient également avec l'éloignement des lieux de vie et du travail. La mobilité et la fiscalité avantageuses ont participé au déplacement d'une population citadine vers les campagnes. Cette évolution économique et sociétale cause l'encercllement des fermes dans un nouveau contexte bâti, paysage, environnemental et sociétal (Speiser et al., 1995).

La région du plateau suisse (Mittelland), autrefois un endroit névralgique pour l'agriculture, s'est transformée en une agglomération avec plusieurs centralités dont la principale est Zurich. La distinction entre la ville et la campagne devient de moins en moins perceptible. Cette mutation est le reflet d'un changement économique dans la société (ibid).

Ce bouleversement économique est relevé dans le document de l'Office Fédéral de la Statistique (OFS) qui s'intitule « Agriculture : un siècle de bouleversements ». En 1905, l'agriculture représentait encore 41% des emplois en Suisse. En un siècle, le pourcentage est passé à 5.1% en 2005 (Saxer, 2006).

Les changements dans le territoire avec la forte réduction des terres agricoles et la transformation des espaces bâtis obligent la Confédération à prendre des mesures pour l'aménagement du territoire. Les dispositions introduites sont dans un premier temps en 1972 l'« Arrêté fédéral instituant des mesures urgentes en matière d'aménagement du territoire », l'Inventaire des sites bâtis à protéger (ISOS, 1973) et la Loi sur l'Aménagement du Territoire (LAT, 1979). La menace sur les constructions rurales est telle qu'on a créé le musée de Ballenberg. Mais cette sauvegarde ne peut pas être uniquement conservée dans un musée. Ce sont les services des monuments qui ont la responsabilité de perdurer ce patrimoine (Speiser et al., 1995) (Patrimoine suisse, 2024).

Sur la base de ce que nous venons de voir à l'échelle du territoire Suisse, nous regarderons, dans le chapitre suivant, la situation au niveau du canton de Fribourg afin d'analyser les changements sociétaux et économiques qui se sont répercutés sur le patrimoine rural fribourgeois

b. Situation dans le canton de Fribourg du patrimoine rural

Dans un message de M. Stanislas Rück, Chef du service des biens culturels de Fribourg, les changements politiques, économiques et sociaux ont modifié le paysage du canton au cours des 60 dernières années. Le recul de l'agriculture, l'installation d'industrie et d'entreprise de service, ainsi que la généralisation de la mobilité ont changé l'aspect des centres de village. Cela a comme conséquence un abandon des habitants et de l'affection des bâtiments ruraux (Commune de Cressier FR, s. d.).

Dans l'étude de l'Institut d'architecture de l'Université de Genève, nous pouvons lire le contexte économique et les influences sur le patrimoine bâti rural du canton de Fribourg. Jusqu'aux années 60, le secteur de l'agriculture représentait une part importante dans l'économie du canton. Depuis le 18^{ème} siècle, la production fromagère est en plein essor. La politique cantonale au 19^{ème} siècle n'était pas favorable à l'industrialisation mise à part à la construction de quelques usines agroalimentaires qui dépendaient du secteur de l'agriculture. Jusqu'ici le paysage rural est resté intact (Speiser et al., 1995).

Durant la première moitié du 20^{ème} siècle, le canton de Fribourg fait partie des cantons les plus pauvres de Suisse. Près de 80'000 habitants sont partis du canton pour des raisons financières durant la période de 1870 à 1977. De 1955 à 1975, le nombre d'exploitations agricoles est passé de 11'341 à 8'171. Cette baisse se répercute directement sur le bâti rural qui peut potentiellement être abandonné. C'est dans les années 60 en corrélation avec l'aménagement de l'autoroute et des mesures d'encouragement économique que des industries s'installent dans le canton. Les emplois ont augmenté de 16% entre 1960 et 1970. Cette économie croissante pour l'époque a marqué le territoire fribourgeois (ibid).

Dans une étude plus récente de 2015 du Service des Biens Culturels (SBC) du canton de Fribourg en collaboration avec l'Institut d'architecture TRANSFORM, nous pouvons lire que l'habitat rural fribourgeois découle de l'économie du canton qui était orientée principalement sur l'agriculture. Le secteur de l'agriculture a subi de grands changements. De 1996 à 2012, le nombre d'entreprises agricoles a diminué de 32%, ce qui représente 1'460 domaines. Au niveau national, 33'000 exploitations ont disparu depuis 1990. Le passé rural du canton de Fribourg a marqué son territoire. La ferme fribourgeoise est une pièce caractéristique du paysage qui relate l'histoire du passé reconnu par la population (Jaquerod et al., 2015). Dans la zone à bâtir, il reste actuellement 462 exploitations agricoles² (Figure 1).



Figure 1 : Ferme de 1856 en exploitation dans le centre du village de Villaz-St-Pierre (photo Berset, 2024)

Mais la ferme que nous connaissons aujourd'hui sert dans la plupart du temps d'habitation. Ces espaces sont sous-utilisés et accueillent souvent des personnes âgées. Une étude de 1991, de l'Office Fédéral du Logement présente cette problématique de l'habitat rural. Parmi les motifs évoqués sur le délaissement de ces bâtiments, nous marquons qu'ils sont dus à la complexité de l'adaptation au standard actuel ainsi qu'à la difficulté technique (ibid).

Dans la première étude de l'Institut d'architecture de Genève, nous pouvons relever que l'abandon des ruraux était principalement dû au fait de l'économie croissante et de la baisse du nombre d'exploitations. Dans cette deuxième étude du SBC et de l'institut TRANSFORM, nous voyons les soucis techniques et le problème d'adaptabilité des édifices. Ceux-ci nous conduisent à appréhender les facteurs qui influencent la durée de vie d'un bâtiment.

² Calcul effectué avec le croisement de la couche affectation primaire et la donnée centre d'exploitation agricole du guichet cartographique cantonal fribourgeois (Etat de Fribourg, 2024).

2. Obsolescence fonctionnelle

Dans ce chapitre, nous allons chercher à comprendre la durée de vie d'un bâtiment et la mesure de son évolution dans le temps. Dans un premier temps, nous allons analyser comment l'habitat rural traditionnel répond à l'usage et également aux besoins de la société. Dans une deuxième partie, nous porterons notre regard sur les études qui ont été menées sur la vie d'un bâtiment et l'obsolescence³ de celui-ci. Dans un second temps, nous nous intéresserons à la maintenance, car l'obsolescence veut également dire le manque d'entretien. Et dans la troisième partie, nous définirons les causes de l'obsolescence de la ferme traditionnelle.

1. Bâtiment rural et obsolescence

Ce premier thème nous conduit à analyser comment les bâtiments vernaculaires ont été planifiés, mais également les influences qu'ils subissent actuellement avec les changements dans l'agriculture.

a. Une architecture au-delà du bâtiment

Dans une étude des architectes Braghieri et Giromini de l'EPFL (2017), il est relevé que le bâti vernaculaire rural valaisan répond à un usage fonctionnel et à un besoin pour le territoire et la société (Braghieri & Giromini, 2017).

Ces changements sociétaux contribuent à une modification de l'usage des espaces dans le territoire et également à une évolution des techniques constructives. Ces changements sont relevés dans le document « Sauvegarde du patrimoine de bâti, Friches agricoles et friches industrielles » de l'Institut d'architecture de l'université de Genève (1995).

Dans l'étude de la maison paysanne fribourgeoise, Anderegg (1979) constate que l'habitat ne doit pas être considéré que sur un seul élément, mais doit être pris dans sa globalité. L'architecture relie le bâtiment dans un contexte naturel, économique et social (Anderegg, 1979).

³ Selon le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement de Pierre Merlin et Françoise Choay (2015), l'obsolescence est un terme utilisé pour qualifier un appareil devenu dépassé. C'est un mot employé par le monde économique ou technique. Il est en particulier appliqué pour désigner un manque d'efficacité ou d'efficience. L'obsolescence n'est pas uniquement une question de l'usure matérielle, mais concerne aussi l'inefficacité des anciens équipements. Toutes les innovations accélèrent la productivité, mais contribuent à l'obsolescence et à l'éphémérisation des objets. L'obsolescence est une volonté économique de production et d'amélioration des outillages. L'obsolescence n'est pas nécessairement économique, mais également sociale avec l'arrêt par exemple des centrales à charbon qui n'ont pas forcément été amorties (Merlin & Choay, 2015).

b. Bâtiment et construction

Au regard de ce que nous avons vu dans le contexte, les bouleversements économiques, sociaux, et politiques se répercutent sur les bâtiments, car ils sont le fruit de tous ces facteurs. L'image de la ferme que nous nous faisons remonte à celle du XVII^{ème} siècle qui évolue jusqu'au XIX^{ème} siècle. Depuis le XX^{ème} siècle, les matériaux traditionnels ont été changés par la brique, le béton et le métal. Cette nouvelle matérialité transforme les bâtiments agricoles en un bâtiment avec une architecture industrielle (Figure 2). Plusieurs éléments sont à l'origine de ce changement d'architecture : l'industrialisation de l'agriculture avec de nouvelles méthodes de production et des machines toujours plus imposantes, les nouvelles mesures pour la détention d'animaux, la volonté des agriculteurs de vivre dans des maisons individuelles ainsi que la perte de savoir-faire dans le milieu de la construction (Speiser et al., 1995).



Figure 2 : Ferme à Villaz-St-Pierre de 2015 (photo Berset, 2024)

De plus, le passage d'une agriculture traditionnelle vers une agriculture conventionnelle a conduit au remaniement des exploitations agricoles. Par conséquent, les petits domaines agricoles ont été abandonnés. Ces fermes désaffectées sont souvent très convoitées par des personnes extérieures au monde rural. Ces nouveaux propriétaires veulent transformer ces bâtiments en logements afin de donner une rentabilité à l'opération immobilière. Les interventions sont en général trop invasives sur le bâti existant (ibid).

Dans la recherche du SBC et de l'institut TRASFORM qui met en avant la difficulté sur le plan architectural, économique et environnemental, une mauvaise adaptation d'un bâtiment peut engendrer la perte nette de sa valeur patrimoniale (Jaquero et al., 2015).

II. La durée de vie d'un bâtiment

Ce deuxième chapitre dirige son regard sur la durée de vie d'un bâtiment afin de comprendre sa durée de vie ainsi que les formes possibles d'obsolescence et comment l'adaptabilité d'un ouvrage interagit dans son avenir.

a. Définition

Dans la littérature de Domer et al. (2017), nous constatons que dans la vie quotidienne nous possédons des biens avec une durée de vie très variable suivant les cas, du matériel à usage unique à un appareil électroménager avec une durée de vie beaucoup plus longue. Lors d'une panne, nous avons le choix soit de le réparer, soit de le remplacer. Cette option est souvent la moins onéreuse (Domer et al., 2017).

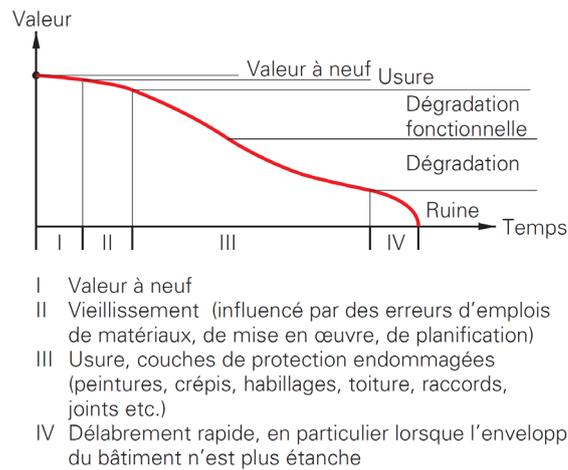
Dans le domaine de la construction, cette notion est différente et complexe. Il est plus compliqué de jeter et de remplacer, par une nouvelle construction. De plus, les bâtiments peuvent être transformés et adaptés pour une nouvelle vie. Se crée alors une distinction entre la durée de vie économique et la durée de vie selon la norme SIA 260 (ibid).

- La durée de vie économique est le temps nécessaire pour que le bâtiment soit viable économiquement. Il est notamment utilisé pour définir la rentabilité par rapport au fonds investi. Le temps nécessaire pour l'amortissement peut varier en 50 et 80 ans, mais il n'est pas lié à la durée de vie réelle du bâtiment (ibid).
- Selon la norme SIA 260, qui utilise le terme de « durée de service », la durée du service est indicative pour les éléments structurels. Néanmoins, le temps défini est parfois inférieur à la norme, par exemple la dégradation des joints de dilatation des ponts due à l'augmentation du trafic (ibid).

b. Le cycle de vie d'un bâtiment

Le cycle de vie d'un bâtiment inclut toutes les phases de vie du bâtiment de la mise en service à la démolition. Au niveau de l'économie, l'entretien d'un bâtiment doit être planifié au bon moment afin de garantir les fonds indispensables au moment des travaux. Au niveau culturel, les bâtiments qui représentent une particularité spécifique d'une époque doivent être préservés et transformés selon les besoins actuels. Au niveau de la durabilité, le bâtiment doit être assaini pour répondre au standard énergétique d'aujourd'hui (Ragonesi, 2003).

Le schéma ci-dessous de l'IP-Bau de 1992 (Graphique 1) montre la dépréciation d'un bâtiment au cours de sa vie. À la fin des travaux, une construction représente une valeur, cette dernière va diminuer au fil du temps. Par son utilisation (II), le bâtiment va s'user plus ou moins rapidement en fonction de sa conception et de sa bonne utilisation. En (III), les différentes couches du bâtiment vont devenir désuètes par rapport aux nouvelles normes en vigueur et les matériaux vont aussi perdre en efficacité. En (IV), si aucune mesure d'entretien n'est faite, le bâtiment va commencer à se dégrader rapidement et il ne sera plus possible de le transformer (Office fédéral des questions conjoncturelles, 1992).



Graphique 1 : Dépréciation d'un immeuble sans entretien selon l'Office fédéral des questions conjoncturelles (1992), (Ragonesi, 2003)

c. Etape de vide du bâtiment

i. La construction

Dans la brochure IP-BAT de 1991, nous remarquons que la dégradation d'un bâtiment commence déjà lors de sa conception. En fonction des choix qui sont faits, ceux-ci vont déterminer les délais futurs pour les entretiens, les frais à prévoir ainsi que son concept pour les rénovations futures. La méthode constructive, la matière choisie, ainsi que sa planification sont importantes pour sa durée de vie. Par exemple, il est plus facile de modifier une structure en ossature qu'une construction faite en panneaux. De plus, si les moyens constructifs restent conventionnels, il sera plus simple de trouver un artisan pour la rénovation future que la mise en œuvre de solutions high-tech qui demanderont un spécialiste pour son entretien (Office fédéral des questions conjoncturelles, 1991).

Lors d'une conférence du forum d'architecture de Fribourg le 26 mars 2024, l'architecte Ludwig Godefroy nous dit que dans ses réalisations au Mexique, il fait appel uniquement à des artisans locaux. De fait, dans la planification, il doit, dès le départ, concevoir des bâtiments avec des portées inférieures à 5m pour que le maçon de la région puisse réaliser lui-même l'ouvrage, car il détient le savoir-faire (Godefroy, 2024).

ii. Le vieillissement

Quel que soit le bâtiment, il ne va pas échapper au vieillissement, cependant la vitesse de la dégradation peut être ralentie avec un entretien périodique. Même avec ces précautions, les éléments peuvent commencer à se détériorer : le métal rouille, le bois pourrit, le ciment se désagrège, etc... (Office fédéral des questions conjoncturelles, 1991).

iii. La désuétude

La désuétude d'un bâtiment arrive quand les équipements de celui-ci sont passés de mode ou usés. Il peut également s'agir d'éléments qui ne répondent plus au standard de confort ou énergétique. Nous devons faire la différence entre un élément qui n'est plus au goût du jour, mais qui n'altère pas la capacité fonctionnelle de l'élément comme par exemple le carrelage. Dans ce cas, nous avons la possibilité de maintenir en fonction l'élément. A la différence d'une baisse de performance d'un élément par exemple d'un ascenseur ou l'étanchéité des conduites. Là, nous devons prendre des mesures pour assurer la sécurité (ibid).

iv. *L'abandon*

L'abandon d'un bâtiment et la privation d'entretien d'un bâtiment peuvent amener à des dommages plus importants. Dans la plupart des cas, il s'agit de bâtiments vacants. Les causes d'un abandon sont multiples : il peut s'agir d'un manque d'argent, pas de volonté d'entretien dans le cas par exemple d'une personne âgée ou lors d'un héritage litigieux. L'augmentation du prix du terrain comme par exemple l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol est un facteur qui conduit à l'abandon volontaire de la bâtisse et ainsi provoque la démolition de celle-ci. Plus longtemps un bâtiment est laissé sans entretien, plus cela entraînera des frais de rénovation excessifs (ibid).

v. *Délabrement*

En Suisse, peu de bâtiments sont délabrés. Lorsque nous rencontrons cela sur le terrain, il s'agit de bâtiments voués à la démolition ayant atteint un stade de non-retour. Néanmoins cela peut arriver pour des châteaux en ruines ou des bâtiments historiques qui doivent être conservés (ibid)

d. **Forme d'obsolésence**

Nous venons de voir les étapes de vie du bâtiment, maintenant nous pouvons définir les différentes formes d'obsolésence définie par René Vittone (2010) :

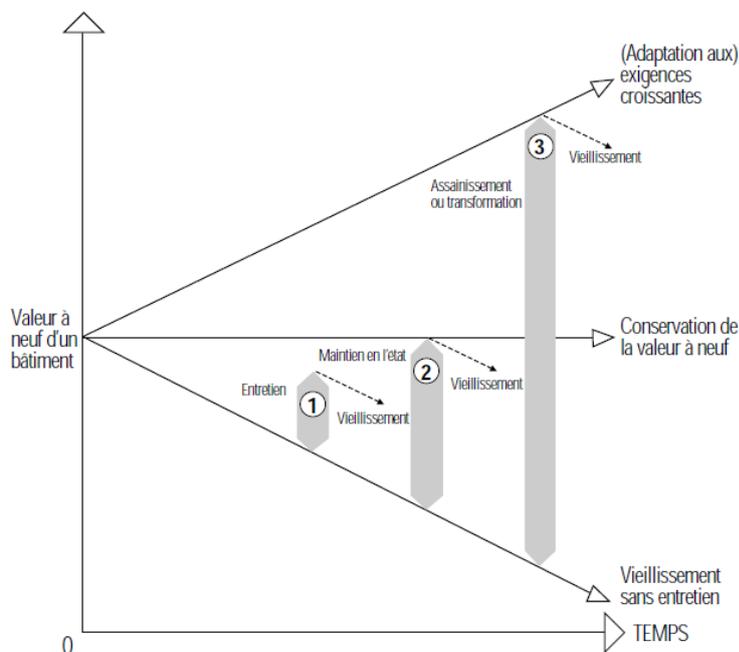
- *Obsolésence matérielle* : les matériaux se sont dégradés.
- *Obsolésence technique* : les équipements ne répondent plus pour satisfaire les besoins évoluant avec les innovations techniques.
- *Obsolésence économique* : l'équilibre économique est chamboulé par une distorsion des coûts : l'investissement, l'exploitation et l'entretien.
- *Obsolésence psychologique* : l'objet ne répond plus aux goûts actuels.
- *Obsolésence fonctionnelle et organisationnelle* : la typologie de l'espace ne répond plus de manière efficace à la fonction.

(Vittone, 2010)

Avec l'évolution, les concepts pensés à une époque changent plus rapidement que la durée de vie d'un bâtiment. Les bâtiments n'ont plus le temps de s'adapter. Si les montants de transformation ne peuvent pas être supportés, le bâtiment sera dans la plupart du temps démoli. Aux USA, la durée de vie d'un bâtiment sera beaucoup plus courte ; elle est due à la qualité moyenne des constructions. Cette qualité réduite résulte également du fait de l'impossibilité d'adaptation et du vieillissement fonctionnel (Vittone, 2010).

e. Graphique du cycle de vie d'un bâtiment

La brochure IP-BAT de 1991, nous montre dans un graphique (Graphique 2), qu'au cours de sa vie un bâtiment va subir différentes mesures d'entretien, de maintien de l'état initial et de transformation pour prolonger sa durée de vie. Les interventions 1 et 2 ne vont pas adapter le bâtiment au nouveau standard, mais l'entretenir au niveau de sa conception initiale. La transformation en 3 permet quant à elle de rejoindre les nouveaux standards de construction et d'usage. Lorsqu'une ferme devient obsolète pour l'agriculture, elle devra être adaptée afin que le bâtiment soit de nouveau affecté dans son intégralité (Office fédéral des questions conjoncturelles, 1991).



Flèche oblique dirigée vers le bas: lorsqu'un bâtiment n'est pas entretenu, sa qualité baisse jusqu'au délabrement et enfin à l'abandon.

Flèche horizontale: la valeur initiale d'un bâtiment demeure constante pendant une longue période si le propriétaire s'occupe constamment de remettre en état son bien.

Flèche oblique vers le haut: la valeur et le confort d'un immeuble peuvent, en prenant les mesures architecturales adéquates, dépasser même la valeur initiale de la construction.

① *Si des travaux d'entretien courant sont effectués, le processus de vieillissement peut être redressé et ralenti. Mais la valeur initiale ne peut pas être rétablie.*

② *Des travaux d'entretien permettent de relever à sa valeur initiale un immeuble ancien. Pour les objets classés, on parle aussi de restauration.*

③ *Pour augmenter la valeur initiale, l'expérience démontre qu'il est nécessaire de procéder à un assainissement complet ou à une rénovation, voire même à une transformation.*

Graphique 2 : Graphique du cycle de vie d'un bâtiment (Office fédéral des questions conjoncturelles, 1991)

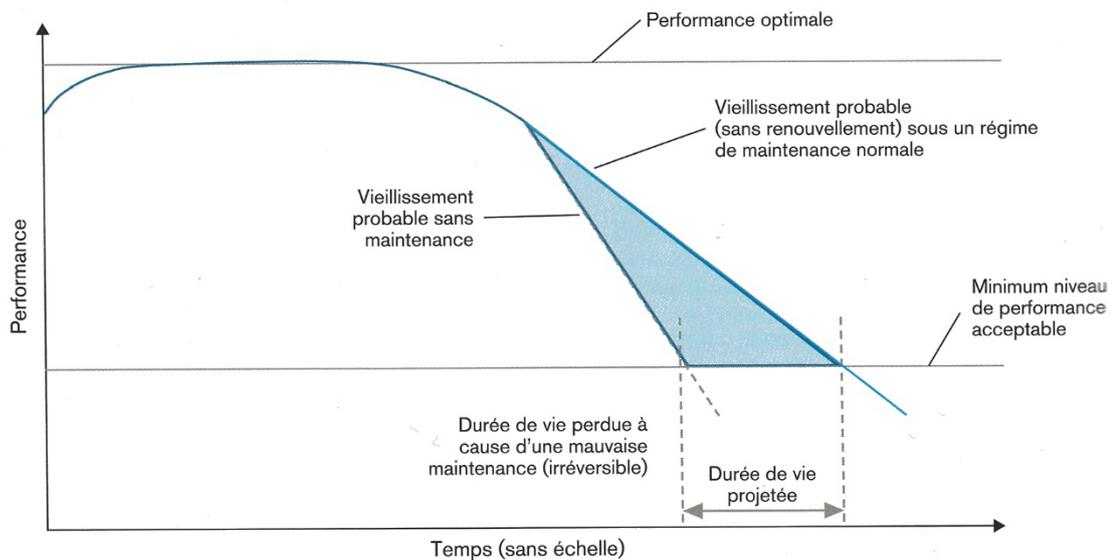
f. Adaptabilité du bâtiment

Comme nous avons pu le voir dans le chapitre précédent, le cycle de vie d'un ouvrage est déterminé dès le moment de sa conception avec les choix de matérialité, l'entretien, la mode, etc...

Dans un document de IP-BAT de 1991, nous pouvons lire que la rénovation n'est pas uniquement la question technique constructive. « Il s'agit bien davantage d'une préoccupation culturelle, architecturale, de la transformation de nos villes, de l'adaptation de la substance de la construction à des conditions sociales qui évoluent. » Aujourd'hui, nous devons répondre à un nouvel usage des bâtiments prévus initialement. (Office fédéral des questions conjoncturelles, 1991)

La perte de la fonction d'un bâtiment peut être qualifiée d'obsolescence fonctionnelle. Dans la littérature scientifique, nous pouvons relever les différents facteurs qui causent l'obsolescence des bâtiments. Dans un article de Marc Méquignon (2012), la durée de vie d'un bâtiment peut être soit de nature technique par rapport au vieillissement de la construction, soit fonctionnelle induite par la perte d'usage du bâtiment (Méquignon, 2012).

La durée de vie fonctionnelle d'un bâtiment peut être liée à une mutation des besoins pour lesquels il a été conçu créant ainsi une perte de performance (Méquignon, 2012). Le niveau de performance est illustré par le graphique ci-dessous (Graphique 3). La barre horizontale supérieure est le niveau de performance optimale attendu par l'utilisateur, la barre inférieure est le niveau de performance minimal accepté par l'utilisateur. Entre les deux barres, le bâtiment est considéré comme fonctionnel. Sa durée de vie peut varier en fonction de la performance voulue et de son entretien (Domer et al., 2017).



Graphique 3 : Niveau de performance admissible (Domer et al., 2017)

Il y a une multitude de motifs qui peuvent modifier la durée de vie d'un bâtiment, éventuellement inciter à la démolition. Les principales causes sont les catastrophes naturelles, la perte de l'usage du lieu ou encore la perte de la valeur patrimoniale d'un ouvrage. L'obsolescence a été étudiée dans le domaine de l'économie, mais des études d'impact de ce phénomène sur le développement durable sont encore très limitées (Méquignon, 2012).

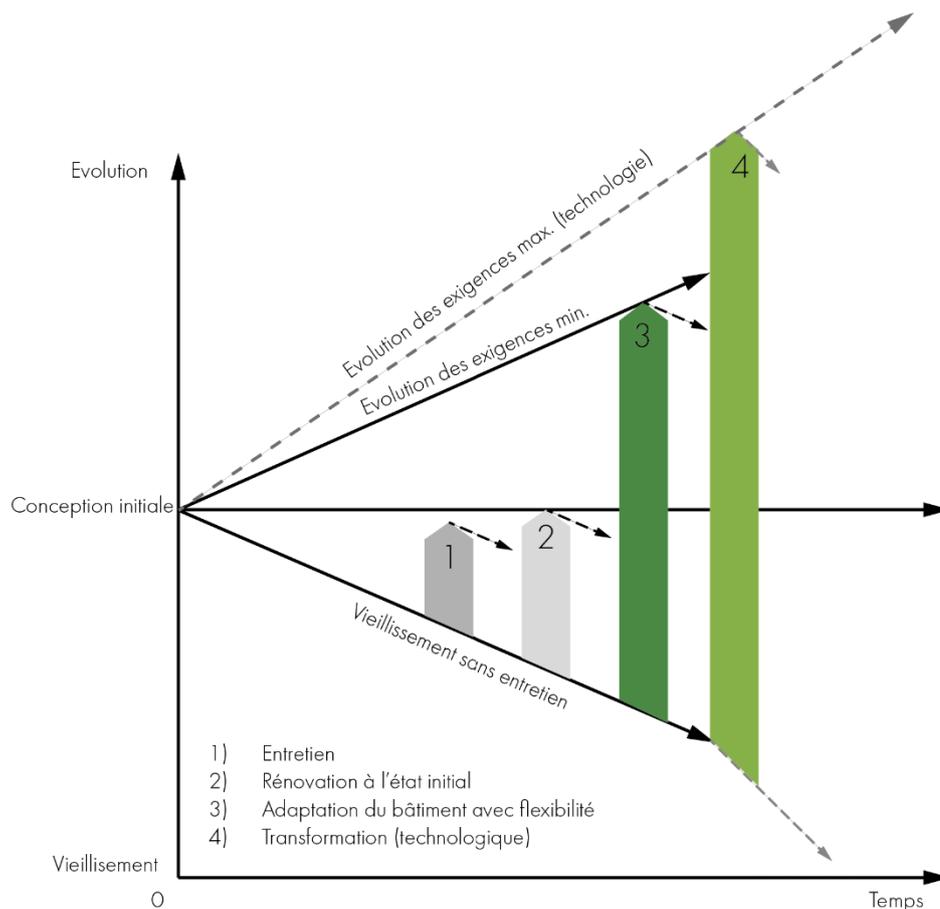
D'autres éléments peuvent encore modifier la durée de vie d'un bâtiment que l'aspect fonctionnel et technique. Parmi les autres facteurs qui peuvent influencer l'espérance de vie d'un bâtiment, ce sont l'entretien du bâtiment et la souplesse d'usage. La flexibilité de l'usage est un facteur de durabilité dans le temps d'un bâtiment. L'article de Méquignon (2012) prend l'exemple des berges de la Garonne prévues initialement au XVIII^{ème} siècle comme lieux de stockage et de bureau. Les bâtiments ont trouvé un usage d'habitation au XIX^{ème} et XX^{ème} siècles. Durant le XX^{ème} siècle, il y aura quelques transformations qui vont modifier l'affectation en commerces ainsi qu'en surfaces administratives. Il est plus efficace de pouvoir conserver les bâtiments que de les démolir. De plus, les techniques de construction actuelles ne permettent pas un recyclage aisé des matériaux. La plupart des déchets finissent à la décharge ou comme remblais pour les travaux de génie civil (ibid).

Partie I :

Dans un article de l'architecte Mario Botta (2021), qui rejoint les propos de Méquignon (2012), la pérennité d'un bâtiment réside dans les possibilités à l'adapter aux besoins de la société, à la technique et à la durée de vie des matériaux (Mario Botta, 2021).

Dans le cadre de ce travail, nous pouvons remarquer que le changement des pratiques agricoles et le nouveau contexte urbain, où la ferme se retrouve encerclée par l'urbanisation, contribuent à son obsolescence. De plus, nous avons remarqué dans les propos de Méquignon (2012) que l'obsolescence d'un bâtiment peut provenir de la perte de la valeur patrimoniale. Cela implique que les propriétaires ne sont plus contraints à conserver le bâtiment. A ce stade, il est important de rappeler les motifs qui font qu'un objet soit inscrit au patrimoine.

À la lumière de ce que nous venons d'étudier, nous pouvons réinterpréter le schéma de l'IP-BAU 1991 (Graphique 4). La conception initiale reste stable tout au long de son service. Le propriétaire assure son entretien par des mesures de rénovation, mais par ces interventions l'ouvrage ne suivra pas les besoins qui évoluent. Par conséquent, des dispositions d'adaptation ou de transformation seront indispensables afin que le bâtiment réponde aux nouvelles exigences. Le niveau de performance attendu peut varier en fonction de ce qu'un propriétaire attend et des normes en vigueur. Plus nous atteindrons un niveau d'exigence élevé, plus cela conduit à un vieillissement hâtif étant donné que les technologies changent rapidement et sont donc sujettes à être précocement désuètes.



Graphique 4 : Adaptation d'un bâtiment inspiré du schéma de IP-BAT (1991), (Berset, 2024)

g. Aménagement du territoire

Dans un article de l'architecte cantonal de Genève Francesco Della Casa, nous pouvons lire que l'obsolescence peut être vue de deux manières, soit sous l'angle du bâti, soit du sol. La construction de villas individuelles a contribué au blocage de terrains. La réglementation demande de garder une distance aux limites de la parcelle et les ouvertures sur les 4 façades limitent les possibilités d'évolution. Cependant, durant le XIX^{ème} à Damas par exemple, des quartiers ont été pensés dans le but d'une densification progressive. La LAT 1 a permis de limiter l'expansion de la zone à bâtir en particulier des constructions pavillonnaires (Della Casa, 2021).

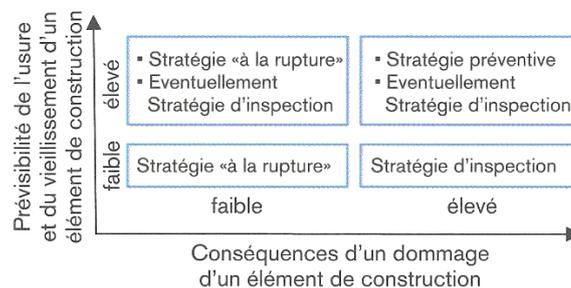
L'implantation sur une parcelle comme maison individuelle peut fortement limiter les possibilités d'évolution. Mais la réglementation définie sur les plans d'aménagement contraint aussi les possibilités d'adaptation. Le livre *Rénover le bâti* de Giebeler & al. (2012) nous dit que la modification de l'usage d'un bâtiment est légiférée par le droit de la construction. Le changement d'affectation a des effets par exemple sur les règles en vigueur qui ne concordent pas avec le bâti existant. Cette législation est critiquable, car elle va à l'encontre d'une utilisation d'un bâtiment sur la durée. Cela va à l'opposé de principes économiques et écologiques (Giebeler et al., 2012).

III. La durée de vie en fonction de l'entretien

Comme nous avons pu le voir plus haut, le cycle de vie d'un bâtiment nécessite un entretien et donc une méthode de maintenance. Dans ce chapitre, nous allons essayer de définir une stratégie pour la maintenance du territoire en nous inspirant des littératures de la construction et de l'industrie.

a. Stratégie de maintenance

Pour Domer & al. (2017), la durée de vie d'un bâtiment peut varier en fonction de son entretien. Des stratégies d'entretien peuvent être planifiées pour la remise en état des installations dans une construction. Dans le graphique ci-dessous (Graphique 5), une stratégie de maintenance préventive est efficace si la durée de vie d'une chose est connue et les nuisances dues au dysfonctionnement sont importantes. La stratégie de maintenance à la rupture est judicieuse si la durée de vie est difficilement estimable et les répercussions négligeables (Domer et al., 2017).



Graphique 5 : Stratégie de maintenance (Domer et al., 2017)

L'aménagement du territoire définit les besoins en zone à bâtir pour les 15 prochaines années. Une fois construites, ces zones n'ont pas forcément de stratégie et de coordination pour un changement futur. Alors que nous savons qu'un bâtiment à une durée de vie d'environ 100 ans, son environnement va évoluer et devra se conformer aux nouvelles conditions. A l'image de la ferme traditionnelle qui subit les mutations de notre société, il est important de montrer les multiples engrenages afin que celle-ci puisse s'adapter en cas de modifications.

Pour représenter ces interactions, quelques réponses à cette question se trouvent dans la littérature de la maintenance industrielle. Dans un livre de Francis Boucly (1998), nous voyons que dans le passé, l'homme construisait des machines qui avaient un fonctionnement simple, ainsi le concepteur pouvait l'entretenir facilement. Ceci était également présent dans le domaine de la construction (Boucly, 1998).

« La maintenance de tout équipement nécessite généralement le remplacement des éléments de durée de vie inférieure à celle de l'équipement considéré comme tel » (Boucly, 1998).

Pour faciliter la maintenance d'un équipement industriel, des vues éclatées (Figure 3) peuvent être dessinées afin de permettre de visualiser les différents composants (Boucly, 1998). Dans l'aménagement du territoire, les plans d'aménagement constituent, en quelque sorte, des manuels d'entretien du territoire en fonction des éléments mentionnés sur les plans.

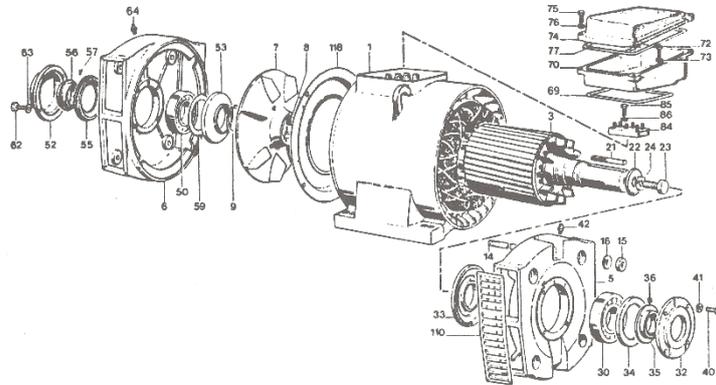


Figure 3 : Nomenclature d'un équipement (Boucly, 1998)

Dans le domaine de l'architecture, M. C____, professeur en physique du bâtiment à l'HEIA-FR, a stipulé dans ses enseignements que : « Tous les appareils disposent d'un mode d'emploi, mais quand nous livrons un bâtiment, il n'y a pas de guide pour son utilisation. ».⁴

b. Conclusion des facteurs d'obsolescence dans le bâtiment

i. Critères de la maison paysanne suisse

Pour l'ethnologue, le géographe et l'historien de l'architecture Jean-Pierre Andregg (1987), nous pouvons relever un lien entre nature et culture pour le bâti rural. Pour analyser cela, il s'inspire du schéma d'analyses de W. Chrastaller et de l'adaptation de Paul Hofer. Cette étude globale de l'habitat et du site repose sur les six thématiques suivantes (Figure 4) (Andregg, 1987):

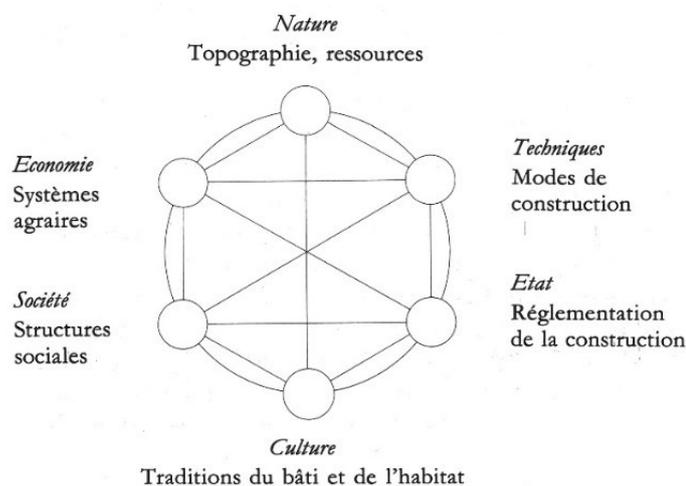


Figure 4 : « Nature et culture: facteurs de l'architecture rurale » (Andregg, 1987)

⁴ Actuellement, une recherche l'institut TRANSFORM a développé le projet ASSIST BAT qui permet de suivre un bâtiment au cours de sa vie et d'optimiser ses performances (smart living lab, s. d.-a).

