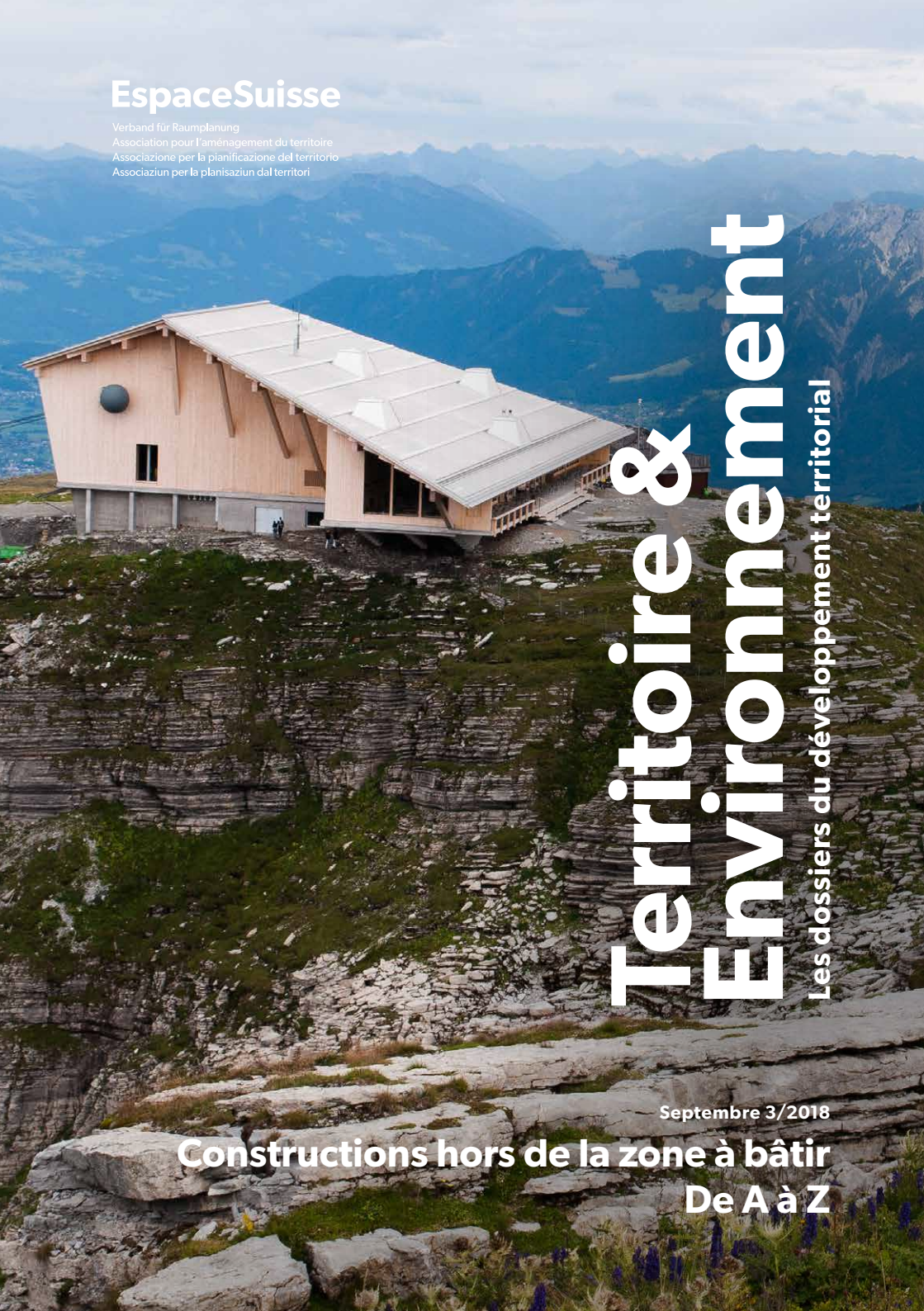
EspaceSuisse
Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associaziun per la planisaziun dal territori



Territoire & Environnement

Les dossiers du développement territorial

Septembre 3/2018

Constructions hors de la zone à bâtir
De A à Z

Impressum

Territoire & Environnement, EspaceSuisse
Les dossiers du développement territorial. Périodique pour les membres d'EspaceSuisse. Territoire & Environnement paraît quatre fois par année, en allemand et en français.

Édition:
EspaceSuisse
Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associaziun per la planisaziun dal territori
Sulgenrain 20
CH-3007 Berne
Tél. +41 31 380 76 76
Web: www.espacesuisse.ch

Rédaction
Lukas Bühlmann, EspaceSuisse
Annemarie Straumann, EspaceSuisse
Christa Perregaux DuPasquier, EspaceSuisse

Traduction
Léo Biétry

Lectorat
Léo Biétry
Sonia Blind, EspaceSuisse

Photos
EspaceSuisse

Photo de couverture
Station de téléphérique et restaurant de montagne abrités sous un même grand toit sur le Chäserrugg SG.
Photo: A. Straumann, EspaceSuisse

Traitement des images
Felix Wyss, EspaceSuisse

Maquette
diff. Kommunikation AG, Berne

Mise en page
Ludwig Zeller

Impression
galledia ag, 9442 Berneck

La reproduction des textes et des illustrations est autorisée moyennant indication de la source.

Constructions hors de la zone à bâtir
De A à Z

Version 2018

Cinq ans se sont écoulés depuis la dernière parution du «Lexique des constructions hors de la zone à bâtir» en novembre 2013. Le 1er mai 2014 est entrée en vigueur la loi fédérale révisée sur l'aménagement du territoire, première étape (LAT 1). Parallèlement à l'édiction des nouvelles dispositions relatives au développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, la réglementation fédérale en matière de constructions hors zone à bâtir a, elle aussi, fait l'objet de modifications, les dispositions relatives à la détention de chevaux et à la pose d'installations solaires en zone agricole ayant en effet été assouplies.

Ces nouveautés législatives et le fait que, le 29 juin 2018, notre association a été rebaptisée EspaceSuisse, nous ont incités à produire une nouvelle édition de cette publication de référence très appréciée. La vue d'ensemble qu'elle fournit s'appuie sur les travaux législatifs préparatoires et les explications de l'Office fédéral du développement territorial (ARE). Elle tient également compte de la législation des cantons et de la jurisprudence actuelle.

Sommaire

Activité accessoire non agricole; entreprise agricole 6
Activité accessoire non agricole; étroitement liée à l'entreprise agricole 7
Activité accessoire non agricole; sans lien étroit avec l'entreprise agricole 8
Activité agricole accessoire 8
Agrandissement d'une construction non conforme à l'affectation de la zone 9
Agriculture à titre de loisir 11
Agriculture non dépendante du sol; définition 12
Agritourisme 13
Artisanat; non agricole 14
Autorisation exceptionnelle; compétence 15
Bâtiment d'exploitation agricole 16
Bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage 17
Changement d'affectation de bâtiments agricoles 18
Communauté d'exploitation 19
Compensation écologique 20
Conformité à l'affectation de la zone agricole 20
Constructions dignes d'être protégées; activités artisanales et commerciales 20
Constructions dignes d'être protégées; changement d'affectation 21
Constructions dignes d'être protégées; critères 22
Constructions et installations à usage commercial; champ d'application de l'article 37a LAT 23
Constructions et installations à usage commercial; changement d'affectation, agrandissement 24
Constructions et installations érigées selon l'ancien droit 25
Détention d'animaux; conformité à l'affectation de la zone 25
Détention d'animaux à titre de loisir; autorisation exceptionnelle 26
Détention de chevaux 28
Développement interne 29
Droit foncier rural; champ d'application 31
Entreprise agricole 32
Équipement; hors zone à bâtir 33
Équitation 34
Garantie de la situation acquise; pour les constructions hors zone à bâtir 34
Habitation; conformité à l'affectation de la zone 36
Habitation sans rapport avec l'agriculture; logement pour habitat permanent 37
Habitation sans rapport avec l'agriculture; résidence secondaire 37
Hameau 38
Horticulture 39
Hôtellerie 40
Identité 40
Implantation imposée par la destination de la construction 41
Installations de biogaz 42
Installations de sports et loisirs 42

Installations solaires 43
Logement de vacances, maison de vacances 44
Marge brute 45
Obligation de planifier 46
Observation du territoire 47
Pesée des intérêts; exigences majeures de l'aménagement du territoire 48
Potentiel en matières sèches 49
Préparation de produits agricoles 49
Procédure; autorisations hors zone à bâtir 50
Production d'énergie à partir de biomasse, installations de biogaz; définition 51
Production d'énergie à partir de biomasse, installations de biogaz; conformité à l'affectation de la zone 51
Reconstruction 52
Stockage de produits agricoles 53
Surfaces d'assolement 54
Territoire à habitat traditionnellement dispersé; activités artisanales et commerciales 55
Territoire à habitat traditionnellement dispersé; définition 55
Territoire à habitat traditionnellement dispersé; habitation sans rapport avec l'agriculture 56
Transformation partielle; champ d'application 56
Transformation partielle; conditions 57
Transformation partielle; rénovation d'une construction ou installation non conforme à l'affectation de la zone 58
Vacances à la ferme 59
Vente de produits agricoles 59
Zone agricole; buts 60
Zone agricole; conformité à l'affectation de la zone 60
Zone agricole; définition 62
Zone agricole diversifiée 63
Zone agricole spéciale; conformité à l'affectation de la zone 63
Zone agricole spéciale; généralités 64
Zone agricole spéciale; nature juridique 64
Zone agricole spéciale; planification, instruments 65
Zone agricole spéciale; planification, principes 65

Bibliographie indicative 70
Glossaire 71

Activité accessoire non agricole; entreprise agricole

Ont en principe la possibilité d'exercer une activité accessoire non agricole les ➔ entreprises agricoles au sens de la loi fédérale sur le ➔ droit foncier rural. Cette dernière permet aux cantons de traiter comme des entreprises agricoles les exploitations agricoles qui ne remplissent pas les conditions relatives à l'unité de main-d'œuvre standard, pour autant que leur taille minimale ne soit pas inférieure à 0,6 unité de main-d'œuvre standard (art. 5 let. a LDFR). Ainsi de nouvelles possibilités de revenus s'offrent-elles en particulier aux petites exploitations situées dans les régions de montagne et de collines.

Depuis la modification législative de 2007, on fait la distinction entre les ➔ activités accessoires non agricoles étroitement liées à l'entreprise agricole et celles qui ne présentent pas un tel lien (➔ activité accessoire non agricole, sans lien étroit avec l'entreprise agricole), les premières bénéficiant de certains privilèges (abandon du critère de la nécessité d'un revenu complémentaire pour la survie de l'entreprise, possibilité de procéder à des agrandissements mesurés et d'engager du personnel exclusivement affecté à l'activité accessoire).

L'activité agricole et l'activité accessoire non agricole sont toutes deux soumises au ➔ droit foncier rural. Dès lors, l'activité accessoire non agricole ne peut pas être séparée de l'entreprise agricole, car elle forme avec elle une unité juridique. En outre, si l'entreprise agricole n'est plus exploitée, l'activité accessoire non agricole n'a plus d'existence légale. C'est pour cette raison que la LAT exige une inscription au registre foncier (à propos de toutes ces exigences, cf. art. 24b al. 3 à 5 LAT). Le cumul de plusieurs activités accessoires non agricoles n'est en principe pas exclu, mais il faut que l'exploitation de l'entreprise agricole reste assurée (art. 40 al. 1 let. b OAT).

L'exercice d'une activité accessoire non agricole est en principe aussi possible dans les centres d'exploitation temporaires (en période d'alpage ou d'estivage, par exemple; art. 24b al. 1ter LAT). Les activités en question doivent cependant se limiter à la restauration ou à l'hébergement, et ne peuvent être exercées que durant la période où les lieux en question sont effectivement le centre de l'exploitation agricole. Elles ne peuvent en outre avoir lieu qu'à l'intérieur des bâtiments existants.

Avec l'article 24b alinéa 1quater LAT, l'exigence de la neutralité concurrentielle est reprise au niveau légal. À vrai dire, la disponibilité de terrains bon marché et la possibilité de bénéficier de subventionnements croisés par le biais des paiements directs représentent déjà des avantages concurrentiels. Pour éviter des distorsions de concurrence supplémentaires, les activités accessoires non agricoles doivent satisfaire aux mêmes exigences légales et conditions cadres que les entreprises commerciales ou artisanales en situation comparable en zone à bâtir (p. ex. en matière d'hygiène et de sécurité). La neutralité concurrentielle ne doit pas être entendue uniquement comme une condition d'autorisation, mais comme un impératif légal qui doit aussi être respecté indépendamment de la procédure d'autorisation.

Sources:

LAT 24b; OAT 40

Arrêt du TF 1C_376/2009 du 30.07.2010, Kirchlindach BE, in: RJ EspaceSuisse n° 3986

ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007, art. 40

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24b; BÜHLMANN LUKAS, Local culturel rime-t-il avec activité accessoire non agricole?, in: VLP-ASPAN, Inforum 6/2010, p. 8 ss

Activité accessoire non agricole; étroitement liée à l'entreprise agricole

En principe, les activités accessoires non agricoles étroitement liées à l'➔ entreprise agricole (art. 24b al. 1bis LAT) sont soumises aux mêmes conditions que celles qui ne présentent pas un tel lien (➔ activité accessoire non agricole, sans lien étroit avec l'entreprise agricole). Ainsi les activités accessoires au sens de l'article 24b alinéa 1bis LAT ne peuvent-elles pas non plus revêtir le caractère d'une activité principale. Elles sont cependant privilégiées à trois égards par rapport aux activités accessoires sans lien étroit avec l'entreprise agricole. D'abord, leur exercice est possible même en ce qui concerne les entreprises agricoles dont l'existence ne dépend pas d'un revenu complémentaire. Ensuite, des agrandissements mesurés sont autorisés si l'espace disponible dans les bâtiments existants n'est pas suffisant pour l'exercice de ces activités. Des constructions annexes ou mobilières peuvent ainsi être autorisées jusqu'à concurrence d'une surface de 100 m^2 (art. 40 al. 4 OAT). Enfin, l'engagement de personnel affecté exclusivement à l'activité accessoire est autorisé, à condition tout de même que le travail soit accompli de façon prépondérante par la famille de l'exploitant.

