



Fiche pratique

Ferme dans la zone à bâtir : changement d'affectation et transformation de la partie exploitation

Le Service des monuments historiques du canton de Berne a pour mission de préserver le patrimoine architectural historique et contemporain et de le transmettre aux générations futures. Le but est de conserver et de développer les bâtiments historiques en respectant leur substance originale, et de continuer à les utiliser et à faire connaître leurs valeurs et qualités particulières.

Champ d'application

Cette fiche pratique sert d'aide aux personnes en charge de la planification dans les cas de changement d'affectation et de transformation de bâtiments ruraux dignes de protection et de conservation. Chaque monument historique est unique et possède des caractéristiques propres. Une réaffectation ou une transformation de la partie exploitation est donc toujours évaluée au cas par cas. Les indications de la présente fiche ne sont pas exhaustives. Des exceptions propres à un objet sont admissibles si elles sont motivées et discutées avec le Service des monuments historiques. La colonne « Critère de base » renvoie aux procédures déterminantes pour un monument historique. La colonne « Possible »

indique les procédures qui s'inscrivent dans la ligne des critères de base, tandis que la colonne « Pas possible » fait état des procédures qui ne sont pas autorisées pour un monument historique.

Le Service des monuments historiques soutient les professionnelles et professionnels du bâtiment dans la clarification des questions qui ont trait aux monuments historiques. Il est recommandé de prendre contact au plus tôt avec le service. La fiche pratique « Collaboration avec les Monuments historiques » contient des informations détaillées à ce sujet.

Remarques concernant le droit sur les constructions

Le règlement de construction de la commune ainsi que les plans de zones constituent la réglementation fondamentale en matière de construction pour toute planification. Les personnes en charge de la planification tiennent compte de ces documents. Les principes d'aménagement appliqués par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT) sont contraignants dans les zones agricoles et servent de guide dans les zones à bâtir.

Juillet 2026

Direction de l'instruction publique et de la culture
Office de la culture
Service des monuments historiques

Schwarztorstrasse 31
Case postale
3001 Berne
+41 31 633 40 30
monuments-historiques@be.ch

www.be.ch/monuments-historiques

Stadt Bern
Präsidialdirektion
Denkmalpflege

Junkerngasse 47
Postfach 636
3000 Bern 8
+41 31 321 60 94
info@bern.ch

www.bern.ch

Sur le territoire communal de la Ville de Berne, la Fachstelle für Denkmalpflege est compétente pour toutes les questions spécialisées relevant de la gestion du patrimoine. En conséquence, pour tout projet de construction soumis à autorisation concernant des bâtiments dignes de protection ou de conservation dans la ville de Berne, la Fachstelle für Denkmalpflege doit être consulté.

Table des matières

Généralités	3
Toiture	4
Façade	7
Plafonds et cloisons	10
Éclairage	11
Espaces extérieurs	12
Abords	13
Glossaire	14

Généralités

La transformation d'un monument historique respecte sa substance et sa structure. La substance de l'époque de construction ainsi que les restaurations de qualité sont conservées même en cas de modifications. L'objectif est de parvenir à une solution globale équilibrée.

	Critère de base	Possible	Pas possible
Respect de la substance et de la structure du monument historique.	●		
Aménagement d'unités d'habitation verticales (duplex).		●	
Construction d'un étage complet sous le toit pour autant qu'il existe suffisamment de possibilités d'éclairage adéquates d'un point de vue typologique (dans la zone à bâtir).		●	
Mezzanine ouverte dans les surcombles ; la charpente reste inchangée.		●	
Construction d'un deuxième étage dans la toiture ou aménagement complet des combles.			●
Maintien du nombre initial d'étages et de la structure interne au niveau de la grange.	●		
Maintien de la division habitation, grange, étable.	●		
Division de la grange à l'aide d'un faux-plafond, sans raccord aux murs extérieurs.		●	
Aménagement selon le principe de « la boîte dans la boîte » dans la zone étable, fenil et grange.		●	
Pose d'une isolation thermique extérieure.			●
Pose d'une isolation thermique intérieure.		●	

Charpente

La charpente d'origine reste telle quelle, entrails et chevrons compris. Certains bois de construction et chevrons historiques sont également précieux et dignes d'être conservés.