Tous ces points peuvent être des facteurs d'influence sur l'habitat qui peuvent engendrer ce déséquilibre et inciter à un changement. De ce fait, nous allons créer de nouveaux critères sur cette base.

ii. Critères

En s'inspirant de la littérature qui a déjà été analysée sur les anciennes fermes agricoles, nous pouvons voir dans les travaux d'Anderegg (1987) que le bâti rural dépend de six facteurs : nature, économie, société, culture, état et technique. Ceux-ci sont tous interdépendants. Cette relation est également soulevée par l'étude de Braghieri et Giromini (2017) qui montre le lien entre le bâti, le territoire et le contexte de la société.

De plus, la déclaration de Davos de 2018, nous rappelle que « construire est un acte culturel et crée un espace de culture » (OFC, s. d.). Cette déclaration se base sur huit critères afin de développer un bâti de qualité : gouvernance, fonctionnalité, environnement, économie, diversité, contexte, esprit du lieu et beauté.

Nous pouvons remarquer que ces huit critères ne sont pas très éloignés des six facteurs dépendant de l'architecture rurale.

Tout comme dans l'étude de l'institut TRANSFORM et du SBC, ils servent d'exemples afin de donner des pistes pour la reconversion de bâtiments ruraux en logements (Jaquerod et al., 2015). Cette étude met en avant des objectifs essentiellement axés sur la reconversion de bâtiments en se limitant essentiellement à la parcelle.

Or, nous pouvons voir que la maison paysanne interagit avec les six facteurs et que la déclaration de Davos définit également huit critères pour développer un bâti de qualité.

Aujourd'hui, quand nous développons des plans d'affectation qui définissent la fonction d'une parcelle, celle-ci est détachée du bâti existant. La ferme traditionnelle fribourgeoise illustre bien cette interdépendance qui existe actuellement entre ces multiples facteurs, afin de pouvoir évaluer les cas d'études, j'ai fait le choix de définir six critères pour l'évaluation du maintien des fermes traditionnelles fribourgeoises.

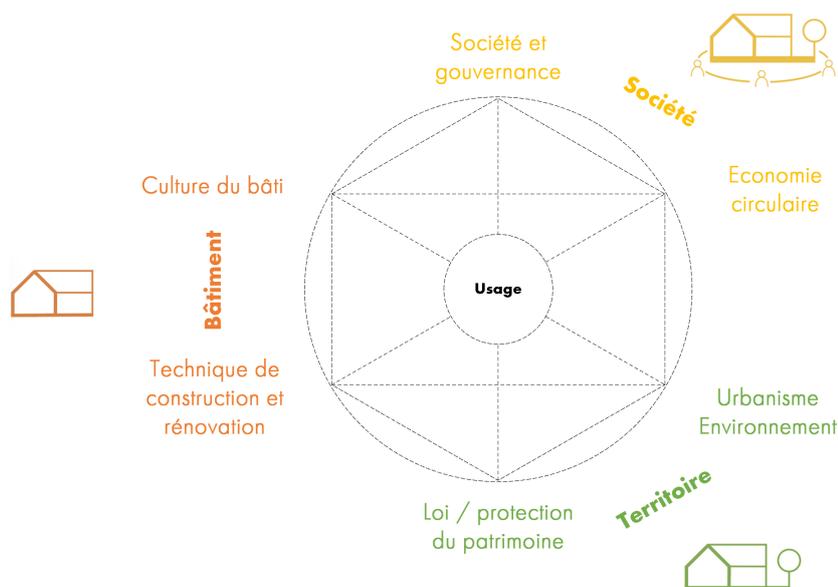


Figure 5 : Critères d'évaluation, inspirés d'Anderegg (1987) (Berset, 2024)⁵

⁵ Logo inspiré de l'étude de l'institut TRANSFORM et du SBC (Jaquerod et al., 2015)

Ces six critères peuvent être regroupés en trois grandes thématiques qui sont la société, le territoire et le bâtiment.

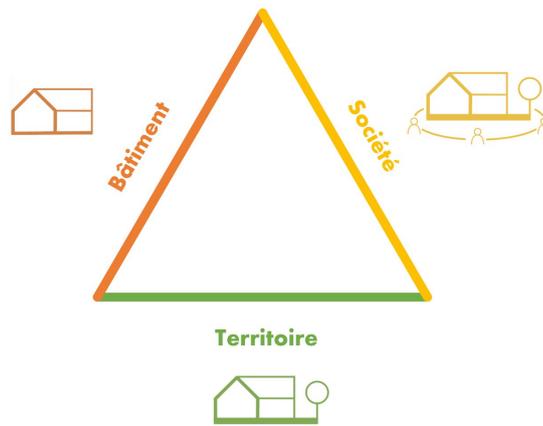


Figure 6 : Thématique d'analyse (Berset, 2024)



3. Facteurs d'influence sur la ferme traditionnelle

Nous avons vu dans le chapitre précédent, les principales causes de l'obsolescence de l'habitat rural traditionnel fribourgeois. Par conséquent, nous allons développer les trois thématiques qui ont été définies dans le chapitre précédent (Partie I:2). Pour analyser ces facteurs d'influence, nous nous basons sur la littérature, la législation ainsi que l'entretien ciblé.⁶

I. Société

Dans ce premier chapitre de la société, nous allons analyser dans quelle mesure la société interagit avec la ferme traditionnelle. Cette thématique est divisée en trois parties, la gouvernance, l'économie et l'agriculture.

a. Gouvernance

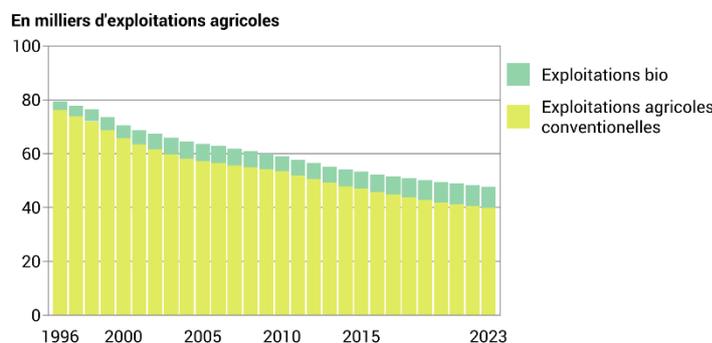
La thématique de la gouvernance sera expliquée par les exemples en partie II. Les cas permettent d'illustrer comment les autorités conçoivent un projet et comment la population peut agir dans la démarche.

b. Economie

i. Agriculture

Dans ce chapitre, nous pouvons comprendre dans quelle mesure les changements dans l'agriculture ont contribué à l'obsolescence des bâtiments agricoles traditionnels

Dans un premier temps, il est important de prendre conscience des dynamiques du milieu agricole en particulier. Si nous regardons les statistiques de l'Office fédéral de la statistique (2024), nous remarquons que le nombre d'exploitations agricoles diminue d'année en année. En 2023, il y avait 47'719 exploitations agricoles en Suisse. Par rapport à 2022, 625 exploitations ont disparu, ce qui représente en pourcentage une diminution de -1.3 % et qui correspond à l'abandon de 12 exploitations par semaine en Suisse (OFS, 2024a). A titre indicatif, en 1905, on dénombrait 252'500 exploitations agricoles (Saxer, 2006). Il faut souligner que cette diminution de 1905 à 2023 représente près de 5 fois moins d'agriculteurs.

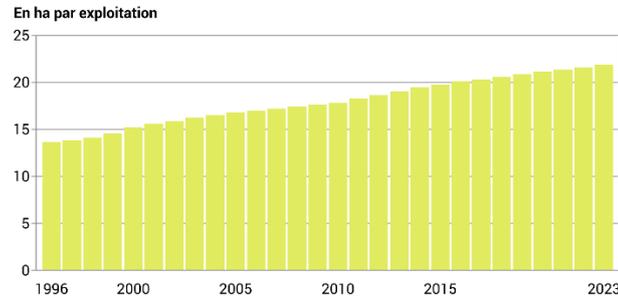


Graphique 6 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles (OFS, 2024a)

⁶ Les questions ciblées demandées auprès des interviewés sont disponibles en annexe.



La baisse du nombre d'exploitations est également synonyme d'une augmentation de la surface agricole utile par exploitation. La taille des exploitations est en constante augmentation. En moyenne, une exploitation en 2023 ont une surface 21,8 hectares (OFS, 2024a). En 1905, une exploitation agricole avait une surface d'environ 4,5 hectares (Saxer, 2006). En corrélation avec la diminution du nombre d'exploitations qui a diminué de 5 fois, la taille des domaines est devenue presque 5 fois plus grande.



Graphique 7 : Surface agricole utile par exploitation (OFS, 2024a)

De plus, dans le rapport agricole de 2023, nous pouvons lire que le nombre d'apprentis qui se forme dans ce domaine est en constante augmentation depuis quelques années. Un autre constat, pour la plupart d'entre eux, il s'agit d'une deuxième formation professionnelle. Le nombre de femmes qui entreprennent cette formation croit. Le siècle dernier, elles représentaient 5% vers l'an 2000 et aujourd'hui, elle représente 20% des Certificats Fédéraux de Capacités délivrés (CFC) (OFAG, 2023).

Évolution du nombre d'apprentis dans le champ professionnel de l'agriculture et de ses professions

Année scolaire	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
Agriculteur/trice	2 838	2 949	3 045	2 951	2 737	2 958	3 170	3 401
Aviculteur/trice	15	20	18	13	14	22	17	10
Maraîcher/ère	85	85	85	96	90	118	101	115
Arboriculteur/trice	43	41	44	42	27	33	30	34
Viticulteur/trice	154	179	186	179	149	171	189	146
Caviste	77	75	123	76	60	72	81	61
Total certificats de capacité CFC	3 212	3 349	3 501	3 357	3 077	3 374	3 588	3 767
Total attestations de formation professionnelle AFP	195	216	192	224	165	174	168	150
Total	3407	3565	3693	3581	3242	3548	3756	3917

Tableau 1 : Evolution du nombre d'apprentis dans le domaine de l'agriculture (OFAG, 2023)

Face à ces statistiques, l'association des petits paysans met en avant sur leur site internet la problématique de la disparition des fermes, de l'agrandissement des exploitations, ainsi que la problématique des agriculteurs qui peinent à trouver des exploitations à reprendre. La majorité des exploitations sont stoppées quand arrive le changement de génération. Les terres sont vendues à d'autres exploitations qui se retrouvent dispersées. Les entreprises agricoles s'agrandissent et se retrouvent ainsi plus proches d'une agriculture industrielle. Les machines deviennent de plus en plus présentes pour réduire le besoin en main-d'œuvre. Le risque d'un agrandissement des exploitations peut entraîner un manque de résilience face aux crises environnementales et des cultures sont moins diversifiées (Association des petits paysans, 2024a).



Aujourd'hui, la législation est orientée principalement pour privilégier les reprises d'exploitations au sein d'une famille. De ce fait, il y a plusieurs raisons qui font barrage à la reprise d'un domaine pour des personnes sans affiliation au domaine agricole (ibid).

- La remise des parcelles aux entreprises agricoles voisines est la solution la plus rentable financièrement (ibid).
- La vente aux voisins des terrains permet également une sécurité sur le plan social, car elle permet à l'agriculteur de conserver son logement (ibid).
- Le manque d'informations aux exploitants qui pensent que personne ne voudrait reprendre leur domaine (ibid).

Il est intéressant de noter qu'en 1905, il était coutume pour un maçon, un boucher ou d'autres artisans de posséder une petite exploitation agricole en plus de leur activité principale. Aujourd'hui, nous constatons l'inverse, les agriculteurs ont souvent en plus de leur exploitation une activité accessoire afin de leur permettre un revenu supplémentaire (Saxer, 2006).

De plus, un constat marquant est à relever dans les structures agricoles en augmentation, c'est la taille des troupeaux. En 1905, on dénombrait 1'413'000 bovins par rapport à 2023 et le nombre n'a pas fortement évolué, passant à 1'528'595 bêtes. En 1905, il y avait 205'300 exploitations avec des bovins qui détenaient en moyennes en suisse 7 bovins. En 2023, le nombre est passé à 40'201 entreprises agricoles avec des bovins ce qui donne en moyenne par 37 bovins par centre d'exploitation. Les méthodes de détention du bétail ont évolué avec les nouvelles prescriptions par exemple avec les stabulations libres (Saxer, 2006) (OFS, 2024b). Comme des vases communicants, le nombre de bêtes détenues par agriculteur a également été multiplié par 5 alors que le nombre total de bovins n'a pas changé significativement en 118 ans.

En effet, la Confédération Suisse incite les éleveurs à participer aux programmes pour le bien-être des animaux. Il s'agit des programmes suivants :

- « Systèmes de stabulation particulièrement respectueux des animaux (SST) »
Instaurée depuis 1993, la confédération aide les agriculteurs pour les frais supplémentaires dus notamment à l'augmentation de la surface en stabulation qui a comme effet une augmentation du matériel et du travail nécessaire.
- « Sorties régulières en plein air (SRPA) »
En vigueur depuis 1993, cette prestation aide les agriculteurs pour le rapport de travail supplémentaire comme par exemple la conduite des troupeaux au pâturage, clôturer les champs, etc...
- « Contribution à la mise au pâturage »
Mise en œuvre en 2003, cette contribution est plus exigeante que la SRPA en particulier pour le nombre de sorties et de pâturages nécessaires. De ce fait, elle demande un travail encore plus conséquent.
(OFAG, 2024)



ii. Alimentation

Jusqu'à 1850, la population produisait sa propre nourriture. L'agriculture était pour la subsistance, près de 60% de la population venait du monde paysan. À l'heure actuelle, le monde agricole représente 3% de la population (Aymon, 2024).

L'arrivée des industries a créé de nouveaux emplois en ville, ce qui a conduit à l'exode rural diminuant ainsi le nombre de paysans. Au XX^{ème} les innovations comme la mécanisation vont augmenter la productivité dans l'agriculture. Les progrès seront ralentis durant les deux guerres mondiales. Néanmoins, l'industrie chimique qui produisait les armes durant les guerres a reconverti leur production en pesticide pour l'agriculture marquant un nouveau tournant dans la production (ibid).

La mécanisation, les engrais chimiques, la sélection des espèces végétales et animales a permis une augmentation de la production malgré la diminution du nombre d'agriculteurs (ibid).

iii. Vers une nouvelle agriculture

Selon une interview de l'historien de l'architecture Sébastien Marot, l'agriculture et l'architecture sont nées au même moment à l'aire néolithique. Jusqu'à l'aire industrielle, il entretenait un rapport assez proche. Par la suite, ces deux se sont divisés. Aujourd'hui, dans une impasse environnementale, comment pouvons-nous retrouver un rapport entre ces deux domaines ? (Marot, 2020)

La permaculture signifie agriculture permanente ou culture permanente. Elle est composée d'un système de polyculture pour éviter les intrants comme c'est le cas dans l'agriculture industrielle. Dans ce cadre, des scénarios ont été pensés pour donner une nouvelle forme d'agriculture (ibid).

- Le premier scénario de l'incorporation est la philosophie de la concentration des villes maximum qui limite les transports avec des immeubles de culture dans la ville (ibid).



Figure 7 : Scénario de l'incorporation, illustration de Martin Etienne (Archipress & Associés, 2020).



- Le deuxième scénario est celui de la négociation, la métropole croit en incorporant l'agriculture et l'horticulture dans son programme créant ainsi une sorte de métropole hybride (ibid).



Figure 8 : Scénario de la négociation, illustration de Martin Etienne (Archipress & Associés, 2020).

- Le troisième scénario de l'infiltration veut une intégration de l'agriculture dans la ville avec des initiatives individuelles sans planification. Cette forme peut prendre de l'ampleur comme par exemple à Cuba après la fin des exportations russes (ibid).



Figure 9 : Scénario de l'infiltration, illustration de Martin Etienne (Archipress & Associés, 2020).

- Le quatrième scénario de la sécession veut créer des regroupements d'individus avec une organisation autosuffisante, qui sort de la politique des métropoles pour s'organiser et supplanter l'urbanisme. L'agriculture remplace l'urbanisme (ibid).



Figure 10 : Scénario de la sécession, illustration de Martin Etienne (Archipress & Associés, 2020).



Lors d'un entretien avec M. H____, qui s'occupe de l'aménagement du territoire à l'institut agricole de Grangeneuve, il relève que le canton de Fribourg n'a actuellement pas de projet pour conserver les structures agricoles dans la zone à bâtir. L'agriculture subit une pression par la législation régissant les nuisances sonores et olfactives, contraignant la ferme à se déplacer en dehors de la zone centre. Un juste milieu doit être trouvé entre la production agricole et de l'environnement, c'est la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) qui a la charge de la pesée des intérêts entre l'environnement et l'agriculture. Cependant, il y a quelques initiatives de fermes BIO dans des franges urbaines, mais pas de stratégie au niveau cantonal (Institut agricole de Grangeneuve, communication personnelle, 29 mai 2024).

c. Paysage

La ferme fribourgeoise a contribué à sculpter le paysage du canton. Dans ce chapitre, nous allons voir dans un premier temps ce que recouvre la notion de paysage. Dans un deuxième temps, nous analyserons le paysage dans le canton de Fribourg et nous terminerons par regarder les paysages typiques dans lequel l'habitat rural intervient.

i. La notion de paysage

Selon la convention européenne du paysage en 2000 à Florence : « Le paysage désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations » (Service des forêts et de la nature, 2023).

Dans la stratégie paysage de l'OFEV de 2011, la Confédération complète la définition de la convention européenne : « Le paysage englobe l'espace entier – tel que nous le percevons et le vivons. Les paysages constituent l'environnement spatial du vécu et du ressenti de l'homme et permettent à l'individu comme à la société de satisfaire leurs besoins physiques et psychiques. Ils sont une ressource aux fonctions multiples : lieux d'habitation, de travail, de détente et d'identification pour l'être humain, espaces de vie pour les animaux et les plantes, ils sont aussi l'expression spatiale du patrimoine culturel. Les paysages représentent en outre une valeur économique. Ce sont des structures dynamiques qui évoluent constamment à partir de facteurs naturels en interaction avec l'utilisation et l'aménagement par l'homme. » (ibid).

ii. Paysage du canton de Fribourg

Dans une publication du Service des forêts et de la nature, le paysage est imagé à la manière d'un tissu textile. Le paysage est une étoffe composée de fils provenant de la nature et de la culture. (Service des forêts et de la nature, 2023). Rejoignant ainsi les propos d'Anderegg (1987), la ferme fribourgeoise découle du lien culturel et également de la nature.

Le paysage du canton est composé d'une multitude de « textures paysagères ». Selon Meier et Bucher (2010), « une texture paysagère » représente des espaces typiques d'un paysage dominé, comme par exemple des infrastructures, des habitations, l'agriculture ou des éléments naturels comme l'eau. En fonction des interactions de la nature et de l'homme, le paysage est modelé par les différentes textures (Service des forêts et de la nature, 2023).

De ce fait, des types de paysage caractéristique sont définis par région. Le canton de Fribourg reconnaît 27 types de paysage. (ibid)



iii. Types de paysage

Dans le concept des paysages du canton de Fribourg, nous retrouvons la ferme qui a participé à façonner le paysage (Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage, 2015).

Pour les paysages de vergers (type n°03-01), la ferme est souvent en lien avec les vergers ou à proximité des zones habitées (ibid).

Les paysages d'alpage (type n°03-03) ont également été façonnés pour la présence du bétail durant l'été. Le paysage a été aménagé pour accueillir les chalets d'alpage et des aménagements comme des haies et des clôtures. Cette activité permet de garder les pâturages ouverts et ainsi évite que la forêt reprenne le dessus (ibid).

Le paysage en mosaïque avec motif forêt – paysage ouvert (type n°03-04), la ferme est un élément du paysage comme habitat dispersé sur le territoire (ibid).

Le paysage agraire périurbain (type n°03-07), ce type de paysage est décrit comme étant en tension avec le développement de l'urbanisation poussant l'agriculture vers l'extérieur créant, ainsi le changement d'affectation de ces bâtiments. Dans les qualités dignes de protection, nous pouvons lire que c'est un paysage de contraste entre l'urbain et l'agriculture. La juxtaposition des anciennes habitations paysannes et les nouvelles exploitations. La présence de culture et la confection de produits locaux contribuent à susciter l'intérêt de la population pour l'agriculture. Ce paysage possède une valeur récréative, à une vue directe sur l'exploitation agricole (ibid).

Le paysage à habitat dispersé (type n°05-01) a la particularité de trouver la présence de bâtiments à caractère agricole. Ils sont répartis plus ou moins régulièrement sur le territoire. Dans quelques situations, les anciennes fermes sont transformées pour d'autres usages que l'agriculture créant un risque de modification de l'aspect paysagé avec les aménagements extérieurs (ibid).

Le paysage rural de villages et de hameaux (type n°05-02), les constructions rurales et les cultures dans les environs ont contribué à façonner le paysage par les activités artisanales et agricoles. Dans certaines régions, l'espace a bien été préservé alors que dans d'autres, il a subi le développement de la zone villa (ibid).

Ci-dessous une photo du village de Villaz-St-Pierre, nous pouvons voir les fermes traditionnelles colorées en rouge. Le village a été formé par l'alignement des anciens habitats ruraux. Des constructions se sont ajoutées entre les bâtiments agricoles (OFC, 1990).



Figure 11 : Photo du village de Villaz-St-Pierre avec les fermes colorées en rouge (photo Berset 2024)



Le paysage bâti périurbain (type n 05-03), les fermes sont intégrées dans le tissu. Dans cette situation, les fermes se retrouvent comme vestige et témoin de l'agriculture traditionnelle (Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage, 2015).

Pour conclure ce chapitre, la ferme fribourgeoise a contribué à façonner le paysage entre la nature et la culture. Ces ouvrages sont à présent des éléments caractéristiques qui font partie du paysage comme le paysage d'habitat dispersé. Dans certains cas, la ferme est également vue comme un vestige de l'agriculture traditionnelle. Dans le paysage agraire périurbain, il est synonyme de tension entre l'urbanisation et l'agriculture. Néanmoins, cette proximité crée un rapprochement entre la population et le monde agricole avec un terroir local.



II. Territoire

Dans le chapitre du territoire, nous commencerons par analyser les bases légales. Puis, nous étudierons comment les objets sont protégés au patrimoine et nous terminerons par observer des mesures d'aménagement du territoire qui permettent de conserver un bâtiment.

a. Base légale

Dans cette thématique, nous allons analyser le cadre légal qui régit l'aménagement du territoire. De plus, nous allons nous concentrer sur l'évolution de la législation au cours des années.

i. LAT

Les buts de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) sont décrits dans l'article 1, alinéa 1. Cette législation définit la séparation du bâti et du non-bâti et veille à une utilisation mesurée du sol. L'état garantit un développement harmonieux sur l'ensemble du territoire répondant aux besoins du pays (Confédération suisse, 2019).

Depuis cette séparation en 1972, des fermes se sont retrouvées dans la zone à bâtir étant donné qu'elles sont dans le cœur du village. Dans les propos de M. H___ de l'institut agricole de Grangeneuve, la séparation hermétique du territoire entre les zones constructibles et inconstructibles limite les synergies possibles. De plus, la zone agricole n'est pas planifiée comme la zone à bâtir. Mais cette séparation permet également de conserver l'accès aux terres pour les agriculteurs (Institut agricole de Grangeneuve, communication personnelle, 29 mai 2024). Comme nous avons pu le voir dans la littérature de Anderegg, la ferme traditionnelle était pensée dans la globalité du territoire, ce qui fait un contraste avec aujourd'hui.

(a) Evolution de la LAT

(i) LAT 1

La révision de la loi entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 a comme but d'orienter l'urbanisation vers l'intérieur. C'est dans cette pensée que les cantons établissent des règles qui répondent à ce principe. Les zones à bâtir sont surdimensionnées et doivent être réduites. Les zones mal situées doivent être transférées dans des secteurs plus adaptés (EspaceSuisse, 2024b).

De plus, les zones à bâtir qui sont surdimensionnées ainsi que les terrains à bâtir mal positionnés doivent être transférées dans les lieux où elles seront utiles. Le but était de limiter la disparition de terre cultivable et de rationaliser les infrastructures (ibid).

La densification vers l'intérieur a d'une certaine manière augmenté la pression sur les bâtiments existants. Aujourd'hui, des communes du canton de Fribourg, voyant les effets secondaires de cette densification, ont contacté les Services de l'Etat pour leur demander que faire face à cette disparition des fermes (SeCA, communication personnelle, 8 mai 2024).



(ii) LAT 2

La nouvelle révision de la LAT 2 adoptée en 29 septembre 2023 par le parlement se concentre essentiellement pour les constructions en hors zone à bâtir. Depuis l'introduction de la loi en 1979, plusieurs règles dérogatoires pour le hors zone à bâtir ont été introduites pour rendre des affectations conformes à la zone agricole. Des interventions parlementaires continuent de proposer des initiatives pour déroger à la zone. Aujourd'hui, la LAT 2 tente de répondre à cette problématique (EspaceSuisse, 2024a).

(iii) Les principales modifications apportées par la LAT2

L'objectif principal est de stabiliser le nombre de constructions en hors zone à bâtir. Concrètement, les constructions qui ne font pas l'objet d'une protection patrimoniale hors de la zone constructible sont soumises à « l'objectif de stabilisation ». Le but de stabiliser sera obtenu à l'aide des plans directeurs cantonaux (PDCan). Les cantons ont cinq ans pour faire les modifications nécessaires après l'entrée en vigueur de la loi (EspaceSuisse, 2024a).

Afin de répondre aux particularités cantonales ou régionales, les cantons doivent définir dans leur plan directeur cantonal respectif les sites où certaines affectations sont autorisées. Ceci devra être défini dans « une conception spatiale globale ». Ainsi, des « zones non constructibles avec des utilisations à compenser » sont à définir (ibid).

Pour l'instant, l'ordonnance⁷ n'est pas encore sortie et sa mise en œuvre pas encore définie pour le canton de Fribourg. Selon M. H___ de l'institut agricole de Grangeneuve, la LAT 2 va renforcer plus fortement le hors-zone et réduire la problématique du désassujettissement des fermes. Actuellement, la problématique est arrivée d'une population dans la zone agricole qui ne se rend pas forcément compte de l'activité agricole (Institut agricole de Grangeneuve, communication personnelle, 29 mai 2024).

ii. LDFR

La législation sur le droit foncier rural (LDFR, 1991) est un exemple de loi où le droit public et le droit privé s'entremêlent. L'état intervient sur la propriété foncière agricole et l'aménagement du territoire. La LDFR est accompagnée de son ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, 1993). Le droit foncier rural régit la propriété des biens-fonds agricoles dans le territoire rural (Mahaim, 2022).

Au niveau du canton de Fribourg, la LDFR est assurée par l'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LALDFR, 1993)

(a) Les buts de la LDFR

Le but est de préserver la propriété foncière rurale. Elle permet d'encourager la propriété foncière ainsi que de préserver les exploitations familiales. Afin de garantir une agriculture productive et durable. Elle permet de fortifier la position de l'exploitant pour l'achat d'une entreprise ou d'immeuble agricole et de conserver un prix acceptable pour les terrains agricoles (art. 1 al. 1 LDFR)(AFC, 2024)

La LDFR permet ainsi d'assurer la cession d'une entreprise ou d'un immeuble agricole à des personnes qui sont formées et qui souhaitent reprendre un domaine. Cette loi limite le partage d'une entreprise agricole (AFC, 2024).

⁷ Le 19 juin 2024, l'ordonnance sur l'aménagement du territoire a été mise en consultation jusqu'au 9 octobre 2024 (ARE, 2024)



(b) Les champs d'application art. 2 (LDFR)

La LDFR régit l'ensemble des mesures spécifiques concernant la propriété des biens-fonds dédiés à l'agriculture. Le champ d'application de cette loi permet ainsi de soumettre l'autorisation des transactions foncières rurales (Mahaim, 2022).

Selon l'art. 2 al. 1 LDFR, la loi s'applique aux immeubles agricoles isolés ainsi qu'aux immeubles agricoles incorporés à une entreprise agricole.

- Pour les immeubles situés hors de la zone à bâtir selon art. 15 LAT de 1979
- Répondre à une utilisation agricole licite.
(Mahaim, 2022).

La loi s'applique également art. 2 al.2 LDFR :

- Aux immeubles et parties d'immeubles incluant les bâtiments et les équipements agricoles. Ceux-ci incluent les aires environnantes situées dans une zone à bâtir faisant partie de l'exploitation.
- Aux forêts faisant partie du domaine.
- Aux immeubles implantés en partie dans une zone à bâtir qui ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation.
- Aux immeubles à usage mixte qui ne sont pas distribués entre une partie agricole et une partie non agricole.
(ibid)

Art. 2 al 3

Néanmoins, pour les vignes de moins de 15 ares ou les autres terrains plus petits que 25 ares qui ne font pas partie d'une entreprise agricole (ibid).

Une dérogation à l'al 3 est prévue lors d'un remaniement parcellaire, depuis la création du syndicat jusqu'à la prise de décision et l'enregistrement au registre foncier (ibid).

(c) Notions principales

- Entreprise agricole (art. 7, al. 1 LDFR)
Une entreprise agricole est un ensemble d'immeubles, de constructions et d'installations utiles à la production agricole qui répondent aux méthodes du pays (DIAF, 2023).
- Entreprise agricole, cas particulier (art, 8 LDFR)
L'exploitation n'est plus digne d'être maintenue, car la configuration de l'exploitation n'est plus favorable. Pour illustrer la mise en pratique de cette disposition, nous pouvons prendre l'exemple d'une entreprise agricole avec des bâtiments en zone à bâtir et un domaine de 11 à 12 hectares. Les bâtiments se situent en zone à bâtir et accueillent des animaux. Dans ce cas là, nous pouvons dire que si on veut exploiter, nous arrivons à un UMOS. Mais, il ne s'agit pas d'une bonne structure viable. Dans ce cas, l'autorité foncière peut statuer pour dire que ce n'est pas une entreprise digne d'être maintenue selon l'art 8 LDFR. C'est une entreprise, car elle ne fait plus d'un UMOS, mais dans sa configuration, elle n'est pas digne d'être maintenue, parce que les bâtiments ne pourront pas être transformés et la ferme ne pourra pas être déplacée dans la zone à bâtir, car il n'a pas assez d'hectares pour être viable (ACF, communication personnelle, 18 avril 2024).



- **Prix licite (Art. 66 LDFR)**
Le prix pour l'achat d'un bien ne peut pas être excessif et ne doit pas dépasser les 5% des prix payés en moyenne pour des entreprises ou immeubles agricoles (DIAF, 2023).
- **Valeur de rendement (Art. 10 LDFR)**
La valeur de rendement est égale au capital avec un intérêt calculé avec une hypothèque de premier rang moyen. Celui-ci est équivalent au revenu d'une exploitation ou d'un immeuble agricole. La période de calcul pour le revenu et le taux se fait sur une moyenne de plusieurs années (DIAF, 2023).
- **Interdiction de partage matériel (Art. 58 al.1 LDFR)**
Les immeubles utiles à l'exploitation ne peuvent pas être séparés de l'exploitation (DIAF, 2023).
- **Interdiction de morcellement (Art. 58, al 2 LDFR)**
Il n'est pas possible de réduire les immeubles agricoles en parcelle de moins de 25 ares et 15 pour les vignes. Les cantons peuvent définir des surfaces plus importantes (DIAF, 2023).
- **Autorisations exceptionnelles (Art. 60, al. 2 LDFR)**
L'article 60 al. 2 LDFR admet la vente des terres d'un agriculteur ou une partie de celles-ci, à condition que l'entreprise agricole soit structurellement améliorée par l'achat du bien. Les acheteurs doivent être propriétaires et exploitants d'entreprises agricoles. En outre, le conjoint et les enfants doivent être d'accord du démantèlement de l'exploitation familiale. De ce fait, les agriculteurs qui mettent fin à leur domaine peuvent vendre les terres et garder la zone à bâtir (AFC, communication personnelle, 4 juin 2024).

iii. Plan d'aménagement local

Aujourd'hui, dans les plans communaux d'urbanisme, le service de l'agriculture demande de rajouter l'usage agricole dans des zones d'affectation pour maintenir les exploitations encore en fonction. Il arrive que des communes retirent cette destination et ferme complètement la destination à l'agriculture. Une exploitation se situant dans ce cas de figure ne pourra plus se développer (Institut agricole de Grangeneuve, communication personnelle, 29 mai 2024).

Actuellement, lors d'une mise en zone, si une exploitation agricole se retrouve dans la zone à bâtir, elle ne pourra pas être affectée (ibid).

iv. Bruit et odeur

La politique actuelle ne permet plus la détention d'animaux dans la zone à bâtir. Le respect de la distance liée à l'aire, au bruit et la protection animale ne permettent pas la transformation et la modernisation d'une ferme dans la zone à bâtir. Celle-ci sera contrainte de s'extraire de la zone à bâtir. (ACF, communication personnelle, 18 avril 2024)



b. Le recensement d'un objet au patrimoine.

Nous pouvons lire dans le script d'un cours enseigné en 2021 à la Haute Ecole d'Ingénierie et d'Architecture de Fribourg (HEIA-FR) par Monsieur Aloys Lauper du Service des biens culturels (SBC) du Canton de Fribourg que la valeur d'une chose ne découle pas seulement de la rareté, mais du choix d'avoir mis un objet sous-protection pour témoigner d'une histoire. De ce fait, la valeur de l'élément à protéger découle également du contexte dans lequel il s'inscrit (Lauper, 2021).

L'attention que l'on porte sur un objet dépend du témoignage dont il est chargé, du discours auquel il se rattache et de sa place dans le contexte. Dans la littérature d'Aloïs Riegl, de Françoise Choay, de Alain Bourdin et de Pierre Nora, celle-ci nous montre que le patrimoine est moins présent dans l'objet matériel que dans la vision que nous portons sur celui-ci. De ce fait, le patrimoine est dans une moindre mesure, le témoignage du passé, mais c'est davantage la pérennité de la chose par la valeur qu'elle représente qui compte (ibid).

L'historien Pierre Nora publie dans « *Lieu de mémoire* » la conservation du patrimoine est possible seulement si l'objet en question à un potentiel de réappropriation par la société et l'époque dans lequel il perdure (ibid).

« La valeur du patrimoine n'est donc pas dans sa matérialité, dans sa réalité, mais dans son potentiel évocateur. » (Lauper, 2021)

Dans les exemples présentés, nous pouvons relever la transformation du silo à grain (Figure 13) sur le site industriel de Pérolles dans la ville de Fribourg transformé en appartements (Figure 12). Il accueille aujourd'hui des appartements qui ne seront jamais des logements « standard ». Cette contrainte impose à réfléchir à une nouvelle typologie qui n'aurait pas vu le jour sans la contrainte de l'existant. Pour un historien, la construction s'inscrit dans une continuité technique de nouvelles méthodes constructives. Le prolongement de l'histoire d'un bâtiment permet un potentiel de réappropriation (ibid).



Figure 13 : Ancien silo, Fribourg (Lauper 2021)



Figure 12 : Silo transformé en logements (Tschubby 2022)



Dans les exemples de transformation, Lauper (2021) prend également pour exemple la transformation d'une grange dans le village de Grandvillard qui se trouve dans un nouveau contexte urbain avec la construction d'une villa contemporaine. La transformation du bâtiment n'efface pas la mémoire de son usage initial qu'était la grange. Mais au contraire, elle enrichit le projet par l'utilisation des caractéristiques initiales du bâtiment (ibid).

Une autre ferme à Villarvolard (Figure 14), les architectes utilisent les éléments caractéristiques de la ferme fribourgeoise pour les transposer dans le logement. L'ancien fumoir de la ferme est utilisé pour la salle de bain. Le bûcher est conservé afin de permettre de dissimuler les nouvelles fenêtres en arrière-plan. La fonction initiale a disparu, mais le bâtiment a montré un potentiel d'adaptation (ibid).



Figure 14 : Ferme à Villarvolard transformée en logement (Lauper 2021)

Lauper (2021), nous rappelle que les espaces ont une valeur uniquement s'ils font partie d'un contexte et d'une fonction. Un objet peut subsister seulement quand il peut être désigné. C'est le cas par exemple pour une bâtisse construite en 1809 à la Grand-Rue 15 à Bulle. L'intérêt de sa conservation prend son sens quand celui-ci est nommé comme un marqueur de la reconstruction de Bulle après son incendie en 1805. De plus, il est l'un des modèles de la standardisation de l'habitat pour l'époque (Figure 15) (ibid).



Figure 15 : Photo du salon à la Grand-Rue 15, Bulle (Lauper, 2021)



A la lumière de ce chapitre, nous pouvons nous poser la question dans quelle mesure le patrimoine intervient dans l'aménagement du territoire ? Car, comme nous avons pu le voir, le patrimoine découle du contexte dans lequel il se situe.

c. Conservation du patrimoine avec les lois sur l'aménagement du territoire

Cette prise de conscience entre l'aménagement du territoire et la sauvegarde du bâti se retrouve dans un document de la Commission Fédérale des Monuments Historiques (CFMH) dans un rapport de 1993 qui s'intitulait « la conservation des monuments historiques et l'aménagement du territoire ». Durant ce congrès, la relation entre les monuments historiques et l'Aménagement du Territoire ont été entrepris. Lors de cette session, la problématique de la reconversion et de la réutilisation de l'industrie de Sulzer à Winterthur a créé un débat. Dans les propos d'André Meyer, il décrit que le congrès aurait pu s'appeler « la conservation des monuments historiques au moyen de l'aménagement du territoire ». Avant ce congrès peu d'études ont mis en relation l'aménagement du territoire et la conservation du patrimoine bâti. A l'époque de ce congrès, ce sujet était déjà d'actualité, mais il a demandé aussi de nouveaux moyens législatifs pour la conservation des bâtiments historiques. Le but de cette rencontre était de lier ces deux thématiques afin qu'elles soient coordonnées (Vonesch, 1994).

L'Arrêté fédéral de 1972 sur les mesures urgentes dans le domaine de l'aménagement du territoire ainsi que la loi fédérale de 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) intègrent la protection de la nature et du paysage. La protection des bâtiments historiques est une activité indépendante. De ce fait, la conservation du patrimoine était exclue des textes fédéraux et des lois cantonales sur l'aménagement du territoire. La raison de cette séparation est historique, jusqu'ici la conservation du patrimoine avait comme but de protéger les objets individuellement alors que l'aménagement du territoire à veiller sur l'environnement extérieur (ibid).