Pour qu'une activité ou une prestation soit considérée comme «étroitement liée à l'entreprise agricole» – et puisse ainsi bénéficier du traitement de faveur susmentionné –, il faut qu'elle ne puisse être proposée que par une entreprise agricole. L'existence d'une telle entreprise est donc nécessairement présupposée. L'article 40 alinéa 3 OAT mentionne en particulier le cas des offres agritouristiques telles que repas à la ferme, nuits dans la paille, chambres d'hôtes et bains de foin. Ces activités doivent être étroitement liées à la production agricole (les repas à la ferme devront par exemple être constitués



Les brunchs à la ferme présentent en général un lien étroit avec l'entreprise agricole. Photo: L. Bühlmann, EspaceSuisse

en majeure partie d'aliments produits sur place, le niveau d'équipement des chambres d'hôtes devant pour sa part rester inférieur à celui d'un logement indépendant destiné à être loué en permanence, ➔ agritourisme). Sont expressément privilégiées aussi les prestations sociothérapeutiques et pédagogiques pour lesquelles la vie et, autant que possible, le travail à la ferme constituent une composante essentielle. Les centres de traitement thérapeutique proprement dits dépasseraient toutefois le cadre de ce qu'autorise l'article 24b LAT.

Ne présentent aucun lien étroit avec l'entreprise agricole les activités accessoires qui, même liées à l'agriculture, ne présupposent pas forcément l'existence d'une entreprise agricole (ateliers de réparation de machines agricoles, entreprises de travaux agricoles, etc.).

Sources:

LAT 24b, 1bis; OAT 40

Pas de lien suffisant entre la buvette et l'exploitation agricole d'un chalet : arrêt du TF 1C_54/2016 du 28.06.2017, Blonay VD; caractère accessoire de l'activité non agricole: arrêt du TF 1C_376/2009 du 30.07.2010, Kirchlindach BE, in: RJ EspaceSuisse n° 3986; arrêt du Tribunal administratif du canton de Berne ATA 100.2008.23513 du 06.04.2009, in: RJ EspaceSuisse n° 3935; exploitation viticole: arrêt de la Commission des recours en matière de construction du canton de Zurich BRKE II 0230 et 0231/2007 du 06.11.2007, ZH, in:

RJ EspaceSuisse n° 3803; activité proche de l'exploitation agricole: ATF 128 II 222 du 26.06.2002, Oberägeri ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 2439; survie de l'entreprise, concept de gestion: arrêt du TF 1A.126/2005 du 02.08.2005, Risch/Rotkreuz ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 3039

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.4.2; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007, art. 40

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24b; BÜHLMANN LUKAS, Local culturel rime-t-il avec activité accessoire non agricole?, in: VLP-ASPAN, Inforum 6/2010, p. 8 ss

Activité accessoire non agricole; sans lien étroit avec l'entreprise agricole

Dans le cas des ➔ entreprises agricoles au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) qui ne peuvent subsister sans revenu complémentaire, l'exploitant peut exercer une activité accessoire non agricole proche de l'exploitation dans les bâtiments existants du domaine agricole. Aucune limitation de volume n'est prévue; la notion «proche de l'exploitation agricole» implique toutefois une restriction, dans la mesure où l'activité accessoire doit être exercée par l'exploitant/e en personne (ou son/sa partenaire), et où le caractère agricole de la ferme doit rester pour l'essentiel inchangé (24b LAT, art. 40 al. 1 OAT). Il faut en outre que l'activité accessoire soit exercée à l'intérieur des bâtiments centraux de l'entreprise agricole; elle ne saurait donc se dérouler dans un bâtiment vide éloigné de l'exploitation. Par ailleurs, l'exercice de l'activité accessoire ne doit pas nuire à la conduite de l'entreprise agricole, ce qui dépendra du concept de gestion mis en œuvre. Enfin, il faut que l'exploitant dépende du revenu provenant de l'activité accessoire.

En ce qui concerne la distinction entre les activités accessoires non agricoles étroitement liées à l'entreprise agricole et celles qui ne présentent pas un tel lien, cf. ➔ activité accessoire non agricole, étroitement liée à l'entreprise agricole.

On peut imaginer un large éventail d'activités accessoires non agricoles sans lien étroit avec l'entreprise agricole: petit artisanat (atelier de couture, artisanat d'art, etc.), petites activités de services (comptabilité, développement de logiciels, etc.), commerce de détail local (surtout dans l'alimentation), préparation, stockage et vente de produits agricoles ou horticoles dépassant le cadre de ce que permettent les articles 16a LAT et 34 alinéa 2 OAT (magasin à la ferme proposant des produits venant de l'extérieur).
Les activités accessoires non agricoles peuvent prendre place aussi bien dans la ➔ zone agricole traditionnelle que dans la ➔ zone agricole spéciale.

Sources:

LAT 24b, 1; OAT 40

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.4.2; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007, art. 40

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24b; BÜHLMANN LUKAS, Local culturel rime-t-il avec activité accessoire non agricole?, in: VLP-ASPAN, Inforum 6/2010, p. 8 ss

Activité agricole accessoire

Une activité agricole accessoire se caractérise par le fait que l'exploitant consacre moins de 50 pour cent de son activité lucrative (en termes de temps de travail ou de revenu) à l'exploitation agricole. Le travail consacré à l'exploitation agricole doit néanmoins représenter une part non négligeable de l'activité lucrative globale de l'exploitant pour se distinguer de l'➔ agriculture à titre de loisir. Compte tenu des baisses de revenu et de la taille souvent trop petite des exploitations, le nombre d'exploitations exerçant des



À Kirchlindach BE, la réaffectation de ce fenil en local culturel n'a pas pu être autorisée.
Photo: L. Bühlmann, EspaceSuisse

activités agricoles accessoires a tendance à augmenter dans toute la Suisse. Celles d'entre elles qui n'atteignent pas la taille d'une ➔ entreprise agricole au sens de la LDFR ne peuvent réaliser de nouveaux locaux d'➔ habitation, ni exercer des ➔ activités accessoires non agricoles (art. 24b LAT, art. 34 al. 3 OAT). Il leur est en revanche possible de construire de nouveaux bâtiments d'exploitation s'il est prévisible qu'elles pourront subsister à long terme (art. 34 al. 4 let. c OAT). Un ➔ développement interne n'est en principe pas exclu non plus.

Sources:
LAT 16a; LAT 24b; OAT 34
ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.1
Distinction entre agriculture à titre de loisir et activité agricole accessoire: cf. jurisprudence citée sous ➔ agriculture à titre de loisir; BÜHLMANN LUKAS, Agriculture comme hobby?, in: VLP-ASPAN, Inforum 2/2007, p. 8 s; entreprise agricole: HOFER EDUARD, Commentaire LDFR, art. 6 N. 16a et 20d, art. 7

Agrandissement d'une construction non conforme à l'affectation de la zone

L'agrandissement d'une construction non conforme à l'affectation de la zone agricole peut s'effectuer à l'intérieur d'un bâtiment existant (p. ex. en investissant la partie destinée à l'exploitation) ou en agrandissant l'enveloppe de celui-ci. Un agrandissement est en principe possible:

- si son implantation, comme c'était déjà le cas de celle du bâtiment d'origine, est jugée imposée par sa destination (art. 24 LAT, ➔ implantation imposée par la destination de la construction), ou
- si, dans le cas des bâtiments érigés selon l'ancien droit, les conditions de l'article 24c LAT sont remplies (➔ transformation partielle), ou
- s'il est indispensable, dans le cas des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement complet d'affectation sous le nouveau droit (art. 24d al. 1 LAT), pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles (art. 42a al. 1 OAT), ou
- s'il est, dans le cas des ➔ constructions dignes d'être protégées au sens de l'article 24d alinéa 2 LAT, exceptionnellement compatible avec le but de la protection, ou
- s'il remplit, dans le cas des constructions à usage commercial érigées selon l'ancien droit, les exigences de l'article 37a LAT (➔ constructions et installations à usage commercial; changement d'affectation, agrandissement), ou
- s'il permet aux personnes habitant à proximité de détenir des animaux à titre de loisir (➔ agriculture à titre de loisir, ➔ détention de chevaux) dans les bâtiments et parties de bâtiments inhabités (art. 24e LAT).

L'agrandissement d'un bâtiment existant n'entre pas en ligne de compte pour une ➔ activité accessoire non agricole sans lien étroit avec l'➔ entreprise agricole (art. 24b al. 1 LAT). Dans le cas des ➔ activités accessoires non agricoles étroitement liées à l'exploitation agricole, des constructions annexes ou mobilières peuvent être autorisées jusqu'à une surface de 100 m^2, pour autant



Les bâtiments existants contraires à l'affectation de la zone agricole peuvent faire l'objet d'une transformation partielle, d'un agrandissement mesuré ou d'une reconstruction. Photo: B. Jud, EspaceSuisse

que l'espace disponible dans les constructions et installations existantes soit insuffisant (art. 24b al. 1bis LAT, art. 40 al. 4 OAT).

L'agrandissement de bâtiments d'habitation agricoles érigés selon le nouveau droit peut être admis au titre de l'article 24d alinéas 1 et 3 LAT, pour autant qu'il soit indispensable pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles. Ces dispositions tiennent compte de la volonté du législateur d'assurer à de tels bâtiments des possibilités d'utilisation judicieuses. Il ne saurait toutefois être question d'aller, sur la base de ce régime dérogatoire, au-delà de la situation acquise en aménageant des logements supplémentaires. Il s'agit uniquement de permettre un habitat conforme aux standards actuels, en remédiant par exemple à l'insuffisance des locaux sanitaires, à des plafonds trop bas ou à l'exiguïté du logement existant.

L'ampleur admissible de l'agrandissement des bâtiments érigés selon l'ancien droit est régie à l'article 42 OAT. À l'intérieur du volume bâti existant, la surface brute de plancher imputable ne peut être agrandie de plus de 60% (art. 42 al. 3 let. a OAT). Afin d'empêcher que des surfaces annexes ne soient affectées «par la bande» à un usage d'habitation, lesdites surfaces annexes doivent rester non chauffées; aucune isolation particulière ne peut être posée, et tous les équipements susceptibles de favoriser un changement d'affectation à des fins d'habitation sont proscrits. La pose d'une isolation extérieure est considérée comme un agrandissement à l'intérieur du volume bâti (art. 42 al. 3 let. a OAT).

Depuis la révision législative de 2012, les agrandissements à l'extérieur du volume bâti ne sont plus admissibles que si l'une des trois conditions énoncées à l'article 24c alinéa 4 LAT est remplie, à savoir si les agrandissements en question:

- sont nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles,
- sont nécessaires à un assainissement énergétique, ou
- visent à une meilleure intégration dans le paysage.

L'agrandissement total ne peut alors excéder ni 30% ni 100 m^2, qu'il s'agisse de la surface brute de plancher imputable ou de la surface totale (somme de la surface brute de plancher imputable et des surfaces brutes annexes). Les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti ne comptent ici que pour moitié. Dans tous les cas, l'➔ identité de la construction et de ses abords doit être respectée pour l'essentiel (art. 42 al. 1 OAT).

Dans le cas des constructions érigées selon l'ancien droit qui n'étaient jusque-là habitées que de manière temporaire, les travaux de transformation ne doivent pas permettre un usage d'habitation permanent (art. 42 al. 3 let. c OAT).

On notera que la transformation de bâtiments ou de parties de bâtiments inhabités en vue de la ➔ détention d'animaux à titre de loisir (➔ agriculture à titre de loisir, ➔ détention de chevaux) – détention autorisée au titre de l'article 24e LAT –

est assimilée à une extension de l'utilisation à des fins d'habitation du bâtiment d'habitation situé à proximité, et qu'elle est imputée aux possibilités d'➔ agrandissement des bâtiments d'habitation au sens des articles 42 alinéa 3 ou 42a alinéa 2 OAT (art. 42b OAT).

Depuis la révision de 2012, l'article 43a OAT énonce des conditions applicables à toutes les exceptions afférentes aux constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir. Ainsi faut-il par exemple que la construction concernée ne soit plus nécessaire à l'utilisation antérieure et que le changement d'affectation prévu n'implique aucune construction de remplacement. En outre, l'exploitation agricole des terrains environnants ne doit pas être menacée.

Sources:

LAT 24b; LAT 24c; LAT 24d; LAT 37a; OAT 40; OAT 42; OAT 42a; OAT 42b; OAT 43; OAT 43a

Ampleur de l'agrandissement: arrêt du TF 1C_48/2017 du 22.12.2017, Grindelwald BE, in: RJ EspaceSuisse n° 5474; arrêt du TF 1C_382/2016 du 06.04.2017, Obersaxen-Mundaun GR, in: RJ EspaceSuisse n° 5292; arrêt du TF 1C_312/2016 du 03.04.2017, Degersheim SG, in: RJ EspaceSuisse n° 5304; arrêt du TF 1C_247/2015 du 14.01.2016, canton GE, in: RJ EspaceSuisse n° 4974; arrêt du TF 1C_347/2014 du 16.01.2015, Uster ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 4767; arrêt du TF 1C_351/2011 du 07.03.2012, Wädenswil ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 4321; arrêt du TF 1C_559/2010 du 18.05.2011, Vex VS, in: RJ EspaceSuisse n° 4166; arrêt du TF 1C_391/2010 du 19.01.2011, Betten VS, in: RJ EspaceSuisse n° 4077; arrêt du TF 1C_191/2009 du 07.10.2009, Niederrohrdorf AG, in: RJ EspaceSuisse n° 3884; arrêt du TF 1A.10/2005 du 13.07.2005, Confignon GE, in: RJ EspaceSuisse n° 2995; arrêt du TF 1A.290/2004 du 07.04.2005, Herisau AR, in: RJ EspaceSuisse n° 3069; arrêt du TF 1A.161/2004 du 01.02.2005, Versoix GE, in: RJ EspaceSuisse n° 2906; arrêt du TF 1A.190/2001 du 20.06.2002, Confignon GE, in: RJ EspaceSuisse n° 2432; agrandissement non autorisé de bâtiments contraires au droit: arrêt du TF 1C_486/2015 du 24.05.2016, Leysin VD, in: RJ EspaceSuisse n° 5136; arrêt du TF 1C_514/2011 du 06.06.2012, Maladers GR, in: RJ EspaceSuisse n° 4384; usage d'habitation répondant aux normes usuelles, assainissement énergétique, meilleure intégration dans le paysage: arrêt du TF 1C_284/2017 du 01.03.2018, Kriens LU, in: RJ EspaceSuisse n° 5463; arrêt du Tribunal administratif du canton de Berne 100.2014.322 du 03.05.2016, Schwarzenburg BE, in: RJ EspaceSuisse n° 5343

ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 10.10.2012; ARE, Explications/recommandations, V: Autorisations au sens de l'article 24c LAT: modifications apportées aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24 à 24e; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bâtiments d'habitation existants sis hors de la zone à bâtir, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 1/2013

Agriculture à titre de loisir

Les constructions et installations nécessaires à une agriculture exercée à titre de loisir ne sont pas conformes à l'affectation de la zone agricole (art. 34 al. 5 OAT). C'était d'ailleurs déjà le cas avant la révision partielle de la LAT en 2000. En effet, si la production agricole était reléguée à l'arrière-plan lors de l'utilisation des constructions et des installations en question et que ces dernières servaient prioritairement à d'autres activités, telle la garde d'animaux pratiquée à titre de loisir, leur caractère agricole était nié. Laisser paître des animaux dans un champ (p. ex. des chevaux ou des moutons) ne suffit pas à considérer l'activité comme remplissant les conditions d'une exploitation agricole au sens des articles 16 et 16a LAT. Il faut encore, outre le professionnalisme et le savoir-faire spécialisé que cette activité exige, l'engagement durable, structuré et rentable (bénéfices) de capitaux et de forces de travail, et cela dans une mesure économiquement significative. Le fait que l'activité en question soit exercée ou non à titre de loisir devra toujours être déterminé au cas par cas. L'absence de but lucratif, la petite taille de l'exploitation ou sa faible charge de travail (➔ entreprise agricole) peuvent être les indices d'une activité agricole exercée à titre de simple loisir. Le Conseil fédéral a renoncé à définir dans l'OAT des limites strictes.