	Critère de base	Possible	Pas possible
Maintien de la charpente d'origine, y compris petits entrails et chevrons.	●		
Renforcement des chevrons aux dimensionnements trop faibles et réparation des têtes de chevron (au lieu de les remplacer intégralement).	●		
Renforcement des chevrons pour mieux répartir la charge du toit (ajout de chevrons intermédiaires fins, doublage des chevrons, renforcement latéral, sous-toiture).		●	
Examen de la statique des chevrons et du faîte affaissés ; réparer si possible.	●		
Maintien des bois ronds ayant une valeur historique.	●		
Remplacement de chevrons et de bois ronds si leur conservation et réparation sont considérées comme disproportionnées.		●	
Nouvelle disposition des pièces dans les combles en fonction de la typologie de l'objet.	●		
Agencement des fenêtres de toit en fonction de la charpente existante.	●		

Aménagement du toit

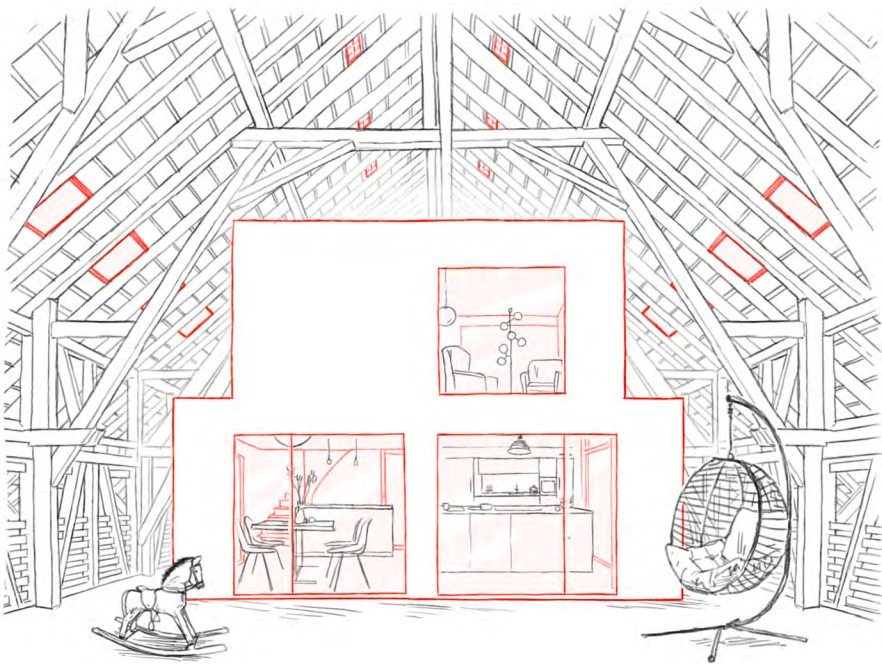
Un aménagement soigné du toit est nécessaire pour conserver un aspect global du bâtiment aussi harmonieux que possible. Cela requiert de limiter les sources de lumières au strict minimum.

	Critère de base	Possible	Pas possible
Ajout de nouvelles fenêtres de toit sur un niveau avec un écartement suffisant d'au moins un mètre du bord du toit et de la noue du toit.	●		
Installation des fenêtres de toit au ras du toit, montage encastré.	●		
Protection contre le soleil et la chaleur au moyen de marquises extérieures (stores en tissu).		●	
Protection contre le soleil et la chaleur au moyen de volets roulants extérieurs.			●
Dans la zone de l'avant-toit, conservation des éléments de constructions historiques.	●		

Isolation du toit

Lors de rénovations de toitures, une attention particulière doit être portée aux détails historiques des bords de toit, car ils influencent de manière déterminante l'expression du monument architectural.