L'aménagement du territoire se consacre essentiellement sur l'avenir alors que la conservation du patrimoine historique est orientée vers le présent. Néanmoins, cette notion a changé, car les deux domaines s'occupent de l'aménagement de l'espace (ibid).

Parmi les discussions, le sujet de la réaffectation des usines désaffectées de Sulzer à Winterthur (Figure 16) a créé un débat. Dans le résumé, nous pouvons lire que la ville de Winterthur a subi un changement radical de son économie. Au départ de l'industrie, la ville s'est posé la question de comment conserver ce patrimoine industriel. Les bâtiments doivent être transformés afin de les conserver. Après une étude du site, l'Exécutif de la commune a fait le choix de ne pas soumettre les bâtiments à un inventaire pour les protéger. Mais plutôt de prendre les intérêts de conservation des éléments bâtis dans des mesures d'aménagement du territoire. C'est le plan directeur, le plan d'affectation et la procédure d'autorisation qui doivent définir les directives à suivre pour le développement (ibid).



Figure 16 : Atelier d'architecture à la ZHAW dans l'ancienne usine Sulzer à Winterthur (Mäder & Winiger, 2008)

La conservation du patrimoine étudiée de manière similaire à la préservation de l'environnement permet à l'autorité de prendre des décisions avec une vision globale (ibid).

Comme nous avons pu le lire plus haut dans le contexte, la confédération a dû prendre des mesures pour faire face à ces bouleversements sociétaux, économiques et techniques. Dans l'étude de l'institut d'architecture de Genève, nous pouvons remarquer que l'introduction de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN) de 1966 et la Loi fédérale sur l'Aménagement du Territoire (LAT) de 1979 ont permis au gouvernement fribourgeois d'introduire une loi cantonale pour l'aménagement du territoire et les constructions en 1983 ainsi qu'une Loi sur la Protection des Biens Culturels (LPBC) en 1991 (Speiser et al., 1995).

C'est en 1983 que commence le recensement, environ 7600 des fermes sont dignes de protection. De surcroît, le canton compte 500 chalets d'alpage protégés. La majorité des bâtiments ruraux date du 18^{ème} – 19^{ème} siècle. Par rapport à sa superficie, le canton de Fribourg possède un patrimoine bâti très important. Néanmoins, depuis 1985 à 1995, c'est environ 500 fermes qui ont disparu du paysage (ibid).

La récession de 1990 a limité le nombre de nouvelles constructions. Mais le manque d'argent a contribué à utiliser les espaces vides. Cependant, ces solutions n'ont pas toujours été de très grandes qualités dans la transformation (ibid).

Dans un document de l'institut d'architecture de l'université de Genève qui s'intitule « Sauvegarde du patrimoine de bâti, Friches agricoles et friches industrielles » de 1995, nous voyons une relation entre ces deux constructions qui peuvent sembler s'opposer aux premiers abords. Mais, les deux thématiques s'interrogent sur des bases communes. En parallèle, nous pouvons mettre en relation une étude du Service des biens culturels du canton de Fribourg en collaboration avec l'Institut d'architecture TRANSFORM qui a réalisé en 2015 un document sur la reconversion du patrimoine architectural rural. Ces deux études interrogent sur les façons de transformer le patrimoine en respectant son architecture.



Ces deux études démontrent comment transformer ces bâtiments en respectant l'existant dans les futures transformations. Les études s'intéressent uniquement sur les bâtiments existants. Une question découle de ces deux études : *Dans quelle mesure les plans d'aménagement contribuent à la préservation de la qualité du paysage et de l'espace bâti dans la reconversion de ces bâtiments devenus obsolètes ?*

Une réponse à cette question se montre au travers de l'exemple de la ville de Winterthur lors de la reconversion des anciennes usines de Sulzer qui ont utilisé les outils de l'aménagement du territoire afin de conserver ce patrimoine industriel dans le nouveau contexte urbain. Ce qui nous a conduits à la seconde question : *Comment conserver un lien avec l'aménagement du territoire ?*

i. Loi sur les biens culturels

Dans la thèse d'Aurélien Wiedler (2019), nous pouvons lire que la loi sur la protection des biens culturels (LPBC) accompagnée par son règlement d'exécution entre en vigueur à la date du 1^{er} septembre 1993. Auparavant, c'était uniquement la loi sur l'aménagement du patrimoine qui garantissait une protection. Ceci explique pourquoi une grande partie est définie par des mesures d'aménagement et par la police des constructions. Cette loi prévoit des mesures d'encouragement, de protection et donne la possibilité pour recourir à certaines associations comme dans la majorité des parties des lois cantonales (Wiedler, 2019).

(a) Champs d'application

La LPBC détermine les règles de protection des biens culturels qui ne sont pas déjà déterminés par l'aménagement du territoire et la police des constructions.

La définition de la « protection » et d'un « bien culturel protégé » est définie dans les art. 2 à 4 de la LPBC. La protection est l'ensemble des mesures qui permet sa conservation et sa valeur. Les biens culturels sont des objets, des immeubles ou des meubles anciens ou contemporains qui méritent de l'attention pour la population. Ils sont les traces de la vie religieuse, de l'art et de l'activité de la société. De ce fait, les biens culturels sont mis sous protection soit par la LPBC ou par la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC). La LPBC définit un immeuble pouvant être soit une construction, soit un site construit, historique ou archéologique (Wiedler, 2019).

(b) L'intervention de l'état

La responsabilité de la sauvegarde d'un bien culturel selon l'art. 5 LPBC doit être faite par son propriétaire. La culture est dans un premier temps une initiative privée. Le détenteur a des droits ainsi que des devoirs d'assumer l'objet protégé. Dans l'article 6 LPBC, il est mentionné que l'état intervient s'il y a un intérêt public. De ce fait, la collectivité entre en jeu lorsque le propriétaire ne peut pas supporter la responsabilité de protection (Wiedler, 2019).

(c) Le recensement au bien culturel

L'Etat effectue le recensement d'objet ayant un intérêt pour le canton selon l'art. 44 al. 1 LPBC. Un relevé de l'ouvrage à protéger est effectué. Ce document a pour but d'informer le propriétaire, les autorités et le public. Ces données de base sont intégrées dans la planification des plans d'aménagements locaux. Le recensement permet d'orienter les communes, mais seulement à titre indicatif. Le recensement n'a pas de portée juridique et donc ne peut pas être sujet à un recours (Wiedler, 2019).



Selon le Règlement d'Exécution de la Loi sur la Protection des Biens Culturels (RELPBC), les bâtiments recensés reçoivent une note A, B et C selon l'art. 48 de la RELPBC. Ils sont également classés en trois catégories 1, 2 et 3 (SBC, 2024). En principe, il y a une corrélation entre la valeur et la catégorie par exemple la valeur A qui est la valeur la plus haute sera de catégorie 1 (Lauper, 2021).

Afin de définir la note au recensement, six critères sont définis dans le plan directeur cantonal selon la friche T115. Les critères sont les suivants :

- La valeur historique
 - La forme et l'élément décoratif
 - La représentativité
 - La rareté
 - L'intégrité
 - La situation
- (Etat de Fribourg, 2020a)

Dans l'étude de l'institut TRANSFORM et du SBC, un tableau résume les possibilités d'adaptation des bâtiments protégés et non protégés en fonction de la zone à bâtir et du hors zone à bâtir (Jaquerod et al., 2015). Vous trouvez ci-dessous le tableau inspiré de cette étude.

	Bâtiment protégé	Bâtiment non protégé
En zone à bâtir	Dans le respect de la protection, un changement d'affectation ou une transformation est possible.	Dans le respect de la zone d'affectation, un changement d'affectation ou une transformation est possible.
	Dérogation à la valeur maximale de l'IBUS en respectant cependant les exigences liées à sa conservation (Art. 80 al a ReLATeC)	
Hors zone à bâtir	Dans le respect de la protection, un changement d'affectation ou une transformation est possible à l'intérieur du volume construit. (Art 24d LAT)	Si l'habitation était déjà présente avant 1972, un agrandissement du logement est envisageable. Il n'est pas envisageable de changer l'affectation. (Art 24c LAT) Néanmoins, la surface doit être au maximum de 60% à l'intérieur du logement. (art 42 al 2 OAT)

Tableau 2 : Résumé du cadre légal selon la LAT, inspiré Jaquerod et al. (2015), (Berset 2024)



III. Construction

Dans le chapitre construction, nous commencerons par analyser le bâtiment de la ferme traditionnelle. Ensuite, nous nous concentrerons sur les études qui sont consacrées à l'adaptation de ces bâtiments. Nous poursuivrons avec le lien culturel et également la culture du bâti. Et pour conclure, nous regarderons la pression immobilière sur ces bâtiments.

a. Le bâtiment de la ferme traditionnelle

La littérature architecturale d'Anderegg (1979) nous dit que la ferme est un édifice complexe dû au fait qu'elle accueille sous le même toit plusieurs fonctions. Le bâtiment sert à la fois de logement et de locaux pour les besoins agricoles. La partie habitable et la partie rurale sont en général clairement séparées par un mur de refend le long du couloir d'entrée. Dans la plupart des cas, cette séparation était volontaire pour séparer des odeurs et protéger des incendies (Anderegg, 1979).

i. Implantation

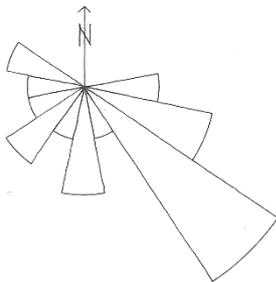
Depuis la colonisation romaine, sur le territoire du canton, l'habitat rural était disposé de trois manières. Il peut être regroupé en hameau, en ferme isolée ou en village (Anderegg, 1979).

Les hameaux se sont souvent transformés en village à la suite d'un regroupement des habitats. A la base, le noyau est souvent une propriété seigneuriale et au cours des temps d'autres domaines privés se sont ajoutés (ibid).

La ferme isolée se situe au milieu de son domaine. Dans la plupart des cas, il s'agissait de colonisation individuelle dans les Préalpes au milieu des forêts (ibid).

ii. L'orientation

L'orientation des fermes s'est faite dans la plupart des cas dans le but de protéger les bâtiments des intempéries. Et les bâtiments étaient équipés de grand avant-toit ainsi que d'un revêtement de tuiles ou de bardeaux et les murs pignons ressortaient en saillie (Anderegg, 1987).



Graphique 8 : Graphique montre l'orientation des façades principales (Anderegg & Wubbe, 1987)

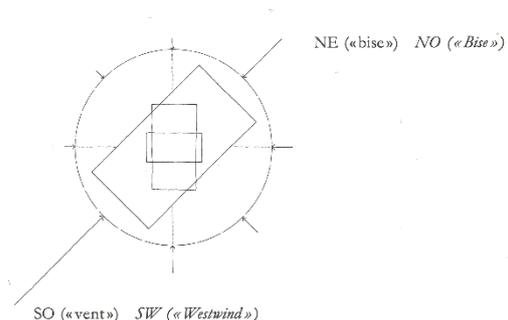


Figure 17 : Orientation des fermes selon les vents (Anderegg & Wubbe, 1987)



iii. La matérialité

Dans l'étude d'Anderegg 1979, il est relevé que le choix des matériaux de construction ne change pas en fonction de la région linguistique, de la religion et des différences « ethnique ». Ce sont « les ressources naturelles et les facteurs économiques » qui définissent le choix des matériaux. De manière générale, les constructions pour les vigneronnes étaient en pierre pour la conservation du vin tandis que pour l'agriculture étaient essentiellement en bois (Anderegg, 1979).

De plus, la classe sociale influence le choix des matériaux pour les bâtiments citadins et les maisons patriciennes. Par exemple, c'est dans les abords de Fribourg et Morat que les constructions en pierre étaient plus fréquentes. Pour le paysan, il évitait dans la mesure du possible l'emploi de matériaux coûteux. A noter que jusqu'en 1850, le canton de Fribourg produisait plus de bois qu'il en avait besoin. La majorité des conifères abattus provenait de la région des Préalpes. Les communes fournissaient le bois pour les constructions, elles devaient également aider les personnes dans le besoin en cas d'incendie et planter des chênes (ibid).

Entre 1770 et 1850, la surface forestière diminue ce qui aura comme conséquence directe l'introduction de la construction en colombage. L'augmentation du prix du bois dans la deuxième moitié XIX^{ème} siècle exercera une influence sur la sylviculture passant des forêts à essences mixtes aux forêts de conifères qui ont une croissance plus rapide (ibid).

La construction en pierre sera uniquement destinée aux villes. Vers la fin du XIX^{ème} siècle, l'introduction du colombage et de la maçonnerie sera essentiellement dédiée pour la partie habitable du rural. Par la suite, les nouveaux moyens de transport et la perte de l'artisanat vont contribuer à l'introduction d'un style multirégional (ibid).

La disponibilité en bois ou en pierre était un facteur important dans le choix, car le canton de Fribourg disposait suffisamment de ressources autant du point de vue de la pierre que du bois. Cependant certaines régions détenaient un certain art suivant le type de construction (bois ou pierre). Cette maîtrise était gardée secrète, ce qui montre le choix d'un matériel n'est pas uniquement un choix social, économique, mais également culturel. La cause de la perte d'utilisation d'un matériau peut être par exemple l'arrivée d'une matière plus facile à mettre en œuvre et plus économique comme par exemple les tuiles de terre cuite ont remplacé les bardeaux (ibid).

Il faut également noter que les incendies font rage. Au XVIII^{ème}, de premières mesures préventives ont été mises en œuvre par le contrôle de ramonage. Au XIX^{ème}, l'assurance incendie est introduite impliquant des directives dans les modes de construction et des distances entre les bâtiments (ibid).

Les modes de construction les plus utilisés dans la réalisation de ces bâtiments ruraux étaient la construction distinguée entre la construction en madrier et la construction poteau-poutre, ainsi que la construction en colombage, mais peu utilisée dans la région de Fribourg (ibid).

b. Adaptabilité des bâtiments

Dans l'étude de l'institut TRANSFORM et du SBC, une approche globale est également conçue avec des buts spécifiques pour la reconversion des fermes en logement. Cette approche se concentre essentiellement sur la transformation de ce patrimoine du point de vue constructif (Jaquerod et al., 2015).

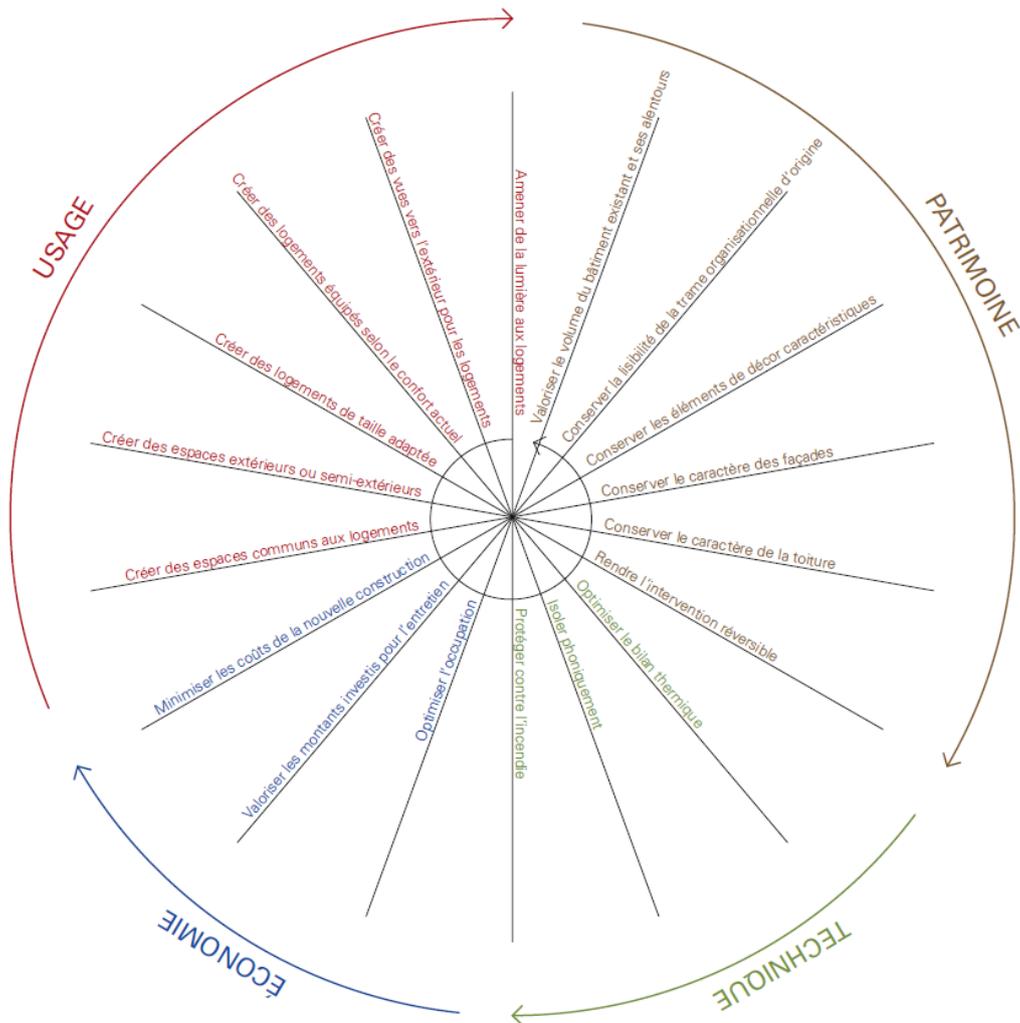


Figure 18 : Objectif pour l'adaptation au logement d'une ferme patrimoniale (Jaquerod et al., 2015)

En Suisse, le secteur de la construction représente le plus grand consommateur de matière première avec environ 62 millions de tonnes. De plus, ce secteur est également le plus grand producteur de déchets entre 80 et 90 millions de tonnes. Les deux tiers découlent de l'excavation et de percement. Un cinquième (17 millions de tonnes) sont issu de la démolition des bâtiments, des routes et des voies de chemin de fer (OFEV, 2011).

Dans l'étude de l'institut TRANSFORM et du SBC, la transformation de la ferme fribourgeoise en logement contribue à limiter l'utilisation de nouvelles surfaces de terrain constructible et d'étendre la zone à bâtir et ainsi limiter la construction de nouvelles infrastructures et la préservation de la substance d'un lieu (Jaquerod et al., 2015).

Nous retrouvons également dans les propos d'architecte spécialiste de la reconstruction en terre au Maroc Salima Naji (2019) que la modernisation des constructions sans réflexion nous mène à une architecture normalisée. Le patrimoine historique est détruit par les constructions en béton armé. Ce principe constructif n'est pas durable, car il importe des matériaux qui ne sont pas indigènes dans les régions désertiques. De plus, il contribue également à la perte des savoir-faire. Ces changements ne peuvent pas se faire sans une dynamique sociale. La construction ne doit pas être incitée par le politique ou les administrations, mais par la résilience d'une société à l'image de la société saharienne qui a mis le bien commun au centre des préoccupations territoriales (Naji, 2019).



L'architecture hors sol est associée à la modernité comme un processus de transformation brutale en rupture avec la société. Cette architecture n'a pas de sens, car elle n'est pas fonctionnelle sans ressource technologique. Ces différences au sein de la société contribuent également à une inégalité sociale (ibid).

c. Lien culturel

Dans le premier tome de la maison paysanne fribourgeoise d'Anderegg (1979), nous pouvons remarquer que la construction rurale découle de la culture populaire. L'artisanat rural a été durant de nombreuses années ignoré des scientifiques. Les documents relatant la construction des fermes sont très rares. La culture « bourgeoise » a beaucoup plus d'ouvrages qui sont conservés comme les bâtiments publics, par exemple la cathédrale St-Nicolas de Fribourg (Anderegg, 1979).

L'habitat rural est décrit comme une tradition « d'une architecture sans architecte » (Rudofsky, 1964). Le paysan ne construisait pas lui-même sa maison. L'art était détenu par les artisans. Aujourd'hui, nous retrouvons encore la signature du maître d'œuvre sur le linteau des portes de grange (ibid).



Figure 19 : Linteau de la porte de grange de l'ancienne ferme du Petit Clos à Villaz-St-Pierre (SBC, 2015)

Il est intéressant de noter qu'aujourd'hui, dans la législation fribourgeoise, le règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC) met des exceptions pour une demande de permis de construire sur les qualifications nécessaires au sens de l'art. 6 al.1 (ReLATeC). L'art. 6 al.1 lettre « a » demande pour les bâtiments une qualification d'architecte et la lettre « b » stipule que suivant le type d'édifice, le permis doit être déposé par un ingénieur en génie civil. Cependant l'art. 7 al.1 (ReLATeC), celui-ci nous informe que les bâtiments agricoles peuvent déroger aux qualifications demandées dans l'article 6 (ReLATeC). Les entreprises spécialisées en la matière sont autorisées pour le dépôt d'une demande de permis (Etat de Fribourg, 2023).

Dans la littérature de Nicola Braghieri et Patrick Giromini de EPFL (2017) traitant du bâti rural valaisan, les constructions sont pensées en respectant les normes culturelles du lieu. L'architecte devient superflu et ne devait faire rien d'autre que d'appliquer les dogmes. L'architecte doit être humble et accepter les règles du bâti rural. Néanmoins, les éléments favorisant le mimétisme de la construction vernaculaire ont disparu. L'architecte doit aujourd'hui assurer l'interprétation de cette architecture pour la sauvegarder (Braghieri & Giromini, 2017).



Partie I :

Dans les règlements communaux d'urbanisme (RCU) qui utilisent l'esthétique du patrimoine pour la retranscrire aux nouvelles constructions, les principes n'aident pas à conserver le tissu bâti existant. Au contraire, selon les cas, ils contribuent à produire des ouvrages sans lien culturel (ibid). Cette critique se retrouve dans une interview de l'agence bung relevée par Frédéric Frank (2019) qui évoque également le fait que les RCU se réfèrent à l'habitat rural. La surréglementation fixe des dimensions qui ne sont parfois pas en lien avec le contexte du lieu (Agence bung & Frank, 2019).

Pour l'urbanisme, le lien culturel est important pour la population, selon une prise de position de Patrimoine Suisse publiée en 2011, « Pour une densification de qualité ». Il nous indique que dans toutes les modifications urbaines, « les éléments générateurs d'identité » sont vitaux afin de renforcer l'identité du lieu. Les bâtiments propres à l'identité d'un endroit sont les témoins des anciens usages du lieu, les objets patrimoniaux, les voies de communication, etc. Ces éléments contribuent à consolider l'identité et les spécificités d'un espace. Ainsi, les habitants tolèrent plus facilement les transformations du lieu (Patrimoine suisse, 2011).

Les transformations urbaines sont en règle générale un moyen pour remettre en valeur un site construit. L'utilisation du potentiel de l'existant permet une utilisation inédite d'un lieu et ainsi augmente l'attractivité d'un espace (ibid).

Dans le livre d'Architecture du bien commun, Salima Naji (2019) « *défendre l'architecture comme un bien commun signifie tout au contraire interroger le bâtiment, mais aussi les conditions sociales de son édification, les pratiques spatiales, l'usage social, l'attachement au lieu* » (Naji, 2019).

d. Culture du bâti

Nous pouvons lire dans la déclaration de Davos qui fait appel à la notion de la culture du bâti, l'idée que la culture du bâti seule n'est pas une garantie de qualité. De ce fait, il est indispensable de préciser « culture du bâti de qualité » pour arriver à l'objectif d'un lieu construit, afin de répondre au besoin de la société en conservant le caractère du site construit. La culture du bâti de qualité répond à une utilisation des ressources, des critères de durabilité et également à l'attente de la société. Le lieu doit être aussi viable économiquement (Amréus et al., 2021).

Les buts vont plus loin que de répondre aux besoins techniques, à la morphologie, à la matérialité et à l'usage du bâtiment, mais de garantir des valeurs communes pour les habitants qui sont liées à l'attache culturelle. La culture du bâti de qualité est premièrement liée à un lieu quelque soit sa configuration, ensuite, viens de la conception et pour finir la liaison de tous les acteurs impliqués au site (ibid).

A l'international, il y a d'autres initiatives que je n'approfondirais pas plus dans ce travail :

- Le nouveau Bauhaus européen (NEB)
- Le Pacte vert pour l'Europe



e. Economie de la construction

i. *Dans la zone à bâtir*

Les agriculteurs ont un intérêt financier de valoriser les bâtiments qui se trouvent dans la zone à bâtir afin d'en tirer un profit. Cependant, il est interdit de séparer une partie de l'entreprise agricole qui est nécessaire à l'exploitation. Pour ce faire, ils doivent prouver que les bâtiments ne sont plus utiles à l'entreprise agricole. Si l'Autorité Foncière Cantonale (AFC) évalue que l'abandon de ces constructions ne mette pas en péril l'exploitation, comme elle est orientée actuellement et dans ces perspectives futures. Il sera alors possible de les détacher du domaine. De ce fait, l'exploitant pour valoriser ce patrimoine peut le transformer en logement ou le vendre. Mais l'agriculteur ayant prouvé qu'il n'avait plus l'usage d'un bâtiment ne peut pas revenir en arrière et demander de construire une nouvelle ferme dans la zone agricole (Institut agricole de Grangeneuve, communication personnelle, 29 mai 2024) (ACF, communication personnelle, 18 avril 2024).

ii. *Dans le hors-zone à bâtir*

Il y a également le même problème avec le désassujettissement des fermes qui sont obsolètes et inutiles à l'exploitation. Le désassujettissement permet aux agriculteurs de sortir du prix licite qui protège de la spéculation des prix. Ils peuvent ainsi vendre à un non-agriculteur. Tout cela est sous le contrôle de l'Autorité Foncière Cantonale (AFC) (Institut agricole de Grangeneuve, communication personnelle, 29 mai 2024).⁸

⁸ À la suite de l'entretien avec l'Autorité Foncière Cantonale (AFC), elle m'a rendu attentif que les conditions pour la création d'habitations et de bâtiments hors de la zone à bâtir doit être conforme aux art. 16a LAT et 34 OAT. La Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) a sorti une directive à ce sujet (DIME, 2022). Disponible sur le lien suivant : <https://www.fr.ch/sites/default/files/2023-03/directive-du-20122022-relative-aux-habitations-agricoles-et-batiments-ruraux-hors-zone-a-batir.pdf>

4. Hypothèse et problématique

A la lumière de cette revue de la littérature traitant de l'obsolescence des fermes fribourgeoises du point de vue économique, territorial et architectural, le premier chapitre a permis de relever certaines causes de l'abandon des fermes dû à un contexte économique (urbanisation et rentabilité), un changement de la politique agricole et la complexité de la transformation. Le deuxième chapitre nous a informés de l'effet de la transformation du contexte dans lequel un bâtiment se situe. Dans la plupart du temps, cela provoque une obsolescence fonctionnelle du bâtiment. Dans le troisième chapitre, nous avons pu voir les facteurs d'influence sur la ferme traditionnelle fribourgeoise.

Comme, nous le constatons dans l'étude de l'institut d'architecture de l'université de Genève, les changements économiques et la croissance de l'industrie en Suisse ont radicalement changé le visage des villes et des villages. Les villages se sont rapidement urbanisés et se sont retrouvés encerclés de zones à bâtir. De plus, la politique agricole et les changements des pratiques dans l'agriculture ont considérablement changé et bouleversé l'image de la ferme que la population s'est faite.

Les bâtisses rurales répondaient à un usage fonctionnel. Le système agricole traditionnel est en effet une réponse entre les besoins d'un usage, d'un territoire et d'une société : l'effet de ces changements sociétaux provoque aujourd'hui l'obsolescence fonctionnelle de ces constructions rurales. Ces mutations ont contribué à l'obsolescence des bâtiments agricoles du XIX^{ème} siècle, ce qui conduit à la problématique suivante :

Quelle est l'influence de l'aménagement du territoire sur l'obsolescence fonctionnelle de la ferme traditionnelle fribourgeoise ?

Pour répondre à ces modifications dans le territoire, la confédération a mis en œuvre la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi qu'un inventaire des sites construits (ISOS). Nous allons comprendre pourquoi un bâtiment est mis sous protection. Dans les propos d'Aloïs Riegl, de Françoise Choay, d'Alain Bourdin et de Pierre Nora, la protection d'un bien n'est pas seulement nécessaire pour témoigner du passé, mais cette conservation dans le temps et la valeur qu'elle représente fait son importance. Nous pouvons notamment relever dans la littérature de Pierre Nora que le potentiel de réappropriation de l'objet fait que celui-ci soit conservé.

L'étude de l'institut TRANSFORM et le SBC prodiguent notamment des conseils pour la reconversion de fermes fribourgeoises en logements. Mais le bâti rural traditionnel est conçu pour répondre à un usage, à un besoin d'une société et d'un territoire à une époque donnée. Il se retrouve mis en zone à bâtir dans un plan d'affectation qui n'a pas de lien entre le territoire et le bâti existant, alors que ceux-ci ont été pensés en prenant leur racine dans le contexte. C'est pourquoi il serait possible d'émettre l'hypothèse suivante :

Est-ce qu'une coordination entre la protection du bâti existant et les plans d'aménagement permettrait de conserver ce patrimoine bâti, culturel et paysagé ?

La conception d'un bâtiment est planifiée pour une durée de vie d'environ 100 ans. Les plans d'aménagement local (PAL) sont réexaminés tous les 15 ans (art. 34 al. 3 LATeC) ou lorsqu'il y a un changement de circonstances (art. 21 al.2 LAT). L'infrastructure est présente sur le territoire, c'est un devoir pour la durabilité et le patrimoine de coordonner les besoins de la société avec l'existant.

Partie II: Cas d'études

Afin d'expliquer les phénomènes d'obsolescence d'usage d'un bâtiment agricole en lien avec l'aménagement du territoire. Le travail se base sur deux exemples complémentaires, mais typiques du territoire fribourgeois. Il s'agit de deux anciennes fermes qui ont été achetées par les communes pour des besoins d'aménagement de leur village. Une des communes a fait le choix de démolir le bâtiment tandis que la seconde a choisi de le conserver. Dans les deux cas, un changement d'affectation de la parcelle a été nécessaire pour accueillir le futur bâtiment ou la transformation.

		Évolution du PAL / changement d'affectation
Décisions sur le bâtiment / Avenir du bâtiment	Démolition	Ferme du Petit Clos, Villaz-St-Pierre <i>Bâtiment protégé</i>
	Conservation	Ferme de la Chaumine, Crésuz <i>Bâtiment pas protégé</i>

Tableau 3 : Matrice présentant les cas d'étude (Berset, 2024)

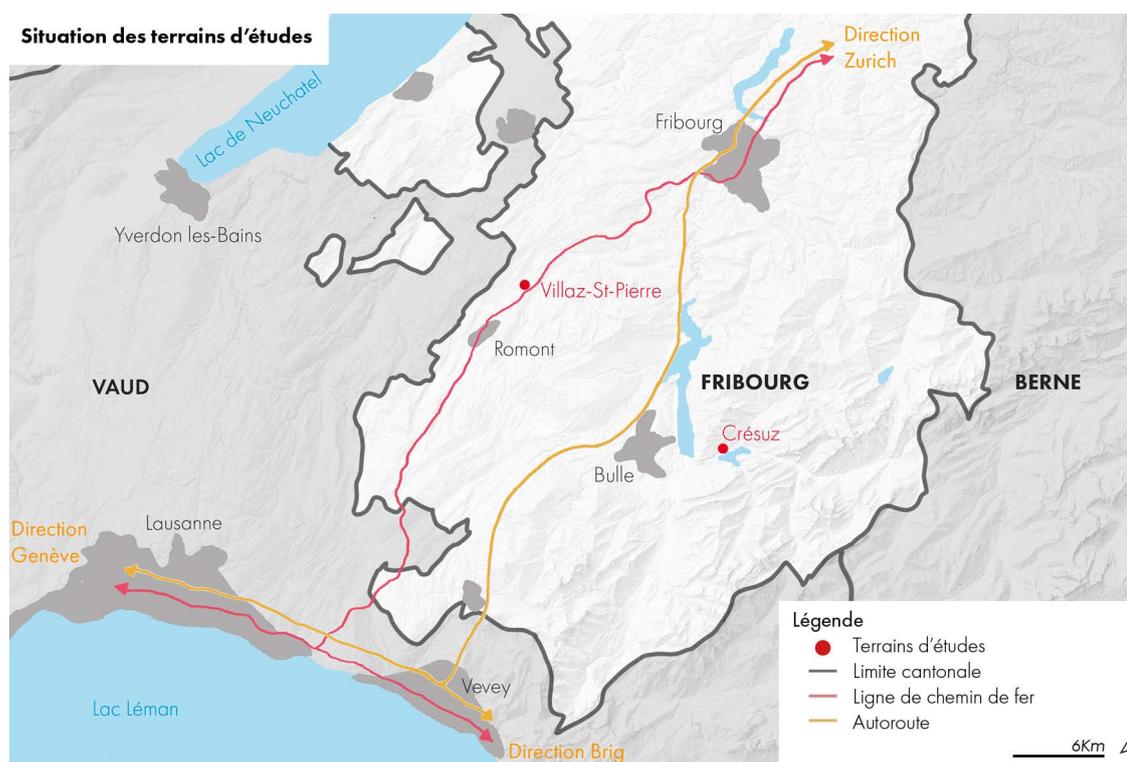


Figure 20 : Carte, situation des terrains d'études, source de données swisstopo (2024), (Berset, 2024)

1. Processus d'analyse

L'analyse a été faite avec les documents disponibles suivants : journaux, relevés ISOS, PAL, entretiens et archives.

2. Cas d'études

1. Cas n° 1 : Villaz-St-Pierre, nouvelle école

a. Situation

Les communes de Villaz-St-Pierre et de la Folliaz ont fusionné en 2020 pour former la commune de Villaz. La commune de Villaz est située dans le district de la Glâne du canton de Fribourg. Elle est composée de trois localités qui sont Lussy, Villarimboud et Villaz-St-Pierre. La commune de Villaz compte 2443 habitants au 1^{er} janvier 2024 (Commune de Villaz, s. d.).

Cette localité a connu un fort développement urbain durant les dernières décennies. L'infrastructure scolaire n'était plus suffisante pour accueillir les nouvelles classes du cercle scolaire de l'époque qui se regroupaient. De ce fait, la commune a fait le choix de construire une nouvelle école à l'emplacement d'une ferme.

Ci-dessous la carte montre le territoire de la commune de Villaz ainsi que les localités voisines.

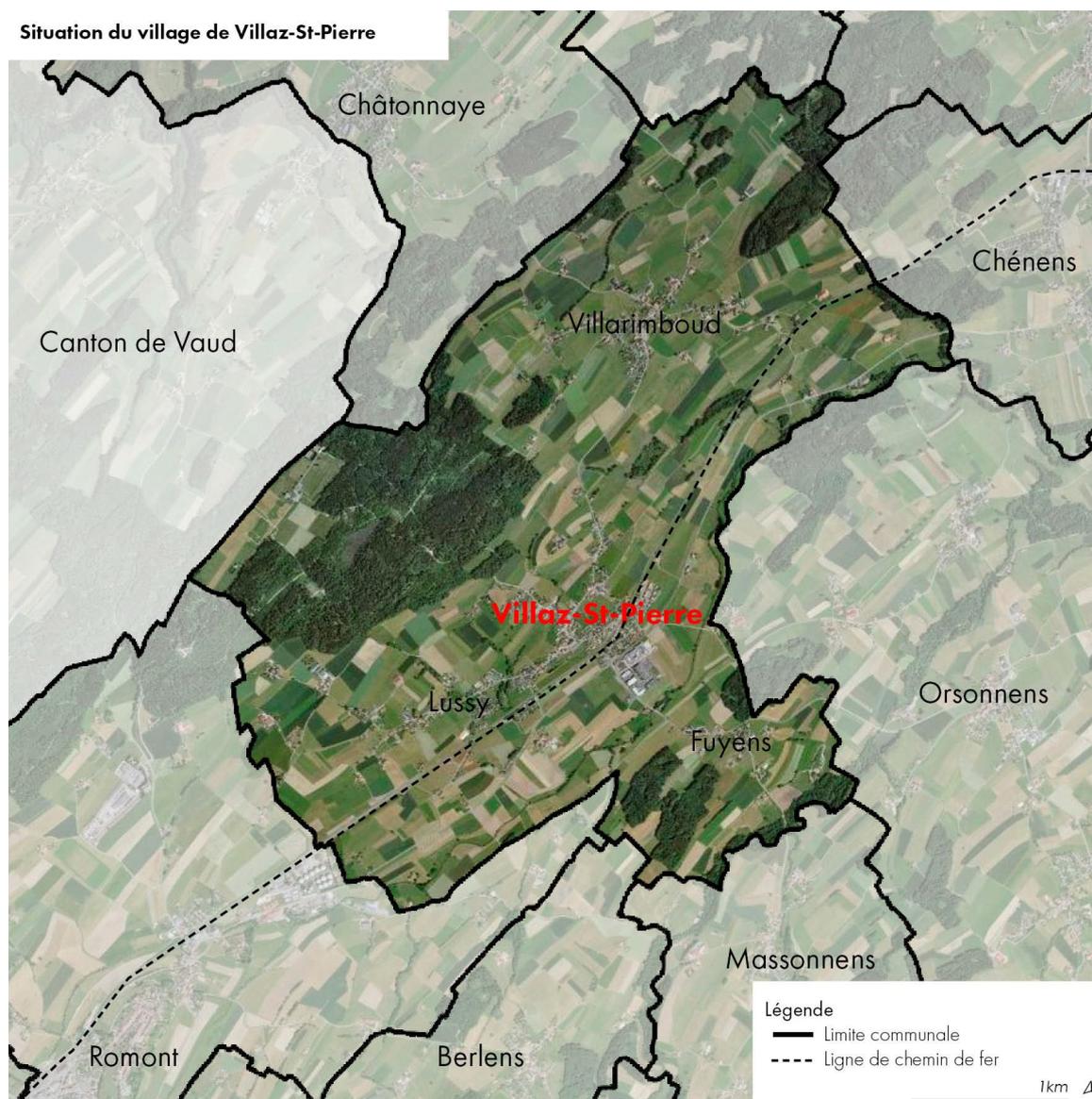


Figure 21 : Carte, situation du village de Villaz-St-Pierre, source de donnée Etat de Fribourg (2024), (Berset, 2024)



b. Contexte du village

i. Société

(a) Economie

La commune de Villaz a l'avantage d'avoir sur son territoire une zone d'activité cantonale, celle-ci est définie dans la fiche du plan directeur cantonal (T 104) (Etat de Fribourg, 2019). Cette zone compte notamment : un parc technologique accueillant des start-ups, un nouveau centre de formation pour les cours interentreprises qui ouvrira à la rentrée 2024-25, des entreprises spécialisées dans les machines industrielles et des garagistes.