Depuis la révision partielle de 2007, la LAT autorise à certaines conditions la transformation de bâtiments ou parties de bâtiments inhabités, si elle permet aux personnes habitant à proximité d'y détenir des animaux à titre de loisir (à ce propos et au sujet de la modification législative du 22 mars 2013, cf. ➔ détention d'animaux à titre de loisir, autorisation exceptionnelle). En vertu de l'article 24e LAT, de nouvelles installations extérieures peuvent aussi être autorisées dans ce cadre, dans la mesure où la détention convenable des animaux l'exige (pour les chevaux p. ex. une aire de sortie, mais pas de manège; ➔ détention de chevaux). C'est donc la législation sur la protection des animaux qui est ici déterminante. Les conditions de l'article 24d alinéa 3 lettres a-c LAT doivent par ailleurs être remplies. Il doit ainsi être établi que la construction en question n'est plus nécessaire à son usage antérieur. On notera qu'une transformation destinée à la détention d'animaux à titre de loisir est assimilée à une extension de l'utilisation à des fins d'habitation du bâtiment d'habitation situé à proximité, et qu'elle est imputée aux possibilités d'➔ agrandissement des bâtiments d'habitation au sens de l'article 42 alinéa 3 OAT (art. 42b al. 2 OAT).



La détention de poules est parfois pratiquée à titre de simple loisir. Photo: J. Poux, EspaceSuisse

Sources:

LAT 24e; OAT 34, 5; OAT 42b; OAT 42c; OAT 43a

Jugé un hobby: viticulture: arrêt du TF 1C_516/2016 du 05.12.2017, Lucerne LU, in: RJ EspaceSuisse n° 5475; arrêt du TF 1C_398/2014 du 10.09.2014, Bioggio TI, in: RJ EspaceSuisse n° 4853; élevage de daims: arrêt du TF 1A.64/2006 du 07.11.2006, Wattwil SG, in: RJ EspaceSuisse n° 3269; détention de poules: arrêt du TF 1A.134/2002 du 17.07.2003, Aedermannsdorf SO, in: RJ EspaceSuisse n° 2756; culture de légumes, de baies et de fruits: arrêt du TF 1A.266/1999 du 28.06.2000, Guin FR, in: RJ EspaceSuisse n° 2088; garde de moutons: arrêt du TF 1A.296/1997 du 20.05.1998, Vilters-Wangs SG, in: RJ EspaceSuisse n° 1626; cabanon à outils: ATF 112 Ib 404, Allschwil BL, in: RJ EspaceSuisse n° 2029; pose d'une clôture autour d'un verger exploité à titre de loisir: arrêt du TF 1C_8/2010 du 29.09.2010, Nuglar-St. Pantaleon SO, in: RJ EspaceSuisse n° 3998; affermage d'une étable destinée à la détention de chevaux à titre de loisir: arrêt du TF 1C_400/2010 du 16.02.2011, Lommiswil SO, in: RJ EspaceSuisse n° 4090

ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 10.10.2012; ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.1; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007, articles 42b et 42c

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24e; BÜHLMANN LUKAS, Agriculteur comme hobby?, in: VLP-ASPAN, Inforum 2/2007, p. 8 s

Agriculture non dépendante du sol; définition

L'agriculture non tributaire du sol est une forme d'exploitation qui n'a pas de lien avec le sol, et où l'exploitation du sol ne constitue donc pas le facteur de production prépondérant. C'est notamment le cas lorsque les exploitations pratiquant l'élevage ne possèdent pas la base fourragère nécessaire ou lorsque, dans le domaine de la culture maraîchère et de l'horticulture, les plantes et légumes ne sont plus cultivés en pleine terre, mais à l'aide de moyens techniques auxiliaires (culture hors-sol, culture en conteneurs, etc.). Par opposition à cela, l'agriculture tributaire du sol fait référence aux modes de culture ou d'élevage où le sol naturel représente le facteur de production primaire (culture céréalière, fourra-

gère, herbagère, maraîchère, fruitière, culture de plantes médicinales, viticulture, etc.).

Le seul recours à des moyens techniques auxiliaires (lumière artificielle, chauffage) suffit pour déclarer la production agricole non tributaire du sol (arrêt Golaten BE).

La distinction entre agriculture tributaire et non tributaire du sol est déterminante pour des questions de conformité à l'affectation de la zone (➔ zone agricole, conformité à l'affectation de la zone). Du point de vue de l'aménagement du territoire, cette distinction garde toute son importance, malgré la nouvelle définition de la ➔ zone agricole introduite en 1998. Comme la zone agricole doit être maintenue autant que possible libre de toute construction (art. 16 al. 1 LAT), il s'agit de n'autoriser que les bâtiments que leur fonction rend nécessaires à l'endroit où le sol est exploité, c'est-à-dire dont l'implantation est imposée par leur destination. Ce principe a été assoupli, quoique dans des limites très strictes, lors de la révision de la LAT de 1998, pour permettre des formes de production agricole modernes (➔ activité accessoire non agricole, ➔ développement interne, ➔ zone agricole spéciale). La révision de 2007 a entraîné un nouvel assouplissement, puisque l'exploitant qui opte pour un ➔ développement interne n'est désormais plus tenu de démontrer que la survie de l'exploitation dépend du revenu complémentaire y afférent.



Production de tomates dépendante du sol à Chiètres FR.
Photo: M. Ramseyer, EspaceSuisse

Sources:

LAT 16a, 3; OAT 38

Arrêt du TF 1C_561/2012 du 04.10.2013, Nennigkofen SO, in: RJ EspaceSuisse n° 4526; arrêt du Tribunal administratif du canton de Berne ATA 22210 du 24.10.2005, Golaten BE, in: RJ EspaceSuisse n° 3105

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.1; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007, articles 34a, 36 et 37

RUCH ALEXANDER/MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16, art. 16a

Agritourisme

L'agritourisme est une offre touristique en milieu rural. Les agriculteurs peuvent proposer au public intéressé de vivre une expérience en séjournant dans ou à proximité de leur exploitation agricole, ce qui leur permet de générer un revenu complémentaire. Améliorer les sources de revenus de l'agriculture dans le cadre d'offres d'agritourisme était l'un des grands objectifs de la révision législative de 2007. Les possibilités offertes aux agriculteurs de mener une ➔ activité accessoire non agricole ont été étendues en conséquence.

L'article 24b alinéa 1bis LAT favorise les activités accessoires non agricoles étroitement liées à l'➔ entreprise agricole. Un tel lien existe lorsque les activités ou prestations proposées ne peuvent l'être que par une entreprise agricole. Si cette condition est remplie, un agrandissement mesuré des volumes bâtis existants peut être autorisé (en ce qui concerne les privilèges accordés aux activités accessoires étroitement liées à l'entreprise agricole par rapport à celles qui ne pré-



Célébrer des fêtes à la ferme est aussi une activité agritouristique. Photo: L. Bühlmann, EspaceSuisse

sentent pas un tel lien, cf. ➔ activité accessoire non agricole, étroitement liée à l'entreprise agricole). C'est le cas pour les prestations agritouristiques telles que repas à la ferme, nuits dans la paille, chambres d'hôtes ou bains de foin (art. 40 al. 3 OAT).

Le critère du lien étroit avec l'entreprise agricole veut que les produits et prestations offerts soient étroitement liés à la production agricole. Ainsi les repas à la ferme doivent-ils, par exemple, être constitués en majeure partie d'aliments produits sur place. Quant au niveau d'équipement des chambres d'hôtes, il doit rester inférieur à celui d'un logement indépendant. Ainsi devra-t-on en toute logique renoncer à l'installation d'un coin cuisine. La location de chambres ou de logements sur une durée prolongée n'est en effet pas conforme à l'esprit de l'article 24b alinéa 1bis LAT (➔ logement de vacances).

Sources:

LAT 24b; OAT 40

Agrandissement d'une maison d'habitation à des fins agritouristiques rejeté: arrêt du TF 1C_461/2016 du 28.02.2017, Entlebuch LU, in: RJ EspaceSuisse n° 5283

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.4.2; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007, article 40

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24b

Artisanat; non agricole

Les activités artisanales sans lien avec l'agriculture ne sont pas conformes à l'affectation de la zone agricole. Il faut toutefois les distinguer de celles liées à la valorisation des produits d'une exploitation agricole (➔ préparation, ➔ stockage, ➔ vente de produits agricoles), qui peuvent être conformes aux conditions de l'article 34 alinéa 2 OAT. En droit de l'aménagement du territoire, une entreprise utilisant des machines agricoles principalement pour exécuter un travail pour des tiers (entreprise louant ses services) n'est pas une exploitation agricole (cf. toutefois ➔ communauté d'exploitation). Cela étant, des activités artisanales peuvent être admises en application de l'article 24b LAT (➔ activité accessoire non agricole). Elles peuvent également être autorisées, dans certaines circonstances, au titre de l'article 24 LAT (➔ implantation imposée par la destination de la construction), ce qui peut par exemple être le cas d'un restaurant de montagne, d'une cabane du Club Alpin Suisse, etc.

Les activités artisanales non agricoles autorisées sous l'ancien droit bénéficient d'une ➔ garantie étendue de la situation acquise (art. 37a LAT et 43 OAT; ➔ constructions et installations à usage commercial, champ d'application de l'art. 37a LAT).

Sources:

LAT 24b; LAT 37a; OAT 40; OAT 43; OAT 43a

Activités artisanales rejetées: préparation de plantes aromatiques: ATF 125 II 278, Boppelsen ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 1833; préparation de produits chanvriers: arrêt du TF 1A.226/2003 du 27.05.2004, Morat FR, in: RJ EspaceSuisse n° 2799; autorisation acceptée pour une entreprise louant ses services: arrêt du TF 1A.110/2001 du 04.12.2001, Bünzen/Boswil AG, in: RJ EspaceSuisse n° 2368; autorisation refusée pour une entreprise louant ses services: arrêt du TF 1C_482/2014 du 04.09.2015, Villmergen AG, in: RJ EspaceSuisse n° 4916; protection de la situation acquise dans le cas d'un bâtiment artisanal devenu contraire à l'affectation de la zone: arrêt du TF 1A.12/2003 du 02.07.2003, Cornaux NE, in: RJ EspaceSuisse n° 2671

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.1

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 37a; BÜHLMANN LUKAS, L'artisanat en zone agricole: conflictuel et problématique!, in: VLP-ASPAN, Inforum 5/2012, p. 8 ss

Autorisation exceptionnelle; compétence

Les constructions et installations qui ne sont pas conformes à l'affectation de la zone agricole ne peuvent être érigées que moyennant l'octroi d'une autorisation exceptionnelle. Le droit fédéral énumère de manière exhaustive les conditions auxquelles de telles autorisations peuvent être délivrées. Auparavant, les cantons avaient le choix, dans un certain nombre de cas, d'introduire ou non cette possibilité dans leur propre législation. Ainsi leur appartenait-il de décider s'ils voulaient autoriser, *de lege*, l'utilisation des bâtiments d'habitation agricoles à des fins d'➔ habitation sans rapport avec l'agriculture et permettre le ➔ changement complet d'affectation des ➔ constructions dignes d'être protégées (art. 24d LAT).

Depuis la révision partielle de 2007, l'article 24d LAT constitue lui aussi une disposition de droit fédéral généralement et directement applicable. Les cantons gardent toutefois une certaine marge de manœuvre, puisqu'ils peuvent prévoir, dans leur propre législation, des restrictions aux articles 16a alinéa 2, 24b, 24c alinéa 2 et 24d LAT (art. 27a LAT). De telles restrictions doivent pouvoir être édictées lorsque cela s'impose pour des raisons particulières ou compte tenu de la situation locale. L'article 27a LAT ne permet cependant aux cantons d'adopter que des restrictions, et non des dispositions allant dans le sens d'un assouplissement supplémentaire du droit fédéral.

Les exceptions particulières visées par l'article 39 OAT nécessitent toujours une indication dans le plan directeur cantonal (➔ territoires à habitat traditionnellement dispersé, ➔ bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage).

Comme toutes les autorisations de construire en dehors de la zone à bâtir, les autorisations exceptionnelles doivent être délivrées par une autorité cantonale, ou être à tout le moins approuvées par une telle autorité (➔ procédure). Il appartient à l'instance cantonale compétente de garantir une application uniforme du droit dans tout le canton. Une autorité préfectorale élue par le peuple au niveau régional n'est pas assimilable à une «autorité cantonale», comme le précise un ancien arrêt issu du canton de Berne (ATF 128 I 254).

Sources:

LAT 24 à 24d; LAT 25; LAT 27a; LAT 37a

Caractère inadmissible de la délégation de la compétence en matière d'autorisation exceptionnelle aux autorités préfectorales: ATF 128 I 254, canton BE, in: RJ EspaceSuisse n° 2512; nullité d'une autorisation délivrée par une autorité non compétente: arrêt du TF 1C_655/2015, 1C_17/2016, 1C_27/2016 du 16.11.2016, Neuenkirch LU, in: RJ EspaceSuisse n° 5223; arrêt du TF 1C_486/2015 du 24.05.2016, Leysin VD, in: RJ EspaceSuisse n° 5136; arrêt du TF 1A.43/2002 du 06.06.2002, Salvan VS, in: RJ EspaceSuisse n° 2409

RUCH ALEXANDER, Commentaire LAT, art. 25

Bâtiment d'exploitation agricole



Les agriculteurs ne peuvent prétendre à ériger de nouveaux bâtiments d'exploitation n'importe où en zone agricole. Ici aussi, le principe de regroupement des constructions s'applique. Photo: M. Ramseyer, EspaceSuisse

Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricoles sont jugés conformes à l'affectation de la zone s'ils sont objectivement nécessaires à l'activité agricole exercée, laquelle doit être compatible avec l'affectation de cette zone (➔ zone agricole, conformité à l'affectation de la zone). À la différence de ce qui prévaut pour les bâtiments d'➔ habitation, la construction d'un bâtiment d'exploitation n'est pas réservée aux seules ➔ entreprises agricoles au sens de la LDFR.