	Critère de base	Possible	Pas possible
Isolation sous la charpente historique (« boîte dans la boîte ») ou entre les chevrons.	●		
Installation d'une sous-toiture sans élévation perceptible des bords du toit (avant-toit, planches de rive et gouttières ou chéneaux).		●	
Élévation supplémentaire du toit de maximum 110 mm par la sous-toiture et le contre-lattage.		●	
Sous-toiture jusqu'à la façade seulement, dans le cas où le matériau de couverture est visible par en dessous, au niveau de l'avant-toit.	●		
Isolation extérieure seulement à titre exceptionnel pour autant qu'elle n'implique pas d'élévation des bords du toit, p. ex. dans le cas des toitures à coyaux.	●		
Surélévation du berceau lambrissé s'il ne présente aucune peinture ou décoration.		●	



Couverture du toit

Les couvertures historiques existantes sont dans l'idéal conservées et/ou complétées. Si le maintien de la couverture est jugé disproportionné, le remplacement s'inspire de la période de construction de l'objet et tient compte de son intégration dans le paysage afin que le caractère d'origine du bâtiment puisse être conservé.

	Critère de base	Possible	Pas possible
Maintien de la couverture historique et/ou complément.	●		
Couleur, structure, proportion des nouveaux éléments selon la couverture historique.	●		

Tuile

En cas de remplacement total, utilisation de tuiles de couleur rouge naturel.	●		
Possibilité d'utiliser des tuiles de couleurs différentes uniquement si elles sont mélangées sur la toiture.	●		
Utilisation de tuiles engobées en cas de présence de telles tuiles datant de la construction.	●		
Utilisation de tuiles de rives.			●

Fibres-ciment

Remplacement des bardeaux d'époque par des plaques en fibres-ciment grises.		●	
Adaptation des plaques en fibres-ciment à la taille et aux volumes du toit.	●		
Pose des plaques en fibres-ciment avec coins à angle droit visibles.	●		
Remplacement de la couverture simple d'origine par des plaques en fibres-ciment ou de la couverture en nid d'abeilles par une couverture simple de forme et de couleur identiques.	●		
Remplacement de la couverture simple en fibres-ciment normal sur les bâtiments de ferme par une double couverture plus massive et épaisse.		●	

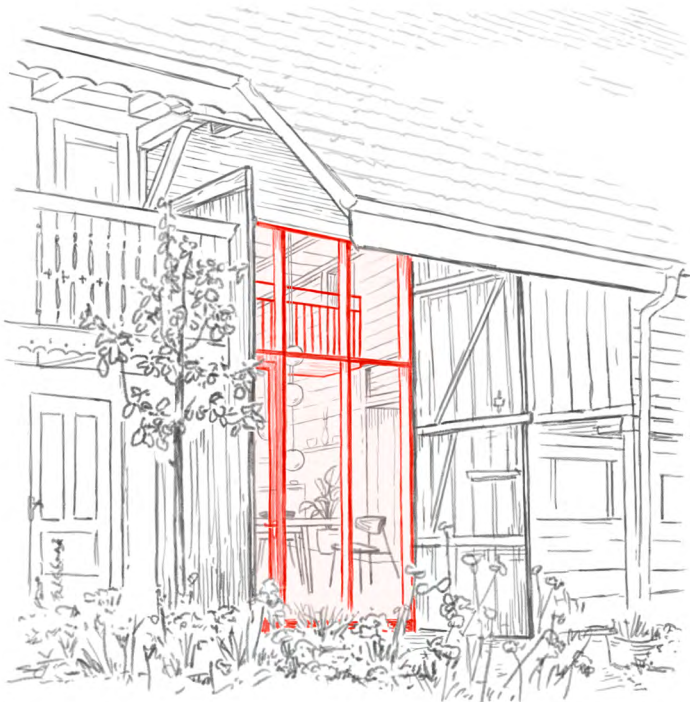
Tôle, plaque en fibres-ciment ondulée, ardoise

Couleur de la tôle ou des plaques en fibres-ciment ondulées en fonction du contexte.	●		
Remplacement d'un toit en tôle uniquement par une solution dont l'utilisation à l'époque de la construction du bâtiment a été prouvée.	●		
Utilisation de plaques en fibres-ciment ondulées sur des bâtiments annexes dans un contexte agricole ou industriel et dans des ensembles bâtis.		●	
Remplacement d'ardoises naturelles par une solution si possible de forme et de couleur identiques.	●		
Utilisation de tole brillante.			●

Aménagement de la façade

L'affectation de l'époque et le caractère de la partie exploitation restent identifiables sur la façade. Celle-ci conserve autant que possible son apparence d'origine. Une nouvelle façade respecte la structure et les matériaux d'origine et suit les axes des fermes.