(b) Agriculture

Selon l'office fédéral de la statistique (OFS), la commune de Villaz compte 96 emplois dans le secteur primaire en 2021. En 2011, avant la fusion des communes de Villaz-St-Pierre et La Folliaz, en additionnant les chiffres des deux communes, on compte 110 emplois dans le secteur primaire (OFS, 2021). Sur la localité de Villaz-St-Pierre, nous constatons 15 centres d'exploitations (Etat de Fribourg, 2024).

Depuis 2012, la nouvelle laiterie prend place dans le bas du village de Villaz-St-Pierre à proximité de la zone industrielle. Ce projet est né à la suite de la fusion de trois sociétés de laiterie, Fuyens, Lussy et Villaz-St-Pierre (Guillemin, 2012). Auparavant chacune de ces trois localités avait sa laiterie dans le centre du village.



Le plan ci-dessous (Figure 22) monte les centres d'exploitation sur la localité de Villaz-St-Pierre. De ce fait, nous pouvons remarquer qu'il reste deux centres d'exploitations dans la zone à bâtir (Etat de Fribourg, 2024).

Les exploitations en zone à bâtir, les exploitations en hors zone à bâtir et les anciennes fermes à Villaz-St-Pierre

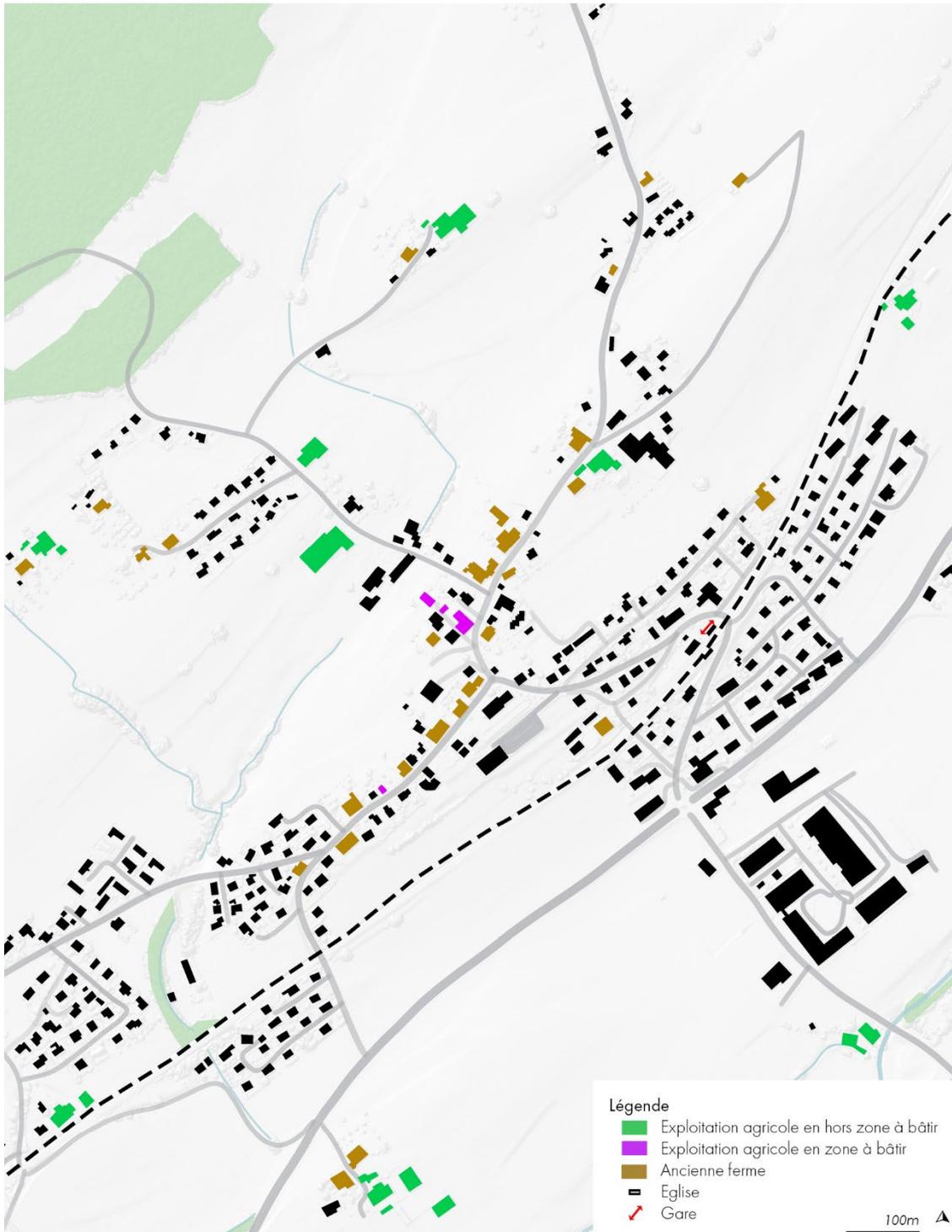


Figure 22 : Relevé des exploitations en zone à bâtir et des exploitations en hors zone à bâtir ainsi que des anciennes fermes, source de donnée Etat de Fribourg (2024) et swisstopo (2024), (Berset, 2024)



ii. Territoire

(a) Paysage

Dans la fiche de recensement ISOS de 1990, le village de Villaz-St-Pierre se situe sur un coteau de la vallée de la Glâne au nord-ouest. Le village est sur un replat qui surplombe la route cantonale reliant Romont à Fribourg (OFC, 1990).

Selon le guichet cartographique cantonal, le village de Villaz-St-Pierre est désigné comme un paysage de villages et de hameaux (type n° 05-02). Dans le contrebas du village, nous avons un paysage avec de petits cours d'eau et un passé industriel (type 04-04) (Etat de Fribourg, 2024) (Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage, 2015).



Figure 23 : Photo de Villaz-St-Pierre depuis Berlens (Berset, 2024)



Figure 24 : Photo depuis la zone industrielle (Berset, 2024)

(b) Urbanisation du village

Le tissu historique du village se compose d'un alignement de fermes, afin de relier le village à la route cantonale, un chemin pentu permet de faire la liaison entre les deux. La gare a été construite entre 1856 et 1862 sur la ligne Lausanne – Fribourg. Elle se situe à mi-coteau entre le village et la route. Dès le XIX^{ème} et XX^{ème} siècle, le village de Villaz-St-Pierre a subi un développement industriel dans le domaine de la mécanique et de la robotique, ceci est dû à sa situation favorable (OFC, 1990).

Le tissu historique du village se constitue au niveau du village rue. Au centre de celui-ci, nous trouvons la majorité des bâtiments publics. Plus tard, une nouvelle route relira le centre à la route cantonale en lacet qui contribue au développement du site vers la gare. A partir de 1950, le bâti change à l'intérieur du village, « des chalets » et des villas se sont construits dans la périphérie du centre historique ou entre l'alignement des fermes. Plus tard, c'est un nouveau quartier qui s'établit en aval de la gare (ibid).

Une scierie encore en exploitation est présente dans le village. Le long du cours d'eau de la Glâne se situait également un ancien moulin actuellement abandonné (ibid).

Sur le plan régional, la commune de Villaz bénéficie d'une zone d'activité d'importance cantonale. Cette zone accueille un parc technologique et un futur bâtiment pour l'enseignement professionnel.



(c) Protection

La commune de Villaz-St-Pierre est un site ISOS d'importance régionale. Dans son plan d'aménagement, le Plan d'Affectation des Zones (PAZ) de 2018 comporte des périmètres de protection du site (Commune de Villaz-St-Pierre, 2018).

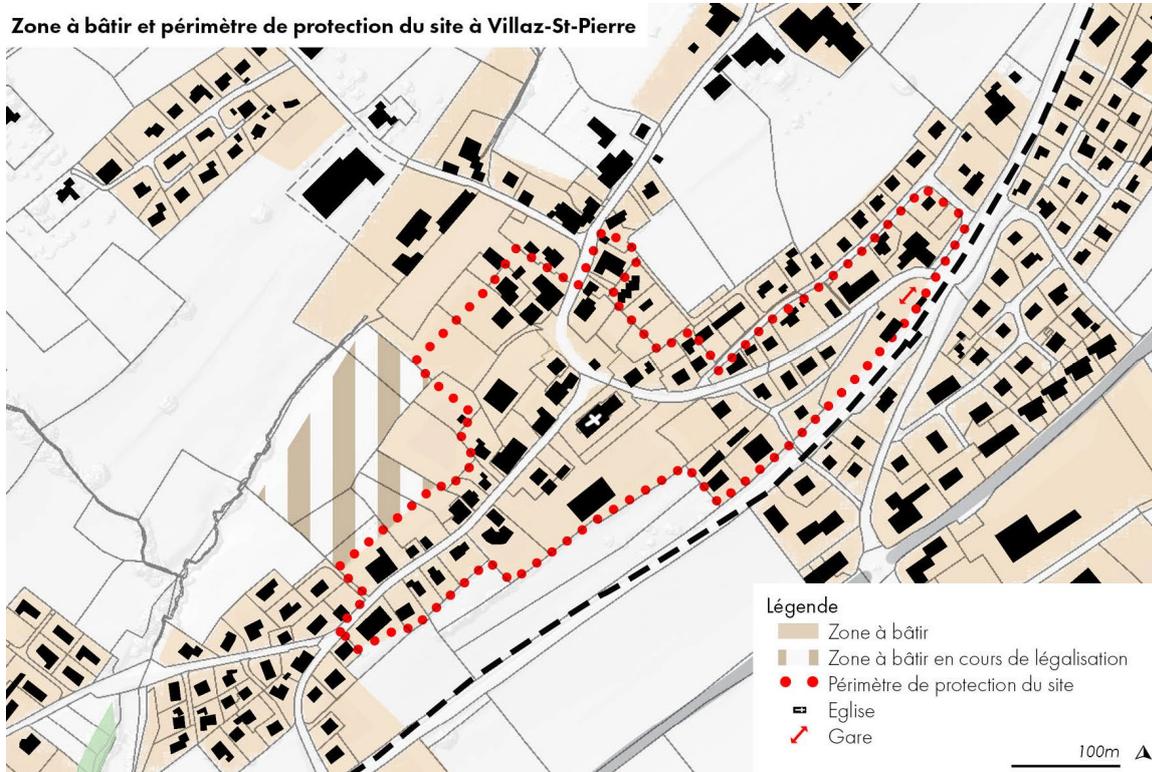


Figure 25 : Carte de la zone à bâtir et du périmètre de protection du site, source de donnée Etat de Fribourg (2024) et PAL de la commune de Villaz (2018), (Berset 2024)



iii. Bâtiment

(a) Le contexte bâti actuel

Le noyau du village est constitué en majorité de fermes datant des années 1850 et de bâtiments publics du 19^{ème} siècle au début 20^{ème} siècle (église, cure, école, fromagerie) (OFC, 1990).

Le centre du village a subi de grands changements à partir de 2012 avec le départ de la laiterie dans la zone industrielle. En 2016, le projet de construction de la nouvelle école contribue à la destruction d'une ancienne ferme dans le centre historique. En 2019, la création d'une place du village changera considérablement le noyau du site avec la destruction d'un second bâtiment.

Ci-dessous le plan illustre le développement du bâti dans le temps.

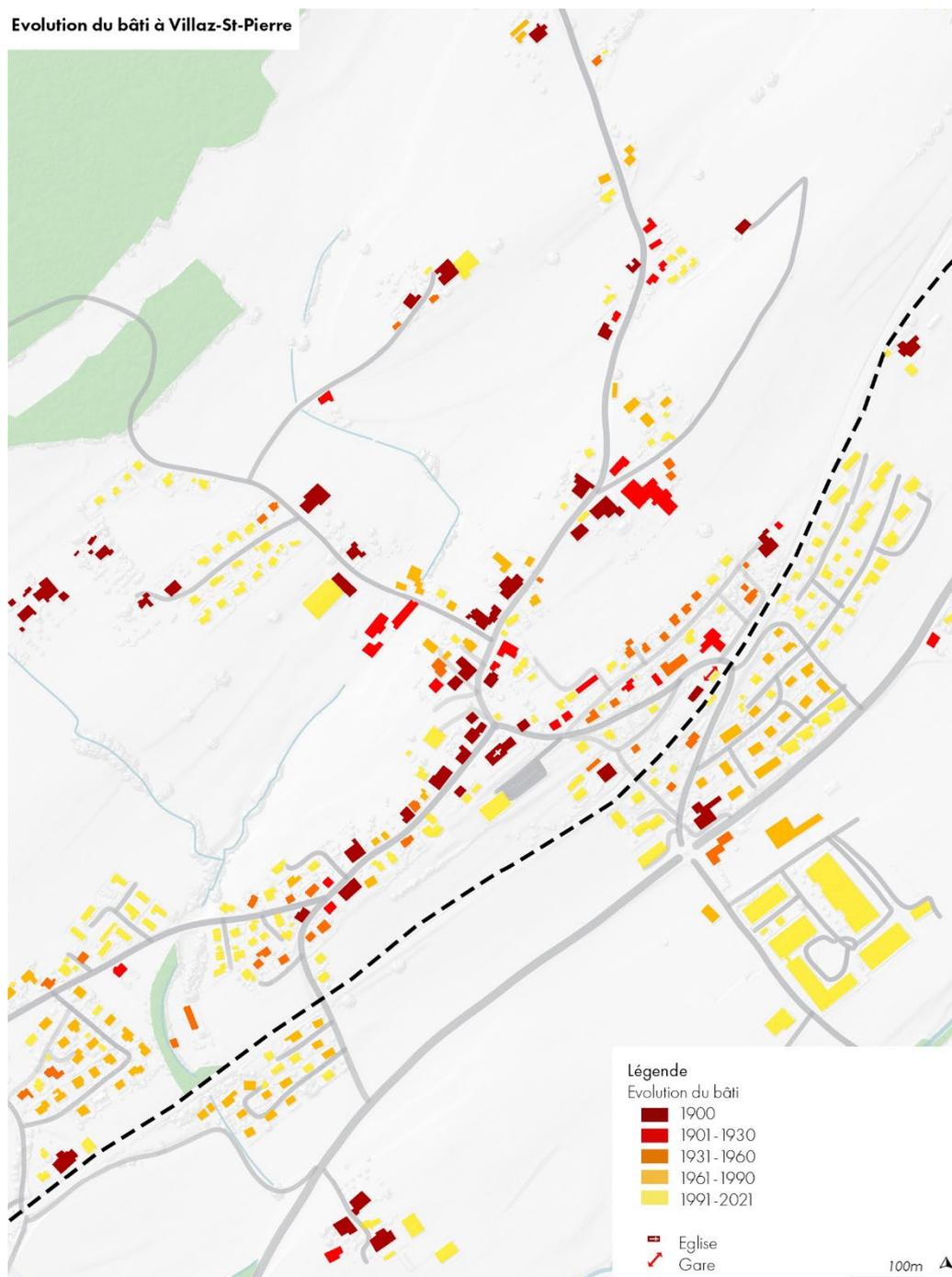


Figure 26 : Carte de l'évolution du bâti, source de donnée Etat de Fribourg (2024) et swisstopo (2024), (Berset, 2024)

c. Le Projet

i. La situation

Cette ferme (en jaune sur le plan ci-dessous) se situait au cœur du village à proximité de l'église, de l'ancienne laiterie et l'école des garçons. Du point de vue de la morphologie du site, le bâtiment s'inscrivait dans le contour du village rue.

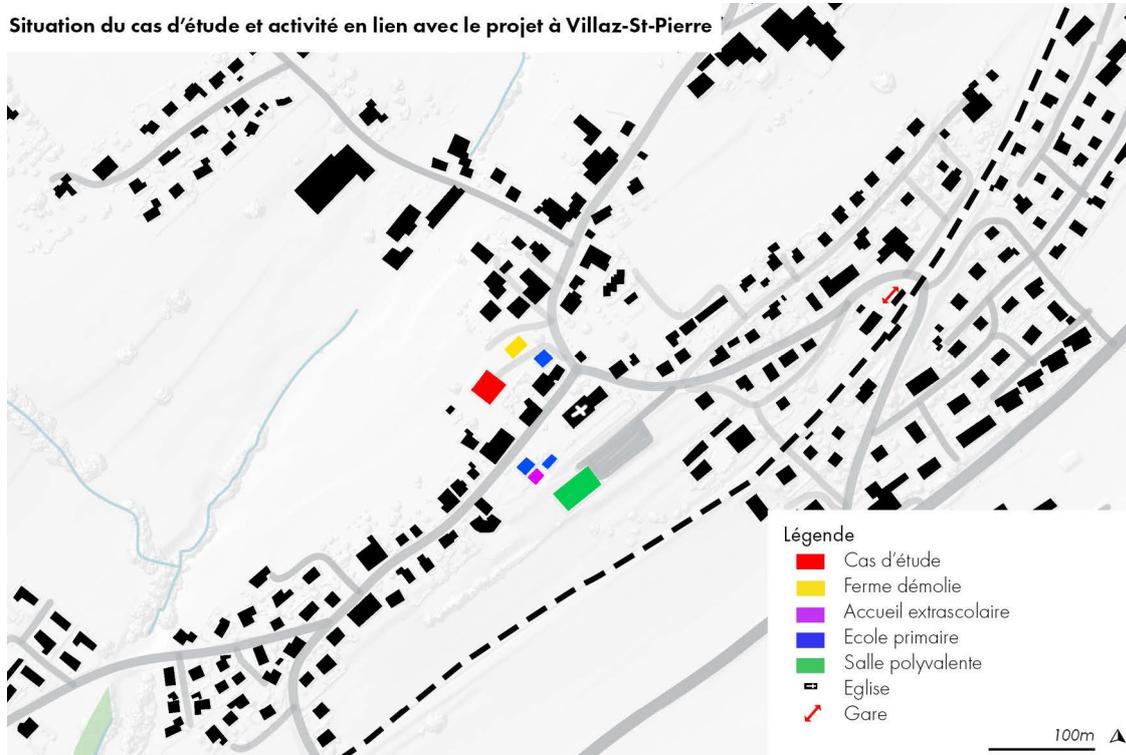


Figure 27 : Plan de situation du cas d'étude et d'activité en lien avec le projet de la nouvelle école à Villaz-st-Pierre, source de donnée Etat de Fribourg (2024), (Berset, 2024)

ii. Le bâtiment

La ferme du Petit Clos de Villaz-St-Pierre a été classée en catégorie C en 1991. Seuls les façades, la toiture, la structure porteuse intérieure et le poêle à bois étaient dignes de protection. Néanmoins, le bâtiment ne représentait pas forcément un grand intérêt et n'était pas rare (SBC, communication personnelle, 24 avril 2024) (Commune de Villaz, communication personnelle, 16 avril 2024).



Figure 28 : Photos de la ferme détruite (SBC, 2015)

iii. Historique du projet

Pour son développement, la commune de Villaz-St-Pierre a profité des opportunités qui se sont offertes à elle pour acquérir des propriétés dans le centre du village afin de permettre son accroissement. En 2003, un crédit d'étude a été lancé pour construire la nouvelle école qui se serait située sur l'actuelle place de jeux. Le projet aurait permis de déplacer l'administration communale qui se situait sous l'école des filles devenue trop petite dans l'école des garçons. Néanmoins, ce projet a été abandonné à cause du départ de Banque cantonale qui elle se situait sur la route de la gare. L'abandon de ce bâtiment a permis le déplacement de l'administration dans ces locaux (Commune de Villaz, communication personnelle, 16 avril 2024).

En décembre 2008, l'Assemblée communale accorde un crédit pour l'acquisition de la ferme du Petit-Clos 1. La Commune avait été avertie que des promoteurs souhaitaient acquérir cette ferme. Celle-ci bénéficie d'une position stratégique dans le centre du village et la Commune était en manque de terrain en zone d'intérêt général. De ce fait, la commune profite de cette occasion pour acheter cette bâtisse même si elle n'avait pas encore de projet. A cette époque, le projet de réaménagement du centre du village était également en gestation (ibid).

En 2012, la Commune commence à développer ces infrastructures scolaires dues à l'augmentation de l'effectif scolaire. En 2014, l'Assemblée communale a accepté un crédit de construction pour la démolition de l'ancienne ferme et la construction de la nouvelle école (ibid).

La commune de Villaz-St-Pierre connaît une forte croissance démographique. Le nombre d'habitants est de 1200 et a augmenté de 30% en 5 ans. Ce changement a comme effet, l'ouverture de nouvelles classes dans l'urgence (Berset, 2014).

En décembre 2014, l'Assemblée communale accepte un crédit de construction 3,14 millions de francs pour la nouvelle école. La future école se situe dans le centre du village et à proximité de l'ancienne laiterie. De plus, la commune achète deux parcelles supplémentaires pour permettre un éventuel agrandissement de la structure dans les prochaines années (ibid).

En janvier 2015, la commune de Villaz-St-Pierre modifie son plan d'aménagement local (PAL). Les parcelles choisies pour le projet se situent en zone village. Cette zone n'est pas conforme pour la construction d'une nouvelle école qui doit se situer dans une zone d'intérêt général. Le projet est urgent, et de plus, il est d'intérêt public. Le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) autorisent que la demande du changement d'affectation soit faite indépendamment de la révision générale du PAL qui est prévue pour l'automne 2015 (Commune de Villaz, 2015).

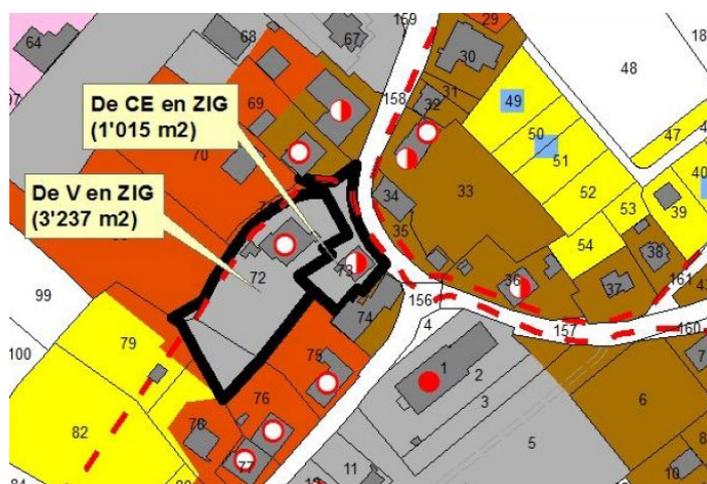


Figure 29 : Modification du plan d'affectation des zones (PAZ), (Commune de Villaz, 2015)

Partie II : Cas d'études

Sur le plan, il est intéressant de relever que la ferme se situe sur la parcelle 72, est un immeuble protégé de catégorie 3.

Selon la loi cantonale de l'époque, le projet de la construction de la nouvelle école n'a pas fait l'objet d'un concours d'architecture. Le Conseil communal a développé l'intégralité du projet. Par la suite, le Président de la Commission d'aménagement a été inclus à la délégation du Conseil communal pour le suivi des travaux (Commune de Villaz, communication personnelle, 16 avril 2024).

En considérant la vétusté du bâtiment et de la faible valeur patrimoniale que le Service des biens culturels a admise, le maître d'ouvrage a écarté l'idée d'intégrer la ferme au nouveau bâtiment scolaire. Ceci, afin de pouvoir bénéficier d'une surface de terrain en vue d'un développement futur pour l'agrandissement de l'école. De plus, la démolition de la ferme était nécessaire par rapport à l'état du bâtiment, pour assurer la sécurité des enfants qui aurait dû passer devant cette ancienne bâtisse pour se rendre à l'école du Petit-Clos (ibid).

Par la suite, lors de la demande de permis de construire, le Service des Biens Culturels (SBC) a donné un préavis défavorablement à la démolition du bâtiment, recensé en valeur C, degré de catégorie 3⁹. Le SBC avait admis la faible valeur patrimoniale de la ferme. Au moment de la pesée des intérêts, la Préfecture de la Glâne a tranché que l'intérêt public pour la construction d'une école était prépondérant par rapport à la conservation de l'ancienne ferme et a donné son accord pour la démolition. Le SBC n'a pas fait de recours contre la décision (ibid).

En 2015, les travaux commencent afin que le bâtiment soit terminé pour la rentrée scolaire 2016 (Commune de Villaz, 2015).

En 2016, le nouvel établissement scolaire est ouvert. Le bâtiment est de construction bois et peut accueillir 7 nouvelles classes. Le nouvel ouvrage permet de concentrer en grande partie les classes sur la localité de Villaz-st-Pierre (MB, 2016).



Figure 30 : Nouvelle école à Villaz-St-Pierre (Berset, 2024)

⁹ La fiche T115 (sites construits protégés et chemins historiques) du plan directeur cantonal et un entretien téléphonique avec le Service des Biens Culturels (SBC). La valeur C n'est pas conservée dans la zone agricole ainsi que dans la zone à bâtir pour les bâtiments à l'extérieur du périmètre de protection (Etat de Fribourg, 2020a) (SBC, communication personnelle, 22 avril 2024).

La fiche du plan directeur cantonal T117 (immeubles protégés), les immeubles recensés en valeur C sont en principe de catégorie 3 et d'importance locale. Ces objets sont jugés de qualité moyenne. Le bâtiment présente des éléments essentiels dont la substance est à conserver. L'étendue de la protection concerne essentiellement l'enveloppe, la structure porteuse, et l'environnement immédiat (Etat de Fribourg, 2020b).

Lien du plan directeur cantonal : <https://geo.fr.ch/PDCantC/>

En 2019, la nouvelle place du village a été inaugurée. Ci-dessous, les orthophotos montrent l'évolution du centre du village entre 2015 et 2023.

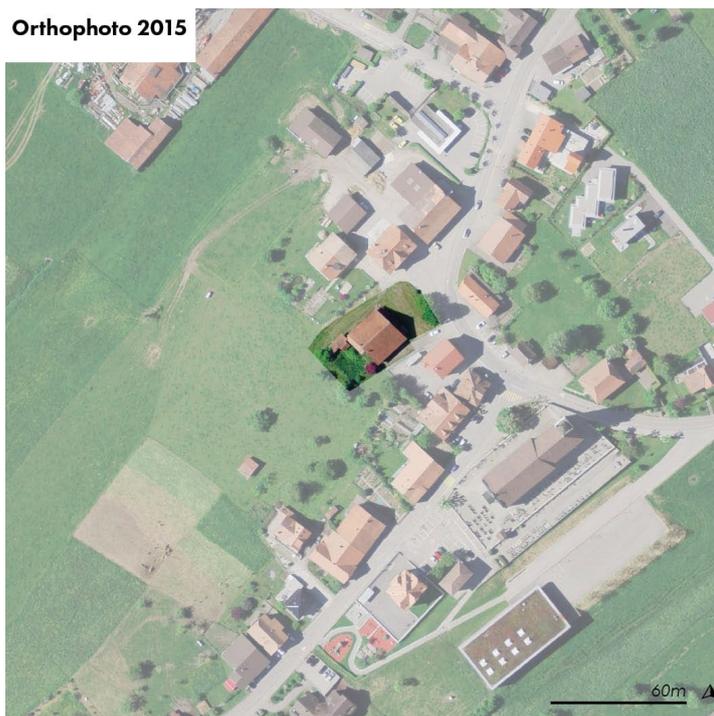


Figure 31 : Orthophoto de 2015 du centre du village de Villaz-St-Pierre (swisstopo, 2024)

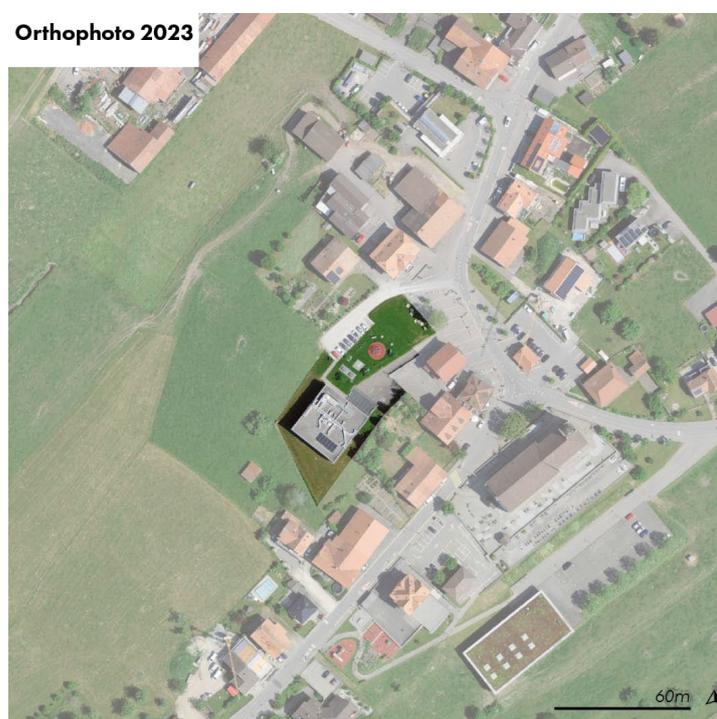


Figure 32 : Orthophoto de 2023 du centre du village de Villaz-St-Pierre (swisstopo, 2024)

(a) Time ligne

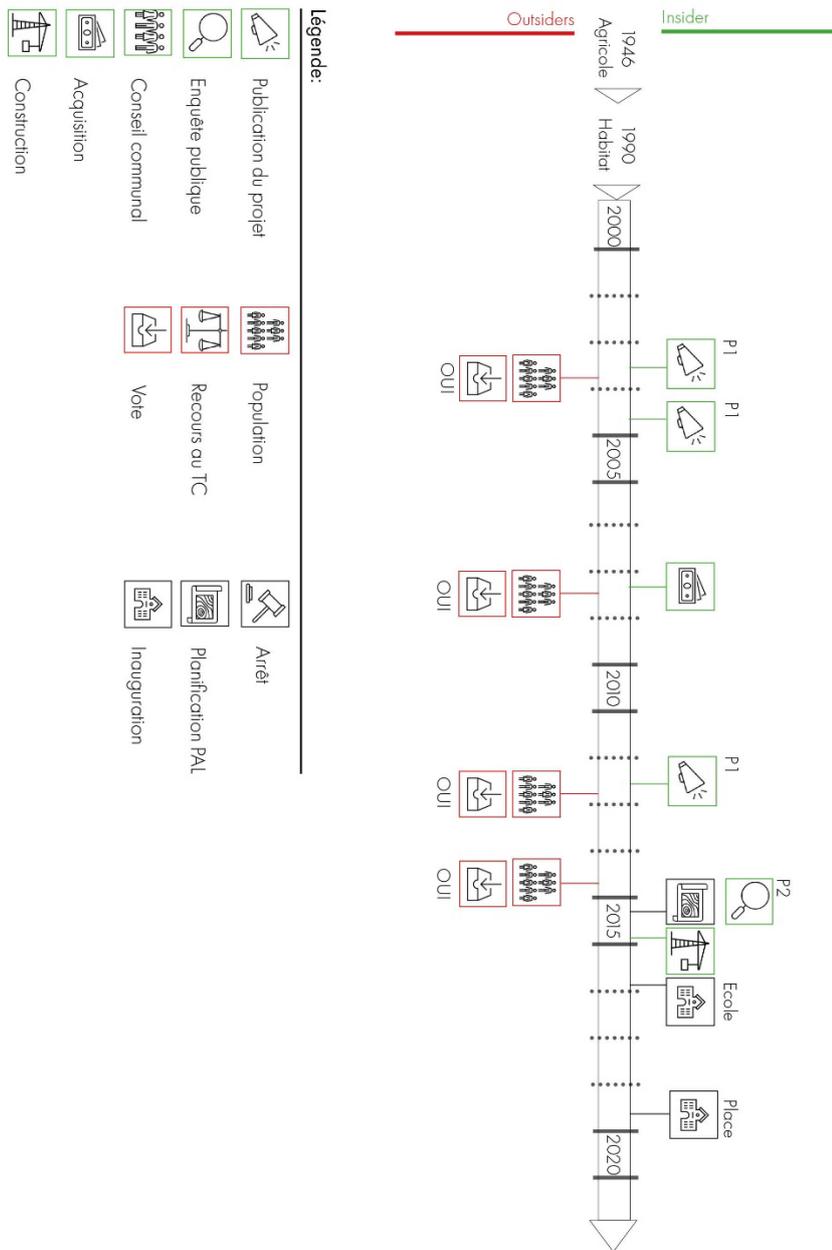


Figure 33 : Timeline du projet de Villaz-St-Pierre, inspiré du graphisme de Cherqui (2019), (Berset, 2024)¹⁰

¹⁰ Les acteurs qui sont en dehors de la procédure de l'action publique sont des outsiders. D'autre part, nous pouvons reconnaître les intervenants qui portent l'action publique qui sont des insiders (Cherqui & Bombenger, 2019)

2003	Etude pour un nouvel établissement scolaire et le déplacement de l'administration.
2004	Projet du nouveau centre scolaire abandonné.
2008	Achat du bâtiment de la ferme du Petit Clos (sans projet).
2012	Début de l'étude pour un nouveau centre scolaire.
2014	Début de la planification
2014 Décembre	Votation du crédit de construction
2015 Janvier	Modification du PAL Début de la construction
2016 Automne	Inauguration de l'école du Petit Clos
2019	Inauguration de la place du village

Il faut soulever la rapidité dans cette procédure pour la réalisation de cette école. Depuis les débuts de la planification en 2012 à l'inauguration de l'édifice en 2016, il aura fallu seulement 4 ans. Les projets scolaires répondent à un besoin pour les communes afin qu'elles puissent accueillir l'augmentation du nombre d'élèves. En outre, la construction d'un bâtiment scolaire est dans la grande partie des cas bien acceptée par la population. De plus, ils sont subventionnés par le canton selon la loi de 2005¹¹.

(b) Les effets externes du projet

La relocalisation de l'école dans un nouveau secteur a eu des répercussions sur l'ensemble des trois villages. Le remaniement du site scolaire a contribué à la sous-utilisation des bâtiments des anciennes écoles de Villarimboud. Les anciennes salles de classe sont mises à disposition des sociétés locales. Lors de la planification de l'école, la commune de Villaz-St-Pierre n'était pas encore fusionnée avec la commune de la Folliaz. Selon les conventions qui liaient les deux communes, c'était à la Commune de Villaz-St-Pierre de mettre à disposition des locaux pour le cercle scolaire. A cette époque, il n'y avait pas eu de coordination pour trouver un nouvel usage aux anciennes écoles (Commune de Villaz, communication personnelle, 16 avril 2024).

En 2022, la commune a mandaté EspaceSuisse pour une analyse des trois places des villages afin de donner suite à la fusion et au futur de l'ancienne école de Villarimboud. Dans son rapport, elle incite la commune de conserver l'ancienne école. Une rénovation se limitant à l'essentiel permettrait de créer des locaux pour la vie associative du village (EspaceSuisse, 2023).

Cette problématique de la centralisation des services dans les communes a eu un effet direct sur l'usage d'un lieu et l'aménagement du site. Plusieurs exemples peuvent être relevés comme la mise en commun des laiteries ou la fusion des corps de sapeurs-pompiers des villages. L'usage initial n'est plus et les bâtiments restent sans un plan de réemploi des locaux.

¹¹ Loi relative aux subventions pour les constructions d'école enfantine, primaire et du cycle d'orientation.
Lien internet : https://bdlf.fr.ch/app/fr/texts_of_law/414.4

II. Cas n°2 : Crésuz, transformation de l'ancienne ferme de la Chaumine

a. Situation

Dans la commune de Crésuz située dans le district de la Gruyère, nous trouvons le second cas. (Figure 34). Crésuz est un petit village de 415 habitants des Préalpes Fribourgeoises (Commune de Crésuz, s. d.). Ce site est à mi-chemin entre la ville de Bulle et la station de Charmey. Le sujet que nous allons développer porte sur une ancienne ferme du centre historique du village. Après son passé agricole, cette ferme a la particularité d'avoir accueilli une colonie de vacances.

Ci-dessous : la carte montre la commune de Crésuz ainsi que les localités voisines.

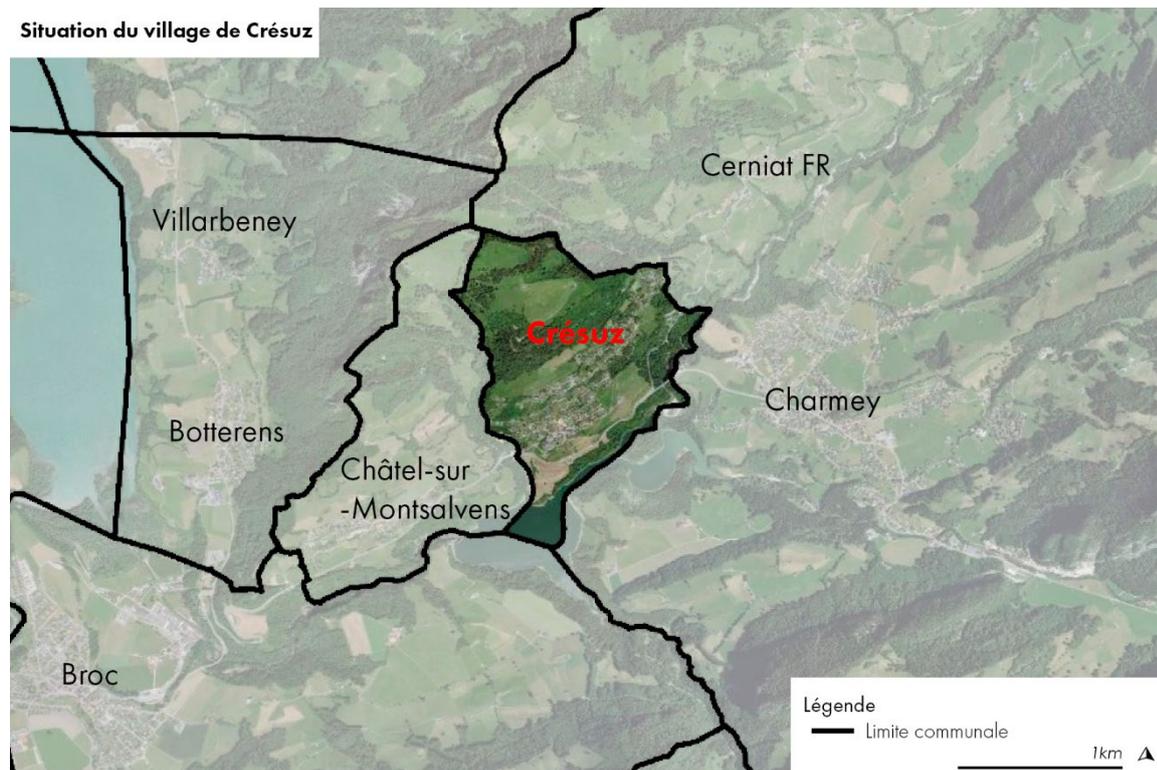


Figure 34 : Carte de situation de Crésuz, source de donnée Etat de Fribourg (2024), (Berset, 2024)



a. Contexte du village

i. Société

(a) La Population

Au début des années 1900, Crésuz comptait 127 habitants et l'économie était essentiellement tournée vers la production laitière et l'élevage du bétail. Dans les années 1920, un sanatorium sera planifié, mais jamais réalisé. Depuis les années 1970, la population augmente. Sur les 204 personnes actives, la moitié exerçait un métier dans le tertiaire. La principale cause du changement est due au tourisme (OFC, 1996).