Les bâtiments d'exploitation existants peuvent faire l'objet de transformations et être affectés à des fins étrangères à la zone agricole, pour autant que les conditions légales et celles contenues dans l'ordonnance soient satisfaites. On peut penser en particulier à une ➔ activité accessoire non agricole (art. 24b LAT) et à un changement complet d'affectation au sens de l'article 24d LAT (➔ changement d'affectation de bâtiments agricoles).

Les agriculteurs ne peuvent prétendre à ériger de nouveaux bâtiments d'exploitation à n'importe quel endroit de la zone agricole. L'autorité chargée de délivrer les autorisations pourra édicter certaines exigences quant à leur emplacement, que ce soit pour assurer une utilisation judicieuse et mesurée du sol (regroupement des constructions) ou pour des raisons de protection du paysage (visibilité; ➔ zone agricole, buts). Il en va de même concernant l'aspect architectural des bâtiments (intégration dans l'environnement).
Les constructions et installations destinées à la garde d'animaux doivent se situer à une certaine distance de la zone habitée (ordonnance sur la protection de l'air [OPair], annexe 2, 512: distances minimales, recommandations de la Station fédérale de recherches en économie et technologie agricoles).

Sources:

LAT 16a; OAT 34

Localisation des bâtiments d'exploitation jugée appropriée: arrêt du TF 1C_165/2016 du 27.03.2017, Buchs ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 4834; arrêt du TF 1C_266/2013 du 09.10.2013, Founex VD; localisation des bâtiments d'exploitation jugée inappropriée: arrêt du TF 1C_17/2015 du 16.12.2015, Thurndorf TG, in RJ EspaceSuisse n° 4959; arrêt du TF 1C_550/2009 du 09.09.2010, Wohlen BE, in: RJ EspaceSuisse n° 4063; bâtiment d'exploitation surdimensionné: arrêt du TF 1C_567/2015 du 29.08.2016, Bussnang TG, in : RJ EspaceSuisse n° 5166; arrêt du TF 1C_565/2008 du 19.06.2009, Buchs ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 3839; arrêt du TF 1A.131/2002 du 22.11.2002, Coeuve JU, in: RJ EspaceSuisse n° 2572; arrêt du TF 1A.213/2005 du 27.03.2006, Coeuve JU, in: RJ EspaceSuisse n° 3174; arrêt du Tribunal administratif du canton de Vaud du 05.03.2003, Chavornay VD, in: RJ EspaceSuisse n° 2430; arrêt du Tribunal administratif du canton de Berne ATA 22210 du 24.10.2005, Golaten BE, in: RJ EspaceSuisse n° 3105

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.1

RUCH ALEXANDER /MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16a; BÜHLMANN LUKAS, Conditions strictes pour l'octroi d'un permis de construire dans une zone agricole, in: VLP-ASPAN, Inforum 5/2009, p. 3 ss; ZEINDLER CAROLE, Umnutzung landwirtschaftlicher Ökonomiebauten ausserhalb der Bauzonen, Beleuchtung der Vollugspraxis von Art. 24a des Bundesgesetzes über die Raumplanung, travail de diplôme postgrade, EPFZ, 2006

Bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage

Les constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage au sens de l'article 39 alinéa 2 OAT constituent une catégorie particulière de → constructions dignes d'être protégées. Elles forment, avec le paysage rural traditionnel dans lequel elles s'inscrivent, un ensemble digne de protection, et doivent donc pouvoir être réaffectées si leur conservation l'exige (p. ex. rustici au Tessin). Les changements d'affectation nécessaires sont autorisés – à certaines conditions – au titre du critère de l'→ implantation imposée par la destination de la construction (art. 24 LAT). Il est difficile de faire la distinction entre les constructions jugées dignes d'être protégées au sens de l'article 24d alinéa 2 LAT et les bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage au sens de l'article 39 alinéa 2 OAT. En effet, les constructions formant avec le paysage un ensemble digne de protection peuvent aussi être considérées comme dignes d'être protégées au sens de l'article 24d alinéa 2 LAT.

Les conditions applicables aux bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage (art. 39 OAT) sont cependant plus strictes que celles que doivent remplir les constructions dignes d'être protégées au sens de l'article 24d alinéas 2 et 3 LAT. Dans le premier cas, constructions et paysage doivent former un ensemble digne de protection et être placés sous protection dans le cadre d'un plan d'affectation. Le plan directeur cantonal doit en outre définir les critères permettant de juger si paysage et constructions sont dignes de protection (art. 39 al. 2 let. d OAT).

Dans les deux cas, toutefois, c'est le but de la protection qui définit l'ampleur des travaux admissibles, le changement d'affectation ne devant en aucun cas porter atteinte aux qualités spécifiques de la construction. En ce qui concerne le but de la protection, le bâtiment protégé en tant qu'élément caractéristique du paysage (art. 39 al. 2 OAT) se distingue de la construction jugée digne d'être protégée (art. 24d al. 2 LAT) par le fait qu'il n'est pas soumis à la condition explicite voulant qu'il se prête à l'utilisation envisagée.



Les rustici, comme ici à Lodano TI, sont souvent des éléments caractéristiques du paysage.
Photo: R. Muggli, EspaceSuisse

Il est cependant évident qu'il devra en fin de compte, lui aussi, se prêter à son nouvel usage. La notion de «bâtiment protégé en tant qu'élément caractéristique du paysage» ne doit pas seulement être comprise au sens formel. Comme on l'a vu, le plan directeur cantonal doit définir des critères permettant de juger si paysage et constructions sont dignes de protection – critères qu'il s'agit d'appliquer avec rigueur dans le cadre de l'établissement des plans d'affectation. Dans le canton du Tessin, l'Office fédéral du développement territorial avait exigé le remaniement du plan d'affectation cantonal «Paysages comportant des constructions dignes de protection» (PUC-PEIP), qui aurait permis la réaffectation de près de 11'000 rustici sis hors de la zone

à bâtir. Du point de vue de la Confédération, le plan d'affectation tessinois devait être précisé sur un certain nombre de points (cf. rapport de synthèse de l'ARE concernant l'adaptation du plan directeur du canton du Tessin, fiche de coordination 8.5/rustici). Sur ce, le canton a précisé les prescriptions régissant la transformation des rustici. Celles-ci indiquent aux propriétaires de rustici comment en traiter et conserver les murs, portes, fenêtres et toitures en cas de réaffectation en logements, et leur imposent d'entretenir le paysage dans les abords.

Sources:

OAT 39, 2

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.4.1; ARE, Critères permettant de juger si des constructions et installations sont dignes de protection au sens de l'article 24d alinéas 2 et 3 LAT et de l'article 39 alinéas 2 et 3 OAT

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24, art. 24d

Adaptation du plan directeur du canton du Tessin, Fiche de coordination 8.5, Rustici, rapport de synthèse de l'ARE du 30.01.2002 (téléchargeable sur le site Internet de l'ARE: www.are.admin.ch)

Changement d'affectation de bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés par l'exploitation agricole peuvent faire l'objet de changements d'affectation (c'est-à-dire voir leur destination modifiée) au titre de plusieurs dispositions dérogatoires.

Un changement d'affectation est par exemple possible s'il n'est pas nécessaire de procéder à des travaux de transformation, s'il n'en résulte aucune incidence supplémentaire sur le territoire, l'équipement et l'environnement, et si aucune loi fédérale ne s'y oppose (art. 24a LAT). Ainsi une grange désaffectée peut-elle par exemple être réutilisée comme garage et remise à outils (→ garantie de la situation acquise). En outre, les bâtiments existants peuvent accueillir une activité artisanale ou commerciale au titre d'→ activité accessoire non agricole au sens de l'article 24b LAT.

Les bâtiments érigés selon l'ancien droit peuvent, au titre de l'article 24c LAT, être partiellement transformés, ce qui peut également inclure un changement partiel d'affectation (→ transformation partielle). Cela permet par exemple, dans une ferme, d'agrandir dans certaines limites la partie habitable dans la partie à l'origine réservée à l'exploitation (art. 42 al. 3 OAT, cf. aussi → agrandissement, → reconstruction).

Les bâtiments d'habitation agricoles érigés selon le nouveau droit et conservés dans leur substance peuvent être utilisés à des fins d'→ habitation sans rapport avec l'agriculture (art. 24d al. 1 et 3 LAT). Il en va de même pour les → constructions dignes d'être protégées (art. 24d al. 2 et 3 LAT, art. 39 al. 2 OAT). En ce qui concerne les bâtiments devenus contraires à l'affectation de la zone, il est possible – comme mentionné plus haut – d'étendre la partie habitable en utilisant la surface (attenante) réservée à l'exploitation, dans les limites de l'article 42 alinéa 3 OAT (→ agrandissement). Pour les autres habitations, un tel agrandissement n'est admis que lorsqu'il est indispensable pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles (art. 42a al. 1 OAT; → agrandissement). Dans le cas des constructions dignes de protection, c'est en premier lieu le but de la protection qui fixe la limite de ce qui est autorisé (art. 24d al. 2 et 3 LAT, art. 39 al. 2 OAT).

Des travaux de transformation peuvent être autorisés, à certaines conditions, dans les bâtiments et parties de bâtiments inhabités s'ils permettent aux personnes habitant à proximité d'y détenir des animaux à titre de loisir (art. 24e LAT, → détention d'animaux à titre de loisir, → agriculture à titre de loisir).

Des changements d'affectation sont envisageables, en vertu de l'article 39 OAT, dans les → territoires à habitat traditionnellement dispersé délimités dans le plan directeur cantonal.

Depuis la révision de 2012, tous les changements d'affectation de constructions sises hors de la zone à bâtir sont soumis aux dispositions communes de l'article 43a OAT.

Sources:

LAT 24a; LAT 24b; LAT 24c; LAT 24d; LAT 24e; OAT 39 ss

Contournement de l'art. 24a LAT: arrêt du TF 1C_135/2016 du 01.09.2016, Forst-Längenbühl, in: RJ EspaceSuisse n° 5165; arrêt du TF 1C_28/2011 du 11.04.2011, Cham ZG, in: RJ EspaceSuisse n° 4102; buvette non autorisée: arrêt du TF 1C_326/2011 du 22.03.2012, Affoltern ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 4334; appartement indépendant dans la partie économique rejeté: arrêt du TF 1C_351/2011 du 07.03.2012, Wädenswil ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 4321; entreprise louant ses service: arrêt du TF 1C_72/2009 du 15.12.2009, Givrins VD, in: RJ EspaceSuisse n° 4242

ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 10.10.2012; ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.4.3; ARE, Recommandations, V: Autorisations au sens de l'article 24c LAT: modifications apportées aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24 à 24e; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bâtiments d'habitation existants sis hors de la zone à bâtir, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 1/2013

Communauté d'exploitation

Selon l'article 10 de l'ordonnance sur la terminologie agricole (OTerm, RS 910.91), la communauté d'exploitation agricole se définit comme tout groupement de deux ou plusieurs exploitations, répondant à certaines conditions (art. 10 al. 1 let. a–e OTerm). Il n'est pas possible de déterminer de manière générale si cette notion est aussi valable pour le droit de l'aménagement du territoire. La question se pose en particulier dans le cas des → activités accessoires non agricoles, où certaines exigences doivent être respectées par l'exploitation et l'exploitant.



Étable communautaire à Einsiedeln SZ.
Photo:B. Jud, EspaceSuisse

Les constructions destinées à la garde d'animaux de rente et dont une seule personne est propriétaire peuvent être érigées pour plusieurs exploitations si ces dernières constituent une communauté d'exploitation ou une communauté partielle d'exploitation reconnue par l'autorité cantonale compétente (art. 35 OAT, → détention d'animaux). Les exploitations en question ne peuvent donc être considérées comme des unités que dans le cadre des formes de collaboration agricoles reconnues au sens des articles 10 et 11 OTerm. Les communautés peuvent toutefois revêtir également d'autres formes juridiques, telles que la copropriété ou la société anonyme. Les communautés de production sont des formes de collaboration non régies par le droit agricole. Par conséquent, les conditions de l'OTerm ne s'y appliquent pas. La notion de communauté de production joue cependant un rôle lorsqu'il s'agit de savoir si une construction destinée à la → préparation, au → stockage ou à la → vente de produits agricoles ou horticoles est conforme à l'affectation de la zone (art. 34 al. 2 OAT).

Sources:

OAT 34, 2; OAT 35

Conséquences de la dissolution d'une communauté d'exploitation: arrêt du TF 1C_431/2015 du 14.03.2016, canton LU

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.1 et 2.3.2

HOFER EDUARD, Commentaire LDFR, art. 7 N. 9a; Union suisse des paysans, Agriexpert (www.agriexpert.ch): Communauté d'exploitation: contrats-types 06.02.2014

Compensation écologique



Surface de compensation écologique vers Alten ZH. Photo: A. Straumann, EspaceSuisse

L'entretien des surfaces de compensation écologique est une activité agricole, même s'il ne rapporte aucun revenu. Les constructions et installations nécessaires sont conformes à l'affectation de la ➔ zone agricole. Compte tenu des multiples fonctions de cette dernière – dont fait précisément partie la compensation écologique –, les aménagements tels que de nouveaux plans d'eau (étangs, biotopes) peuvent aussi être considérés comme conformes à l'affectation de la zone.

Sources:

LAT 16, 1; OAT 34, 1; OAT 34, 5

Étang destiné à la baignade conforme à l'affectation de la zone: arrêt du TF 1A.93/1999 du 16.08.1999, Nennigkofen SO, in: RJ EspaceSuisse n° 1866

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.1

NUSSBERGER NICOLE, Ökologische Ausgleichsflächen in der Landwirtschaftszone, thèse de doctorat, Zurich, 2005; Die Ausscheidung ökologischer Ausgleichsflächen in der Landwirtschaftszone, Communications de droit agraire 2006 3

Conformité à l'affectation de la zone agricole

Cf. ➔ zone agricole, conformité à l'affectation de la zone; ➔ zone agricole spéciale, conformité à l'affectation de la zone.

