



EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazion per la planisaziun dal territori

Cours
20 janvier 2022
Fribourg

Les constructions hors zone à bâtir

Cadre légal et pratique

Les constructions hors zone à bâtir

Cadre légal et pratique

20 janvier 2022, Fribourg

Êtes-vous confronté/e à la thématique des constructions hors de la zone à bâtir dans le cadre de votre profession, mais sans être un spécialiste de la question ?

Travaillez-vous dans une commune qui communique aux maîtres d'ouvrage les décisions cantonales concernant le territoire situé hors de la zone à bâtir ?

Membre d'un conseil communal ou d'une commission des constructions ou de l'aménagement du territoire, souhaitez-vous en savoir plus sur le régime juridique des constructions hors zone ?

EspaceSuisse vous propose un cours d'introduction spécifique d'une journée afin de répondre aux questions suivantes:

- Pourquoi faut-il séparer le territoire constructible de celui qui ne l'est pas ?
- Quelles constructions sont considérées comme conformes à la zone agricole ?
- Quand peut-on considérer qu'un bâtiment s'intègre dans le paysage et dans le site ?
- Qui est en droit d'habiter en zone agricole ?
- Quels projets peuvent être réalisés hors zone grâce à une autorisation dérogatoire ?

- Dans quelle mesure peut-on modifier les constructions existantes ou changer leur affectation ?
- Quelle autorité est compétente pour l'octroi d'autorisations hors zone ?
- Que faire en cas de constructions illicites ?
- Quels sont les objectifs poursuivis par la deuxième étape de révision de la LAT et par l'initiative paysage ?

Public cible

Ce cours s'adresse aux élus communaux et aux collaborateurs/trices (services communaux, cantonaux ou bureaux) des domaines suivants:

- Constructions, aménagement, transports, paysage, agriculture, tourisme, ...
- Associations économiques et de protection de l'environnement

Le cours s'adresse aux personnes n'ayant pas ou peu de connaissances en matière de construction hors zone à bâtir.

Pour des raisons de qualité, le nombre de participantes est limité à 25 personnes.



Programme sous réserve de modifications

09.30

Salutations et tour de table des participant-es

Sonia Blind, juriste, EspaceSuisse

Introduction - les bases

09.50

Tour d'horizon des constructions hors zone

Pourquoi existe-t-il des règles particulières pour les constructions hors de la zone à bâtir? Qu'est-ce qui caractérise la zone agricole? Pourquoi est-il nécessaire d'opérer une séparation entre le territoire constructible et celui qui ne l'est pas? Quelles sont les conséquences de cette séparation? Qu'en est-il du droit applicable et de la compétence dans la portion non constructible du territoire?

Sonia Blind, juriste, EspaceSuisse

Le cadre légal fédéral

10.10

Les constructions conformes en zone agricole

Sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations nécessaires à une activité agricole, pour autant qu'aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à leur implantation à l'endroit prévu. Il peut s'agir d'un bâtiment d'exploitation ou d'habitation. Le requérant doit prouver que les constructions sont nécessaires du point de vue de l'exploitation et qu'elles ne sont pas surdimensionnées. En outre, il faut apporter la preuve que l'exploitation pourra selon toute vraisemblance subsister à long terme. Comment ces exigences sont-elles traduites dans la pratique ?

Des exemples permettront de passer en revue les différentes catégories de projets qui peuvent être autorisées à ce titre.

Sonia Blind, juriste, EspaceSuisse

11.00

Questions et discussion

11.10

Pause

11.30

Les autorisations dérogatoires en zone agricole

Malgré le principe de séparation, qui revêt une grande importance en droit suisse, la loi sur l'aménagement du territoire prévoit une série de cas, dans lesquels un projet non conforme à l'affectation de la zone agricole peut néanmoins y être réalisé. Quand l'implantation d'une construction est-elle considérée comme imposée par sa destination? Est-ce qu'une autorisation est nécessaire pour procéder à des changements d'affectation sans travaux sur des bâtiments existants? À quelles conditions des bâtiments existants peuvent-ils être démolis et reconstruits? Est-ce que des non agriculteurs peuvent habiter en zone agricole?

Franziska Waser, juriste, section Droit, Office fédéral du développement territorial (ARE)

12.20

Questions et discussion

12.30

Repas de midi

Les défis des constructions hors zone

13.45

Intégration des bâtiments agricoles dans le paysage

Lorsque l'on érige de nouvelles constructions hors de la zone à bâtir, il faut tenir compte du milieu environnant afin de préserver le paysage. Cela signifie que le maître d'ouvrage doit adapter l'implantation, l'architecture ainsi que les matériaux et les teintes de son projet en conséquence. Le critère de l'intégration est-il aussi subjectif qu'il y paraît, ou peut-on objectiver certains éléments ? Grâce à des exemples concrets, les participants pourront se faire une idée plus précise de ce que recouvre ce terme.