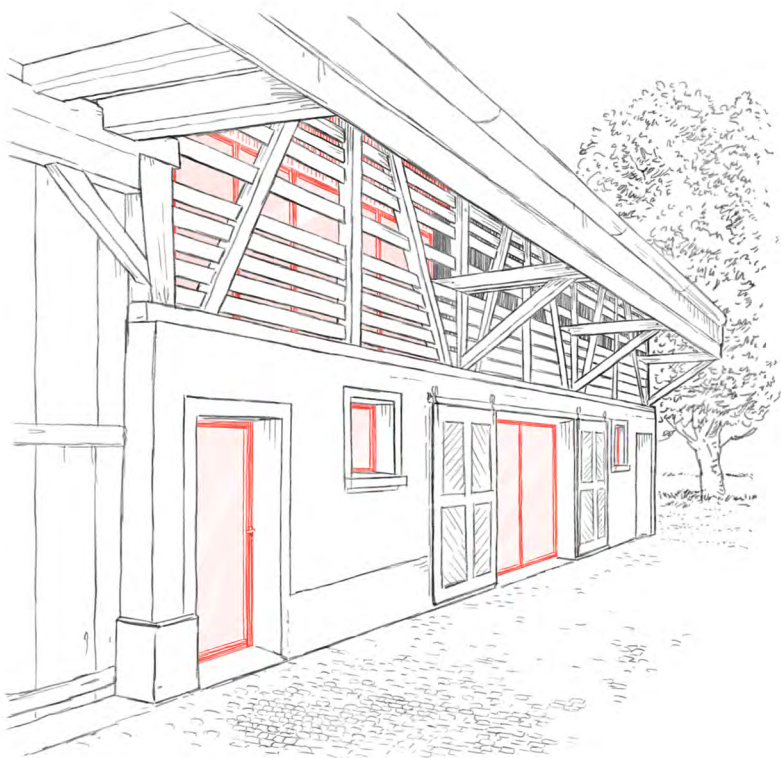
	Critère de base	Possible	Pas possible
Maintien des différences structurelles entre la grange et l'étable.	●		
Conservation des portes originales de la grange, éventuellement changement du sens d'ouverture.	●		
Nouveau vitrage des portes de la grange inspiré de la construction historique en acier/verre ou en bois.		●	
Nouvelle façade dans le respect de la structure et des matériaux d'origine et suivant les axes des fermes existantes.	●		
Aménagement actuel de la façade maintenu dans son état d'origine.	●		
Fenêtres avec ou sans croisillons ; séparation et couleur selon l'état d'origine.	●		
Cadres de fenêtre en métal sombre ou en bois véritable (aspect brut) dans la partie exploitation.		●	



Façade ajourée

La façade ajourée en bois servait à l'aération du fourrage et de la paille stockés au-dessus de l'étable. Grâce à sa conservation, son utilisation d'origine est toujours perceptible.

	Critère de base	Possible	Pas possible
Légère augmentation de l'écartement entre les planches/poutres (valeur indicative 1/3 jour, 2/3 bois).		●	
Suppression d'une ou de deux planches/poutres au niveau des yeux tout le long de la façade ajourée ou sur une partie. Maintien d'une planche au niveau du linteau (valeur indicative 1/3 jour, 2/3 bois ; veiller à la protection contre les chutes).		●	
Suppression de certaines planches lorsque le bardage est vertical (valeur indicative 1/3 jour, 2/3 bois).		●	



Ramée

Si de nouvelles ouvertures sont créées dans la ramée, il convient d’opter pour une conception discrète et soignée afin de maintenir l’apparence fermée de la façade.