Constructions dignes d'être protégées; activités artisanales et commerciales

Les objets isolés dignes d'être protégés au sens de l'article 24d alinéa 2 LAT (p. ex. anciens moulins, fermes ou constructions datant de l'ère industrielle) peuvent aussi abriter des activités artisanales ou commerciales. L'éventail des ac-



Ce moulin digne d'être protégé, situé dans la vallée du Necker, bénéficie de généreuses possibilités de réaffectation. Photo: B. Jud, EspaceSuisse

tivités envisageables est vaste (petit artisanat, petits commerces, hôtellerie, logements de vacances, etc.). On notera toutefois que seule la conservation de l'objet digne d'être protégé justifie un changement complet d'affectation, et que toutes les modifications qui lui sont apportées doivent par conséquent se subordonner à ce but. Les changements d'affectation des constructions dignes d'être protégées sont en outre soumis aux restrictions de l'article 24d alinéa 3 LAT, notamment en ce qui concerne la conservation de la structure architecturale du bâtiment, l'équipement et la prise en charge des coûts d'infrastructure.

Sources:
LAT 24d, 2; LAT 24d, 3
MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24d

Constructions dignes d'être protégées; changement d'affectation

Les constructions jugées dignes d'être protégées peuvent, dans un cadre strictement défini, faire l'objet d'un changement partiel ou complet d'affectation (art. 24d al. 2 LAT). La réflexion qui sous-tend cette disposition est que la conservation des constructions concernées ne peut la plupart du temps être assurée (de manière économique) que de cette façon.

Depuis la révision partielle de 2007, l'application des prescriptions de l'article 24d alinéa 2 LAT ne présuppose plus que les cantons aient édicté des dispositions d'introduction (art. 24d al. 1 LAT). Les cantons ont toutefois la possibilité de prévoir, dans leur législation, des dispositions plus restrictives (art. 27a LAT).

Pour pouvoir faire l'objet d'un changement d'affectation, les constructions dignes d'être protégées doivent avoir été placées sous protection par l'autorité compétente (décision formelle), et leur conservation ne doit pouvoir être assurée d'une autre manière (p. ex. conforme à l'affectation de la zone). Il s'agit en sus de vérifier matériellement, dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire liée au changement d'affectation, que la construction en question ait fait, de manière justifiée, l'objet d'une décision formelle de mise sous protection, pour éviter par exemple que n'importe quelle grange ou étable ne soit transformée en maison de vacances.

Représentent une catégorie particulière de constructions dignes d'être protégées, les → bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage au sens de l'article 39 alinéa 2 OAT, qui forment avec le paysage rural traditionnel un ensemble digne de protection et dont le changement d'affectation peut ainsi être admis si leur conservation en dépend (p. ex. rustici au Tessin). Il est difficile de faire la distinction entre les constructions jugées dignes d'être protégées au sens de l'article 24d alinéa 2 LAT et les bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage au sens de l'article 39 alinéa 2 OAT. En effet, les constructions formant avec le paysage un ensemble digne de protection peuvent aussi être considérées comme dignes d'être protégées au sens de l'article 24d alinéa 2 LAT. La modification des bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage (art. 39 OAT) est cependant soumise à des conditions plus strictes que celles applicables aux constructions dignes d'être protégées au sens de l'article 24d alinéas 2 et 3 LAT (mise sous protection dans le cadre d'un plan d'affectation et énoncé de critères dans le plan directeur cantonal). Dans les deux cas, toutefois, c'est le but de la protection qui définit l'ampleur des travaux admissibles, le changement d'affectation ne devant en aucun cas porter atteinte aux qualités spécifiques de la construction. En ce qui concerne le but de la protection, la construction isolée digne d'être

protégée se distingue du bâtiment protégé en tant qu'élément caractéristique du paysage en ce qu'elle doit expressément se prêter à l'utilisation envisagée (art. 24d al. 3 let. a LAT). Dans ce sens, une grange typique ne saurait être transformée en une maison de vacances, car son aspect extérieur et sa structure architecturale ne seraient plus préservés.



Les constructions dignes de protection sises hors zone à bâtir, comme cette buvette à Tarasp GR, peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation.
Photo: B. Jud, EspaceSuisse

Pour pouvoir être transformés, les objets protégés d'une catégorie comme de l'autre doivent enfin remplir un certain nombre d'exigences cumulatives (24d al. 3 LAT, art. 39 al. 3 OAT), qui doivent faire l'objet – ainsi que tous les autres critères – d'une pesée complète des intérêts (art. 24d al. 3 let. e LAT: «les autorisations […] ne peuvent être délivrées que si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose», → pesée des intérêts).

Sources:

LAT 24d, 2; LAT 24d, 3

Arrêt du TF 1C_397/2011 du 09.01.2014, Zurich ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 4632; arrêt du TF 1A.20/2005 du 04.08.2005, Gorgier NE, in: RJ EspaceSuisse n° 2992

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.4.1; ARE, Critères permettant de juger si des constructions et installations sont dignes de protection au sens de l'article 24d alinéa 2 et 3 LAT et de l'article 39 alinéa 2 et 3 OAT

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24d

Constructions dignes d'être protégées; critères

Tout bâtiment situé hors de la zone à bâtir n'est pas digne de protection. Certains, toutefois, font partie de la typologie du paysage et leur disparition serait une grande perte pour la qualité de ce dernier. De telles constructions méritent dès lors d'être protégées, au même titre que le paysage qui les entoure (→ bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage, art. 39 al. 2 OAT, mais aussi art. 24d al. 2 LAT). Dans d'autres cas, ce sont les qualités proprement architecturales des constructions ou leur appartenance au patrimoine historique qui justifient l'adoption de mesures particulières afin d'éviter qu'elles ne disparaissent. La possibilité qu'offre l'article 24d alinéa 2 LAT de changer complètement l'affectation des constructions dignes d'être protégées – pour autant qu'elles ne soient plus nécessaires à l'agriculture – constitue la base (économique) permettant d'assurer la pérennité de ces constructions. Il s'agit toutefois de ne pas oublier que le changement d'affectation ne doit pas aller à l'encontre du but de la protection, à savoir le maintien du bâtiment. Aussi l'objet protégé doit-il rester pour l'essentiel inchangé (art. 24d al. 3 let. b LAT).

Pour éviter tout abus et assurer un traitement égal des demandes de transformation, il serait bon que le canton énumère les critères auxquels doivent répondre ces bâtiments, bien que le droit fédéral ne l'exige pas. L'édiction d'une liste de critères dans le plan directeur constitue à cet égard un instrument idoine. Un inventaire

cantonal complet des bâtiments dignes d'être protégés garantit encore une meilleure sécurité juridique (p. ex. art. 10a ss LC-BE).

Comme le relève l'Office fédéral du développement territorial dans ses explications, les possibilités de réaffectation qu'offrent respectivement l'article 39 alinéa 2 OAT et l'article 24d alinéa 2 LAT ne se recouvrent pas totalement, quand bien même la notion de constructions dignes d'être protégées au sens de l'article 24d alinéa 2 LAT englobe celle de bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage au sens de l'article 39 alinéa 2 OAT. La différence réside d'une part dans les exigences plus élevées de l'article 39 alinéa 2 OAT (mise sous protection dans le cadre d'un plan d'affectation, énoncé des critères dans le plan directeur cantonal), d'autre part dans le but de la protection, légèrement différent dans les deux cas. L'article 39 alinéa 2 OAT n'impose pas expressément que les bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage se prêtent à l'utilisation envisagée. Le fait que la construction soit digne de protection ne dépend pas que de sa mise sous protection formelle, la construction devant effectivement présenter des qualités dignes d'être protégées. Le respect de cette exigence doit être vérifié par l'autorité cantonale compétente lors de la procédure d'autorisation de construire, même si la mise sous protection est déjà en vigueur (art. 24d al. 2 LAT).

Sources:

LAT 24d, 2; OAT 39, 2

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.4.1

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24d

Constructions et installations à usage commercial; champ d'application de l'article 37a LAT

L'article 37a LAT constitue le pendant de l'article 24c LAT pour les constructions à usage commercial érigées selon l'ancien droit. La réglementation sur le → changement d'affectation et l'→ agrandissement de constructions à usage commercial devenues non conformes à l'affectation de la zone diverge partiellement des prescriptions concernant les constructions à usage non commercial (→ transformation partielle, champ d'application). L'article 37a LAT et l'article 43 OAT visent deux catégories de constructions et installations à usage commercial qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone. La première se réfère aux bâtiments érigés en toute légalité avant le 1er janvier 1980 (date d'entrée en vigueur de la LAT). La deuxième concerne ceux qui ont été classés hors zone à bâtir lors de l'adoption d'un premier plan d'aménagement conforme à la LAT (si bien qu'ils sont devenus contraires à l'affectation de la zone dans laquelle ils se trouvent, par exemple suite à un déclassement). Dans cette dernière hypothèse, la date de leur construction n'est pas déterminante.



Les entreprises artisanales sises hors zone à bâtir, comme ce garage à Rosshäusern BE, ne peuvent être agrandies que dans une mesure limitée. Photo: L. Bühlmann, EspaceSuisse

En retenant la date du 1er janvier 1980, le législateur a méconnu que c'est à compter du 1er juillet 1972 déjà qu'aucune construction ou installation à usage commercial ne pouvait plus être érigée comme étant conforme à l'affectation de la zone (➔ changement d'affectation des constructions agricoles). Enfin, relevons que si l'on compare les articles 24c et 37a LAT, il apparaît que le législateur a clairement voulu faciliter la transformation des constructions à usage commercial érigées selon l'ancien droit (➔ constructions et installations à usage commercial, changement d'affectation, agrandissement).

Sources:

LAT 37a; OAT 43; OAT 43a

Champ d'application, exploitation indépendante: arrêt du TF 1A.186/2004 du 12.05.2005, Marthalen ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 3028

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.4.5

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 37a; BÜHLMANN LUKAS, L'artisanat en zone agricole: conflictuel et problématique!, in: VLP-ASPAN, Inforum 5/2012, p. 8 ss

Constructions et installations à usage commercial; changement d'affectation, agrandissement

Contrairement à ce que prévoit l'article 24c LAT (➔ transformation partielle), les constructions et installations à usage commercial érigées selon l'ancien droit peuvent faire l'objet d'un changement total d'affectation. L'article 43 OAT n'invoque pas le critère de l'➔ identité, mais surtout l'impact des interventions sur le territoire et l'environnement. Le fait que les travaux projetés répondent au principe «un commerce reste un commerce» ne permet donc pas de préjuger de la légalité du changement d'affectation. En effet, les incidences sur le territoire et l'environnement peuvent être radicalement différentes selon l'activité commerciale exercée. Les conditions à remplir sont énumérées à l'article 43 alinéa 1 lettres b et c OAT. En contradiction avec la lettre et la systématique de la loi, l'ordonnance autorise que la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone soit agrandie de 30%, les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptant alors que pour moitié. En dehors du volume bâti existant, un agrandissement excédant 100 m^2 n'est autorisé que s'il est indispensable au maintien de l'entreprise.

Le traitement de faveur accordé aux constructions et installations à usage commercial devenues non conformes à l'affectation de la zone découle d'un long débat parlementaire. Cette réglementation spéciale confère aux entreprises créées sous l'ancien droit la flexibilité nécessaire au maintien de leur compétitivité et évite du même coup la délimitation de petites zones à bâtir. Un déplacement en zone à bâtir n'est requis que si une importante extension en surface est prévue. La réglementation spéciale de l'OAT tient compte du fait que de nombreuses constructions et installations à usage commercial isolées ont vu le jour dans l'espace rural avant que la LAT n'entre en vigueur. Depuis cette date au plus tard, de telles constructions et installations sont contraires à l'affectation de la zone agricole. À la différence de ce que prévoit l'article 24c LAT, un changement complet d'affectation est en principe admissible aussi. La réaffectation de constructions à usage commercial en bâtiments d'habitation n'est en revanche, d'après le Commentaire de la LAT, pas compatible avec les intentions du législateur. L'introduction de l'article 37a LAT visait en effet à octroyer une certaine marge de manœuvre aux entreprises commerciales implantées hors de la zone à bâtir, et non de permettre la reconversion d'anciennes constructions à usage commercial désaffectées. De telles reconversions tombent par consé-

quent sous le coup de l'article 24c LAT, et non des règles spéciales relatives aux constructions à usage commercial.

Il va de soi que, dans la mesure où elles représentent une partie d'une ➔ entreprise agricole, les activités accessoires non agricoles au sens de l'article 24b LAT n'entrent pas non plus dans le champ d'application de l'article 37a LAT.

Sources:

LAT 37*a*; OAT 43; OAT 43a

Changement d'affectation, agrandissement rejeté: entreprise de construction: arrêt du TF 1C_655/2015, 1C_17/2016, 1C_27/2016 du 16.11.2016, Neuenkirch LU, in: RJ EspaceSuisse n° 5223; changement d'affectation: ATF 140 II 509, Mels SG, in: RJ EspaceSuisse n° 5164; local d'abattage: arrêt du TF 1C_243/2008 du 16.10.2008, Hirzel ZU, in: RJ EspaceSuisse n° 3721; changement d'affectation, agrandissement autorisé: installation de recyclage de vieilles voitures: arrêt du TF 1A.289/2004 du 07.06.2005, Uster ZU, in: RJ EspaceSuisse n° 3027

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.4.5

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 37a; BÜHLMANN LUKAS, L'artisanat en zone agricole: conflictuel et problématique!, in: VLP-ASPAN, Inforum 5/2012, p. 8 ss

Constructions et installations érigées selon l'ancien droit

Les constructions et installations érigées selon l'ancien droit sont celles qui ont été érigées ou transformées légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral (art. 41 al. 1 OAT). Sont donc visés, d'une part, toutes les constructions et installations qui ont été érigées avant la date déterminante du 1er juillet 1972 – soit tous les bâtiments qui existaient déjà lorsque la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution entra en vigueur et instaura pour la première fois une séparation stricte entre territoire constructible et non constructible – et, d'autre part, les bâtiments réalisés après cette date, si le bien-fonds concerné se trouvait alors en zone à bâtir, mais fut plus tard affecté à une zone de non-bâtir.