Le village de Crésuz fait partie des Communes du canton de Fribourg qui ont un taux supérieur à 20% de résidences secondaires. En 2023, son taux est de 31.76%. La plupart des résidences secondaires ont été construites dans les années 1970 à 1980 par des propriétaires étrangers. Actuellement, les propriétés sont souvent revendues à de jeunes familles comme résidence principale. Mais le terrain devenant rare et cher a limité l'acquisition de parcelles et de logements pour les jeunes couples (La Gruyère, 2023b).

Depuis 2001, le village de Crésuz subit la perte successive de plusieurs services dans la commune. Le bureau de poste, l'épicerie et le café restaurant ont disparu. Ces changements dans le village ont contribué à la péjoration des interactions sociales entre les villageois. Ceux-ci ne se rendent plus dans le centre du village. La commune se transforme en un village-dortoir (C. Jaquet, 2017).

De plus, la vie des sociétés locales s'essouffle à Crésuz. Les nouveaux habitants ne s'impliquent pas forcément dans la vie associative et l'effectif ne se renouvelle pas au sein des associations. La société de jeunesse a arrêté l'organisation de certaines fêtes dans le village par manque de membres et de locaux adaptés (ibid). Aujourd'hui, la commune compte deux sociétés, le ski club et la société de jeunesse de Crésuz et de Chatel-sur-Montsalvens. La commune met à disposition des locaux pour la société de jeunesse qui aide à l'organisation de fêtes dans le village. Pour ce faire, un comité de fête a été mis sur pied entre la Commune et la société de jeunesse qui organise conjointement, le Noël des aînés, la fête du 1^{er} août, du 1^{er} mai, etc... (Commune de Crésuz, communication personnelle, 11 avril 2024).

(b) L'agriculture

Depuis 2013, la commune de Crésuz ne compte plus d'emploi dans le secteur primaire, selon l'OFS. Il y avait encore cinq emplois dans ce secteur en 2011 (OFS, 2021). La commune était initialement tournée vers l'agriculture. En 1886, Crésuz et Chatel-sur-Montsalvens s'associent pour la construction laiterie-fromagerie (OFC, 1996). La société de laiterie est liquidée en 2008 (business monitor, 2024). Aujourd'hui sur son territoire, la commune ne compte plus d'exploitation agricole. Les terres sont louées à des agriculteurs des communes voisines. Néanmoins, la commune est propriétaire d'alpages qui sont loués à des agriculteurs dans les villages alentour maintenant ainsi l'activité d'estivage. De plus, il y a également la ferme de la Savignère, celle-ci est exploitée par l'association transhumance et tradition qu'elle loue à un autre agriculteur. Cette association s'occupe de rapatrier des meules de fromage depuis les Morteys dans la vallée du Gros Mont jusqu'en bas avec les mulets. Elle cherchait désespérément une ferme pour pouvoir y mettre leurs mulets et un arrangement a été trouvé pour qu'elle s'installe dans une ancienne ferme (Commune de Crésuz, communication personnelle, 11 avril 2024).

Le plan ci-dessous monte les centres d'exploitation dans le village de Crésuz. Nous pouvons remarquer qu'il ne reste plus de centres d'exploitations dans la zone à bâtir.



L'exploitation en hors zone à bâtir, les chalets d'alpage et les anciennes fermes à Crésuz

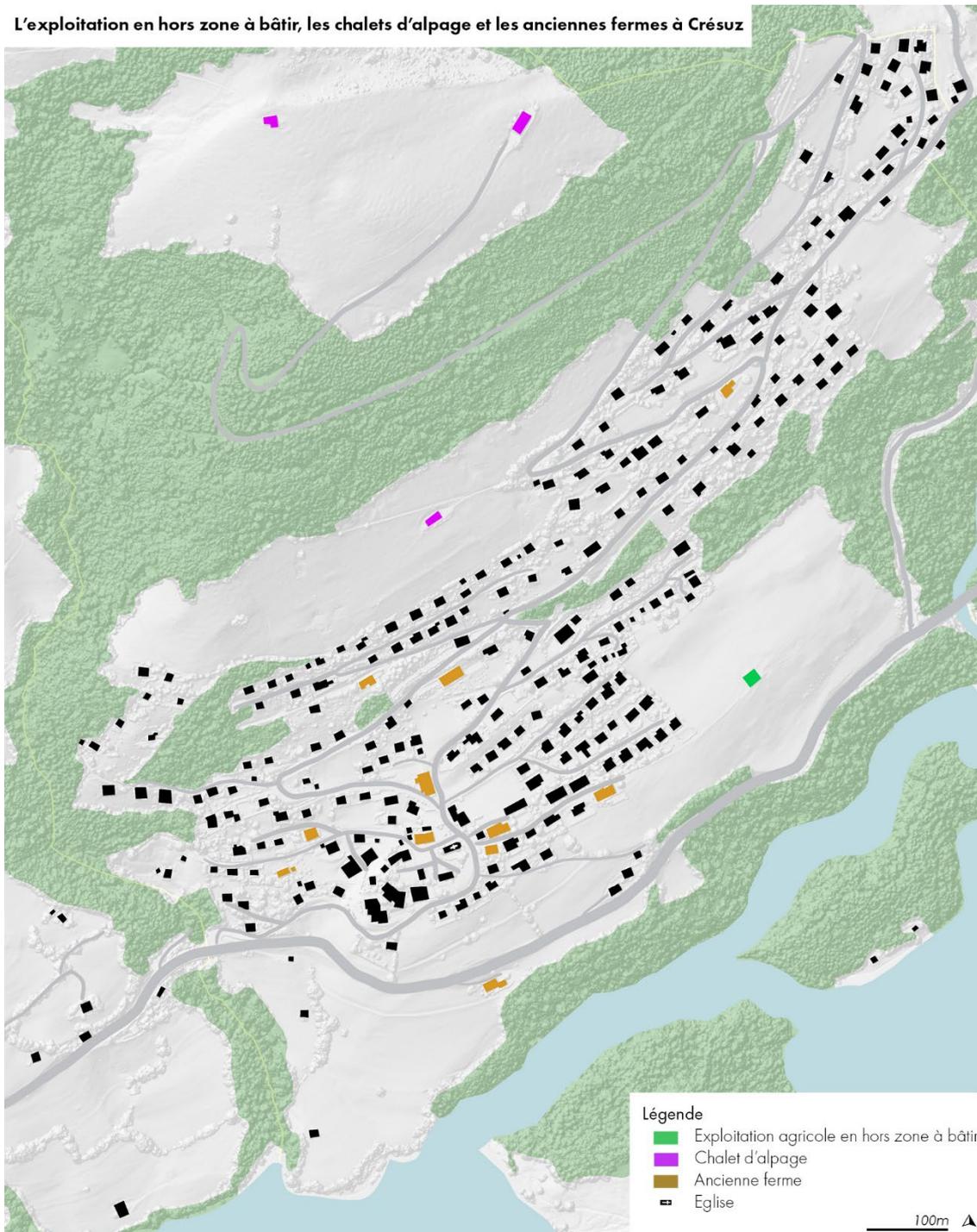


Figure 35 : Relevé du centre d'exploitation, des chalets d'alpage et des anciennes fermes, source de donnée Etat de Fribourg (2024), (Berset, 2024)



ii. Territoire

(a) Le paysage

Selon le relevé ISOS de 1996, nous pouvons lire que le village de Crésuz est une commune alpestre. Elle est un point de passage entre Bulle et Charmey. Celui-ci se situe sur un replat du coteau de la montagne en direction du lac artificiel de Montsalvens. Ce site a été considérablement transformé par le développement du tourisme et a fortement réduit la qualité du site construit. Néanmoins, la perception du village depuis la route cantonale a conservé sa substance. (OFC, 1996)

Dans le guichet cartographique cantonal, nous pouvons relever que sur le territoire de Crésuz, il y a trois types de paysages cartographiés. Dans le haut du village, il s'agit d'un paysage d'alpages (type n° 03-03). Au centre, c'est un paysage de villages et de hameaux (type n° 05-02) et dans les contrebas du village, il est identifié un paysage lacustre (type 04-03) (Etat de Fribourg, 2024) (Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage, 2015).



Figure 36 : Photo depuis Charmey de Crésuz (photo Berset, 2024)



(b) Protection

Dans le cadre régional, le site de Crésuz est un site ISOS d'importance locale. Le site fait partie du parc naturel régional de la Gruyère Pays d'Enhaut. Celui-ci est régi par des règles pour la protection du site dans son PAL afin d'être conforme avec le plan de gestion de 2020-2024 (Commune de Crésuz, 2023).

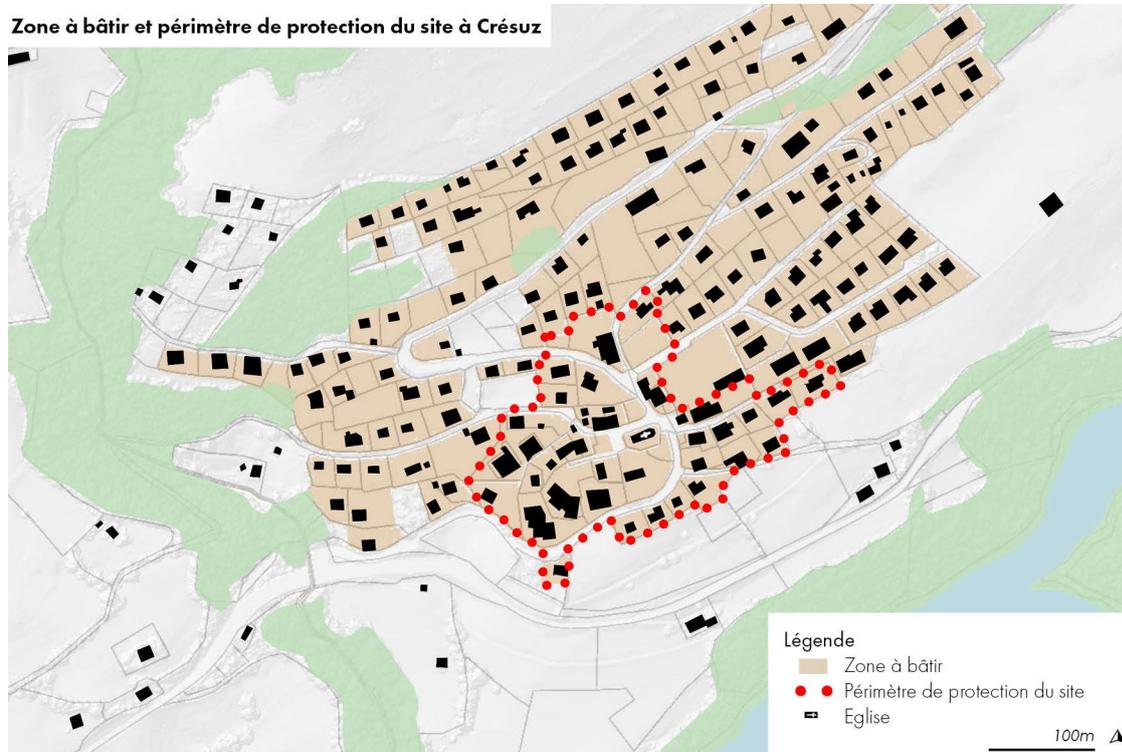


Figure 37 : Carte de la zone à bâtir et du périmètre de protection du site, source de donnée Etat de Fribourg (2024) et PAL de la commune de Crésuz (2023), (Berset 2024)



iii. Bâtiment

(a) Développement du bâti

Le village de Crésuz a été entièrement réduit en cendres lors d'un incendie en 1667. L'Etat de Fribourg demande de ne plus construire les bâtiments accolés les uns aux autres, mais de les séparer. Au 18^{ème} siècle, la localité se développe autour de son église. Toutes les routes se rejoignaient à cet édifice religieux. Autrefois, le centre du village marquait un point de passage entre Bulle et Charmey. Plus tard, vers 1880, une route sera construite en contrebas du village (OFC, 1996).

Le projet du sanatorium de 1920 qui devait être bâti au lieu-dit « Les Planches » dans les hauts du village vers la forêt n'a pas vu le jour. Cette partie du territoire sera construite à partir de 1939. C'est à cette époque qu'apparaissent les premiers logements de vacances. La guerre marque une pause, c'est en 1950 que la construction des résidences secondaires a repris. Aujourd'hui, la partie supérieure du village est recouverte de chalets de vacances. Néanmoins, le noyau historique du village reste conservé (ibid).

(b) Le contexte bâti actuel

Le centre du village tient ses racines de son passé rural qui a subi plusieurs démolitions et transformations. Celles-ci ont péjoré les qualités du site. Un parking a remplacé l'ancienne ferme qui se dressait en face de l'église. De plus, le tronçon qui relie le village à la route cantonale actuelle a provoqué une scission entre l'église et le tissu bâti existant. De ce fait, l'église se retrouve entourée de routes. Autrefois, une petite place se trouvait derrière l'église à proximité du four à pain et du bâtiment de la Chaumine (OFC, 1996).

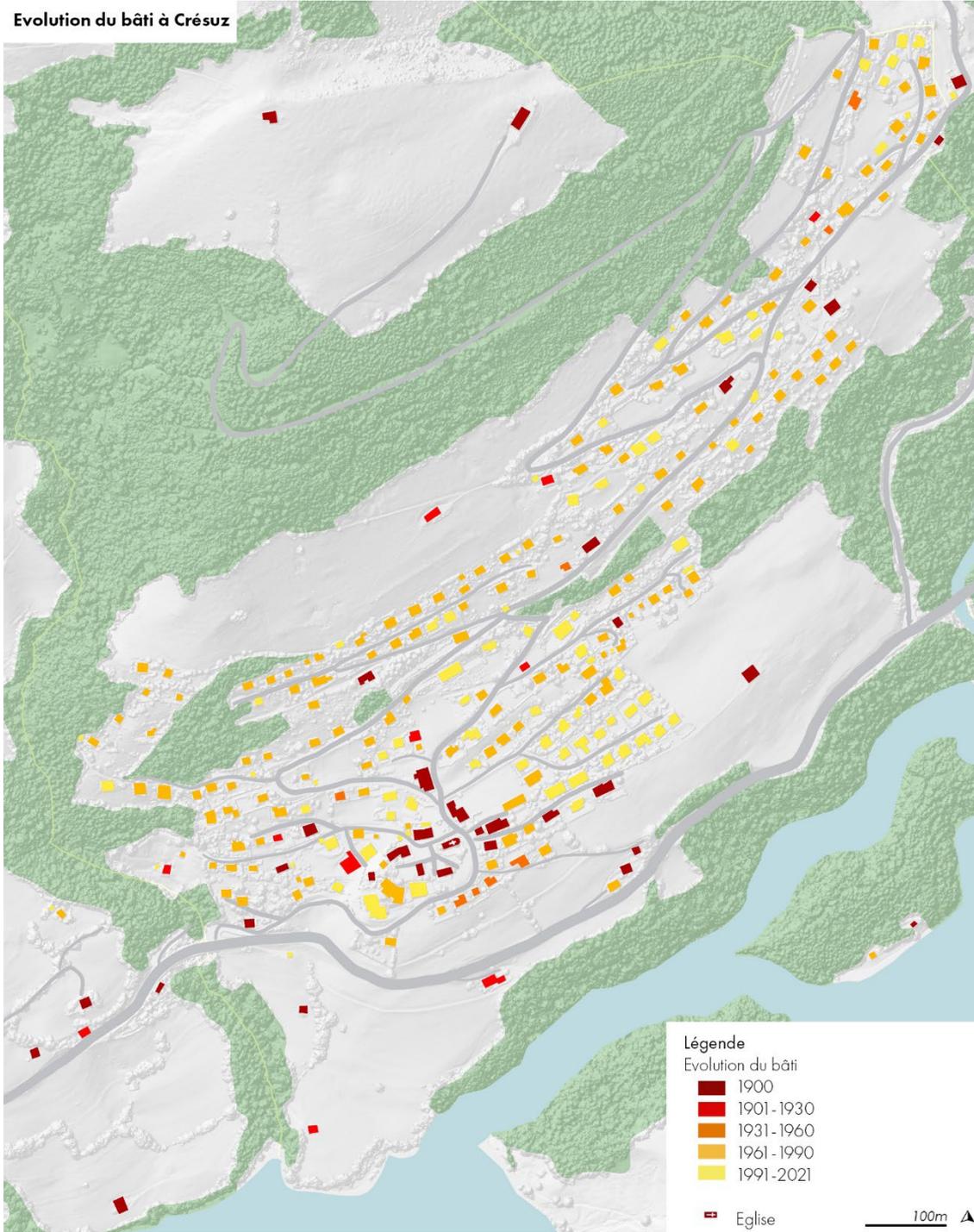


Figure 38 : Carte de l'évolution du bâti, source de donnée Etat de Fribourg (2024) et swisstopo (2024), (Berset, 2024)

b. Le projet

i. Le bâtiment étudié

(a) La situation

La situation de cette ancienne ferme est un élément important, car elle assure l'implantation originelle du village avant l'incendie de 1667. Elle est érigée en parallèle de l'ancienne carrière publique du village (SBC, communication personnelle, 25 avril 2024).

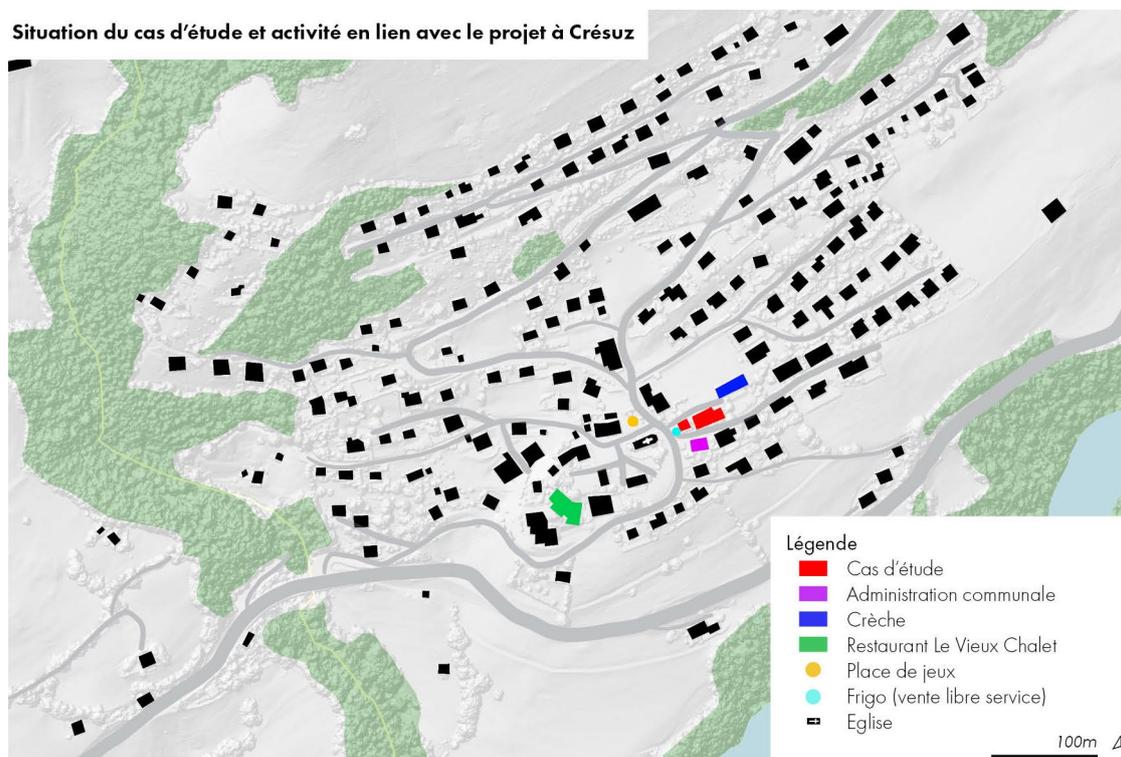


Figure 39 : Plan de situation du cas d'étude et activé en lien avec le projet à Crésuz, source de donnée Etat de Fribourg (2024), (Berset, 2024)

(b) Le bâtiment

A son état d'origine, cette ferme a une architecture typique d'une ferme fribourgeoise à pignon transversal, avec la façade du logis à berceau lambrissé. Dans le village de Crésuz, elle était une des trois fermes typiques de cette époque. Néanmoins, comme nous le montrent les plans, les informations du Service des biens culturels et les archives de la Paroisse du Christ-Roi, le bâtiment a subi de fortes transformations, seule la façade Sud a conservé la substance initiale. La distribution intérieure a complètement été remaniée (SBC, communication personnelle, 25 avril 2024).

Nous pouvons souligner que la transformation de la ferme en colonie de vacances a certes fait perdre une grande partie de la substance historique de cet édifice. Toutefois, le bâtiment a pu perdurer dans le temps.



Figure 40 : Photo du bâtiment de la Chaumine à Crésuz (photo Berset 2024)



Figure 41 : Bâtiment de la Chaumine, Façade Sud, (Paroisse du Christ-Roi, 1990)



Figure 42 : Bâtiment de la Chaumine, Crésuz, Façade Nord, (Paroisse du Christ-Roi, 1990)

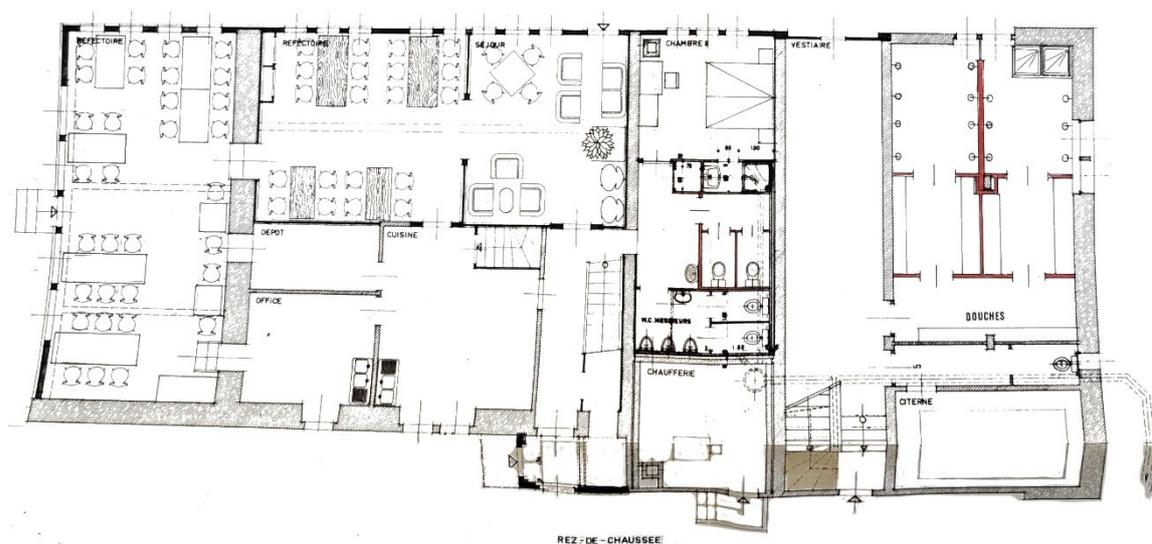


Figure 43 : Bâtiment de la Chaumine, Crésuz, Plan du rez-de-chaussée, (Paroisse du Christ-Roi, 1990)

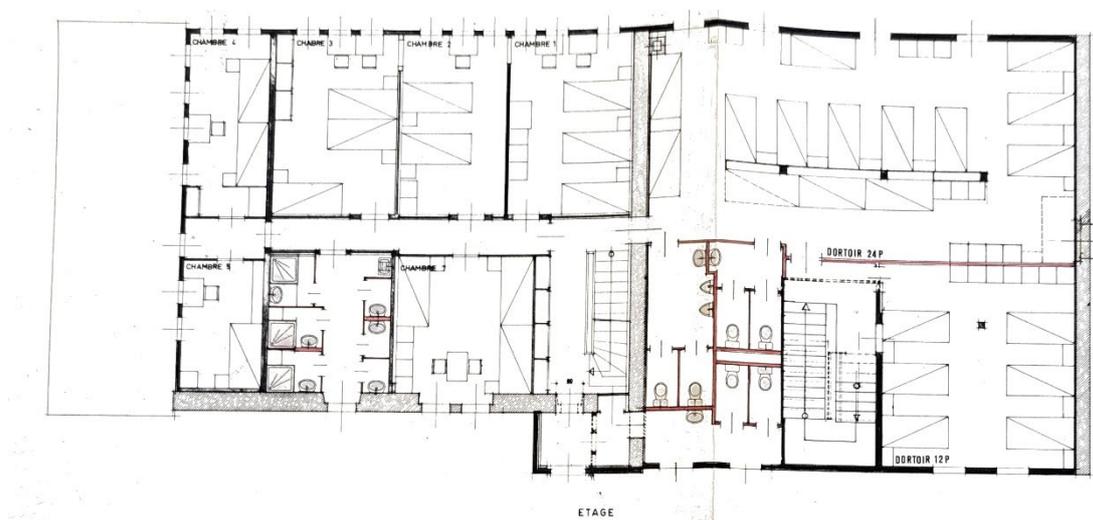


Figure 44 : Bâtiment de la Chaumine, Crésuz, Plan de l'étage, (Paroisse du Christ-Roi, 1990)

(c) *Historicité*

Cette ferme a été construite en l'année 1816 pour les fils de l'ancien Syndic Chollet. Dans la fiche de recensement, elle est désignée comme la « ferme des frères Chollet » (Etat de Fribourg, 2024). Sur les plans géométriques de 1756, des bâtiments étaient déjà présents sur la parcelle et la propriété était déjà au nom de Jacques Chollet et de ses frères. La ferme a remplacé les bâtiments qui étaient mentionnés sur le plan de 1756 (SBC, communication personnelle, 25 avril 2024).

En 1900, la ferme est vendue par la famille Chollet à Monsieur M___ de Montreux. Par la suite, la construction va subir quelques modifications avec l'agencement d'une véranda. Plus tard en 1946, le bâtiment sera transformé en colonie de vacances par l'Association des Amis des Cœurs Vaillants à Fribourg. En 1948, la grange est transformée en dortoir et en réfectoire. Cette colonie baptisera le bâtiment « La Chaumine » (C. Jaquet, 2017) (Etat de Fribourg, 2024) (SBC, communication personnelle, 25 avril 2024) (Paroisse du Christ-Roi, 1976).

Vers 1949, la colonie a des difficultés financières, mais sera apaisée par un don anonyme. Les travaux d'entretien sont faits bénévolement par des membres du comité et des amis. En 1956, un dortoir supplémentaire est aménagé dans le grenier pour faire face aux inscriptions supplémentaires (Paroisse du Christ-Roi, 1976).

En 1962, la colonie fait face à de nouvelles difficultés financières. L'idée de la vendre est prononcée. De plus, le bâtiment ne répondait plus aux prescriptions légales : « Faut-il le démolir et le reconstruire ? ». Une solution sera trouvée en février 1963, avec l'achat d'un terrain voisin de 8000m² appartenant à la famille M___ pour la construction d'un pavillon. Le pavillon sera inauguré en juillet (ibid).

En 1967, l'Association les Amis des Cœurs Vaillants du Christ-Roi est dissoute. La propriété est léguée à la Paroisse du Christ-Roi qui s'engage à utiliser les bâtiments au profit des colonies de vacances. Durant les années qui vont suivre, plusieurs travaux d'entretien seront effectués : réfection de l'infirmerie, des blocs sanitaires, cuisine, façade. Les colonies vont perdurer jusqu'à la vente du bâtiment à la commune en 1991 (ibid).

ii. *Histoire du projet*

La Commune de Crésuz a acheté le bâtiment de la Chaumine en 1991 afin de conserver la maîtrise du centre du village. Le but était de créer une vraie place du village (Sanchez, 2019) (Grandjean, 2023). Dans les années 2000, la commune a dû régler le problème de surdimensionnement de la zone à bâtir. De ce fait, les autorités ont dû trouver une surface de 50'000m² de terrains à dézoner, ce qui a conduit à changer l'affectation de la parcelle sur laquelle se situait le bâtiment de la Chaumine d'une zone village à une zone d'intérêt général (Commune de Crésuz, communication personnelle, 11 avril 2024).

En 2013, un projet était proposé aux citoyens pour la démolition de l'ouvrage et la création d'un droit de superficie afin d'accueillir un centre de vacances pour les personnes en situation de handicap (Grandjean, 2023). Ce complexe hôtelier prévoyait la construction d'environ trente chambres, une salle polyvalente, des locaux pour les sociétés du village et un parking souterrain. Le projet était soutenu par plusieurs acteurs : « l'Association Différences Solidaires, la commune de Crésuz, le Centre de formation professionnelle et sociale (CFPS) du château de Seedorf et la Fondation Echaud à Cugy, VD ». Le concept était présenté comme une première pour la Suisse romande. Il prévoyait des postes d'apprentissage pour les jeunes en difficulté et la mise en place d'activités sportives ainsi que de logements de vacances pour les personnes touchées par un handicap. Le montant prévu pour le projet se montait à 10,5 millions de francs (Lebreau, 2013) (Tornare, 2013).

En décembre 2013, la population refuse lors de l'assemblée communale d'accorder le droit de superficie à la société pour la construction du projet hôtelier. Selon les citations des habitants dans l'article de La Liberté du 13.12.2013, le projet est qualifié comme démesuré par rapport à la taille de la commune. Il est également relevé que celui-ci est trop imprécis et s'intègre peu dans le contexte du site construit. Un citoyen déclare qu'après la perte de la poste, du restaurant dans le village et de l'épicerie, il n'est pas envisageable de céder ce site à une société qui n'a pas encore été créée (Tornare, 2013).

En 2014, un sondage auprès de la population a été mené, celle-ci a participé à raison de 35,2%. Les résultats sont apparus dans le journal hebdomadaire de la région « L'Echo de Charmey ». De plus, le sondage révèle que la population souhaite à 49% conserver les bâtiments existants et 39% souhaitent sa démolition. De plus, la population devait se prononcer sur la question suivante : si elle préférerait conserver l'implantation actuelle sur le terrain actuel ou si elle souhaitait modifier la position du bâtiment sur le site. 46 % des gens privilégient la conservation de l'implantation et 36% demandent un déplacement (Sanchez, 2014).

Les votes pour les programmes dans le futur :

- (27%) Une salle polyvalente pour les manifestations,
- (23%) Des appartements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite,
- (23%) Une cafétéria,
- (13%) Une garderie,
- (12%) Un musée.

Les résultats de ce sondage montrent que les citoyens souhaitent un bâtiment à usage multiple. De plus, la population souhaitait également d'autres affectations comme un jardin botanique, une ludothèque ou encore une crèche. Le groupe de travail dirigé par un conseiller communal de l'époque a relevé que le sondage montre l'envie de la population de faire revivre le centre. De plus, il évoque la difficulté de transformation de ces bâtiments pour une affectation publique pour des questions de norme (ibid).

Le Conseil communal de l'époque avait fait le choix de représenter toutes les tranches de la population dans ce groupe de travail (C. Jaquet, 2017).

En 2017, lors de l'assemblée communale, la population a accepté le crédit supplémentaire pour l'étude d'un nouveau bâtiment. Il précise par le Syndic de l'époque, M. R_J_ que le bâtiment n'est pas adapté pour une transformation et doit être désamianté. De ce fait, sur la base du sondage de 2014, le bureau d'architecture « be » produit une première esquisse pour ce site (Berset, 2017).

En mars 2019, le crédit 5,9 millions de francs est voté et accepté à trois voix près (58 pour et 55 contre) pour la construction d'un nouveau bâtiment et la conservation du four à pain datant de 1697. Le projet est conçu par le bureau Alexandre Clerc Architecte à Fribourg. Le programme contient une salle de 150 places ainsi qu'une pièce pour les expositions. De plus, le futur ouvrage prévoit une cuisine, un foyer, ainsi que les futurs locaux de l'administration communale (Sanchez, 2019).



Figure 45 : Projet du lauréat du concours d'architecture, image d'Alexandre Clerc Architecte (Schorderet, 2021)

En avril 2019, un groupe de 24 habitants de Crésuz font un recours contre la décision du crédit voté en mars à l'assemblée communale. Le grief est que les informations données lors de l'assemblée étaient imprécises et pas assez objectives. Il s'agit essentiellement du budget prévu pour la transformation de l'administration communale actuelle en habitation qui n'apparaissait pas dans les comptes. De ce fait, la démolition du bâtiment de la Chaumine est suspendue (Grandjean, 2019).

En décembre 2019, lors de l'assemblée communale, une tension se crée entre l'Exécutif et les opposants. Ces derniers ont envoyé un tout-ménage aux citoyens en présentant leur revendication. Néanmoins, le Syndic de l'époque M. R___ s'est dit ouvert au dialogue pour une étude d'évaluation des différentes possibilités d'adaptation du projet (Chillier, 2019).

Dans une lettre du courrier aux lecteurs de Madame Françoise Jaquet (2019), nous pouvons lire que la plupart des opposants seraient des personnes vivant à proximité du bâtiment de la Chaumine. Il souhaite également une réduction de la taille de la salle polyvalente et la création de logements pour les personnes âgées. Malheureusement, l'affectation n'est pas possible pour la zone (F. Jaquet, 2019).

Le 13 novembre 2020, le Tribunal fédéral (TF) rejette le recours des opposants (Grandjean 2020).

En janvier 2021, le projet est mis à l'enquête publique. Le dossier présente la démolition de l'ancienne ferme et la construction du nouveau centre communal (Tornare, 2021).

En juin 2021, à la suite du changement de trajectoire du projet de la Chaumine, les deux membres de l'Exécutif préfèrent quitter le Conseil communal. (La Gruyère, 2021)

En octobre 2021, lors de l'assemblée communale, le nouvel Exécutif présente ses intentions pour le projet de la Chaumine, notamment, la création d'un groupe de travail constitué de citoyens et de membres du Conseil communal pour la conception d'un nouveau projet. Néanmoins, la démolition est toujours plébiscitée et est prévue pour le printemps 2022 (Pasquier, 2021).

Au printemps 2022, le projet de construction d'un nouveau bâtiment a été rejeté par l'Assemblée communale. (Grandjean, 2023).

En décembre 2022, le projet de la Chaumine va reprendre et va être redimensionné pour répondre aux besoins des 430 habitants. Une délégation du Conseil communal a rencontré en janvier 2023 le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) du Canton de Fribourg, pour déterminer, les affectations possibles pour cette zone (La Gruyère, 2022).

(a) Le projet actuel

Dans cet exemple, la commune a fait le choix de modifier l'affectation de la parcelle prévue dans son plan d'aménagement local (PAL) afin de permettre la conservation de deux bâtiments non recensés au patrimoine. Il s'agit de l'ancien four à pain du village et le bâtiment de La Chaumine. La typologie structurelle de l'ancienne ferme et l'affectation de la zone limitent les possibilités pour une transformation du bâtiment. La zone prévue dans le PAL en vigueur de 2020 est dédiée à une zone d'intérêt général. La zone d'intérêt général (IG4) planifiée dans le PAL de 2020 permettait uniquement les affectations suivantes : (Ecole, logement d'utilité publique et d'activité d'intérêt public, stationnement, déchèterie). Ceci limite grandement le potentiel de transformation du bâtiment (Commune de Crésuz, 2023).

De ce fait, la commune a déposé en octobre 2023, l'adaptation du PAL aux conditions d'approbation suite à son approbation du 2 décembre 2020. La commune profite de cette procédure pour modifier l'affectation de la parcelle afin de permettre d'autres possibilités fonctionnelles à ces deux édifices (ibid).