Richard Hollenweger, directeur, Direction des autorisations de construire, canton de Vaud

14.35

Questions et discussion

14.45

Les constructions illicites

Hors zone à bâtir, la question des constructions illicites se pose avec une acuité particulière en raison de la réglementation restrictive qui s'y applique et du fait que le contrôle y est moins aisé qu'en zone à bâtir. La collectivité se doit de réagir en cas de non-respect du droit, non seulement pour assurer la défense des intérêts publics, mais aussi pour garantir une égalité de traitement entre les administrés, sans parler du risque de perte de crédibilité qu'elle encourt en restant inactive. Quelles sont les mesures à prendre en cas de construction illicite? Quel est le rôle du canton et celui de la commune?

Catarina Delannoy, juriste, section Droit, Office fédéral du développement territorial (ARE)

15.05

Questions et discussion

15.15

Pause

15.40

Perspectives

La question de l'aménagement du territoire et plus particulièrement celle des constructions hors zone est très présente en politique: le deuxième volet de la révision de la LAT (LAT2), en cours actuellement, et l'«initiative paysage» le démontrent bien. Quels développements peut-on attendre de ces projets?

Sonia Blind, juriste, EspaceSuisse

16.00

Questions et discussion

16.30

Fin du cours

Informations

Cours

Introduction aux constructions hors zone à bâtir 20 janvier 2022

Centre de formation continue
Université de Fribourg
Rue de Rome 6
1700 Fribourg
www.unifr.ch/formcont

Organisation

Sonia Blind, juriste, EspaceSuisse

Intervenant-es

Catarina Delannoy, juriste, section Droit, ARE
Richard Hollenweger, directeur, Direction des autorisations de construire, canton de Vaud
Franziska Waser, juriste, section Droit, ARE

Administration / Renseignements

Anne Huber, EspaceSuisse
Sulgenrain 20, 3007 Berne
Téléphone 031 380 76 76
anne.huber@espacesuisse.ch

Frais de participation

350 CHF pour les membres d'EspaceSuisse
470 CHF pour les non-membres
y c. frais de repas, pauses et documentation

Inscription jusqu'au 10 janvier 2022

[via notre site Internet](#)
www.espacesuisse.ch > formation

[par e-mail](#)
anne.huber@espacesuisse.ch

Les inscriptions seront prises en considération en fonction du nombre de places disponibles et de leur ordre d'arrivée.

En cas de désistement après le 10 janvier 2022, nous facturerons 50% des frais. En cas de non-participation ou d'annulation le jour du cours, nous serons contraints de facturer l'intégralité des frais.

Le Commentaire pratique LAT

Ouvrage de référence, le Commentaire pratique LAT – entièrement remanié.

La loi révisée sur l'aménagement du territoire LAT est pour la première fois commentée dans son intégralité à travers les quatre volumes désormais disponibles. Au nombre des éditeurs et auteurs qui ont collaboré avec EspaceSuisse à la rédaction et à l'actualisation de cet ouvrage s'illustrent des juristes de renom du droit de la construction, de l'aménagement et de l'environnement. Reconnu dans les milieux de l'aménagement du territoire, le Commentaire pratique contribue à une mise en œuvre uniforme de la loi à l'échelle nationale.



Tome 1: **planifier** **l'affectation**

Planifier l'affectation est la clé du développement vers l'intérieur. Avec la LAT révisée, ce sont avant tout les communes qui sont mises au défi de développer les villes et les villages à l'intérieur du milieu bâti.

Tome 2: **construire hors** **zone à bâtir**

Les dispositions relatives aux constructions hors zone à bâtir sont complexes. Ce tome permet de s'y retrouver dans le foisonnement de règlements.

Tome 3: **planification** **directrice et sec-** **torielle, pesée des** **intérêts**

Les buts et principes de l'aménagement du territoire constituent la base de la pesée des intérêts. Les instruments de planification de la Confédération et des cantons sont en outre présentés de façon détaillée.

Tome 4: **autorisation de** **construire, protec-** **tion juridique et** **procédure**

Le dernier tome traite des autorisations de construire et des règles de droit fédéral liées à la procédure et à la protection juridique. Il permet d'appréhender l'aménagement du territoire d'aujourd'hui.

Les membres d'EspaceSuisse bénéficient d'un rabais de 10%.

Commandes en ligne sur le site Internet schulthess.com > Rechercher sous «Commentaire pratique LAT» ou au moyen du bon de commande sur espacesuisse.ch > Publications > Commentaire pratique LAT.