Sources:

LAT 24c; OAT 41; OAT 42

Date déterminante du 1er juillet 1972: arrêt du TF 1C_655/2015, 1C_17/2016, 1C_27/2016 du 16.11.2016, Neuenkirch LU, in: RJ EspaceSuisse n° 5223; arrêt du TF 1C_415/2014 du 01.10.2015, Walchwil ZG, in: RJ EspaceSuisse n° 4942

ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 10.10.2012

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24c ; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bâtiments d'habitation existants sis hors de la zone à bâtir, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 1/2013

Détention d'animaux; conformité à l'affectation de la zone

Comme la culture de végétaux, l'élevage est une activité agricole jugée conforme à l'affectation de la zone. Il faut toutefois distinguer entre:

- l'élevage pour lequel l'exploitation agricole dispose d'une base fourragère suffisante et qui est de ce fait généralement conforme à l'affectation de la zone, et
- l'élevage pour lequel cette base fourragère fait défaut et qui ne peut être jugé conforme que sous l'angle du ➔ développement interne ou s'il est pratiqué dans la ➔ zone agricole spéciale.

Si l'élevage est pratiqué à titre d'➔ activité accessoire, des écuries peuvent être jugées conformes à l'affectation de la zone si les élevages en question sont importants pour l'agriculture (➔ bâtiments d'exploitation); cela signifie qu'ils doivent être exploités à une certaine échelle et conduire à l'obtention d'un revenu non négligeable.

La détention d'animaux à titre de loisir n'est pas considérée comme une activité agricole (art. 34 al. 5 OAT, ➔ agriculture à titre de loisir) et les bâtiments nécessaires ne sont pas conformes à l'affectation de la zone agricole. Une autorisation exceptionnelle peut toutefois être délivrée, à certaines conditions, pour la détention d'animaux à titre de loisir dans les bâtiments inhabités (art. 24e LAT, ➔ détention d'animaux à titre de loisir; autorisation exceptionnelle).



L'élevage de porcs et de bœufs est une activité agricole conforme à l'affectation de la zone.

Photo: M. Ramseyer, EspaceSuisse

La construction de bâtiments destinés à la garde en commun d'animaux de rente appartenant à une seule personne est jugée conforme si les exploitations constituent une ➔ communauté d'exploitation ou une communauté partielle d'exploitation reconnue par l'autorité cantonale compétente et si la durée minimale du contrat signé entre les personnes est de 10 ans (art. 35 OAT). Cette disposition vise à prévenir les abus (communauté de façade ou fictive). Relevons toutefois que des communautés de travail peuvent également être fondées sur des structures de droit réel ou du droit des obligations (copropriété, société anonyme, société en nom collectif, etc.).

Sources:

LAT 16a; OAT 35

Élevage de brebis: arrêt du TF 1C_27/2008 du 26.06.2008, Confignon GE, in: RJ EspaceSuisse n° 3670; localisation: arrêt du TF 1C_306/2010 du 02.12.2010, Schötz LU, in: RJ EspaceSuisse n° 4056; base fourragère: arrêt du TF 1A.103/2000 du 09.04.2001, Maules FR, in: RJ EspaceSuisse n° 2111; local de préparation du fourrage destiné à des animaux détenus hors de l'exploitation: arrêt du TF 1C_127/2008 du 04.12.2008, Kriens LU, in: RJ EspaceSuisse n° 3745; voir aussi les arrêts cités sous ➔ développement interne et ➔ agriculture à titre de loisir

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.1 et 2.3.2

RUCH ALEXANDER /MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16a; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBl 2001 281

Détention d'animaux à titre de loisir; autorisation exceptionnelle

L'article 24d alinéa 1bis LAT, introduit dans le cadre de la révision de 2007, permettait aux personnes habitant à proximité d'utiliser des ➔ bâtiments d'exploitation agricoles désaffectés pour y détenir des animaux à titre de loisir, dans des conditions particulièrement respectueuses (art. 42*c* OAT). Depuis la révision de 2013, cette disposition est ancrée à l'art. 24e LAT. Pour qu'une autorisation exceptionnelle puisse être délivrée à ce titre, il faut que les conditions de l'article 24d alinéa 3 LAT soient remplies (conservation de la structure architecturale du bâtiment, extension tout au plus légère des équipements existants, etc.). Il doit en particulier être établi que la construction en question n'est plus nécessaire à son usage agricole antérieur.

Dans les bâtiments ou parties de bâtiments inhabités sont admises les étables ou écuries proprement dites, mais aussi les locaux annexes nécessaires, par exemple les selleries. De nouvelles installations extérieures sont autorisées

dans la mesure où elles sont nécessaires à une détention respectueuse des animaux (législation sur la protection des animaux). Par installations extérieures, il faut entendre des constructions et installations ouvertes et non couvertes. Dans le cas des chevaux, font notamment partie des installations extérieures nécessaires à une détention respectueuse les aires de sortie (y compris celles praticables par tous les temps; concernant les dimensions requises, cf. Directive 800.106.06 de l'OVF), mais pas les installations destinées principalement aux activités que l'homme pratique avec les chevaux (en particulier l'équitation). Les installations extérieures admissibles doivent elles aussi répondre aux conditions de l'article 24d alinéa 3 LAT.

La proximité requise entre le bâtiment d'habitation et celui dans lequel les animaux sont détenus à titre de loisir est notamment établie s'il s'agit des bâtiments centraux d'une ancienne exploitation agricole (cf. art. 40 al. 1 let. a OAT). On peut aussi imaginer que le bâtiment d'habitation se trouve en zone à bâtir et le bâtiment à transformer sur une parcelle contiguë affectée à la zone agricole. De cette exigence de proximité découle une limitation du nombre d'animaux pouvant être détenus, dans la mesure où les personnes résidant à proximité doivent pouvoir s'en occuper elles-mêmes.

Une transformation destinée à la détention d'animaux à titre de loisir au sens de l'article 24e LAT est assimilée à une extension de l'utilisation à des fins d'habitation du bâtiment d'habitation situé à proximité et elle est imputée aux possibilités d'➔ agrandissement de ce bâtiment au sens de l'article 42 alinéa 3 OAT (art. 42b OAT). Dans le cadre des calculs effectués au titre de l'article 42 alinéa 3 OAT, les étables et écuries non chauffées sont à considérer comme des surfaces annexes. Depuis la modification législative du 22 mars 2013, la détention d'animaux à titre de loisir est régie – comme on l'a vu – par un article spécifique (art. 24e LAT), ce qui offre une meilleure vue d'ensemble de la réglementation y afférente. Le principe selon lequel la détention d'animaux à titre de loisir est contraire à l'affectation de la zone agricole n'est pas remis en cause. Les bâtiments ou parties de bâtiments inhabités ne peuvent être transformés en vue d'y détenir des



Hors zone à bâtir, les possibilités de détenir des animaux à titre de loisir, comme ici des lamas, sont très restreintes.
Photo: M. Ramseyer, EspaceSuisse

animaux à titre de loisir que s'ils sont conservés dans leur substance. Les constructions délabrées n'entrent donc pas en ligne de compte. Les installations extérieures peuvent, «afin d'assurer une détention respectueuse des animaux», excéder les dimensions minimales prévues par la loi, pour autant que les exigences majeures de l'aménagement du territoire soient respectées et que les installations en question soient construites de manière réversible. Comme le précise cependant le Tribunal fédéral, le fait que les installations extérieures soient susceptibles d'être dimensionnées de façon plus généreuse dans l'intérêt des animaux, ne signifie pas que les surfaces recommandées doivent forcément être autorisées. Il s'agit en effet de procéder, dans chaque cas particulier, à une pesée des intérêts en présence (arrêt du TF 1C_179/2013 du 15.08.2013).

Auparavant, les clôtures destinées à la détention d'animaux à titre de loisir n'étaient admissibles que si l'étable ou l'écurie était sise en zone agricole. Désormais, les clôtures sont aussi autorisées dans les cas où les animaux sont détenus en zone à bâtir. Il faut cependant qu'elles servent au pacage et n'aient pas d'incidences négatives sur le paysage. Les matériaux et couleurs voyants sont donc proscrits. Certains types de clôtures pourront aussi se révéler incompatibles avec la protection du paysage (p. ex. treillis en fil de fer).

Sources:

LAT 24e; OAT 42b; OAT 42c

Installations extérieures: arrêt du TF 1C_302/2016 du 18.01.2017, La Chaux-de-Fonds NE, in: RJ EspaceSuisse n° 5316; arrêt du TF 1C_587/2014 du 23.07.2015, Cuarny VD, in: RJ EspaceSuisse n° 4914; arrêt du TF 1C_179/2013 du 15.08.2013, Mühleberg BE, in: RJ EspaceSuisse n° 4494; clôture: arrêt du TF 1C_5/2015 du 28.04.2015, Herrliberg ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 4823

ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007, articles 42b et 42c; ARE, guide «Comment l'aménagement du territoire appréhende les activités liées au cheval», 2015; initiative parlementaire «Garde de chevaux en zone agricole», rapport du 24 avril 2012 de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national, FF 2012 6115; Office vétérinaire fédéral, Directive 800.106.06 (protection des animaux)

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24e

Détention de chevaux

La conformité à l'affectation de la zone des constructions et installations destinées à la détention de chevaux s'apprécie à l'aune des règles générales applicables à la zone agricole (➔ zone agricole, conformité à l'affectation de la zone). D'après ces règles, n'est réputé conforme à l'affectation de la zone agricole que ce qui sert à la production de denrées agricoles ou horticoles. Les équipements destinés à la détention de chevaux sont donc réputés conformes à l'affectation de la zone agricole s'ils présentent une utilité pour l'agriculture (détention de chevaux de trait, élevage, production de viande).

Depuis la modification législative du 22 mars 2013, la détention de chevaux en zone agricole fait l'objet d'un article spécifique. Pour que les constructions et installations nécessaires à la détention de chevaux soient autorisées, il faut qu'elles soient le fait d'une ➔ entreprise agricole, et que celle-ci dispose de pâturages et d'une base fourragère provenant majoritairement de l'exploitation (art. 16a^{bis} LAT). Si ces conditions sont remplies, la garde de chevaux en pension sera elle aussi conforme à l'affectation de la zone. Peuvent en outre être autorisées des places à sol ferme pour l'utilisation des chevaux détenus dans l'exploitation (art. 16a^{bis} al. 2 LAT).



Les possibilités de détenir des chevaux hors zone à bâtir ont été étendues. Ici, une pension pour chevaux à Bretzwil BL. Photo: A. Straumann, EspaceSuisse

Cela signifie qu'il est aussi possible de réaliser des aires de sortie toutes saisons et des terrains d'équitation. L'ordonnance sur l'aménagement du territoire précise quelles sont les conditions applicables à ces installations annexes (art. 34b OAT).

Les manèges et les parcours d'obstacles sont en revanche contraires à l'affectation de la zone agricole et doivent donc être construits en zone à bâtir. La détention de chevaux à titre de loisir (➔ agriculture à titre de loisir) n'est pas non plus

conforme à l'affectation de la zone agricole et ne justifie donc pas la réalisation de constructions et installations prévues à cet effet. Des travaux de construction peuvent toutefois être autorisés, à titre exceptionnel et à certaines conditions, dans les bâtiments et parties de bâtiments inhabités s'ils permettent aux personnes qui habitent à proximité d'y détenir des animaux à titre de loisir (art. 24e LAT; ➔ détention d'animaux à titre de loisir, autorisation exceptionnelle). À propos des conditions applicables à la détention de chevaux hors de la zone à bâtir, voir le guide «Comment l'aménagement du territoire appréhende les activités liées au cheval» publié par l'Office fédéral du développement territorial.

Sources:

LAT 16a, 1; LAT 16a^{bis}; LAT 24e; OAT 34; OAT 34b; OAT 36; OAT 42b; OAT 42c; OAT 43a

Détention de chevaux à des fins agricoles: arrêt du TF 1C_302/2016 du 18.01.2017, La Chaux-de-Fonds NE, in: RJ EspaceSuisse n° 5216; arrêt du TF 1C_144/2013 du 29.09.2014, Schänis SG, in: RJ EspaceSuisse n° 4758; détention d'animaux à titre de loisir: arrêt du TF 1C_587/2014 du 23.07.2015, Cuarny VD, in: RJ EspaceSuisse n° 4914; arrêt du TF 1C_179/2013 du 15.08.2013, Mühleberg BE, in: RJ EspaceSuisse n° 4494; zone spéciale destinée à l'équitation: arrêt du TF 1C_234/2014 du 06.10.2014, St. Antoni FR, in: RJ EspaceSuisse n° 4693; arrêt du TF 1C_153/2007 du 06.12.2007, Wetzikon ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 3551; arrêts rendus avant la modification de 2014: zone spéciale destinée à l'équitation: arrêt du TF 1C_153/2007 du 06.12.2007, Wetzikon ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 3551; agrandissement d'une installation d'équitation: arrêt du TF 1A.16/2006 du 26.07.2006, Wädenswil ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 3220; agriculture à titre de loisir: arrêt du TF 1A.256/2005 du 20.03.2006, Brenles VD, in: RJ EspaceSuisse n° 3153; arrêt du TF 1A.312/2005 du 27.09.2006, Gränichen AG, in: RJ EspaceSuisse n° 3250; centre d'équitation et de thérapie: arrêt du TF 1A.210/2000 du 01.05.2001, Duillier VD, in: RJ EspaceSuisse n° 2153; élevage de chevaux: arrêt du TF 1A.84/2006 du 26.01.2007, Hilfikon AG, in: RJ EspaceSuisse n° 3293; garde de chevaux en pension: ATF 122 II 160, Wittenbach SG, in: RJ EspaceSuisse n° 1342

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.1; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007, art. 42b et 42c; ARE, guide «Comment l'aménagement du territoire appréhende les activités liées au cheval», 2015; initiative parlementaire «Garde de chevaux en zone agricole», rapport du 24 avril 2012 de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national, FF 2012 6115

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16a^{bis} et art. 24e; BLIND SONIA, Petites entités urbanisées hors zone à bâtir et petites zones à bâtir, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 4/2014; KISSLING SAMUEL, Les activités de loisirs hors de la zone à bâtir, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 3/2009 ; SPORI NIKLAUS, Le problème des mini-zones hors des zones constructibles, in: VLP-ASPAN, Inforum 3/2008, p. 6 ss

Développement interne

La notion de développement interne désigne l'adjonction, à une exploitation dépendant de façon prépondérante du sol, d'un secteur de production agricole non tributaire du sol (concernant la différence entre production dépendante et non dépendante du sol, voir ➔ agriculture non dépendante du sol). À l'origine (ATF Steinen 117 Ib 270, in: RJ EspaceSuisse n° 324), les constructions ou installations servant au développement interne étaient considérées par le Tribunal fédéral comme imposées par leur destination (art. 24 al. 1 aLAT, art. 24 LAT; ➔ implantation imposée par la destination de la construction). Selon la jurisprudence, seule l'exploitation agricole dont le revenu tiré de la partie non tributaire du sol ne dépassait pas 30 voire 35% du revenu total de l'exploitation pouvait encore être définie comme dépendant de manière prépondérante du sol. Le but était de tenir compte de l'évolution des conditions de production intervenue depuis l'adoption de la LAT en 1979.