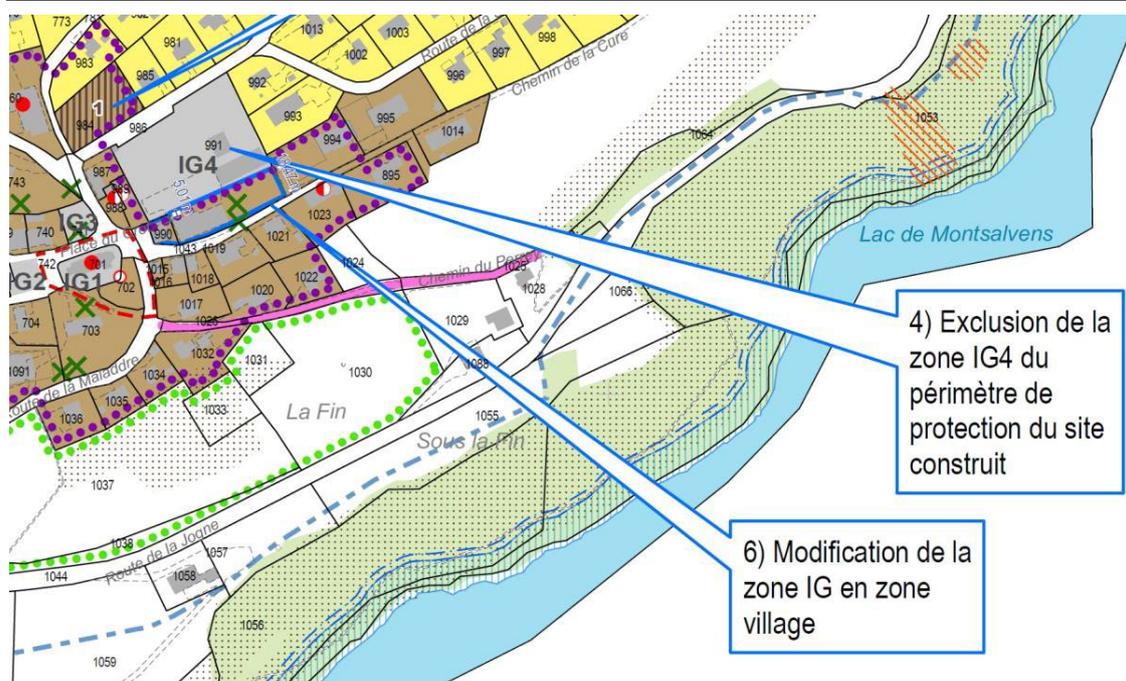


Figure 46 : Plan des modifications du PAZ, enquête publique 20.10.2023 (Commune de Crésuz, 2023)

Les propos de M. le Syndic, dans un article du journal de La Liberté du 21.10.2023, nous informent que des études ont été menées en 2022 pour vérifier s'il était possible de transformer le bâtiment. Ces études étaient essentiellement dans le but de vérifier la statique de la construction existante. De plus, M. le Syndic informe que le projet a comme but de redonner vie au centre du village : « Cela nous permet de redynamiser le centre du village en conservant un bâtiment historique de Crésuz. » (Grandjean, 2023).

Il est intéressant de souligner l'attachement à ces deux bâtiments qui ne sont pas recensés au patrimoine, mais qui sont reconnus dans les propos de M. le Syndic comme bâtiments historiques.

Un crédit d'avant-projet sera voté par l'Assemblée communale en mai 2024 (Grandjean, 2023).

L'Exécutif de la commune a fait le choix de ne plus déconstruire le bâtiment, mais de conserver la substance du bâtiment existant. Le futur programme du bâtiment sera : une crèche, une salle communale multifonctionnelle d'environ 100 places avec un commerce en libre-service et un petit débit de boissons. De plus, le programme du futur bâtiment accueillera quatre ou cinq appartements. (La Gruyère, 2023a)

(b) Time ligne

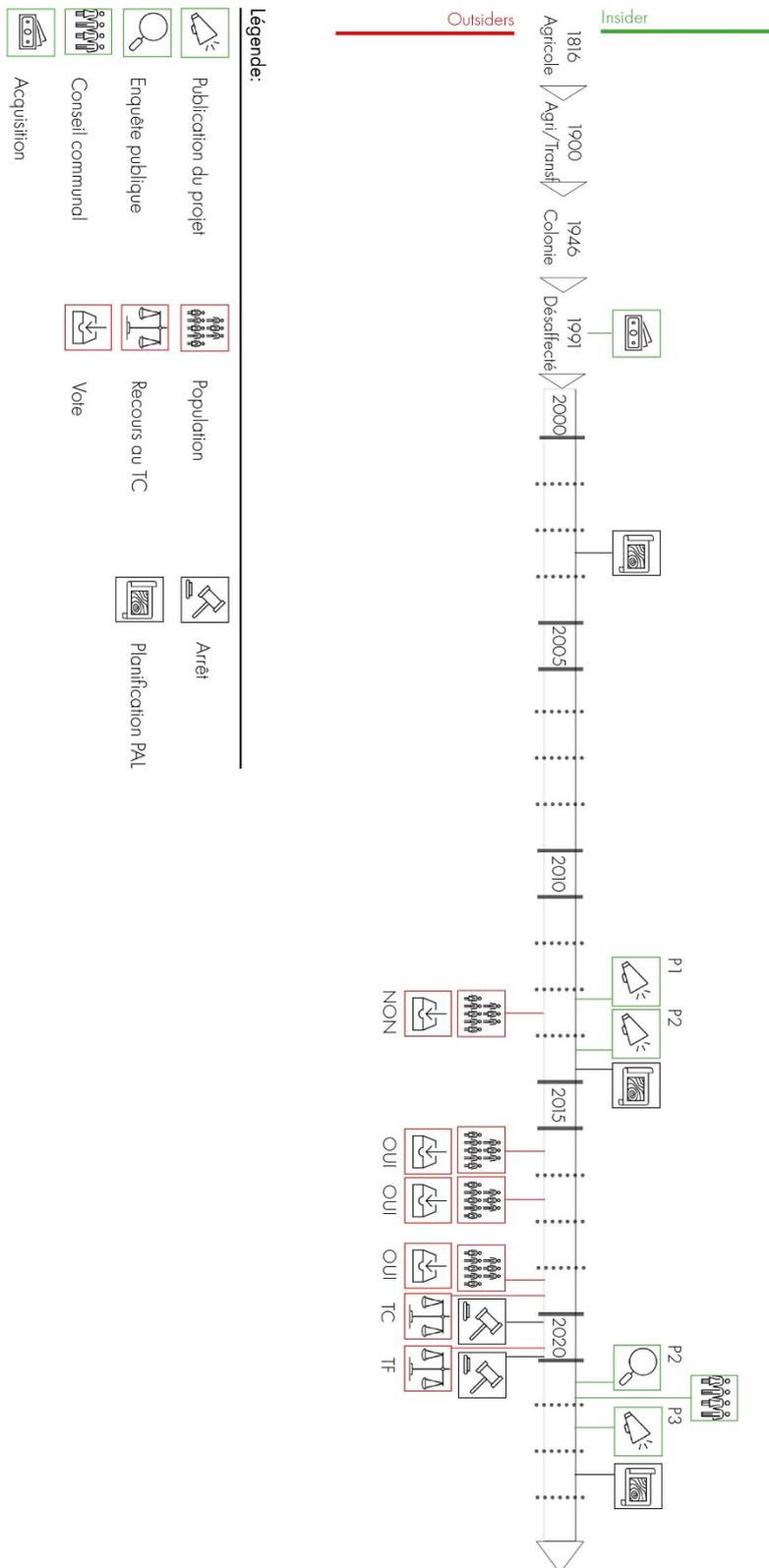


Figure 47 : Timeline du projet de Crésuz, inspiré du graphisme de Cherqui (2019), (Berset, 2024)¹²

¹² Les acteurs qui sont en dehors de la procédure de l'action publique sont des outsiders. D'autre part, nous pouvons reconnaître les intervenants qui portent l'action publique qui sont des insiders (Cherqui & Bombenger, 2019)

1991	Achat du bâtiment de La Chaumine par la commune.
2013	Projet pour un complexe hôtelier pour les personnes à mobilité réduite.
2013 Décembre	Refus des citoyens pour un centre de vacances.
2014	Création d'un sondage pour l'avenir du bâtiment.
2016	Votation pour le crédit d'étude pour le bâtiment de Chaumine.
2017	Votation d'un supplément pour l'étude d'un nouveau bâtiment.
2019 Mars	Acceptation du projet par l'Assemblée communale.
2019 Avril	Recours
2020	Rejet par le TF du projet
2021	Mise à l'enquête du premier projet
2022	Rejet par la population du projet
2023 Septembre	Changement du PAL
2024	Avant-projet (crédit d'étude)
2024	Crédit de construction
2025	Début des travaux

3. Analyses

1. Tableau comparatif

		Analyses des cas		
		Crésuz	Villaz-St-Pierre	
Usage	Usage initial	Ancienne Ferme	Ancienne Ferme	
	Ancien usage	Colonie de vacances	Habitation	
	Nouvel usage	Conservation de la ferme en logements pour personnes âgées, magasin en libre-service, salle communale et cafétéria.	Démolition de la ferme pour la construction de la nouvelle école.	
Société	Besoin	Bâtiment abandonné depuis 1991, le village a perdu plusieurs commerces et services. Besoin de redynamiser le village.	Urgence pour la création de nouvelles classes.	
		Gouvernance	Bloquer par le législatif de la commune. Changement de la majorité de l'Exécutif de la commune. Groupe de travail et sondage.	Pas de revendication de la part de la population, acceptation des crédits par la population.
	Vie dans le village	Manque de locaux pour le village et les sociétés locales.	Perte de commerce dans le centre du village.	
		Perte successive de commerce dans le centre du village.	Perte de la banque, de la laiterie, de la boucherie, de la poste dans le centre du village. Mais reste un tea-room, une épicerie avec un service postal actif.	
		Locaux insuffisants pour les sociétés locales.	Locaux suffisants pour les sociétés locales dans le centre de la commune.	
	Dynamique actuelle	Redynamiser le centre du village par la création d'un commerce.	Changement démographique de la commune. Besoin d'une nouvelle école.	
		Changement des profils de la population.	Village en expansion démographique.	
		Besoin d'appartements locatifs pour des personnes âgées pour qu'elles puissent rester dans les villages.		
	Territoire	Zone d'affectation	limiter par la zone d'intérêt général.	limiter par la zone village.
		Aménagement futur du village	Achat du bâtiment par la commune pour garder le contrôle de l'aménagement du centre du village.	Achat du bâtiment pour la création d'un nouveau centre scolaire.

Bâtiment	Protection	Pas de protection.	Protection supprimée pour permettre la démolition du bâtiment.
	Culture du bâti	Lien avec la population. Attachement à l'ancienne colonie.	Ce genre de ferme n'est pas très rare. L'intérêt public était prépondérant par rapport à sa conservation. Uniquement un poêle à l'intérieur du bâtiment avait une certaine valeur.
		Volonté de conserver le bâtiment (dans le dernier projet.)	
	Bâti	Limiter par la structure du bâtiment Adapter le programme à l'existant.	Limiter par la vétusté du bâtiment.
Droit à bâtir	Permettre de conserver les droits bâtis actuels et de limiter les frais.	-	

Tableau 4 : Tableau comparatif des cas d'études (Berset, 2024)

II. Comparatif nouveau bâtiment ou transformation

Pour identifier qu'elles ont été les avantages et les inconvénients d'une adaptation du bâtiment ou d'une construction neuve. J'effectue un diagramme en araignée afin d'identifier quels points ont joué un rôle sur le choix du projet. Cette représentation s'inspire de l'analyse de l'institut TRANSFORM et du SBC (Jaquerod et al., 2015).

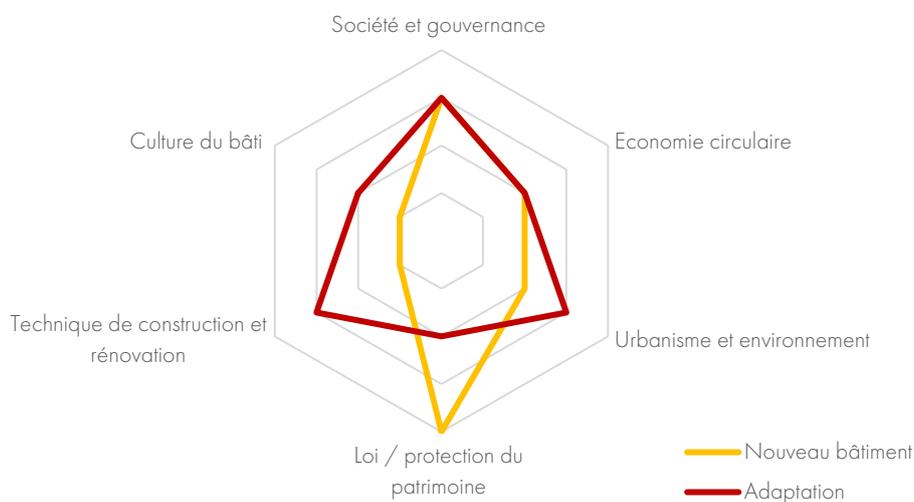
Les critères	Ensemble de critères
Unité	Ordre de 1 à 4
Direction	Maximiser
Échelle	Ordinale
Source de données	Interview, échanges de mails, articles de journaux et rapports d'urbaniste
Méthode d'évaluation	Appréciation 1 = pas d'influence 4 = grande influence
Limite	Les critères se basent sur l'avis fait sur la base des sources de données. Le projet de l'adoption du bâtiment à Villaz-St-Pierre s'est fait uniquement sur une hypothèse personnelle

Tableau 5 : Définition des critères (Berset, 2024)

i. *Projet de Villaz-St-Pierre*

	Nouveau bâtiment	Note	Adaptation	Note
Société et gouvernance	Informations Votation des crédits en assemblée communale	3	Informations Votation des crédits en assemblée communale	3
Economie circulaire	Ecole Bâtiment démoli	2	Ecole Bâtiment conservé	2
Urbanisme et environnement	La substance du village n'a pas été conservée avec la démolition de deux bâtiments dans le centre du village. Création d'un nouveau centre du village	2	Implantation originelle du village conservé et adaptation du centre	3
Loi /protection du patrimoine	Intérêt public possibilité de démolir le bâtiment	4	Bâtiment protégé en catégorie 3 et pas très rare.	2
Technique de construction et rénovation	Pas de solution trouvée pour intégrer le projet au nouveau bâtiment	1	Donne une nouvelle vie à un bâtiment traditionnel de la région	3
Culture du bâti	Mise à part son intégration dans le site construit. Pas de lien particulier avec la population.	1	La transformation aurait permis de créer un lien avec les habitants au nouveau bâtiment	2

Tableau 6 : Notation du projet de Villaz-St-Pierre selon les critères (Berset, 2024)

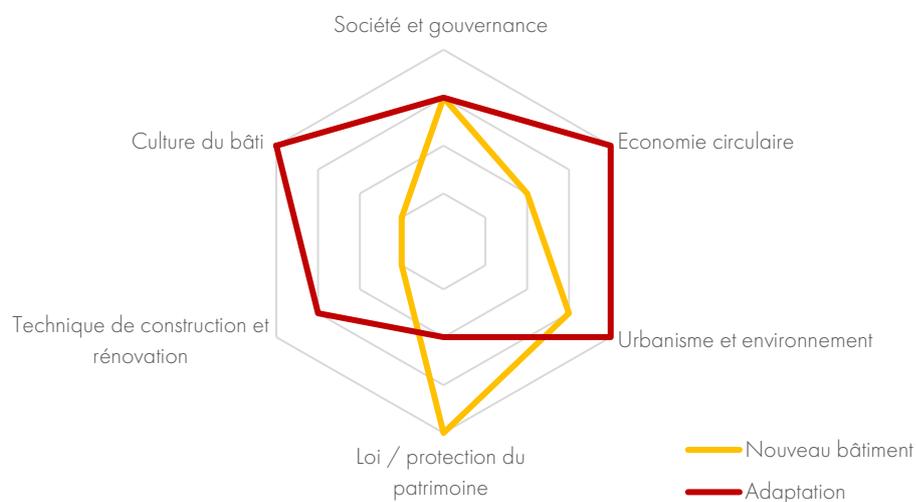


Graphique 9 : Graphique du projet de Villaz-St-Pierre selon les critères (Berset, 2024)

i. *Projet de Crésuz*

	Nouveau bâtiment	Note	Adaptation	Note
Société et gouvernance	Sondage /informations Concours d'architecture Votation des crédits en assemblée. (Ne répondait pas au besoin.)	3	Écoute des besoins de la commune Informations Votation des crédits en assemblée	3
Economie circulaire	Bâtiment uniquement dédié pour une grande salle et l'administration communale. Destruction du bâtiment	2	Projet permettant l'implantation de commerce de proximité. Réemploi du bâtiment.	4
Urbanisme et environnement	Concept global du centre du village	3	Concept global du centre du village Implantation originelle du village avant l'incendie de 1667	4
Loi /protection du patrimoine	Comme le bâtiment n'a aucune contrainte dans le PAL donc la démolition est possible	4	Garantie de la situation acquise (Art. 69 LATeC)	2
Technique de construction et rénovation	Pas de solution trouvée pour conserver le bâtiment.	1	L'adaptation du bâtiment permet de faire des économies pour la commune, pas besoin de créer des places d'abris PC.	3
Culture du bâti	Disparition complète d'un bâtiment	1	Histoire du bâtiment Volume s'intégrant bien au site Lien avec la population	4

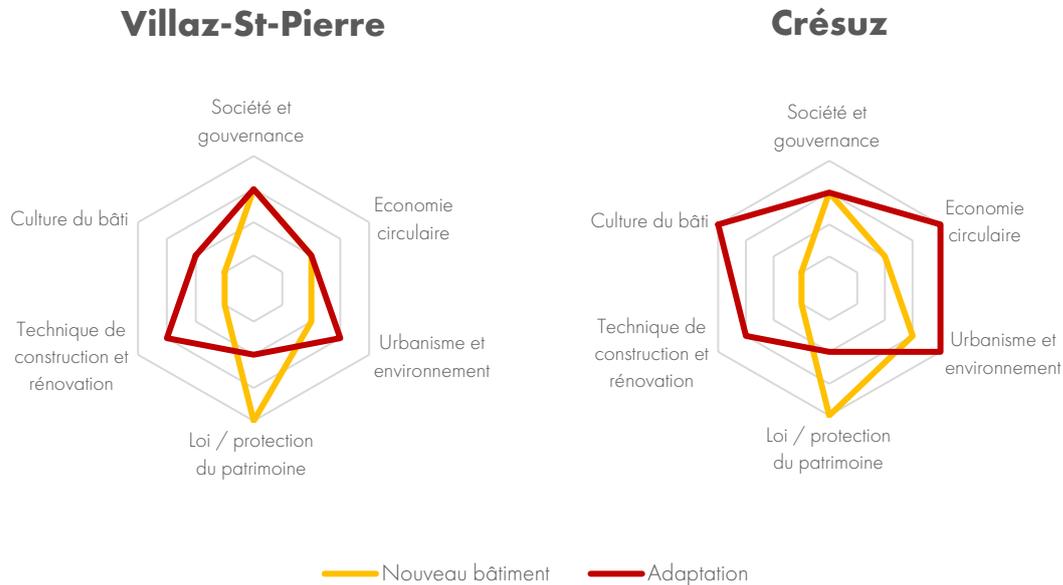
Tableau 7 : Notation du projet de Crésuz selon les critères (Berset, 2024)



Graphique 10 : Graphique du projet de Crésuz selon les critères (Berset, 2024)

b. Comparatif des deux graphiques

A la suite de l'analyse des avantages et des inconvénients d'une nouvelle construction par rapport à une adaptation, nous pouvons relever quelques points qui surgissent dans les deux projets. Nous constatons que la forme qui ressort dans les deux graphiques radar comporte des similitudes entre un projet nouveau ou une adaptation.



Graphique 11 : Graphique comparaison entre les deux cas d'études (Berset, 2024)

i. **Société et gouvernance**

Dans les deux, il s'agit de deux projets communaux où la population intervient essentiellement lors de la votation des crédits. Il n'y a pas de changement significatif entre les deux communes fonctionnant avec le système d'assemblée communale. Le projet pour le nouveau bâtiment de Crésuz avait nécessité un concours d'architecture, car le montant du projet dépassait les 5 millions de francs selon la loi de l'époque.

i. **Économie circulaire**

Crésuz se distingue de Villaz-St-Pierre, car l'adaptation du bâtiment permet la création de commerces qui permettent de redynamiser le village et également la création de logements pour que les personnes âgées puissent rester dans la commune. La différence se joue essentiellement dans le programme prévu dans le bâtiment.

ii. **Urbanisme est environnement**

Un constat se fait également sentir lorsque la conservation du bâtiment initial permet de garder l'implantation d'origine. Dans les deux cas, les nouveaux projets changent ses principes avec des gabarits et des implantations qui modifient les règles d'implantation de la ferme traditionnelle fribourgeoise.

iii. La loi protection du patrimoine

Nous pouvons voir que la loi sur la protection du patrimoine n'a pas joué un grand rôle pour la conservation d'une nouvelle construction comme nous le montrent les graphiques ci-dessus étant donné que le bâtiment prévu était d'utilité publique, l'intérêt public était plus important que la conservation de l'ancienne ferme. Dans le cas de Crésuz aucune contrainte ne pousse les autorités à conserver le bâtiment. La culture du bâti a permis la conservation de l'édifice.

iv. Culture du bâti

Le bâtiment de la Chaumine a marqué une génération avec l'accueil de la colonie de vacances. Le bâtiment n'est pas protégé au patrimoine, mais aux yeux de la Commune et des habitants, il reste un patrimoine culturel pour le site.

Les fermes traditionnelles fribourgeoises ont façonné le paysage du canton relatant un passé économique et social d'une région. Mais une fois le bâtiment dépourvu de son usage initial, l'attachement de la population au lieu s'amenuise, laissant dans la plupart du temps des constructions sous-occupées qui ne participent plus forcément à la vie d'un village. Comme nous avons pu voir dans les propos de Lauper (2021), un bâtiment a un intérêt patrimonial dans sa capacité d'adaptation.

Le fait que le bâtiment de la Chaumine qui au cours de son histoire a été ouvert à la population et qu'il s'est adapté à de nouvelles fonctions, à contribuer à sa préservation.

La destruction et la construction d'un nouveau bâtiment effacent le lien culturel qui devra être complètement reconstruit durant ses années de service.

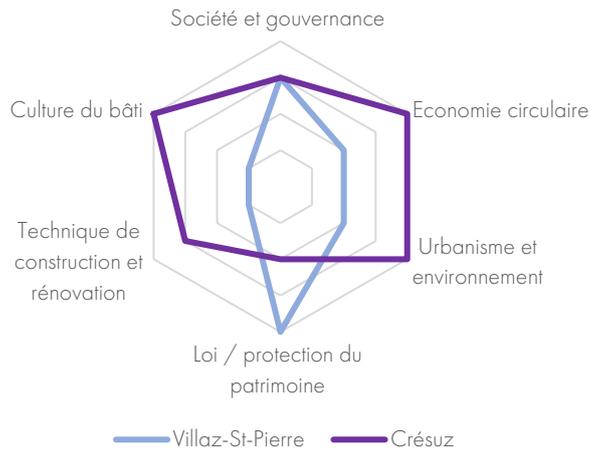
v. Technique de construction

Dans les deux cas, la conservation ou la destruction aurait été très similaire. Il n'y a pas de différence à relever.

c. Superposition des deux projets

Comme, nous le montre le graphique, indépendamment du site, la conservation du bâtiment permet des plus values dans les quatre points suivants : la culture du bâti, l'économie circulaire, l'urbanisme et l'environnement, et la technique de construction. Nous constatons que la destruction est privilégiée quand la réglementation le permet.

Comparatif des projets prévus / exécutés



Graphique 12 : Graphique de comparaison entre les deux projets planifiés (Berset, 2024)

Partie III: Orientations possibles

Dans ce travail, nous avons pu constater les facteurs d'obsolescence de la ferme traditionnelle fribourgeoise. Comme nous avons pu le voir dans la partie I, traitant du contexte, la désuétude d'un édifice peut provenir de trois grandes thématiques, le bâtiment, l'aménagement du territoire et les mutations de la société. Face à cette complexité, nous allons dans ce chapitre élaborer des stratégies d'aide à la décision afin d'assister les villages dans les différents changements qu'ils peuvent subir.

Pour ce faire, nous commencerons par évoquer les solutions possibles pour accompagner à la conservation des constructions agricoles traditionnelles. Dans un second temps, nous établirons un algorithme permettant l'appui dans la démarche de planification. Dans un troisième temps, nous définirons les limites de cette méthode.

1. Algorithme d'aide à la décision

Comme nous avons pu le constater dans le chapitre de l'obsolescence de la littérature industrielle de Boucly (1998), nous expliquant l'importance de la vue éclatée dans les guides de maintenance. Ceux-ci permettent de visualiser les pièces de la machine pour son entretien et donc son maintien, afin de garantir une certaine pérennité.

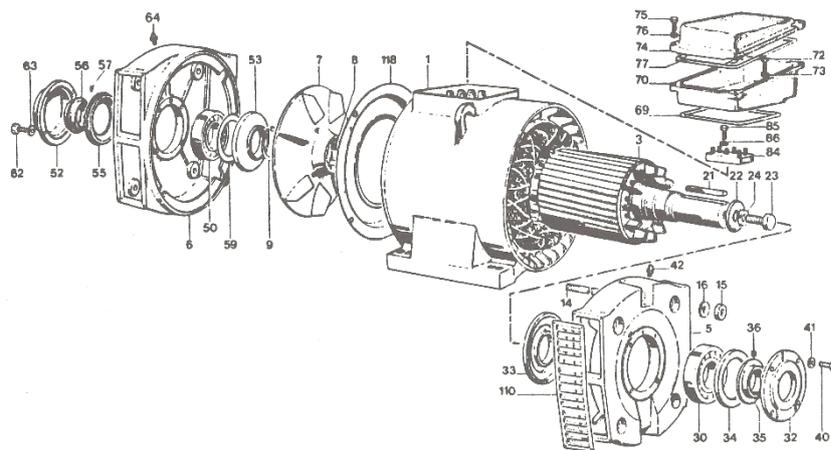


Figure 48 : Rappel de la partie I, la nomenclature d'un équipement (Boucly, 1998)

Afin de démontrer cela, en s'inspirant de la représentation de la perspective décomposée et des algorithmes utilisés par exemple dans le domaine médical qui permet notamment d'évaluer rapidement l'état d'un patient par ordre de priorité et les soins à prodiguer, il a été possible de montrer l'ensemble des interactions qui agissent sur la ferme fribourgeoise.

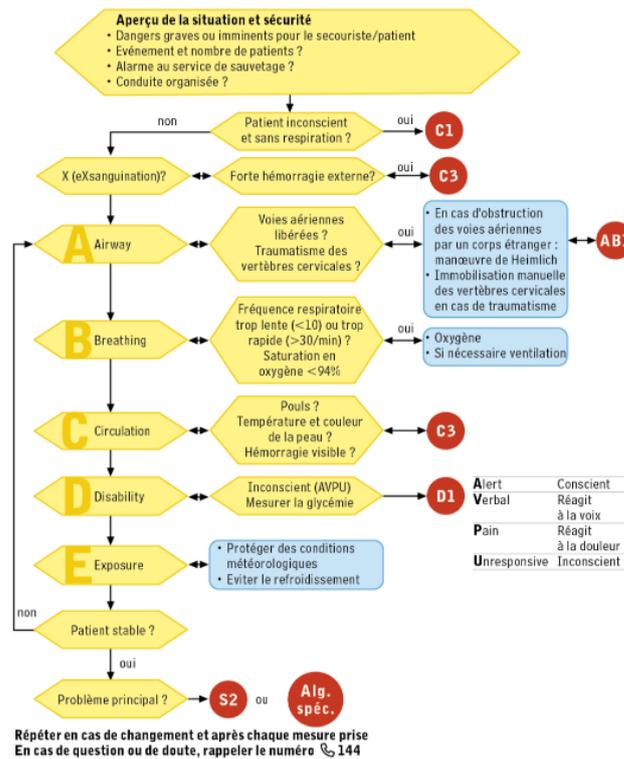


Figure 49 : Exemple de l’algorithme pour les premiers secours (interassociation de sauvetage, 2022)

La transposition de cet outil d’aide à la décision permet de guider la planification vers des projets interférant avec la ferme traditionnelle fribourgeoise. L’application d’un processus à suivre en fonction des facteurs agissant sur l’ouvrage permet la mise en œuvre de solutions en fonction du besoin de la société.

I. Algorithme

L’algorithme permet d’accompagner les collectivités publiques, maîtres d’ouvrage et autorités compétentes locales vers une adaptation possible des fermes traditionnelles et des plans d’aménagement au contexte actuel. Ce processus permet d’amener vers une économie circulaire afin de produire un urbanisme durable du point de vue de l’environnement, de la société et de l’économie. Le schéma (Figure 50) illustre qu’il faut sortir du processus de planification linéaire qui conduit à la démolition vers une conception qui s’adapte à l’existant. La figure 50 résume l’algorithme qui est consultable dans les annexes (2. Algorithme).

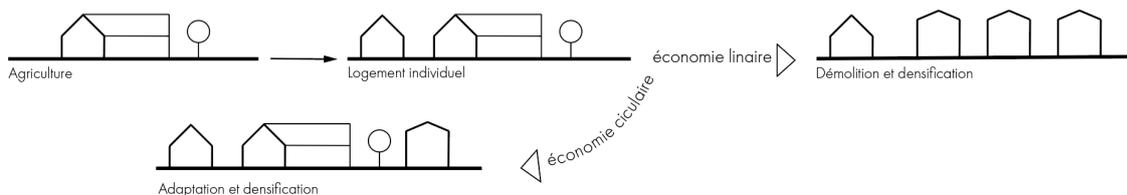


Figure 50 : Schéma d’approche (Berset, 2024)

a. Utilisation

Ce processus va de l'aspect le plus macro avec la société à l'aspect le plus micro avec l'échelle du bâtiment. Il y a plusieurs entrées possibles dans ce processus suivant dans quelles échelles nous devons travailler. Néanmoins, tous les éléments sont interdépendants les uns des autres.

b. Limite de l'algorithme

Ce déroulement s'applique à la ferme traditionnelle fribourgeoise, le résultat de cet algorithme est la synthèse de la littérature, des études de cas et des entretiens.

Ce travail se limite au canton de Fribourg avec la législation en vigueur actuellement. Les mécanismes qui encadrent avec les pointillés sont des propositions d'amélioration non exhaustive et qui ne sont à l'heure actuelle pas envisageable au niveau du droit.

Ce processus n'a pas pu être testé dans une situation réelle, mais s'inspire d'action individuelle concrète et des études de cas. Cette décomposition illustre la complexité du processus et les différentes prises possibles à différents moments du processus d'urbanisation.

2. Solutions possibles

Ce premier chapitre, nous pouvons définir quelques solutions imaginables après l'analyse de la littérature, des cas d'études et des divers entretiens. En tenant compte de la multitude de facteurs qui influencent la ferme traditionnelle fribourgeoise, il est important d'identifier des réponses afin d'aider la prise de décision. Face à l'urbanisation du site et également au changement de la société, il est temps de trouver des procédés qui soient durables et qui puissent s'adapter à l'existant afin de limiter l'utilisation de matériaux.

1. Société

Le chapitre société porte un regard sur les solutions envisageables du point de vue du lien culturel que ces bâtiments entretiennent avec la population et la gouvernance des projets. Puis, nous nous dirigerons sur comment faire pour que les habitants se réapproprient ces ouvrages. Et, nous terminerons avec l'économie, l'agriculture et le paysage.

a. Algorithme Société

L'algorithme est consultable en annexes (2. Algorithme). La partie de la société est représentée en jaune. C'est une synthèse de la combinaison des solutions possibles expliquées dans le chapitre suivant.

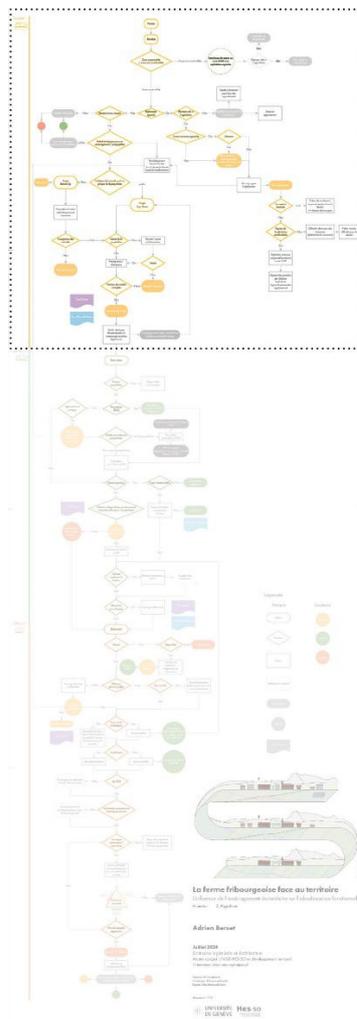


Figure 51 : Annexe, 2. Algorithme, partie société (Berset, 2024)



b. Exemple de solutions possibles pour les changements sociétaux

i. Lien culturel et gouvernance pour un projet communal

(a) Projet Top Down

Comme nous avons pu le voir dans le cas de Crésuz, la commune a saisi le bâtiment relativement tôt dans le processus après le départ de la colonie de vacances en 1991, ceci afin de conserver la maîtrise sur le site. Pour Villaz-St.-Pierre, les autorités communales de l'époque avaient également profité de l'opportunité d'acheter le foncier comme réserve pour ses plans futurs.

Les fermes se situent dans les deux cas au cœur des localités. Ces bâtiments occupent aujourd'hui une position centrale dans les villages avec l'urbanisation qui se développe dans la périphérie. Les deux projets entrent dans une réflexion globale de l'aménagement de la place du village. Ces ouvrages sont à la fois des stocks de surfaces, mais aussi une mémoire d'un passé. À la différence de Crésuz, la préservation de ce patrimoine pour le village s'est jouée au changement de majorité dans la législature qui a permis sa conservation.

(a) Projet Bottom Up

Lors de l'entretien avec Mme S____, qui a évoqué le cas de la commune de Cressier (du canton de Fribourg) où celle-ci a choisi de rénover un ensemble de bâtiments ruraux dans le centre du village. Il s'agissait de deux vieilles fermes, une ancienne école avec une remise et une porcherie. Les constructions avaient perdu leur fonction initiale. La Commune n'était pas détentrice des immeubles au centre du village. Elle achète à des privés (Gonzalez, 2022). En analysant un peu plus ce cas, il est intéressant de soulever que l'idée est venue directement des citoyens de Cressier (FR) (Commune de Cressier FR, communication personnelle, 1 mai 2024).

Les anciens propriétaires du lieu, des ruraux qui n'avaient pas d'enfant. À la suite du décès de leur oncle, les héritiers ont vendu les édifices à la Commune (Commune de Cressier FR, s. d.).

Dans les propos du Syndic de la commune Cressier (FR), nous lisons que le projet a été possible grâce à l'appui des habitants durant toutes les phases du projet en particulier pour l'acquisition des immeubles, l'acceptation des crédits d'étude et de construction (ibid).

Dans le message du chef de Service des biens culturels, M. Rück, nous dit que le projet de Cressier (FR) est réussi pour trois raisons : l'action de la commune pour l'achat des bâtiments et l'organisation d'une architecture, le soutien de la population avec l'acceptation lors des différentes votations et, pour finir, le travail de l'architecte dans la conception du projet. M. Rück, nous dit également que la conservation du patrimoine n'est pas uniquement de protéger une construction, mais il faut aussi de l'engagement pour lui donner un nouveau souffle : « notre patrimoine est votre patrimoine ». Cela concerne l'ensemble des acteurs (ibid).



Figure 52 : Photo du site après intervention (LVPH architecte, 2023)

(b) Dans les deux cas

Dans les deux cas analysés et le centre du village de Cressier FR, l'Assemblée communale est appelée à voter les crédits d'étude et d'investissement pour les projets communaux. Il est important que la population soutienne la planification.

Nous avons pu le voir dans le cas de Crésuz, bien que le concept eût fait l'objet d'un sondage auprès des résidents pour déterminer les souhaits par rapport au bâtiment de la Chaumine. Cette enquête s'est avérée pas très représentative de la volonté réelle des habitants. Le vote s'est joué à trois voix, lors de l'assemblée communale. Ensuite, un recours a été porté par d'un groupe de citoyens pour une erreur dans la réponse aux questions pendant de l'assemblée, finalement ce recours a été rejeté. Après, avec le changement de législature, l'Exécutif communal a connu un bouleversement dans la majorité qui ne plébiscite plus ce projet qui était démesuré pour le village et a conduit à son abandon.

Il faut souligner que la majorité peut être vite renversée suivant les campagnes qui sont menées au sein des communes. Lors des assemblées communales, seule une petite partie de citoyens habitués participent à ce devoir civique. Si une coalition se mobilise afin d'attirer la participation des citoyens aux assemblées communales, cela peut faire pencher la balance. Dans les villages fonctionnant avec un Conseil général, seuls les membres du conseil auront le droit de regard sur les investissements. La population a la possibilité de référendum sur les décisions du Conseil général.

ii. Faire vivre le lieu pour que les habitants s'approprient le bâtiment

Dans le cas de Crésuz, ce n'est pas la protection qui définit l'importance du bâtiment, mais bien l'appropriation que les gens ont pu se faire de ces bâtiments au cours des années où la population avait l'opportunité d'aller en colonie de vacances. Cette ouverture a permis de créer une valeur qui n'est peut-être pas reconnue aux yeux de la sauvegarde au patrimoine, mais au niveau culturel pour les habitants. Les gens ne se souviennent plus des anciennes exploitations agricoles et n'éprouvent pas forcément un attachement à ces lieux (Commune de Crésuz, communication personnelle, 11 avril 2024).

Dans le cas de Villaz-St.-Pierre, la ferme a servi de logement durant de nombreuses années. Malgré la protection au patrimoine, elle n'a pas échappé à la démolition. Les citoyens de la commune n'ont pas exprimé d'opposition comme à Crésuz.



iii. *Création d'une nouvelle forme d'habitat*

Dans la mesure où ces bâtiments ne représentent pas une zone stratégique pour les communes et qu'ils ne sont plus affectés à l'agriculture, l'étude de l'Institut TRANSFORM et du SBC ouvre des possibilités sur la reconversion de ces édifices et densifie au maximum ces espaces sous-utilisés à l'intérieur des villages permettant d'adapter les bâtisses au site, et également économiser nos disponibilités en matériaux.

Bien que l'époque fût différente, il est intéressant de souligner l'audace qu'a eue l'association des Amis des Cœurs Vaillants à Fribourg pour transformer la grange de la Chaumine en dortoir, malgré plusieurs difficultés financières durant leur histoire. Les normes, les lois et les ressources en matériaux de construction étaient autrement qu'aujourd'hui. Mais pour le principe, on se rapproche de ce que nous avons pu lire dans le rapport d'EspacedesSuisse (2023) sur l'aménagement des trois places du village de la commune de Villaz qu'il faut limiter la rénovation à l'essentiel. Ceci permet de créer de nouveaux locaux pour la vie associative d'un village.

iv. *Economie*

(a) *Mutualisation des ressources*

Comme nous le montrent ces deux études de cas, les petites localités ont subi la disparition de plusieurs commerces dans leur centre qui transforme le village en dortoir.

Crésuz prévoit un projet avec l'objectif de créer un lieu qui permettra à la commune de bénéficier d'un endroit pour redynamiser le site et de mutualiser un espace pour les habitants pouvant obtenir le nécessaire grâce à un magasin en libre-service et un bar-tabac, après cette période où le village avait connu la perte de plusieurs commerces. Elle a retrouvé aujourd'hui un tenancier pour le restaurant du Vieux Chalet et dispose d'un frigo en libre-service pour la vente de la viande dans le cœur du village. La commune a pour but de revigorer son centre en offrant un coin pour la communauté.