	Critère de base	Possible	Pas possible
Maintien de la ramée comme façade d’apparence fermée.	●		
Fenêtres rectangulaires et étroites (env. 30–45 cm de large) sans croisillons pour une apparence discrète et soignée.		●	
Grand vitrage sans croisillons pour former un claustra en bois intégré et ajusté à l’objet.		●	
Loggia, au moins en partie avec un claustra en bois intégré.		●	
La profondeur du bois du claustra et plus grand que l’écart entre les lamelles.	●		
Fenêtres d’habitation.			●



Plafonds et cloisons

La manière de construire de nouveaux plafonds ou de nouvelles cloisons respecte la substance du bâtiment.

	Critère de base	Possible	Pas possible
Réalisation des plafonds en construction sèche au-dessus du rez-de-chaussée.	●		
Cloisons en fonction de la substance d'origine, construction en dur possible dans la zone de l'étable, sinon construction sèche.	●		
Remplacement du plafond de l'étable.		●	
Installation d'un plafond en béton au-dessus de l'ancien étage de l'étable (si les murs extérieurs sont construits en dur).		●	
Le plancher sur fourragère est à conserver.	●		

Éclairage

L'éclairage peut être présent à trois niveaux différents : à travers l'avant-toit, dans la partie habitation ou dans la mezzanine. Les unités d'habitation verticales (duplex) permettent des conditions d'éclairage optimales.

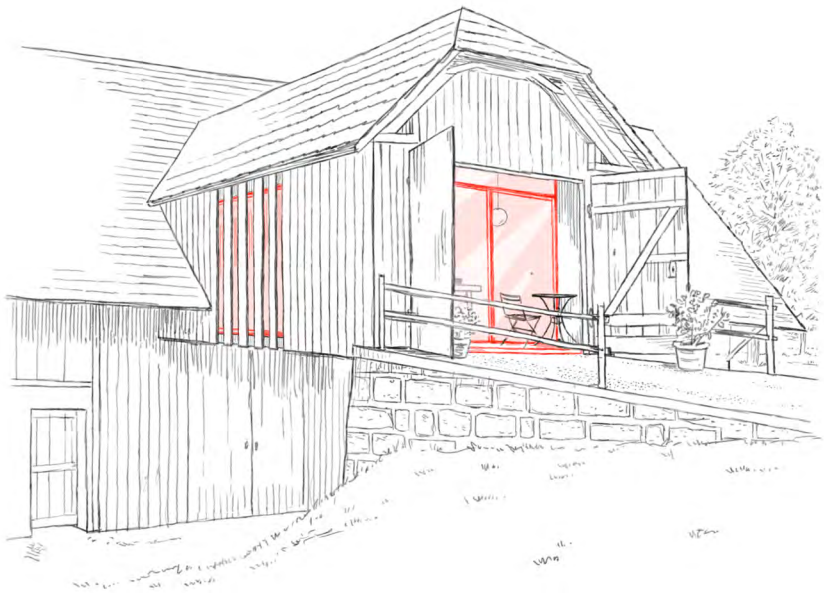
	Critère de base	Possible	Pas possible
Au niveau de l'avant-toit : deux rangées de tuiles en verres sont ponctuellement possibles.	●		
Quelques éléments d'éclairage à travers l'avant-toit (dans la structure de la couverture du toit).		●	
Recours à des formats de fenêtre de toit rectangulaire tels que 66 × 118 cm, 55 × 98 cm ou 55 × 78 cm.	●		
Éclairage discret dans la mezzanine, au plus une fenêtre de toit de 55 × 78 cm par pan de toit.	●		
Peu de tuiles en verre supplémentaires au niveau du faîtage, à 60 cm du faîte.		●	
Maintien de l'avant-toit lambrissé.	●		
Suppression de certaines petites planches de l'avant-toit lambrissé (la surface reste majoritairement fermée).		●	
Réutiliser les structures de toiture existantes, si elles correspondent à la typologie constructive.		●	
Nouvelles structures de toiture non affleurantes.			●



Espaces extérieurs

Des loggias peuvent être utilisées comme espaces extérieurs couverts dans la partie exploitation et sont pertinentes au niveau de la grange, de la façade ajourée ou de la ramée.