Depuis la révision de 2000, un développement interne est, en vertu de l'article 16a LAT, conforme à l'affectation de la zone, aucune autorisation exceptionnelle n'étant plus requise. L'ordonnance sur l'aménagement du territoire établit la distinction entre le développement interne destiné à la garde d'animaux (art. 36 OAT) et celui destiné à la culture maraîchère et à l'horticulture produc-

trice (art. 37 OAT). Contrairement aux annonces faites lors des débats parlementaires, le cadre régissant le développement interne fut élargi par rapport à la jurisprudence relative à l'ancienne LAT. En principe, cependant, le secteur d'exploitation non tributaire du sol doit toujours revêtir une importance secondaire par rapport au secteur tributaire du sol.

Avec la révision partielle de 2007, les dispositions relatives au développement interne se sont encore assouplies. Alors qu'un tel développement n'était jusqu'alors admis que si l'exploitation agricole ne pouvait subsister sans un revenu complémentaire, cette exigence fut abandonnée. L'exploitant ne doit plus démontrer qu'il ne pourra selon toute vraisemblance subsister à long terme que s'il bénéficie du revenu complémentaire provenant du développement interne. Dans le domaine de la garde d'animaux, les conditions pour prétendre à un développement interne sont les suivantes:

- Il faut que la ➔ marge brute du secteur de production indépendante du sol soit inférieure à celle de la production dépendante du sol (art. 36 al. 1 let. a OAT), et
- que le ➔ potentiel en matières sèches de la culture végétale représente au moins 70% des besoins en matières sèches des animaux de rente (art. 36 al. 1 let. b OAT).

D'après les termes de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, il suffit qu'une de ces deux conditions soit remplie pour que le développement interne soit réputé conforme à l'affectation de la zone. Dans l'arrêt Waldkirch SG, toutefois, le Tribunal fédéral a jugé que les deux conditions devaient être remplies cumulativement.

Dans le domaine de la culture maraîchère et de l'horticulture productrice, il faut, pour qu'un développement interne puisse être admis, que la surface de production indépendante du sol n'excède pas 35% de la surface maraîchère et horticole effectivement cultivée, une limite maximale de 5000 m^2 ayant été fixée (art. 37 OAT). Les surfaces occupées par les bâtiments d'exploitation ne sont pas comprises dans ce pourcentage. Les notions de ➔ marge brute et de ➔ potentiel en matières sèches sont issues de la terminologie agricole et se définissent sur la base de valeurs standard fixées par les instituts de recherche agricole.



Dans les serres, comme ici dans la plaine de Magadino, le mode de production est souvent indépendant du sol.
Photo: L. Bühlmann, EspaceSuisse

Les exploitations agricoles dirigées à temps partiel sont, elles aussi, susceptibles de prétendre à un développement interne; il ne doit pas forcément s'agir d'une ➔ entreprise agricole au sens de la LDFR (➔ droit foncier rural).

Même s'il n'est plus nécessaire que la survie de l'exploitation dépende du revenu complémentaire assuré par le développement interne, n'en continue pas moins de s'appliquer la condition générale définie à l'article 34 alinéa 4 lettre c OAT, selon laquelle l'autorisation ne peut être délivrée «que s'il est prévisible que l'exploitation pourra subsister à long terme». Il incombe à chaque exploitant de le démontrer au moyen d'un concept de gestion. Le législateur compte ainsi éviter la construction en zone agricole de nouveaux bâtiments rapidement désaffectés et laissés vides suite à un abandon de l'exploitation agricole. La viabilité à long terme de l'exploitation est notamment sujette à caution lorsque le

paiement des intérêts des dettes et les amortissements nécessaires ne sont plus assurés et que les fonds propres de l'exploitant doivent être entamés. Certains cantons et consultants du secteur agricole ont élaboré des formulaires et des modèles de calcul ad hoc (cf. pour l'évaluation de la viabilité à long terme des exploitations le tableau Excel du canton de Lucerne: www.lawa.lu.ch ➔ Raumplanung und Baugesuche

Comme pour tous les bâtiments agricoles, une nouvelle construction n'est autorisée dans le cadre d'un développement interne que s'il n'est pas possible d'abriter les activités non tributaires du sol dans des bâtiments existants inutilisés, et si la nouvelle construction n'est pas surdimensionnée. En outre, aucun intérêt prépondérant – lié par exemple à la protection du paysage ou à la préservation des surfaces d'assolement – ne doit s'opposer au projet.

Sources:

LAT 16a,2; OAT 34; OAT 36; OAT 37

Concept de gestion: arrêt du TF 1C_517/2014 du 09.03.2016, Böttstein AG, in: RJ EspaceSuisse n° 5027; arrêt du TF 1A.86/2001 du 21.05.2002, district de Glâne FR, in: RJ EspaceSuisse n° 2404; limite supérieure: arrêt du TF 1C_426/2016 du 23.08.2017, Waldkirch SG, in: RJ EspaceSuisse n° 5381; arrêt du TF 1C_221/2016 du 10.07.2017, Bonfol JU; arrêt du TF 1C_71/2015 du 23.06.2015, Schönerholzwilen TG, in: RJ EspaceSuisse n° 4866; arrêt du TF 1A.67/1999 du 30.11.1999, Vilters-Wangs SG, in: RJ EspaceSuisse n° 1904; assujettissement à autorisation de construire des modifications atteignant l'ampleur d'un développement interne: arrêt du TF 1C_120/2012 du 22.08.2012, Goldach SG, in: RJ EspaceSuisse n° 4402

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.3 et 2.3.4; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007, articles 36 et 37

RUCH ALEXANDER /MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16a N. 34 ss ; HOFER EDUARD, Commentaire LDFR, remarques prél. art. 6 à 10 N. 38 ss

Marge brute/potentiel en matières sèches: Conférence suisse des services de l'agriculture cantonaux COSAC/KOLAS, feuille de calcul MB/matière sèche, téléchargeable sous http://www.ldk-cdca.ch/de/kolas-cosac/Geschaefte/Landwirtschaftliches-Bauen (en allemand uniquement, état au 31.05.2018)

Droit foncier rural; champ d'application

La loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11) définit qui peut acquérir des immeubles agricoles et à quelles conditions. Elle comporte aussi des dispositions relatives au partage et à l'engagement des surfaces agricoles. Il s'agit par ce biais de protéger les exploitations familiales, dans la mesure où elles sont garantes d'une agriculture rentable et axée sur une exploitation durable du sol. La LDFR vise en outre à renforcer la position de l'exploitant à titre personnel et du fermier lors de l'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles, ainsi qu'à empêcher la fixation de prix excessifs pour les terrains agricoles. L'OAT distingue entre la notion d'entreprise agricole au sens de la LDFR et celle d'exploitation agricole ordinaire. Seule une ➔ entreprise agricole peut prétendre ériger de nouveaux bâtiments d'➔ habitation agricoles (entreprise au sens de l'art. 7 LDFR) et exercer une ➔ activité accessoire non agricole (entreprise au sens des art. 5 ou 7 LDFR). Des bâtiments d'exploitation peuvent en revanche être construits pour tous les types d'exploitations agricoles. Une exploitation pratiquant l'➔ agriculture à titre de loisir n'est pas considérée comme une exploitation agricole.

La loi sur le droit foncier rural s'applique aux immeubles agricoles isolés ou faisant partie d'une entreprise agricole (art. 7 LDFR, art. 5 let. a LDFR) qui sont situés hors de la zone à bâtir et dont l'utilisation agricole est licite (art. 2 al. 1 LDFR). La définition de l'agriculture telle qu'elle découle de la LAT (➔ zone agricole, définition) est ainsi directement reprise par le droit foncier rural. Aussi ce dernier est-il applicable dans son intégralité à toute la zone agricole, y compris à la ➔ zone agricole spéciale.

Les ➔ activités accessoires non agricoles sont, malgré leur nature commerciale, soumises au

droit foncier rural et ne peuvent pas être détachées de l'entreprise principale (art. 24b al. 4 LAT). Si un changement d'affectation est requis, l'autorité cantonale doit d'abord constater, dans le cadre d'une décision fondée sur le droit de l'aménagement du territoire, que l'affectation de la construction concernée est légale. Ce n'est qu'ensuite qu'est tranchée la question de savoir si le bien-fonds supportant la construction peut être soustrait au droit foncier rural (art. 4a ODFR, arrêt du TF Schwende AI).

Sources:

LAT 24b, 4; OAT 49

Morcellement (cf. aussi BIAR/CDA 2000 77): arrêt du TF 1C_729/2016 du 07.04.2017, canton GE, in: RJ EspaceSuisse n° 5336; ATF 139 III 327, canton GE, in: RJ EspaceSuisse n° 4591; ATF 125 III 175, Schwende AI, in: RJ EspaceSuisse n° 1819

ARE, Explications/recommandations OAT, ch. III; Politique agricole 2011, FF 2006 6027; Politique agricole 2014–2017, FF 2012 1857

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, Remarques préliminaires relatives aux articles 16 à 16b; SCHMID-TSCHIRREN CHRISTINA/BANDLI CHRISTOPH, Commentaire LDFR, art. 5; HOFER EDUARD, Commentaire LDFR, art. 7, entreprise agricole; KEHRLI JEANNETTE, Der Begriff der Landwirtschaft im Raumplanungsrecht des Bundes, thèse de doctorat Lucerne, Zurich 2015; WASSERFALLEN ANDREAS, Bäuerliches Bodenrecht, in : NORER ROLAND (éd.), Handbuch zum Agrarrecht, Berne 2017, 311 ss; ZÜRCHER FRANÇOIS, La coordination entre aménagement du territoire et droit foncier rural: Quand? Pourquoi? Comment?, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 2004, p. 1 ss

Entreprise agricole

Le droit agricole et le droit foncier rural établissent la distinction entre la notion d'exploitation agricole et celle d'entreprise agricole.

Par entreprise agricole, on entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige au moins une unité de main-d'œuvre standard (art. 7 al. 1 LDFR). L'exploitation agricole doit donc, pour être considérée comme entreprise, occuper à plein temps au moins un membre d'une famille d'agriculteurs. L'unité de main-d'œuvre standard constitue dès lors l'un des éléments permettant de déterminer où se situe la limite entre l'agriculture exercée à titre de loisir et l'agriculture professionnelle, pratiquée à des fins lucratives. En outre, elle définit le seuil à partir duquel il est possible de bénéficier de paiements directs et d'aides à l'investissement (art. 70a al. 1 let. e LAgr, art. 34 al. 5 OAT). L'unité de main-d'œuvre standard se calcule sur la base de facteurs standardisés, définis dans l'ordonnance sur la terminologie agricole (art. 3 OTerm).

Une exploitation agricole se consacre à la production végétale ou à la garde d'animaux ou aux deux activités à la fois. Elle doit comprendre une ou plusieurs unités de production exploitées toute l'année. L'exploitation doit être autonome sur les plans juridique, économique, organisationnel et financier, être indépendante d'autres exploitations et disposer de son propre résultat d'exploitation (art. 6 OTerm). À la différence de l'entreprise agricole, l'exploitation agricole ne présuppose pas une charge de travail minimale. Pour que son activité ne soit cependant pas assimilée à de l'➔ agriculture à titre de loisir, le propriétaire de l'exploitation doit être apte à gérer cette dernière, et l'on doit être en présence, dans une mesure économiquement significative, d'un engagement durable, structuré et rentable de capitaux et de forces de travail.

En droit de l'aménagement du territoire, la distinction entre entreprise agricole et exploitation agricole est importante, car seules les entreprises agricoles peuvent bénéficier de certaines possibilités de construire en zone agricole (art. 16a^{bis} LAT: ➔ détention de chevaux; art. 24b LAT: ➔ activité accessoire non agricole; art. 34 al. 3 OAT: bâtiments d'habitation conformes à l'affectation de la zone).

Sources:

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, Remarques préliminaires relatives aux articles 16 à 16b; SCHMID-TSCHIRREN CHRISTINA/BANDLI CHRISTOPH, Commentaire LDFR, art. 5 ; HOFER EDUARD, Commentaire LDFR, art. 7

Équipement; hors zone à bâtir



Les activités artisanales et commerciales peuvent occasionner des problèmes de trafic.

Photo: L. Bühlmann, EspaceSuisse

Un équipement moderne comprend le raccordement des constructions au réseau routier, aux canalisations d'adduction d'eau potable, aux égouts, au réseau d'électricité, etc. Dans la zone à bâtir, la commune est responsable de l'équipement, mais elle peut répercuter tout ou partie des coûts y relatifs sur les propriétaires qui en jouissent (art. 19 LAT). Hors zone à bâtir, en revanche, la commune n'a aucune obligation d'équiper. Ici, les dépenses d'équipement sont en général intégralement supportées par les privés, même s'il n'est pas exclu que les pouvoirs publics y participent si cela répond à un intérêt public (p. ex. dans le cadre d'améliorations foncières).

Dans le cas des bâtiments d'habitation sis hors zone à bâtir qui ont été érigés selon l'ancien droit et qui jouissent de la ➔ garantie de la situation acquise, cette dernière ne confère aucun droit à un équipement moderne. Pour être conforme à l'affectation de la zone, une route de desserte traversant la zone agricole doit remplir les mêmes exigences qu'un bâtiment agricole. Ainsi une voie de desserte n'est-elle conforme à l'affectation de la zone que si son tracé et la manière dont elle est concrètement aménagée entretiennent une relation fonctionnelle directe avec l'exploitation agricole, et si elle est nécessaire et non surdimensionnée. Si une route ne sert qu'en partie à l'exploitation agricole et qu'elle dessert principalement des bâtiments utilisés à des fins non agricoles, elle n'est pas conforme à l'affectation de la zone agricole (arrêt Saanen BE).

Depuis la révision de 2012, l'article 43a OAT n'admet, pour toutes les autorisations exceptionnelles délivrées hors de la zone à bâtir, qu'une légère extension de l'équipement existant. Les travaux allant au-delà de l'élargissement ponctuel d'une route ou de la construction de nouvelles canalisations ne sont donc pas admissibles, même si leurs coûts pourraient être supportés par les bénéficiaires. En outre, les coûts des équipements et services induits par les changements d'affectation autorisés (desserte routière, bus



Les bâtiments d'habitation érigés hors zone à bâtir peuvent entraîner des coûts supplémentaires pour la commune, par exemple en matière de transport scolaire.