Paradoxalement au bouleversement que subissent les villages avec la perte d'activité, il y a des initiatives comme « Urbane Dörfer » (village urbain) qui souhaitent recréer la vie d'un village à l'intérieur des villes. L'idée de cette association est de développer des quartiers dynamiques, une architecture au service de la durabilité, une économie collaborative avec des valeurs sociales (Urbane Dörfer, 2020).

Les anciennes fermes sont pour la plupart du temps des bâtiments situés dans les centres des localités et seule l'habitation est utilisée. La partie rurale pourrait offrir un espace communautaire à l'image du projet de la maison du quartier du Neighborhub conçue pour le Solar Decathlon à Denver en 2017¹³. Cette maison donne une idée pour notre mode de vie dans le respect de l'environnement dont le but de créer un lieu de rassemblement pour les résidents (smart living lab, s. d.-b). Est-ce que la nouvelle vocation de ces bâtiments pourrait servir pour redynamiser les centres de village ?

¹³ Liens internet en rapport avec le projet du Neighborhub :

Le nom du projet « NeighborHub » vient de la combinaison des mots l'anglais neighborhood et hub. La traduction de la combinaison donne un « pôle de quartier ». Le concept est d'établir un lieu de vie incorporant des activités et des services de proximité pour un quartier afin de créer un foisonnement plus durable. Le projet est conçu autour de sept thématiques : « vivre ensemble, économie circulaire, santé, alimentation, mobilité, eau et biodiversité, énergie » (Enoki, 2022).

Site internet du QuartierBlueFactoryLeHub : <https://notre-quartier.ch/bluefactory/>

L'ensemble du projet du Swiss living challenge planifié pour le Solar Decathlon à Denver en 2017 est décrit dans le site internet suivant : <https://archiveweb.epfl.ch/www.swiss-living-challenge.ch/fr/index.html%3Fp=9581.html>



v. *Agriculture*

(a) Reprise d'une exploitation au sein d'une famille

Nous constatons la LDFR qui calcule la reprise d'une exploitation à la valeur de rendement. Donc les édifices et les surfaces qui se situent dans la zone à bâtir n'ont pas d'influence sur la valeur de rendement de l'exploitation. Ce qui peut créer notamment des conflits au sein des familles.

Dans la plupart des cas, lorsqu'un agriculteur part à la retraite, il n'a pas l'obligation de donner les parcelles constructibles. De ce fait, il va pouvoir les conserver pour son propre usage (ACF, communication personnelle, 18 avril 2024).

La problématique se situe essentiellement dans la transmission d'une exploitation lors d'un transfert d'un domaine. Il peut créer des soucis d'équité dans la famille. Par exemple, pour une reprise d'exploitation à la valeur de rendement pour 1,2 million, alors qu'en vendant les terrains en zone à bâtir, il pourrait obtenir 1,5 million. Pour éviter cela, un droit au gain peut être intégré dans le contrat pour 25 ans si le membre cesse son entreprise agricole (ibid). Par conséquent, nous pouvons prévoir la clause de droit au gain pour 25 ans qui permet à la fratrie de récupérer la différence si l'exploitation s'arrête.

(b) Reprise d'une exploitation extra-familiale

Actuellement la législation n'encourage pas la reprise d'une entreprise agricole. Néanmoins, une plateforme de rencontre « Remise de ferme extra-familiale »¹⁴ existe pour faciliter la transmission d'une exploitation extrafamiliale. Cette mesure reste faible pour faire face à cette décroissance de domaine familial. Est-ce que des paiements directs favorisant de plus petites structures pourraient être une solution ?

(c) Politique agricole

La politique agricole, ainsi que les dispositions légales incitent à la disparition des exploitations qui se situent en zone à bâtir en particulier les fermes avec des animaux (ACF, communication personnelle, 18 avril 2024). Le service de l'agriculture du canton demande toujours d'ajouter la destination pour l'agriculture dans les règlements communaux d'urbanisme. Mais avec les nouvelles exigences pour les entreprises agricoles, la zone à bâtir ne répond pas au besoin pour son développement futur. De plus, le risque qu'une fois que l'édifice se situe dans un secteur constructible, il soit plus avantageux de transformer le bâtiment en logement (SeCA, communication personnelle, 8 mai 2024). À l'heure actuelle, toutes les fermes encore en activité dans la zone agricole ne peuvent pas être intégrées dans la zone à bâtir (Institut agricole de Grangeneuve, communication personnelle, 29 mai 2024).

vi. *Paysage et biodiversité*

La ferme fribourgeoise a façonné la morphologie des villages du canton, laissant une empreinte du passé économique d'une région. Comme le montre la fiche sur le paysage agraire périurbain (type n°03-07), l'agriculture a toujours une valeur récréative pour la population et crée le lien avec les fabrications du

¹⁴ La plateforme « Remise de ferme extra-familiale » aide à la mise en relation dans des situations extrafamiliales les agriculteurs qui cherchent à transmettre leur exploitation et inversement pour les personnes qui souhaitent la reprise d'une entreprise agricole. Tous les agriculteurs peuvent s'inscrire, quelle que soit de la grandeur de l'exploitation et du type d'agriculture (Association des petits paysans, 2024b).

Lien internet : <https://remisedeferme.ch/comment-ca-marche/>



terroir. Les entreprises agricoles se déplacent dans les abords des localités par des exploitations plus modernes pour les besoins de production et de bien-être des animaux.

Est-ce qu'aujourd'hui avec l'urbanisation grandissante, le rôle de ces anciennes fermes ne serait pas de garder la relation entre l'agriculture et les habitants des villages ? De la même manière que la chocolaterie Villars ou Cailler, l'ancien édifice reste la figure et le point de vente des marchandises bien que la fabrication se soit déplacée dans une usine plus adaptée. Comme nous dit le Speiser et al. (1995), l'image de la ferme que nous en avons a bien changé.

Le passage de l'agriculture de subsistance vers une agriculture industrielle nous a rendus dépendants des grands acteurs de l'agroalimentaire, ayant comme conséquence la perte de la notion de la filière alimentaire. De ce fait, des fermes urbaines sont créées dans le canton de Genève en particulier dans les quartiers des Vergers¹⁵ et du Lignon¹⁶. Sur la page internet de la ferme des Vergers, nous pouvons lire que le souhait des habitants est de se réapproprie l'alimentation, créant un circuit court de production, de transformation, de distribution, de consommation ainsi que du traitement des déchets (La ferme des Vergers, s. d.).

Les anciennes fermes pourraient être incorporées dans des projets d'aménagement afin d'introduire l'agriculture à l'intérieur des quartiers, à l'image des scénarios de Sébastien Marot (2020) (Figure 53). Cela offrirait une économie plus locale. L'installation de locaux pour la vente en circuit court à l'image de l'initiative de la « Ruche qui dit oui »¹⁷ ou des espaces de transformation permettraient pour les exploitants de vendre leurs produits. Il serait également possible d'intégrer la nature dans l'urbain, les vieilles granges pourraient être utilisées pour stocker le matériel nécessaire pour les plantations dans l'espace bâti.



Figure 53 : Scénario de l'infiltration illustration de Martin Etienne (Archipress & Associés, 2020)

En voyant une orthophoto (Figure 54) de 1938 du village de Courgevaux, nous constatons qu'une multitude de potagers comble tous les interstices entre les fermes. Cette image est le reflet de l'importance pour l'époque de la subsistance alimentaire et de l'activité agricole qui ont contribué à sculpter le paysage. Si nous comparons avec l'image actuelle (Figure 55), la majorité des jardins ont disparu, montrant notre dépendance à l'industrie agroalimentaire. Auparavant, il y avait une logique de mutualisation des ressources à l'échelle d'un village par exemple pour la transformation et la conservation des aliments comme le four à pain.

¹⁵ Lien internet de la ferme des verges à Meyrin, dans le canton de Genève : <https://www.fermedesvergers.ch/>

¹⁶ Lien internet de la ferme du Lignon à Vernier, dans le canton de Genève : <https://ferme-du-lignon.ch/>

¹⁷ Lien interne de la ruche « La ruche qui dit oui » : <https://ruchequiditoui.ch/fr-CH>

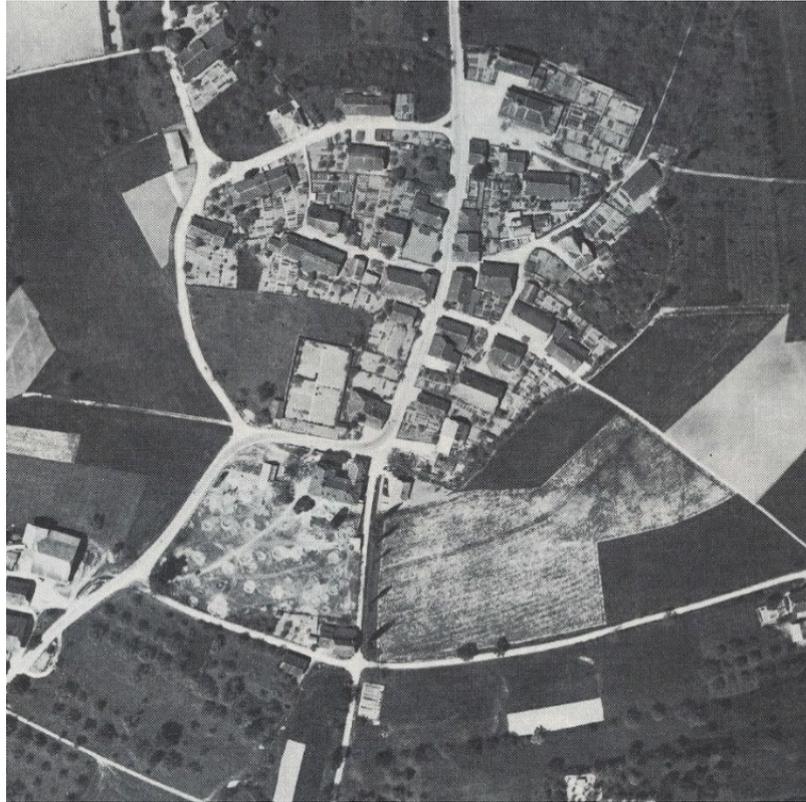


Figure 54 : Village de Courgevaux 1938 (Anderegg, 1979)



Figure 55 : Orthophoto de Courgevaux actuelle (swisstopo, 2024)



b. Exemple de solutions possibles pour le territoire

i. Le marché d'immobilier

La situation géographique et la desserte en transport public jouent un rôle important dans le destin des villages. Nous avons pu le voir dans les villages de Crésuz et de Villaz-St-Pierre. Les stratégies d'avenir et d'urbanisation entre les deux cas d'études sont très différentes.

De plus, nous remarquons une augmentation des droits à bâtir mettant une certaine pression sur le bâtiment. À l'exemple de Courgevaux (canton de Fribourg), nous pouvons constater la démolition d'une ferme. Ici les porteurs du projet, on fait le choix de procéder à la déconstruction d'une ferme non recensée au patrimoine qui a perdu son usage agricole. En outre, l'édifice est encerclé d'habitations. Cette démolition a laissé la place à la construction d'un immeuble en PPE. La nouvelle réalisation se rattache difficilement au lieu de par sa matérialité et sa morphologie.



Figure 57 : Image aérienne 2022 ferme à Courgevaux (swisstopo, 2024)



Figure 58 : Image aérienne actuelle nouvelle PPE à Courgevaux (swisstopo, 2024)



Figure 59 : Photo de la démolition de la ferme (Gabriel Heiter GmbH, 2021)

Actuellement, un deuxième bâtiment similaire à la PPE construit sur la même parcelle est en projet sur le guichet cartographique cantonal. Mais depuis la décision d'approbation du canton en 2023 et la mise à l'enquête de 2018, un secteur à densité différenciée devra être introduit dans cette zone (DIME, 2023).

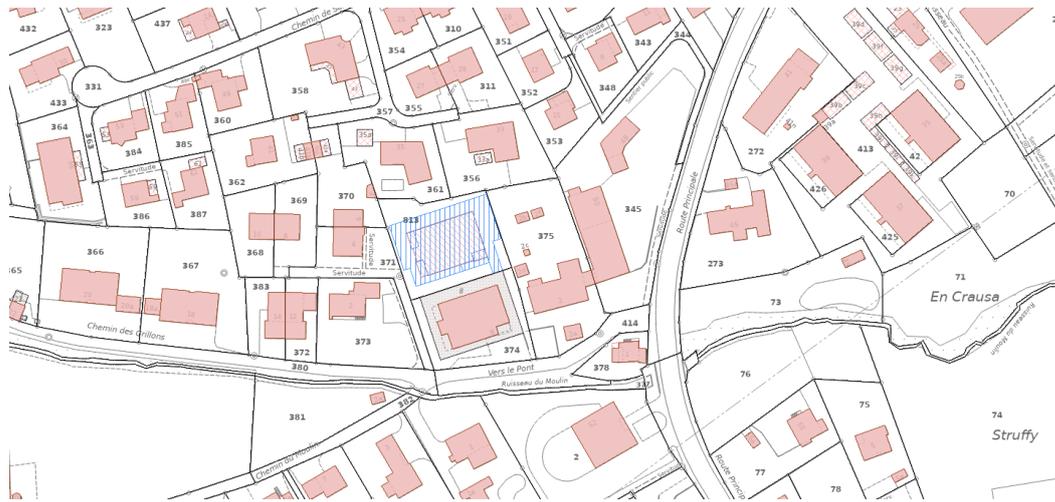


Figure 60 : Extrait du plan du bâtiment projeté (Etat de Fribourg, 2024).

Cet exemple nous montre la pression qu'exerce le marché immobilier sur certaines régions bien desservies et à proximité des pôles urbains. Si aucune mesure n'est prise dans les PAZ ou au niveau juridique avec la loi CO2 par exemple rien n'incite à conserver le bâtiment pour un promoteur.

ii. Caractère du site construit

À la suite de l'entretien avec Madame F___ aménagiste au service des constructions et de l'aménagement (SeCA), la protection du patrimoine conserve les bâtiments qui représentent une valeur au recensement. Pour les sites ISOS d'importance nationale, des règles sont définies obligatoirement dans le plan d'aménagement local pour la conservation du site construit. Pour les communes qui ne sont pas reconnues comme site ISOS national, les autorités communales avec l'appui de la population pourraient envisager d'intégrer volontairement des prescriptions similaires dans leur PAL afin de préserver une certaine caractéristique de leur village (SeCA, communication personnelle, 8 mai 2024).

Actuellement, la loi de l'aménagement du territoire (LAT) restreint la création de nouvelles zones à bâtir, cela augmente la pression immobilière sur le centre des villages. Des communes venant de mettre en place leur plan d'aménagement local s'en rendent compte :

- Les Montets, (Broye)
- Montagny
- Corminboeuf
- Vuisternens-devant-Romont

La problématique de la démolition d'édifices s'est accentuée avec la pression immobilière et l'augmentation des indices. Les nouvelles réalisations souvent érigées par des promoteurs qui n'accordent pas de sensibilité au contexte du site construit. Le problème se situe notamment au niveau du rapport à la rue de ces bâtiments, l'orientation fait dos à la route et cloisonne l'espace par une clôture. Les centres villageois se retrouvent dénaturés. (ibid)

Le plan d'affectation des zones (PAZ) est un outil contraignant pour les particuliers, il est plus adapté par exemple pour l'aménagement d'un centre de village avec beaucoup de propriétaires concernées (ibid).

La mise en œuvre d'un plan d'aménagement de détail (PAD) est envisageable, mais reste relativement complexe dans le cas où celui-ci aura un impact sur plusieurs propriétaires (ibid).



Nous pouvons également penser au cas de figure où la commune serait détentrice de terrain avec d'anciens bâtiments érigés. Si elle désire les valoriser, elle a la possibilité de créer un droit de superficie sur la parcelle et d'émettre des mesures à respecter dans la conception des projets.

iii. Protection d'un volume s'intégrant bien au site

Dans le cas de la commune d'Echarlens qui est un site ISOS régional, celui-ci a introduit des éléments dans le plan d'affectation (PAZ) afin de conserver la volumétrie qui s'intègre bien dans le contexte bâti. Dans le règlement d'urbanisme communal (RCU) d'août 2022, dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, nous pouvons lire les dispositions mises en place pour les bâtiments de référence mentionnés sur le PAZ. Les édifices qui sont indiqués sur le PAZ peuvent être déconstruits. Dans un projet de reconstruction, ceux-ci doivent répondre en résumé aux caractéristiques suivantes :

- Prise en compte du site bâti et nature
- L'implantation, la volumétrie ainsi que l'orientation doivent s'harmoniser avec les constructions protégées ou de référence les plus proches.
- La distance aux limites doit être respectée et l'alignement par rapport à la chaussée doit se référer au bâtiment d'origine ainsi qu'à son rapport à la déclivité du terrain.
- Le règlement indique des prescriptions sur les grandeurs à observer et la matérialité : longueur du bâtiment, pente des toitures, proportion des ouvertures, etc. Les principes de constructions doivent s'inspirer des édifices historiques ainsi qu'aux ratios mentionnés dans le RCU.

De plus, le PAZ incorpore également des éléments dirigeant les prochains projets d'architecture comme l'orientation des faîtes des toitures, des périmètres d'évolution des constructions et des fonds d'implantations.





De plus, dans certaines zones d'affectation, la commune emploie également la mention des bâtiments de référence pour que l'architecture des nouvelles constructions s'harmonise avec le site (Commune d'Echarlens, 2022b).

L'idée de l'utilisation des bâtiments de référence dans le règlement communal d'urbanisme est intéressante, car elle permet de donner les modèles à respecter pour que les futurs édifices puissent s'accorder avec le contexte. Dans la première partie, nous avons pu voir dans la littérature de Nicola Braghieri et Patrick Giromini de EPFL (2017) que les habitations vernaculaires transmettaient un savoir-faire d'un ouvrage à l'autre. Le souci quand la réglementation communale applique des principes qui mimétisent la construction rurale ne favorise pas la conservation de l'existant. (Braghieri & Giromini, 2017). L'architecte doit assurer la réinterprétation avec l'aide du contexte. Comme nous avons pu découvrir dans une interview du bureau Bunq Architecte réalisé par Frank (2019), nous disons que le risque de la sur-réglementation peut conduire à des dimensions qui ne sont pas en lien avec le contexte (Agence bung & Frank, 2019). Donc, il faut trouver le juste équilibre dans les prescriptions.

iv. Utilisation de l'entier du volume du bâtiment

Au niveau des plans d'aménagement local (PAL), les communes peuvent intégrer dans leur PAZ, des bâtiments non soumis à l'IBUS. C'est l'art. 80 al. 4 de la ReLATeC qui prévoit une dérogation à l'IBUS sous les conditions suivantes.

- L'édifice doit mentionner sur le plan d'affectation des zones.
- La transformation doit rester à l'intérieur du volume existant
- La surface du bien-fonds ainsi que l'indice prévu pour la zone d'affectation ne permettent pas la réhabilitation de l'édifice dans son volume.
- En cas de morcellement de la parcelle, la valeur d'indice de la zone doit être appliquée pour le bâtiment existant et pour la nouvelle construction.
- La transformation doit considérer les caractéristiques du site.
- Les autres dispositions doivent être respectées.

(Etat de Fribourg, 2023)

Cette mesure pourrait être employée dans le cas où une ferme traditionnelle se retrouve sur une petite parcelle. Elle permet aux propriétaires d'exploiter l'entier du volume et ainsi encourager son utilisation.

Cette disposition a été faite par exemple dans le plan d'aménagement de la localité de Bussy dans la Broye fribourgeoise. Bussy est un site ISOS national, de ce fait des outils ont été intégrés sur le PAZ pour la préservation du site construit (SeCA, communication personnelle, 8 mai 2024).



Figure 62 : Extrait du PAZ de février 2022, dossier aux conditions d'approbation, Commune d'Estavayer - Secteur Bussy (Commune d'Estavayer, 2022)

Il faut noter que même si l'on autorise l'utilisation de l'entier du volume existant, nous ne pouvons pas remplir la totalité du bâtiment avec la surface habitable. Afin de respecter l'édifice, une partie de l'ouvrage sert uniquement pour les prises de lumière (Institut TRANSFORM, communication personnelle, 18 avril 2024).



Figure 63 : Aire de grange permettant la transmission de la lumière dans le volume. Ferme située à Sâles, Ependes (FR), Manfred Schafer architecte Fribourg (Jaquerod et al., 2015)



v. *Affectation de la parcelle en accord avec le bâtiment*

Comme nous avons pu le voir dans le cas Crésuz, l'affectation de la parcelle a joué un rôle prépondérant dans la vocation du futur bâtiment. La zone d'intérêt général planifiée à l'époque pour éviter un surdimensionnement de la zone à bâtir a d'une certaine manière bloquée l'avenir du site. La destination de la zone a fortement réduit les possibilités de programme, ce qui avait conduit à la conception de projets qui n'étaient pas en phase avec les besoins réels de la commune immobilisant ainsi cette ancienne ferme durant de nombreuses années. La prise en compte des nécessités de la localité et également du potentiel de la typologie structurelle de l'édifice, dans des adaptations futures permettraient, de conserver les bâtisses.



III. Les bâtiments

Dans le chapitre des bâtiments, nous commencerons par les solutions visage pour pallier à la vétusté d'un bâtiment. Ensuite, nous nous concentrerons sur les facteurs de rentabilité, les techniques de construction et l'adaptabilité des futurs projets. Et, nous terminerons sur l'approbation des projets lors de la mise à l'enquête.

a. Algorithme

L'algorithme est consultable en annexes (2. Algorithme). La partie de la société est représentée en orange. C'est une synthèse de la combinaison des solutions possibles expliquées dans le chapitre suivant.

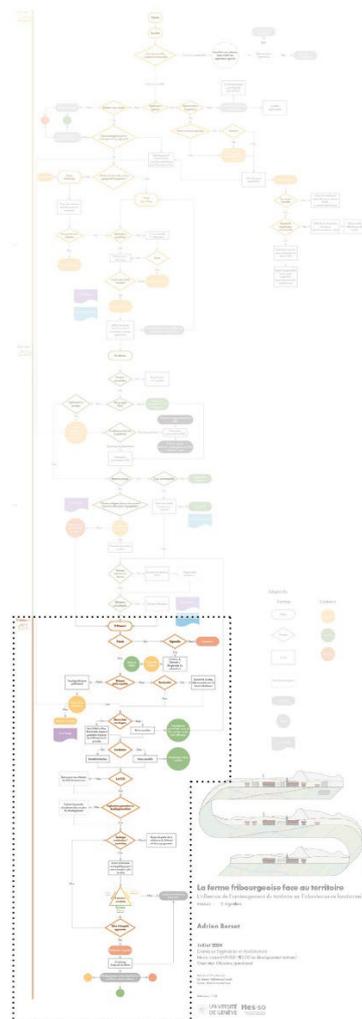


Figure 64 : Annexe, 2. Algorithme, partie bâtiment (Berset, 2024)



b. Exemple de solutions possibles pour les bâtiments

i. *La vétusté d'un bâtiment*

Pour pallier à la vétusté de l'édifice, le canton de Fribourg dispose d'un plan de subvention permettant la mise en place de solutions qui sont plus efficaces énergétiquement. Pour le cas des fermes, le programme bâtiment est un outil pour les propriétaires afin qu'ils puissent assainir énergétiquement leur bâtiment (SdE, 2024).

Pourtant, il ne faut pas oublier que des propriétés sont abandonnées pour de multiples raisons comme les biens immobiliers appartenant à une personne âgée qui ne souhaite plus forcément investir dans le bâtiment, les successions litigieuses et également lors d'une augmentation d'indice qui incitent à délaissé la construction en vue de sa démolition (Office fédéral des questions conjoncturelles, 1991). Néanmoins, un immeuble laissé en désuétude volontairement en vue de sa destruction pourrait être limité avec une loi favorisant le réemploi d'une bâtisse.

Dans l'étude de l'institut TRANSFORM et du SBC, il est soulevé que ces grands bâtiments sont souvent sous occupés par des personnes âgées. Nous pouvons mettre en relation la brochure de l'IP-Bau de 1991 qui relève que les personnes âgées n'entretiennent plus forcément leur bâtiment. Cette problématique n'est pas uniquement liée aux fermes et reste une question qui ne sera pas développée dans ce travail, mais dont il faudra en tenir compte. Dans le souci d'optimiser l'espace et également d'un point de vue social que les seniors puissent conserver leurs repères et contacts sociaux dans un village. Dans le cas de Crésuz, la Commune transforme une partie de la ferme en logements protégés, afin que les personnes d'un âge avancé puissent rester le plus longtemps dans le village.

ii. *Rentabilité*

La rentabilité financière d'un bâtiment est généralement un facteur prépondérant pour l'avenir d'un bâtiment, dans la plupart des cas il est souvent plus efficient économiquement de reconstruire un édifice à neuf. Avec le réchauffement climatique, il devient important de trouver des solutions intéressantes du point de vue économique, mais surtout durable pour l'environnement et la société.

Salima Najji (2019) nous rappelle dans son étude des constructions en terre au Maroc que le remplacement des anciennes bâtisses traditionnelles en terre n'entraîne pas seulement la perte d'un bâtiment, mais aussi d'un savoir-faire et un besoin de la société locale. Les nouvelles édifications en béton dans cette région saharienne contribuent à la destitution d'un écosystème social. La planification ne doit pas simplement se faire par le politique et l'administration, mais la prise en compte d'un bien commun qui doit être placé au centre des discussions territoriales, afin de concevoir un espace qui soit résilient en cas de crise.

(a) Conserver des droits à bâtir

La position existante d'un immeuble peut jouer en faveur des propriétaires qui trouvent un avantage à garder la structure présente de l'édifice (Institut TRANSFORM, communication personnelle, 18 avril 2024). Dans l'étude de cas du Crésuz, la conservation du site permet également de réduire les coûts de réalisation en profitant de l'état présent. Ainsi, la commune peut déroger à son devoir de bâtir des places d'abri de protection civile et préserve aussi la situation du bâtiment actuel qui ne respecte pas la distance de la limite (Commune de Crésuz, communication personnelle, 11 avril 2024).

De plus, il est possible que la commune introduise dans le règlement communal d'urbanisme (RCU), un bonus de 10% sur l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS), si les propriétaires assainissent énergétiquement leur bâtiment. Pour obtenir cet avantage, la rénovation doit obtenir une classification B selon le Certificat



énergétique cantonal des bâtiments (CECB). Cette disposition est prévue dans la réglementation cantonale selon l'art. 80 al. 6 de la ReLATeC (Etat de Fribourg, 2023).

(b) Coûts de construction et localisation

Quelle que soit la localité, les coûts de construction restent identiques et ne varient pas sensiblement d'une région à une autre. Cependant, le bénéfice qui peut être perçu par des locations peut fluctuer fortement en fonction de l'endroit. De ce fait, les projets qui sont mal desservis en transport public, loin de tout service, ont un plus grand risque qu'une transformation ne soit pas rentable (Institut TRANSFORM, communication personnelle, 18 avril 2024).

(c) Propriété du projet

Il faut noter que si le bâtiment est un héritage familial et qu'il reste dans les mains de celui-ci, la rénovation d'une ferme n'est pas plus coûteuse que de la raser pour en ériger un nouveau bâtiment. Cela sera forcément moins onéreux dû au fait que la famille n'a pas besoin d'acquérir l'édifice et la parcelle, seuls les coûts de transformation sont à supporter. Dans le cas où un particulier achète une ancienne ferme, le prix pour ce type d'objet est surfait, au niveau de la rentabilité, il ne se retrouvera pas financièrement (Institut TRANSFORM, communication personnelle, 18 avril 2024).

Mais la problématique qu'un bâtiment neuf est souvent plus rentable et moins compliqué à mettre en œuvre, contribue à la production de déchet et de CO₂. Comme nous l'a rappelé la première partie, le domaine de la construction est le plus gros producteur de déchets et également consommateur de matières premières. La meilleure chose à faire afin de limiter cet impact est de limiter la destruction et de faire recours au réemploi. Nous le verrons un peu plus bas qu'un canton va introduire dans sa législation une mesure pour pallier à cette problématique.

Du point de vue purement architectural, dans l'étude du SBC et de l'Institut TRANSFORM, nous pouvons lire encore que la transformation est complexe, de mauvaises surprises peuvent apparaître. Seule une investigation de l'existant plus en détail peut permettre de mieux maîtriser les coups. Il faut en particulier analyser la bâtisse et évaluer si elle peut être conservée dans la totalité ou en partie. Ceci afin de définir des principes constructifs qui soient adaptés aux différents cas. Chaque projet possède des particularités, le montant des travaux varie en fonction de l'état du bâtiment et également s'il comportait déjà un logement ou non (Jaquerod et al., 2015).

À l'époque de l'étude, le prix par m² de surface de plancher (SP) pour la ferme de Praroman était de 2300 CHF et 2500 CHF pour la ferme de Forel, soit moins que pour une construction neuve qui est d'environ 3200 CHF par m². Le cas de Domdidier à un coup de 5400 CHF au m² dépasse le coût par rapport à un nouvel ouvrage, cela est dû au fait que : les édifices n'avaient pas de partie habitable initialement. Le nouveau volume représentait moins de 50% de la surface de l'existant. Et pour terminer, le bâtiment nécessite beaucoup de travaux d'entretien (ibid).

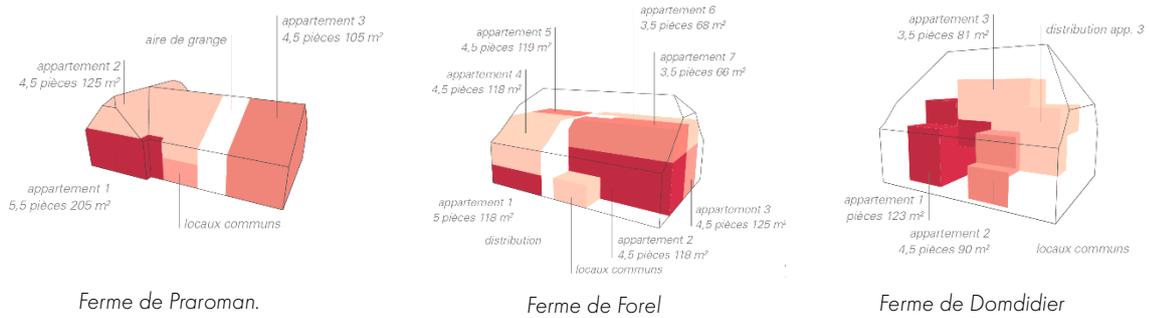


Figure 65 : Schéma représentant la répartition du volume des fermes analysées dans l'étude de l'institut TRANSFORM et du SBC (Jaquerod et al., 2015).

Pour les propriétaires de bâtiment, il est intéressant de noter que les travaux indispensables à la conservation et à la restauration sont subventionnés. Le montant de l'aide varie en fonction de la valeur de l'édifice au recensement (ibid).

(d) Taille de la parcelle

Durant l'entretien avec Mme S____, la rentabilité varie en fonction de la taille de la parcelle. Si la surface est importante et que les indices sont élevés, la pression pour construire est énorme. Dans ces cas, il y a eu des arrangements comme à Onnens, où une autorisation a été délivrée pour bâtir trois à quatre nouveaux immeubles, mais à condition de rénover la ferme sous protection qui se situe sur le terrain. Cette pratique devient fréquente (Institut TRANSFORM, communication personnelle, 18 avril 2024).

Néanmoins, il arrive que des promoteurs construisent tous les volumes qui sont rentables pour lui. Et ils vendent la partie à restaurer et de ce fait ne sera jamais réalisée. Donc, il est important de bien cadrer ces contrats (ibid).



Figure 66 : Projet d'Onnens (photo Berset 2024)



(e) Nouvelle réglementation

En 2021, le canton de Genève a décrété la législation modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L12869). Dans l'art. 117 al. 1 prévoit que les édifications et les rénovations doivent être réalisées avec des matériaux qui ont une petite empreinte carbone. De plus, dans l'alinéa 2, elle encourage le réemploi de matériaux existants et l'alinéa 3 demande que si cela n'est pas envisageable, il faille favoriser les matériaux recyclés ou à faible émanation de CO₂ (Etat de Genève, 2021).

Le plan climat 2021-2026 du canton de Fribourg mentionne uniquement des mesures de l'axe C « Consommation et économie » qui doivent réduire les émissions directes et indirectes de l'industrie, de la construction (Etat de Fribourg, SEn, 2021).

Les buts sont :

- L'encouragement des privés à réduire leur impact
- La sensibilisation des conséquences de la consommation des habitants
- La promotion des circuits courts
- La promotion des pratiques financières qui ont un impact favorable pour le climat (ibid)

iii. Techniques de constructions

Comme nous avons pu le voir, l'habitat rural dans son histoire dépendait des ressources naturelles, des facteurs économiques et également de la culture. Comme nous avons pu le constater, la ferme était édifiée en fonction de la ressource matérielle, financière disponible et du savoir-faire. Suivant l'évolution, elle s'est adaptée afin de trouver la technique la plus efficiente. Par exemple, lorsqu'il a commencé à manquer de bois, elle modifie le mode constructif pour épargner la matière. Un autre exemple est l'utilisation de la tuile en terre cuite à la place des bardeaux, une innovation plus durable dans le temps et moins coûteuse (Anderegg, 1987).

Aujourd'hui, nous arrivons à un nouveau stade dans la réalisation d'ouvrage où nous devons réduire l'usage de ressources en matériaux. La première chose à faire est de recourir à ce qui est déjà présent sur le site et de le rénover.

iv. Adaptabilité du bâtiment dans le futur

Dans les plans d'aménagement ou dans la planification de bâtiments, il serait intéressant de prévoir une possibilité d'évolution dans la conception des édifices. Cela permettrait de ne pas immobiliser la zone à bâtir, mais de lui offrir un avenir en cas de changement.

Comme nous avons pu le lire dans un article de l'architecte cantonal de Genève pour lui, la zone villa est bloquée par l'implantation du bâti au centre de la parcelle. Il serait intéressant de prévoir un concept pour leur mutation future. De plus, l'obsolescence commence dès la conception. La définition de la structure et des matériaux engendrent déjà un programme d'entretien et une paralysie dans les possibilités d'évolution suivant le choix constructif (Della Casa, 2021).



v. *Approbation des mises à l'enquête*

Les communes à court terme peuvent utiliser des moyens pour bloquer des permis de construire afin d'éviter certaines destructions. Mais cela ne peut pas remplacer une planification plus détaillée pour préserver certains éléments du village (SeCA, communication personnelle, 8 mai 2024).

Néanmoins, un arrêt du tribunal fédéral (1C_389/2021), nous rappelle que dans l'article 125 LATeC, les constructions doivent être planifiées et maintenues dans le but d'une harmonisation avec les réalisations existantes et le paysage, afin de conserver un aspect général de qualité sur le site. L'arrêt fait mention de la jurisprudence qui nous dit que la clause d'esthétique ne peut pas affaiblir le règlement de construction en vigueur. Si un plan de zone permet un certain volume, la clause d'esthétique ne peut pas se baser sur la taille du bâtiment pour justifier d'un intérêt public prépondérant. La disposition peut être utilisée quand les méthodes constructives réglementaires jouent en leur défaveur. Par exemple, pour la conservation d'un site, un groupe d'édifice comportant des éléments remarquables (Tribunal fédéral, 2022).

Pour conclure la partie trois, nous pouvons dire que l'avenir de la ferme traditionnelle fribourgeoise ne dépend pas d'une seule solution. C'est la combinaison des mesures qui sont mises en œuvre du point de vue de la société, du territoire et du bâtiment qui permet de concevoir des projets plus durables. Ces mesures permettent ainsi de sortir d'une économie linéaire vers une économie circulaire. A l'image des bâtiments vernaculaires qui répondent aux besoins de la nature et de la culture comme l'a soulevé Anderegg. Les concepts d'aujourd'hui doivent plus être analysés du point de vue de la rentabilité financière, mais également des bénéfices environnementaux et sociaux qu'un projet peut apporter.

Conclusion

Pour conclure ce mémoire, nous avons vu que la ferme traditionnelle dépend d'une multitude de facteurs dans lesquels ceux-ci s'entremêlent. L'usage initial de ces constructions dans la zone à bâtir est fortement compromis par les transformations qui se passent dans la société et à l'évolution de l'agriculture. Les travaux d'Anderegg (1987) ont montré que l'habitat rural traditionnel découlait de plusieurs critères prenant ces racines entre la nature et la culture. Aujourd'hui, le contexte a changé, bouleversant ainsi l'équilibre dans lequel ces ouvrages ont été conçus. Ce travail de recherche visait à approfondir la relation entre l'aménagement du territoire et l'obsolescence des bâtiments.

Ce mémoire est construit en trois parties. La première partie, nous a montré l'évolution du contexte bâti, du paysage, l'environnement et la société sur la ferme fribourgeoise traditionnelle. Ces constructions vernaculaires conçues pour répondre à des besoins primaires par rapport à son environnement en lien avec les ouvrages au territoire comme nous l'expliquent Braghieri et Giromini (2017). Aujourd'hui, cet équilibre dans lequel ces bâtisses ont été planifiées est chamboulé, par conséquent les édifices deviennent orphelins de leur usage d'origine. Pour comprendre, nous nous sommes intéressés au phénomène de l'obsolescence des bâtiments et à la maintenance. Comme la mécanique, les bâtiments se complexifient et il est plus difficile à interpréter la fonction de chaque engrenage. La littérature industrielle a montré l'importance de la documentation et de la schématisation pour accompagner la machine au cours de sa durée de vie. Cela nous a amenés à analyser la multitude de facteurs d'influence agissant sur la ferme fribourgeoise.

Lors des divers entretiens, un point est ressorti : les services de l'état travaillent en silo et il n'y a pas forcément de coordination avant l'établissement de la pesée des intérêts. Un travail serait peut-être à faire pour trouver des synergies entre les différentes exigences. Le plan directeur cantonal dans le futur à un rôle à jouer en particulier dans l'agriculture et l'urbanisation.

La société, l'économie et l'usage évoluent, mais le bâti reste ancré sur le territoire. Par souci pour la conservation du paysage, du patrimoine, de la culture et de la durabilité, nous devons mettre en place des mesures permettant d'adapter les édifices au changement.