	Critère de base	Possible	Pas possible
Aménagement de loggias au niveau de la grange, de la façade ajourée ou de la ramée.	●		
Espaces extérieurs intégrés dans le volume sous forme de loggias.	●		
Réaménagement du pont de grange et de la lucarne-porte comme espace extérieur. Suppression de certaines planches des parois latérales (la surface reste majoritairement fermée).		●	
Agrandissement de la lucarne-porte jusqu'à atteindre la largeur de la fourragère au maximum.		●	
Nouvelles ouvertures dans le toit pour des balcons ou terrasses, couvertes ou non.			●



Aménagement des abords

Il est important de porter une attention particulière à l'aménagement des abords. Il est essentiel de conserver l'esprit de leur utilisation originelle.

13/14

	Critère de base	Possible	Pas possible
Conservation des éléments typiques de l'aménagement des abords, réaménagement des abords dans l'esprit de leur utilisation originelle.	●		
Conservation du caractère « brut » et homogène de l'environnement de la partie exploitation (correspondant à son utilisation originelle).	●		
Petites modifications du terrain au moyen de talus naturels.		●	
Grandes modifications du terrain au moyen de talus naturels.			●
Gros blocs de pierre pour consolider le terrain.			●
Consolidation du terrain à l'aide de murs en pierre naturelle ou en béton coulé sur place.		●	
Délimitation des jardins à l'aide de clôtures et de haies.			●
Des parois de protection visuelle le long des limites de parcelle ou servant à séparer différentes zones extérieures.			●

Glossaire

Terme	Explication
Arbalétrier	Pièce de bois inclinée d'une charpente. Il constitue un des éléments principaux d'une ferme de toit. Il transmet les charges de la toiture vers les appuis. Il est tenu d'une part par l'entrait et d'autre par le faîtage du toit.
Bardage	Revêtement d'un mur extérieur fait de bardeau ou autre matériau de couverture.
Boîte dans la boîte	Nouvelle structure architecturale intégrée dans une architecture existante par exemple dans une grange.
Chevron	Pièce de bois fixée sur les arbalétriers ou sur les pannes et qui sert à supporter la couverture de toiture. Il est installé parallèlement et forme une série régulière sur toute la longueur du toit.
Claustra	Paroi dont la surface est ajourée.
Entrait	Pièce de charpente horizontale en bois qui compose la base d'une ferme de charpente. L'entrait empêche l'écartement des arbalétriers sous le poids de la toiture. Il maintient la stabilité de la ferme et joue le rôle de tirant.
Faîte	Ligne la plus haute du toit où se rencontrent les deux versants. Il assure la jonction entre les deux versants du toit.
Ferme	La ferme de toiture est l'ensemble des pièces de charpente. Elle est triangulaire pour empêcher le toit de se déformer. La ferme est généralement composée de l'arbalétrier et de l'entrait entre autres.
Fourragère	Allée ou grange fourragère est la travée où l'on entrepose temporairement le fourrage du bétail et d'où l'on alimente les mangeoires ou les râteliers de l'étable.
Loggia	Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au mur de la façade.
Lucarne-porte	Type de lucarne qui est conçue comme une porte donnant sur la toiture plutôt que simplement une fenêtre. Elle est plus grande qu'une lucarne traditionnelle munie d'une fenêtre.
Panne	La panne est un élément de charpente horizontal qui soutient les chevrons. La panne sablière est celle qui couronne le mur gouttereau, les pannes intermédiaires sont posées sur les arbalétriers et la panne faîtière est celle qui porte l'extrémité supérieure des chevrons.
Planches de rive	La planche de rive est la bordure visible du toit sur les côtés. Elle protège les chevrons de la toiture contre l'humidité.
Ramée	Paroi extérieure en bois d'une maison, en particulier la cloison fermant le pignon d'une ferme.
Toiture à coyaux	Toiture dont les parties inférieures sont plus courtes et moins pentues que les parties supérieures. Elle forme un petit retroussis ou repli vers le bas de la toiture.