La deuxième partie nous montre par les analyses des cas l'importance de l'Exécutif communal dans la prise décision dans les planifications d'aménagement et en particulier pour les projets de bâtiment public. En cas de changement de législature, un projet peut être entièrement remis en question. La population a également son rôle à jouer avec l'approbation des crédits. D'autre part, nous avons pu constater que l'emplacement de ces ouvrages possède une place centrale, dans les deux cas, ils ont fait l'objet d'un achat par les communes pour disposer du foncier pour leurs projets. Aujourd'hui, ces bâtisses se retrouvent dans les centres des villages avec l'urbanisation dans la périphérie en leur donnant une position stratégique. De plus, les citoyens ont un rôle à jouer dans l'acceptation des projets soumis par l'Exécutif communal.

Un élément marquant de cette partie nous a montré que ce n'est pas parce qu'un bâtiment est classé au patrimoine qu'il sera forcément conservé. Le cas de Crésuz est un exemple du lien culturel qu'il a créé avec sa population et ceci a également contribué à sa préservation. En outre, durant son histoire, la colonie de la Chaumine s'est adaptée pour trouver un nouvel usage du lieu. Dans le cas de Villaz-St-Pierre, bien que la ferme fût protégée, l'intérêt public était prépondérant dans la décision.

Conclusion

Dans la troisième partie, un constat que nous pouvons relever, notamment dans la littérature industrielle de Boucly (1998) qu'il est de plus en plus difficile de comprendre tous les engrenages qui constituent une machine et pour faciliter sa maintenance, il faut émettre des documents décrivant son entretien. Nous nous permettons de démêler cette complexité face à cette thématique et d'identifier les réponses qui sont mises en œuvre. Cette étude nous montre aussi qu'il n'y a pas qu'une solution et un seul moyen d'action. L'interrelation entre les différentes opérations contribue à accompagner l'aménagement futur de ces bâtiments et de simplifier le sujet.

C'est l'ensemble des interactions qui créent l'architecture d'un site qui va être l'image des nécessités de la société à un moment de son histoire. Aujourd'hui, avec le manque de ressources, nous ne pouvons plus rester dans une économie linéaire de démolition et de reconstruction pour assouvir les besoins. Il faut détecter des synergies pour s'adapter aux nouveaux usages. Il y a une multitude de solutions possibles pour trouver une utilisation à ces constructions. Maintenant, il faut définir quelles stratégies pour l'urbanisme des communes et pour l'agriculture afin qu'elle ne se dissocie pas.

Pour conclure, cette préoccupation arrive à présent sur la table des services cantonaux de la part des communes. Leur plan d'affectation est conforme au plan directeur cantonal. Mais la hausse des indices participe à la démolition afin de construire des immeubles plus grands et plus rentables. Cela est un effet secondaire de la densification vers l'intérieur. La ferme fribourgeoise qui a formé la base de la morphologie d'une localité est actuellement sous pression avec l'augmentation des indices, la réglementation et la politique agricole. Ces fermes sont remplacées par des immeubles qui ne respectent pas forcément la morphologie du village et qui conduit à un changement dans le paysage. Néanmoins, les solutions existent pour inciter l'adaptation de ces fermes et pour créer des espaces qui sont des activateurs de la vie d'un village ou d'un quartier.

L'aménagement du territoire peut, par l'introduction de mesures, contribuer à l'obsolescence des bâtiments par exemple avec l'augmentation de l'indice de densité. La densification vers l'intérieur permet d'éviter le mitage du territoire. Mais avec la rentabilité financière qui est prépondérante dans la conception des projets immobiliers, subissant cette pression, les villages se font ronger de l'intérieur. Mais la rentabilité ne peut plus être uniquement pécuniaire, car l'environnement dans lequel nous vivons est un bien commun. D'autre bénéfice doit être pris en compte comme la durabilité, les interactions sociales, les circuits courts. L'urbaniste a l'avantage de pouvoir prescrire des règles d'aménagement favorisant la conservation d'un bâtiment et des mesures d'implantation de nouveaux édifices. Mais un projet pour qu'il soit durable doit être pensé dans sa globalité à l'image de la ferme traditionnelle qui est le reflet d'un besoin culturel et des ressources naturelles disponibles.

Durant une conférence d'architecture, Quintus Miller, du bureau de Miller & Maranta, nous dit que lorsque nous démolissons nous partons de zéro, alors que si nous conservons un bâtiment, nous avons déjà la base pour se rattacher (Miller, 2024).

Bibliographie

- ACF. (2024, avril 18). *Entretien avec l'autorité foncière cantonale* [Communication personnelle].
- AFC. (2024, mars 11). *Droit foncier rural*. <https://www.fr.ch/territoire-amenagement-et-constructions/registre-foncier/droit-foncier-rural>
- AFC. (2024, juin 4). *Courriel avec l'autorité foncière cantonale* [Communication personnelle].
- Agence bung, & Frank, F. (2019). Des règles au projet parcours d'architectes. *Les Cahiers d'EspacesSuisse - Section rommande, 1/2019, 24-29*.
- Amréus, L., Bouche-Florin, L.-É., De Francesco, G., Koch, U., Nagel, R., Rezac, V., Selfslagh, B., Spanžel, Š., Warr, A., Lavenir, M.-L., Schwalfenberg, C., Bräker, L., Martin, O., Haas, C., & Müller, B. (2021). *Système Davos de qualité pour la culture du bâti, Huit critères pour une culture du bâti de qualité – la recette complète*. Office fédéral suisse de la culture OFC. <https://davosdeclaration2018.ch/wp-content/uploads/sites/2/2023/06/2022-06-17-173800-dbqs-la-recette-complete-fr.pdf>
- Anderegg, J.-P. (1979). *La maison paysanne fribourgeoise, Tome 1 : Les districts du Lac, de la Sarine et de la Singine* (A. Robiolio, Trad.; La société suisse des traditions populaires, Vol. 7). G. Krebs SA.
- Anderegg, J.-P. (1987). *La maison paysanne fribourgeoise, Tome 2 : Les districts de la Broye, de la Glâne, de la Gruyère et de la Veveyse* (C. Wubbe & A. Lauper, Trad.; La société suisse des traditions populaires, Vol. 8). G. Krebs SA.
- Archipress & Associés. (2020, avril 9). *Agriculture et architecture, trajectoires communes 3—3. L'Architecture d'aujourd'hui*. <https://www.larchitecturedaujourd'hui.fr/archizoom-papiers-10-agriculture-et-architecture-trajectoires-communes-3/>
- ARE. (2024, juin 19). *Le Conseil fédéral propose un objectif de stabilisation équilibré pour les constructions hors de la zone à bâtir*. <https://www.are.admin.ch/are/fr/home/media-et-publications/communiqués-de-presse/medienmitteilungen-im-dienst.msg-id-101480.html>
- Association des petits paysans. (2024a). *Changements structurels*. https://www.petitspaysans.ch/dossier/changement_structurel/
- Association des petits paysans. (2024b). *Comment ça marche—Remisedeferme.ch. Hofübergabe.ch*. <https://remisedeferme.ch/comment-ca-marche/>
- Aymon, G. (2024, mai 27). *Comment l'agriculture suisse est devenue intensive*. rts.ch. <https://www.rts.ch/info/suisse/2024/article/comment-l-agriculture-suisse-est-devenue-intensive-28516928.html>
- Berset, F. (2014, décembre 11). *Un nouveau bâtiment scolaire prévu pour 2016*. *La Liberté*, 17.
- Berset, F. (2017, avril 28). *L'avenir de la Chaumine se redessine*. *La Liberté*, 11.
- Boucly, F. (1998). *Le management de la maintenance : Évolution et mutation* (2ème édition). Afnor.
- Braghieri, N., & Giromini, P. (2017). *Raccards, greniers et granges-écuries, réflexions sur le bâti rural valaisan*. Lausanne, Repro, EPFL. https://www.epfl.ch/labs/lapis/wp-content/uploads/2019/01/raccards_greniers_granges_reflexions_sur_le_bati_rural_valaisan_2017.pdf

Bibliographie

- business monitor. (2024). *Société de laiterie de Châtel—Crésuz en liquidation (gelöscht), Châtel-Montsalvens* | *business-monitor.ch*. <https://business-monitor.ch/de/companies/773543-societe-de-laiterie-de-chatel-cresuz-en-liquidation>
- Cherqui, A. (2019). *La gouvernance des projets éoliens en Suisse occidentale*.
- Cherqui, A., & Bombenger, P.-H. (2019). La transition énergétique à travers le prisme des espaces de vie : Les dynamiques de recadrages cognitifs autour de projets éoliens en Suisse occidentale. *Lien social et Politiques*, 82, 96-117. Érudit. <https://doi.org/10.7202/1061878ar>
- Chillier, G. (2019, décembre 13). «Ambiance pourrie» dans le village de Crésuz. *La Liberté*, 13.
- Commune de Cressier FR (Éd.). (s. d.). *Réhabilitation du Centre village*. Stämpfli SA.
- Commune de Cressier FR. (2024, mai 1). *Courriel avec la secrétaire communale de Cressiez FR* [Communication personnelle].
- Commune de Crésuz. (s. d.). *Commune de Crésuz*. Commune de Crésuz. Consulté 9 février 2024, à l'adresse <https://www.cresuz.ch/la-commune>
- Commune de Crésuz. (2023). *Commune de Crésuz, Adaptation du PAL suite à son approbation du 2 décembre 2020, Rapport explicatif*. https://www.cresuz.ch/fileadmin/user_upload/public/Environnement_et_aménagement/PAL_2023_-_Adaptation/Documents_indicatifs/Rapport_explicatif/2303_Cresuz_rapport.pdf
- Commune de Crésuz. (2024, avril 11). *Entretien avec le Syndic de la commune de Crésuz* [Communication personnelle].
- Commune de Villaz. (s. d.). *Présentation de la commune*. Consulté 9 février 2024, à l'adresse <https://www.communevillaz.ch/presentation>
- Commune de Villaz. (2015). *Modification du plan d'aménagement local (PAL), Changement d'affectation du secteur de l'école de zone de centre (CE) et zone de village (V) en zone d'intérêt général (ZIG)*.
- Commune de Villaz. (2024, avril 16). *Courriel avec la secrétaire des constructions de la commune de Villaz* [Communication personnelle].
- Commune de Villaz-St-Pierre. (2018). *Révision générale du PAL de Villaz-St-Pierre, dossier d'approbation*.
- Commune d'Echarlens. (2022a, août). *Plan d'affectation des zones, Commune d'Echarlens*. https://echarlens.ch/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2023/11/Reglement_Construction_RCU.pdf
- Commune d'Echarlens. (2022b, août). *Règlement communal d'urbanisme, Commune d'Echarlens*. https://echarlens.ch/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2023/11/Reglement_Construction_RCU.pdf
- Commune d'Estavayer. (2022, février). *Révision générale du PAL de Bussy, dossier aux conditions d'approbation*. Commune d'Estavayer. <https://www.estavayer.ch/services-techniques-et-infrastructures/amenagement-du-territoire>
- Confédération suisse. (2019, janvier 1). *RS 700—Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire*. Fedlex. https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/fr
- Della Casa, F. (2021). Obsolescence programmée ou imprévoyance collective? *Collage*, 6/21, 7-9.

-
- DIAF. (2023, octobre 4). *Notions principales de la Loi fédérale sur le droit foncier rural*. <https://www.fr.ch/territoire-amenagement-et-constructions/registre-foncier/notions-principales-de-la-loi-federale-sur-le-droit-foncier-rural>
- DIME. (2022). *Directive relative aux habitations agricoles et bâtiments ruraux hors zone à bâtir (art. 16a LAT et 34 OAT)*. <https://www.fr.ch/sites/default/files/2023-03/directive-du-20122022-relative-aux-habitations-agricoles-et-batiments-ruraux-hors-zone-a-batir.pdf>
- DIME. (2023). *Cougevoux, commune, Approbation de la révision générale du plan d'aménagement local*. <https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1913>
- Domer, B., Riquet, L., & Joss, F. (2017). *Le management du projet de construction : Un vademecum d'économie, de droit et de planification pour le bâtiment*. Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Enoki. (2022). *Bluefactory*. <https://notre-quartier.ch/bluefactory/>
- EspaceSuisse. (2023). *Conseil in situ avec ateliers Villaz (FR), avenir des places de village*.
- EspaceSuisse. (2024a). *LAT 2 : La deuxième étape de la révision*. EspaceSuisse. <https://www.espacesuisse.ch/fr/amenagement-du-territoire/bases-legales/lat-2>
- EspaceSuisse. (2024b). *Révision LAT 1 : Première étape (domaine urbanisation)*. EspaceSuisse. <https://www.espacesuisse.ch/fr/amenagement-du-territoire/bases-legales/lat-1>
- Etat de Fribourg. (2019). *Plan directeur cantonal, section C / T104. Typologie et dimensionnement des zones d'activités*. <https://geo.fr.ch/PDCantC/>
- Etat de Fribourg. (2020a). *Plan directeur cantonal, section C / T115. Sites construits protégés et chemins historiques*. <https://geo.fr.ch/PDCantC/>
- Etat de Fribourg. (2020b). *Plan directeur cantonal, section C / T117. Immeubles protégés*. <https://geo.fr.ch/PDCantC/>
- Etat de Fribourg. (2023). *RSF 710.11 – Règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions – Etat de Fribourg – Recueil de la législation*. https://bdlf.fr.ch/app/fr/texts_of_law/710.11
- Etat de Fribourg. (2024). *Portail cartographique du canton de Fribourg*. <https://map.geo.fr.ch/>
- Etat de Fribourg, SEn. (2021). *Plan climat cantonal. Stratégie et plan de mesures 2021-2026*. <https://www.fr.ch/sites/default/files/2021-06/plan-climat-cantonal.pdf>
- Etat de Genève. (2021, décembre 10). *Loi modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (Empreinte carbone des matériaux de construction) (12869)*. <https://ge.ch/grandconseil/data/loisvotee/L12869.pdf>
- Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage. (2015). *Concept des paysages du canton de Fribourg*. <https://www.fr.ch/sites/default/files/2023-02/concept-des-paysages%C2%A0du%C2%A0canton%C2%A0de%C2%A0fribourg-2015.pdf>
- Giebelier, G., Fisch, R., Krause, H., Musso, F., Petzinka, K.-H., & Rudolphi, A. (2012). *Rénover le bâti : Maintenance, reconversion, extension (Detail)*. Presses Polytechniques et Universitaires Romandes.
- Godefroy, L. (2024, mars 26). *Ludwig Godefroy [Conférence du forum d'architecture de Fribourg]*.

<https://essentials.swissdox.ch/fr/research/article/52185625/text/eyJmbHQiOlt7ImZsljoicXVlcnldGV4dClslhZhbCl6WYjcsOpc3V6IGNoYXVtaW5lICJdfSx7ImZsljoibGFuZ3VhZ2UiLCJ2YWwiOlsiZnliXX0seyJmbCl6ImRhdGV0aW1lIiwidmFsljplblwMjAtMTEtMzBUMjM6MDA6MDAuMDAwWilsjlwMjQtMDMtMTdUMjI6NTk6MDAuMDAwWjdfV0slmV4dCl6ZmFsc2UsInNydCl6eyJmbCl6InNj3JllwiZGlyljoizGVzYyJ9fQ%3D%3D>

Lauper, A. (2021). *HEIA-FR, Architecture, A3 Construction et Energie, Patrimoine et culture du bâti*. Service des biens culturels SBC, Etat de Fribourg.

Lebreau, A. (2013, juin 25). Un centre de vacances adapté. *La Liberté*, 13.

LVPH architecte. (2023, novembre 14). *LVPH - Requalification d'un centre de village à Cressier*.
<https://www.lvph.ch/projet/centre-du-village-cressier/>

Mäder, S., & Winiger, T. (2008). *Halle 180, Architekturschule in einer Industriehalle: Vol. carte blanche* (ZHAW Departement Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen, Éd.). CLC.
<https://www.zhaw.ch/storage/archbau/ueberuns/ausgewaehlte-publikationen/carte-blanche/carte-blanche-8.pdf>

Mahaim, R. (2022, novembre 9). *Droit de l'aménagement du territoire, DAT, Législation sur le droit foncier rural, Dispositions de droit public*.

Mario Botta. (2021). Sostituzione e riutilizzo degli edifici, L'interpretazione del tema del riuso. *Collage*, 6/21, 14-17.

Marot, S. (2020, février 27). *Agriculture and Architecture : Taking the Country's Side*. EPFL.
<https://www.epfl.ch/campus/art-culture/museum-exhibitions/archizoom/fr/taking-the-countrys-side-2/>

MB. (2016, novembre 14). La nouvelle école ouvre ses portes. *La Liberté*, 15.

Méquignon, M. (2012). Durée de vie et développement durable. *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, 26/27, Article 26/27. <https://doi.org/10.4000/crau.587>

Merlin, P., & Choay, F. (2015). *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* (7e éd. (4e éd. "Quadrige") entièrement refondue). PUF.

Miller, Q. (2024, mai 7). *Miller & Maranta* [Conférence du forum d'architecture de Fribourg].

Naji, S. (2019). *Architectures du bien commun : Pour une éthique de la préservation*. Métis Presses.

OFAG. (2023). *Rapport agricole 2023—Formation professionnelle*.
<https://agrarbericht.ch/fr/politique/recherche-vulgarisation-formation-professionnelle/formation-professionnelle>

OFAG, O. fédéral de l'agriculture. (2024, janvier 10). *Contributions au bien-être des animaux (SST / SRPA / CMAP)*.
<https://www.blw.admin.ch/blw/fr/home/instrumente/direktzahlungen/produktionssystembeitraege23/tierwohlbeitraege1.html>

OFC. (s. d.). *Déclaration de Davos 2018*. Déclaration de Davos 2018. Consulté 22 mars 2024, à l'adresse <https://davosdeclaration2018.ch/fr/>

OFC. (1990). *Relevé ISOS, Villaz-St-Pierre*.

OFC. (1996). *Relevé ISOS, Crésuz*.

Bibliographie

OFEV. (2011). *Stratégie paysage de l'OFEV*.

Office fédéral des questions conjoncturelles. (1991). *La rénovation—Que faire? : Une approche pour propriétaires, locataires et planificateurs: Vol. PI-BAT* (Office central fédéral des imprimés et du matériel). ofs. <https://pubdb.bfe.admin.ch/fr/publication/download/4124>

Office fédéral des questions conjoncturelles. (1992). *Gebäudebewirtschaftung, Methoden des baulichen Unterhalts und der Erneuerung: Vol. IP-BAU* (Eidg. Drucksachen und Materialzentrale). <https://pubdb.bfe.admin.ch/de/publication/download/4159>

OFS. (2021). *Carte : Emplois du secteur économique primaire, Commune (7004424)*. Office fédéral de la statistique (OFS). https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/fr/17471_9077_9075_138/27054.html

OFS. (2024a). *Structures*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiken/landforstwirtschaft/landwirtschaft/strukturen.html>

OFS. (2024b, mai 14). *Effectifs d'animaux des exploitations agricoles—1985-2023 | Tableau*. Office fédéral de la statistique. <https://www.bfs.admin.ch/asset/fr/31927913>

Paroisse du Christ-Roi. (1976). *Historique de la colonie du Christ-Roi, à Crésuz*.

Paroisse du Christ-Roi. (1990). *Colonie du Christ-Roi à Crésuz, relevé du bâtiment de la « Chaumine » avant le projet de transformation*.

Pasquier, C. (2021, octobre 1). Débats autour de la Chaumine. *La Liberté*, 15.

Patrimoine suisse. (2011). *Prise de position, Pour une densification de qualité*. Stämpfli Publikationen AG, Bern. https://www.ne.ch/autorites/DDTE/SCAT/Documents/05_Plans_affectation_detail/Prise_de_position_densification_qualite.pdf

Patrimoine suisse. (2024, mai 27). *Patrimoine suisse – Aménagement du territoire et du paysage*. <https://www.patrimoinesuisse.ch/amenagement-du-territoire-et-du-paysage>

Ragonesi, M. (2003). *Conservation du patrimoine bâti, assainissement énergétique*. BFE. <https://pubdb.bfe.admin.ch/fr/publication/download/2529>

Sanchez, S. (2014, septembre 20). «Faire revivre le centre». *La Liberté*, 17.

Sanchez, S. (2019, mars 22). Crésuz s'offre une vie de village. *La Liberté*, 13.

Saxer, M. (2006). *Agriculture : Un siècle de bouleversement*. Office fédéral de la statistique (OFS) Section Environnement, développement durable, agriculture. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken.assetdetail.343224.html>

SBC. (2015). *Photo ferme du Petit Clos à Villaz-St-Pierre*.

SBC. (2024, avril 22). *Téléphone avec Mme P___, Urbaniste au SBC, Aménagement du territoire PAL/PAD et sites protégés ISOS* [Communication personnelle].

SBC. (2024, avril 24). *Téléphone avec M. le Responsable du Recensement des biens culturels immeubles*, [Communication personnelle].

SBC. (2024, avril 25). *Bâtiment de la Chaumine, Crésuz, Fiche de recensement* [Communication personnelle].

-
- SBC. (2024, juillet 1). *Recensement des immeubles*. <https://www.fr.ch/dfac/sbc/recensement-des-immeubles-et-des-sites-construits/recensement-des-immeubles>
- Schorderet, L. (2021, janvier 15). *A Crésuz, le projet de la Chaumine est enfin lancé*. Frapp. <https://frapp.ch/fr/articles/stories/cresuz-le-projet-de-la-chaumine-est-enfin-lance>
- SdE. (2024, avril 12). *Programmes de subventions en matière d'énergie*. <https://www.fr.ch/deef/sde/programmes-de-subventions-en-matiere-denergie>
- SeCA. (2024, mai 8). *Entretien avec Mme F___, Aménagiste, SeCA* [Communication personnelle].
- Service des forêts et de la nature. (2023, mai 9). *Paysage*. <https://www.fr.ch/territoire-amenagement-et-constructions/territoire/paysage>
- smart living lab. (s. d.-a). *ASSIST BAT*. Consulté 7 juillet 2024, à l'adresse <https://www.smartlivinglab.ch/fr/projects/assist-bat/>
- smart living lab. (s. d.-b). *NeighborHub*. smart living lab. Consulté 13 avril 2024, à l'adresse <https://www.smartlivinglab.ch/fr/infrastructures/neighborhub/>
- Speiser, P., Bello, G., Mottier, P.-A., & Barthassat, M. (1995). *Sauvegarde du patrimoine bâti : Friches agricoles et friches industrielles : Institut d'architecture, 2ème cycle, 1995-1996*. In *Sauvegarde du patrimoine bâti friches agricoles et friches industrielles : Institut d'architecture, 2ème cycle, 1995-1996*. Université de Genève/Institut d'architecture.
- swisstopo. (2024). *Swiss Geoportal*. geo.admin.ch. <https://map.geo.admin.ch>
- Tornare, M. (2013, décembre 13). *Le centre de vacances adapté ne verra pas le jour à Crésuz*. *La Liberté*, 14.
- Tornare, M. (2021, janvier 16). *La Chaumine mise à l'enquête*. *La Liberté*, 16.
- Tribunal fédéral. (2022, janvier 20). *1C_389/2021, Arrêt du 20 janvier 2022*. https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/aza/http/index.php?highlight_docid=aza://20-01-2022-1C_389-2021&lang=de&zoom=&type=show_document
- Urbane Dörfer. (2020). *Urbane Dörfer – Wie wollen wir leben?* <https://www.urbanedoerfer.ch/>
- Vittone, R. (2010). *Bâtir : Manuel de la construction* (2e éd. entièrement revue et augm.). Presses Polytechniques et Universitaires Romandes.
- Vonesch, G.-W. (1994). *La conservation des monuments historiques et l'aménagement du territoire, Exposés du congrès de Herisau 4 et 5 novembre 1993* (R. Moosbrugger & Centre national d'information pour la conservation des biens culturels, Éd.s.; OFC, Vol. 3).
- Wiedler, A. (2019). *La protection du patrimoine bâti : Étude de droit fédéral et cantonal*. Université de Lausanne.

Annexes

1. Entretiens

1. Mme la Secrétaire des constructions, Commune de Villaz

Liste de questions envoyée par e-mail à Mme. la Secrétaire des constructions, le 20.03.2024.

1. Est-ce qu'avant ce projet une étude multisite a été entreprise pour le choix de l'implantation ?
2. Est-ce qu'il a eu une réflexion de conserver l'ancienne ferme existante dans la planification ?
3. Quel était la raison du choix de sa démolition. (Financière, difficulté pour l'intégration du programme du projet, difficulté de transformation...) ?
4. Est-ce qu'une commission de construction a été formée pour la planification du bâtiment ?
5. Est-ce que le projet a fait l'objet d'un concours d'architecture ou d'une démarche participative ?
6. Est-ce qu'une réflexion a été prise au préalable pour les anciens bâtiments de l'école de Villarimboud afin d'optimiser leur surface qui est sous utilisée ?
7. Comment la commune a pu enlever la protection au patrimoine de l'ancienne ferme pour permettre la démolition du bâtiment ?
8. Est-ce qu'il y a eu des oppositions à la démolition du bâtiment ?
9. Est-ce que vous avez des photos de la démolition et du site avant la nouvelle école. Eventuellement des photos historiques du centre du village.

II. M. le Syndic, Commune de Crésuz

Liste de questions envoyée par e-mail à M. Syndic le 20.03.2024.

1. Depuis l'achat du bâtiment en 1991 par la commune, est-ce que le bâtiment a été occupé provisoirement avant d'être abandonné ?
2. Dans le sondage de 2014, 49% de la population souhaite la conservation du bâtiment et 39% ont préféré la déconstruction ?
3. Selon vous pourquoi 49% de la population souhaite privilégier sa conservation ?
4. Dans la lecture d'articles de journaux, il était relevé que le bâtiment était trop vétuste et trop difficile pour le transformer. Aujourd'hui le projet prévoit sa conservation, quels sont les facteurs qui privilégient cette option. (financier, attachement de la population au bâtiment, programme du projet, solution technique) ?
5. Dans les derniers articles de journaux, nous pouvons relever que le bâtiment de La Chaumine est décrit comme un bâtiment historique alors qu'il n'est pas protégé au patrimoine. Selon vous, qu'est-ce qui fait que ce bâtiment est historique ? (Intégration dans le contexte bâti, l'histoire du bâtiment, valeur architecturale...)
6. Comment le programme du projet actuel a été défini ?
7. Est-ce qu'une commission de construction a été formée pour la planification du bâtiment ?
8. Est-ce que le projet actuel va faire l'objet d'un concours d'architecture ou d'une démarche participative ?
9. Après la tension que les anciens projets ont générés au sein du village, le projet actuel a trouvé les ingrédients pour réconcilier le village et qu'il soit porté par les habitants ?
10. Eventuellement des photos historiques du centre du village avec le bâtiment de la Chaumine ?

III. Mme S____, dip-ing architecte SIA, Institut TRANSFORM et HEIA-FR

Liste de questions envoyée par e-mail à Mme S____ le 15.04.2024.

Cette étude se concentre sur des fermes sous protection au patrimoine. Une grande partie des bâtiments ruraux traditionnels dans le canton de Fribourg sont classés au patrimoine. Selon vous, comment pouvons-nous inciter les propriétaires de ces bâtiments à privilégier la transformation plutôt que la démolition ?

Pour les fermes en zone à bâtir, il est noté qu'elles ont la possibilité de ne pas respecter la valeur maximale d'IBUS. Cela veut dire que le propriétaire peut bénéficier d'une surface de plancher plus importante en concevant le bâtiment existant ?

Dans l'aspect économique de cette étude, nous pouvons remarquer que pour une construction neuve le prix est de 3200 francs par m² de surface brute de plancher alors que pour une transformation la valeur est de 2800 francs par m² de (SP). Est-ce qu'au niveau de la rentabilité pour la location du bâtiment, ceux-ci seraient moins compétitif ?

Est-ce que pour vous les plans d'aménagement local (PAL) contribuent à l'obsolescence de bâtiments ? Les propriétaires (promoteur) maximisent leur droit à bâtir en privilégiant la destruction afin d'avoir un maximum de surface locatif.

Est-ce qu'une meilleure coordination entre les (PAL) et le bâti existant permettrait une meilleure conservation du patrimoine bâti ? En définissant par exemple des aires d'implantation qui permettraient de laisser une certaine possibilité d'évolution dans le cas d'une densification d'un quartier.

IV. Service des biens culturels (SBC)

a. Téléphone avec Mme P____, Urbaniste au SBC, Aménagement du territoire PAL/PAD et sites protégés ISOS, le 22.04.2024

Prise de note téléphonique

Comment se fait-il qu'un bâtiment soit classé ou déclassé par les biens culturels.

Définition dans la fiche du plan directeur T115 et T117 du canton de Fribourg

Le plan directeur définit les valeurs au recensement A B C. La valeur C n'est pas conservée dans la zone agricole ainsi que dans la zone à bâtir pour les bâtiments à l'extérieur du périmètre de protection.

Est-ce que les villages peuvent définir des mesures pour garantir la protection d'un bâtiment qui n'est pas protégé ?

La protection au patrimoine ne peut pas être plus restrictif que le plan directeur cantonal. Les communes peuvent inscrire dans leur PAZ des volumes à conserver pour l'intérêt de la structure du village.

Est-ce qu'un propriétaire peut demander une réévaluation de son bâtiment pour qu'il soit protégé ?

Oui, c'est possible que le SBC réévalue le bâtiment sur demande du propriétaire. Dans la majeure partie des cas, c'est pour une réduction de la note.

Est-ce que la valeur au recensement correspond en grande partie à la catégorie.

Oui pour un bâtiment, il y a une relation entre la valeur et la note. Mais pour des éléments mobiles comme par exemple une croix, des ponts ou des remparts la catégorie peut être différente.

b. Téléphone avec M. le Responsable du Recensement des biens culturels immeubles, le 25.04.2024

Prise de note téléphonique

Je souhaite comprendre pourquoi la ferme du Petit Clos à Villaz-St-Pierre a perdu son classement au patrimoine et inversement pourquoi celle du chemin de la Cure à Crésuz n'a pas été classée ?

Les classements se font en fonction des 6 critères d'évaluation que vous trouvez dans le plan directeur cantonal.

Les deux bâtiments ne sont pas rares, ils datent les deux du 19^{ème} siècle. Ils sont assez similaires.

Dans le cas de Villaz-St-Pierre, elle a été classée en catégorie C en 1991. A l'intérieur, un poêle à bois a été digne de protection. Néanmoins, le bâtiment ne représentait pas forcément un grand intérêt et n'est pas rare. On ne peut pas bloquer un projet d'intérêt public pour ce type de bâtiment.

Dans le cas de Crésuz, le bâtiment a passablement été transformé, seule la façade sur la rue principale avait encore de la valeur, mais l'intérieur a été passablement transformé. Je vous envoie des notes de notre service sur ce bâtiment. Voir ci-dessous :

V. Mme la Conseillère juridique, Secrétaire de l'Autorité Foncière Cantonale (AFC).

Liste des questions envoyée par e-mail à Mme P____, le 18.04.2024.

1. La LDFR interdit le morcellement de l'entreprise agricole. Si une ferme se situe dans la zone à bâtir, est-ce qu'elle peut être séparée du reste de l'exploitation ?
2. Pour une reprise d'une exploitation ou une succession, comment se calcule la valeur des bâtiments se trouvant dans la zone à bâtir ?
3. Est-ce qu'il y a eu des cas où des agriculteurs n'arrivaient pas à reprendre une exploitation due à la pression sur le marché de l'immobilier pour les bâtiments qui se situent en zone à bâtir qui font augmenter la valeur de reprise ?
4. S'il y a plusieurs héritiers, la LDFR va favoriser celui qui reprend l'exploitation, mais les autres héritiers n'obtiendront pas la valeur réelle du marché pour un immeuble en zone à bâtir ?
5. Quelles sont les conditions pour pouvoir désassujettir un bâtiment agricole qui se situe en zone à bâtir ? Est-ce que l'agriculteur peut facilement s'affranchir de son bâtiment en zone à bâtir pour construire sa nouvelle ferme sur un terrain en hors-zone à bâtir ?

Liste des questions envoyée par e-mail à Mme P____, le 26.05.2024.

Lors de notre entretien, vous m'aviez dit que la plupart des agriculteurs qui arrivent à la retraite et procèdent du terrain à bâtir, ne les transmettent pas lors de la reprise d'une exploitation.

1. Dans le cas d'une reprise d'exploitation, les bâtiments utiles à l'entreprise agricole qui se situent sur le terrain à bâtir, sont-ils obligés de transmettre les bâtiments et les parcelles en zone à bâtir ?
2. Lorsqu'un agriculteur arrête son exploitation, peut-il vendre les parcelles aux exploitations voisines ? Doit-il vendre l'ensemble des parcelles à une seule entreprise agricole pour éviter un morcellement.

VI. Mme F___, Aménagiste, Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), Section aménagement local.

Liste des questions envoyée par e-mail à Mme F___, le 18.04.2024.

1. Est-ce que les Communes du canton sont venues auprès du SeCA pour demander des outils pour pallier aux démolitions de fermes ?
2. Est-ce que la mise sous protection des bâtiments dans les plans d'affectation des zones (PAZ) est le seul moyen de pouvoir garantir leur protection ? Est-ce qu'il y aurait d'autres moyens pour garantir leur conservation si le bâtiment en question n'est pas au bénéfice d'une mise sous protection au patrimoine, mais il s'intègre bien dans le site ?
3. Est-ce que les indices d'utilisation du sol élevé ainsi que l'encerclement par des habitations d'une certaine manière contribuent à la destruction de bâtiment ? Exemple à Courgevoux
4. Pour les dernières fermes traditionnelles encore en exploitation en zone à bâtir, est-ce qu'il y a des mesures qui pourraient être mises en place dans l'aménagement du territoire pour conserver leurs activités ? Exemple à Villaz-St-Pierre
5. Pour les anciennes fermes, dans la plupart des cas, seul la partie habitation et encore utilisée. Est-ce qu'il y aurait des solutions pour encourager les propriétaires d'exploiter l'entièreté du potentiel du bâtiment.
6. Est-ce que les huit critères de la déclaration de Davos pour une culture du bâti de qualité est utilisé ou sera utilisé comme critère pour la conception des futures plans d'aménagement ?
7. Où est-ce que je pourrais obtenir le nombre de fermes traditionnelles qui se situent en zone à bâtir dans le canton de Fribourg ainsi que le nombre de ces bâtiments qui ont été démolis jusqu'à aujourd'hui ?

VII. M H___, Aménagement du territoire, Institut agricole de Grangeneuve, Section Agriculture.

Liste des questions envoyée par e-mail à M. H___, le 12.05.2024.

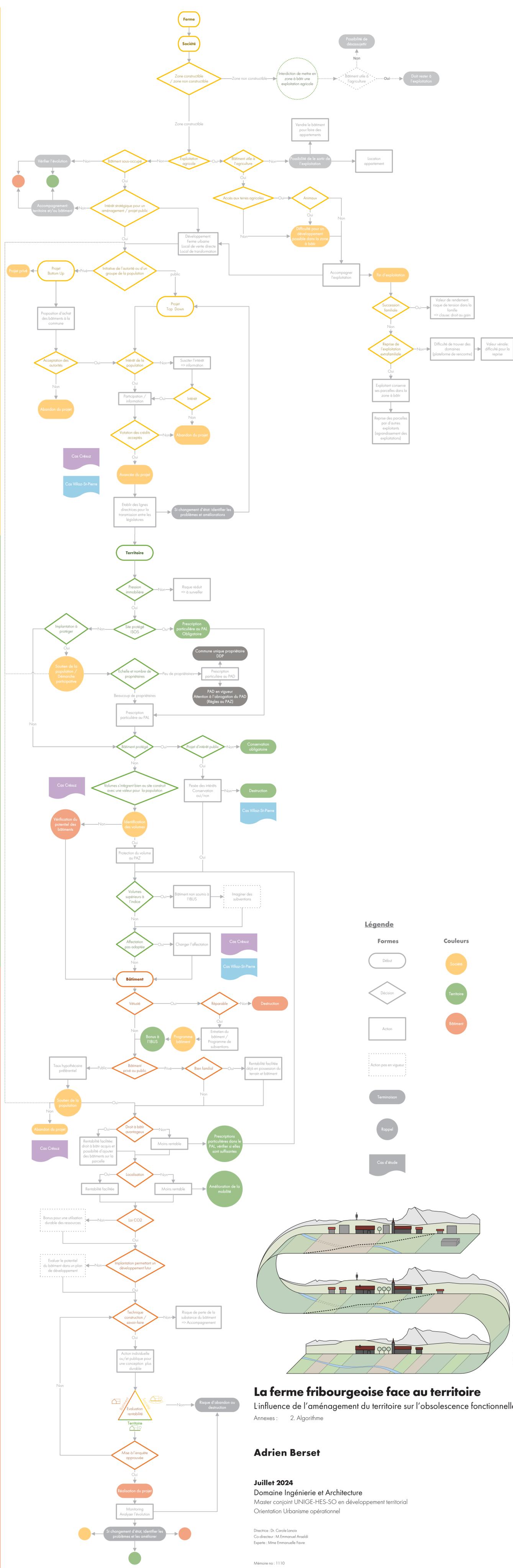
Pour les dernières fermes se situant dans une zone à bâtir, est-ce que vous avez mis en œuvre des mesures afin qu'ils poursuivent leur exploitation notamment avec les exigences pour la détention d'animaux ?

Est-ce les agriculteurs sont plutôt favorables à ce que leur ferme se retrouve dans une zone à bâtir étant donné que leur terrain prend de la valeur ?

Est-ce que des exploitants agricoles ont déjà été contraints de déplacer leur exploitation après une mise en zone à bâtir de leur ferme ?

2. Algorithme

Voir le document qui est attaché à la couverture arrière du dossier.



La ferme fribourgeoise face au territoire

Influence de l'aménagement du territoire sur l'obsolescence fonctionnelle

Annexes : 2. Algorithme

Adrien Berset

Juillet 2024
 Domaine Ingénierie et Architecture
 Master conjoint UNIGE-HES-SO en développement territorial
 Orientation Urbanisme opérationnel

Directrice : Dr. Carole Lanoix
 Co-directeur : M. Emmanuel Anselmi
 Experte : Mme Emmanuelle Favre

Mémoire no : 1110