Photo: A. Straumann, EspaceSuisse

scolaire, déneigement, ramassage des ordures, etc.) doivent être, dans la mesure du possible, pris en charge par les propriétaires concernés. Il s'agit d'éviter ainsi que les habitants de la zone à bâtir ne subventionnent la population non agricole installée hors zone à bâtir. L'obligation constitutionnelle de pourvoir à un enseignement de base gratuit (art. 62 Cst.) peut cependant contraindre la commune à participer aux frais de transport des écoliers. Le canton du Jura prévoit, pour financer de tels services en cas de réaffectation de constructions sises hors zone à bâtir, la perception d'une contribution de 30 pour cent sur la plus-value (art. 111a et 111b LCAT-JU).

Précisons encore que l'équipement de la zone à bâtir ne peut en principe pas être réalisé à travers la zone agricole et que le tracé d'une route hors zone à bâtir n'est pas considéré comme imposé par sa destination s'il est possible de le faire passer par la zone à bâtir.

Sources:

OAT 43a

Équipement empiétant sur la zone inconstructible: arrêt du TF 1C_350/2014 du 13.10.2015, Wollerau SZ, in: RJ EspaceSuisse n° 4961; arrêt du TF 1A.49/2006 du 19.07.2006, Zollikon ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 3218; arrêt du TF 1A.232/2005 du 13.06.2006, Meggen LU, in: RJ EspaceSuisse n° 3208; arrêt du TF 1A.246/2005 du 31.03.2006, Zurich ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 3139; arrêt du TF 1A.256/2004 du 31.08.2005, Saanen BE, in: RJ EspaceSuisse n° 3019; ATF 118 Ib 497, Alpnach OW, in: RJ EspaceSuisse n° 515; transport des écoliers: arrêt du Tribunal administratif du canton de Berne du 11.11.2002, Guggisberg BE, in: RJ EspaceSuisse n° 2510; décision du Conseil fédéral du 17.02.1999, LAAC 64.56, in: RJ EspaceSuisse n° 2589

JEANNERAT ÉLOI, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, art. 19; MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24d; GMÜNDER MARKUS, Les moteurs de la construction hors zone à bâtir, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 1/2016; BÜHLMANN LUKAS, Peut-on empiéter sur du terrain non constructible pour équiper une zone à bâtir?, in: VLP-ASPAN, Inforum 1/2007; VON REDING DIETER, Comment financer l'équipement des zones à bâtir?, VLP-ASPAN, Mémoire 72, Berne 2006

Équitation

Cf. ➔ détention de chevaux; ➔ détention d'animaux à titre de loisir, autorisation exceptionnelle; ➔ installations de sports et loisirs

Garantie de la situation acquise; pour les constructions hors zone à bâtir

La garantie des droits acquis ou de la situation acquise découle de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.). Elle veut qu'une construction devenue contraire au droit suite à une modification de la loi ou des plans puisse être conservée et rénovée. Dans la zone à bâtir, la garantie des droits acquis telle que définie par le droit constitutionnel est souvent élargie par le droit cantonal, qui n'autorise alors pas seulement la conservation de ce qui a, à l'origine, été construit conformément au droit, mais aussi certains travaux d'agrandissement et de transformation. Hors zone à bâtir, cette garantie étendue de la situation acquise est régie exhaustivement par le droit fédéral aux articles 24c, 24d et 37a LAT, ainsi qu'aux articles 41 à 43 OAT. En ce qui concerne les articles 24b, 24c et 24d LAT, les cantons ont la possibilité d'édicter, dans leur législation, des dispositions plus restrictives (art. 27a LAT).

Bénéficient d'une garantie étendue de la situation acquise les ➔ constructions érigées selon l'ancien droit, c'est-à-dire les bâtiments qui ont été construits avant l'entrée en vigueur de la séparation entre zones à bâtir et zones non constructibles (1er juillet 1972), ainsi que ceux qui ont par la suite été affectés à la zone non constructible du fait d'une modification ou d'une réduction de la zone à bâtir. À ces bâtiments s'appliquent les articles 24c LAT et 42 OAT (le cas des ➔ constructions et installations à usage commercial est régi

par les art. 37a LAT et 43 OAT). Le traitement de faveur dont ces bâtiments font l'objet s'explique par le fait qu'ils ont été construits avant la séparation stricte entre zone à bâtir et zone non constructible, mais aussi par le principe de la bonne foi, voulant qu'ils puissent continuer d'être utilisés avec une certaine flexibilité.



Les bâtiments d'habitation existants sis hors zone à bâtir, comme ici à Gspon VS, bénéficient d'une garantie étendue de la situation acquise. Photo: R. Muggli, EspaceSuisse

L'article 24c alinéa 3 LAT, introduit en 2012, prévoit, pour tous les bâtiments d'habitation autrefois utilisés à des fins agricoles, une garantie étendue de la situation acquise, indépendamment du fait qu'ils aient encore été ou non utilisés à des fins agricoles à la date de référence du 1er juillet 1972. Ces bâtiments peuvent, au-delà de la garantie constitutionnelle de la situation acquise, être adaptés aux besoins actuels en matière d'habitat, et faire l'objet d'une démolition-reconstruction volontaire, pour autant que l'➔ identité de la construction ou de l'installation soit respectée pour l'essentiel (art. 42 OAT). Avant cette modification législative, il n'était possible de reconstruire que les bâtiments d'habitation qui avaient encore été utilisés à des fins agricoles après le 1er juillet 1972 et dont la destruction avait été causée par une force majeure. La garantie étendue de la situation acquise autorise aussi, à certaines conditions, la ➔ détention d'animaux à titre de loisir dans les bâtiments ou parties de bâtiments inhabités (art. 24e LAT). Les transformations nécessaires sont imputées aux possibilités d'agrandissement au sens des articles 42 et 42a OAT (art. 42b OAT).

D'autres cas particuliers de la garantie de la situation acquise ont trait aux ➔ constructions dignes d'être protégées (art. 24d al. 2 LAT) et aux bâtiments situés dans les ➔ territoires à habitat traditionnellement dispersé (art. 39 al. 1 OAT). Doit aussi être mentionné dans ce contexte l'article 24a LAT, qui autorise le changement d'affectation de constructions existantes, pour autant que celui-ci ne nécessite pas de travaux de transformation au sens de l'article 22 alinéa 1 LAT et qu'il n'ait pas d'incidences supplémentaires sur le territoire, l'équipement et l'environnement. On notera cependant que, dans la ➔ zone agricole, de telles incidences surviennent très rapidement, car l'équipement des constructions agricoles est souvent modeste et les conflits avec les exigences de la protection de la nature et du paysage, plus fréquents qu'en zone à bâtir.

Sources:

Cst. 26; LAT 24a; LAT 24c; LAT 24d; LAT 24e; LAT 37a; OAT 39; OAT 42; OAT 42a; OAT 42b; OAT 43; OAT 43a

Pas de garantie de la situation acquise pour les constructions illégales: arrêt du TF 1C_171/2017 du 03.10.2017, Einsiedeln SZ, in: RJ EspaceSuisse n° 5344; arrêt du TF 1C_514/2011 du 06.06.2012, Maladers GR, in: RJ EspaceSuisse n° 4384; possibilité d'utiliser la construction conformément à sa destination déniée: arrêt du TF 1C_374/2017 du 01.11.2017, Hauteville FR, in: RJ EspaceSuisse n° 5425; arrêt du TF 1C_207/2015 du 09.09.2015, Chésopelloz FR, in: RJ EspaceSuisse n° 4932; arrêt du TF 1C_356/2010 du 21.02.2011, Matzendorf SO, in: RJ EspaceSuisse n° 4094

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24c N. 11 et référence à GRIFFEL ALAIN; RUCH ALEXANDER, Die erweiterte Besitzstandsgarantie und die wichtigen Anliegen der Raumplanung, in: Mélanges Pierre Moor, 2005, p. 747; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bâtiments d'habitation existants sis hors de la zone à bâtir, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 1/2013

Habitation; conformité à l'affectation de la zone



Érigée illégalement, cette habitation sise dans le canton de Berne ne peut être louée à des non-agriculteurs.
Photo: J. Poux, EspaceSuisse

Les nouvelles habitations en zone agricole (traditionnelle et spéciale) sont réputées conformes à l'affectation de la zone si:

- elles servent à une entreprise agricole au sens de l'article 7 LDFR;
- cette entreprise devrait pouvoir subsister à long terme;
- les habitations en question sont indispensables du point de vue de l'exploitation, tant pour les personnes qui y travaillent (famille paysanne et employés) que pour la génération qui a pris sa retraite;
- aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à leur réalisation.

Il doit donc y avoir un lien fonctionnel entre exploitation agricole et locaux d'habitation. Le droit d'habiter en dehors des zones à bâtir est réservé à un cercle restreint de personnes (➔ habitation sans rapport avec l'agriculture). Parmi celles-ci figurent le chef de l'entreprise et les employés qui travaillent dans l'exploitation, leur famille ainsi que la génération qui prend sa retraite après avoir passé toute sa vie dans l'exploitation. Dans chaque cas toutefois, on examinera d'après des critères objectifs et dans une perspective globale s'il est nécessaire à l'exploitation que les personnes concernées habitent hors de la zone à bâtir. Ne peuvent être pris en considération ni les idées ou désirs subjectifs, ni des critères d'opportunité ou de convenance personnelle. Une présence permanente dans l'exploitation doit être nécessaire. Seront à cet égard déterminantes la nature et l'ampleur des tâches de surveillance à assurer dans le cadre de l'exploitation, la distance séparant l'exploitation de la zone d'habitation la plus proche et la question de savoir si l'activité agricole est exercée à titre principal. Si des besoins en matière de locaux d'habitation sont avérés, ils devront être satisfaits en priorité à l'intérieur du volume bâti existant. Le fait que les logements existants soient loués ou cédés en droit d'habitation à des tiers ne saurait justifier la construction d'un nouveau bâtiment d'habitation.

Dans les bâtiments d'habitation existants dont l'agriculture n'a plus besoin, les usages d'habitation sans rapport avec l'agriculture ne sont pas conformes à l'affectation de la zone agricole; seule une autorisation exceptionnelle au titre des articles 24a (changement d'affectation sans travaux de transformation), 24c (constructions érigées selon l'ancien droit) ou 24d alinéa 1 LAT (constructions érigées selon le nouveau droit) pourra ici entrer en ligne de compte (➔ changement d'affectation).

Sources:

LAT 16a; OAT 34, 3; OAT 34, 4

Construction d'un nouveau bâtiment d'habitation: arrêt du TF 1C_135/2016 du 01.09.2016, Forst-Längenbühl BE, in: RJ EspaceSuisse n° 5165; arrêt du TF 1C_408/2012 du 19.08.2013, Oberiberg SZ, in: RJ EspaceSuisse n° 4497; arrêt du TF 1C_67/2007 du 20.09.2007, Nusshof BL, in: RJ EspaceSuisse n° 3448; arrêt du TF 1A.19/2001 du 22.08.2001, Risch ZG, in: RJ EspaceSuisse n° 2140; locaux d'habitation supplémentaires jugés non objectivement nécessaires: décision de l'exécutif du canton d'Argovie n° 2014-000900 du 20.08.2014, Boswil AG, in: RJ EspaceSuisse n° 4707; arrêt du TF 1C_806/2013 du 04.06.2014, Horw LU, in:

RJ EspaceSuisse n° 4648; arrêt du TF 1A.184/2006 du 15.02.2007, Walchwil ZG, in: RJ EspaceSuisse n° 3298; arrêt du TF 1A.78/2006 du 01.12.2006, Bubendorf BL, in: RJ EspaceSuisse n° 3274; aménagement de combles: arrêt du TF 1C_127/2009 du 02.09.2009, Hüttikon ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 3912

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.1

RUCH ALEXANDER/MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16a; BÜHLMANN LUKAS, Interdiction d'utilisation d'une nouvelle habitation, in : VLP-ASPAN, Inforum 4/2016, p. 20 ss; BÜHLMANN LUKAS, Conditions strictes pour l'octroi d'un permis de construire dans une zone agricole, in: VLP-ASPAN, Inforum 5/2009, p. 3 ss

Habitation sans rapport avec l'agriculture; logement pour habitat permanent

Diverses dispositions dérogatoires permettent à la population non agricole d'habiter en zone agricole. L'article 24a LAT constitue la base légale adéquate lorsque des logements agricoles existants sont loués à des non-agriculteurs, pour autant que cela n'implique ni travaux de transformation ni incidences sur le territoire, l'équipement et l'environnement. L'habitation sans rapport avec l'agriculture est en outre autorisée, à certaines conditions, dans les bâtiments d'habitation agricoles qui ne sont plus utilisés. À cet égard, il convient de faire la distinction entre les ➔ constructions érigées selon l'ancien droit (art. 24c al. 3 LAT, art. 42 OAT) et celles érigées selon le nouveau droit (art. 24d al. 1 et 3 LAT, art. 42a OAT). L'article 24d alinéa 2 permet l'habitation sans rapport avec l'agriculture dans les ➔ constructions jugées dignes d'être protégées (➔ changement d'affectation). Dans les ➔ territoires à habitat traditionnellement dispersé, il est possible d'utiliser des bâtiments existants à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture et d'agrandir les logements existants dans les parties attenantes réservées à l'exploitation, si les constructions sont habitées à l'année après transformation (art. 39 OAT). La création de résidences secondaires est exclue.

Sources:

LAT 24a; LAT 24c; LAT 24d; OAT 39; OAT 42; OAT 42a; OAT 43a

Arrêt du TF 1C_135/2016 du 01.09.2016, Forst-Längenbühl BE, in: RJ EspaceSuisse n° 5165; ATF 129 II 396, Adligenswil LU, in: RJ EspaceSuisse n° 2609; arrêt du TF 1C_157/2011 du 21.07.2011, Stetten AG, in: RJ EspaceSuisse n° 4177; arrêt du TF 1A.20/2005 du 04.08.2005, Gorgier NE, in: RJ EspaceSuisse n° 2992; arrêt du TF 1A.290/2004 du 07.04.2005, Herisau AR, in: RJ EspaceSuisse n° 3069; territoire à habitat traditionnellement dispersé: ATF 137 II 338, Oberegg AI, in: RJ EspaceSuisse n° 4108

ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 10.10.2012

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24c, art. 24d; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bâtiments d'habitation existants sis hors de la zone à bâtir, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 1/2013

Habitation sans rapport avec l'agriculture; résidence secondaire

Le 11 mars 2012 a été accepté le nouvel article constitutionnel sur les résidences secondaires (art. 75b Cst.). Celui-ci limite le taux de résidences secondaires admissible à 20 pour cent du parc de logements et de la surface brute de plancher habitable de chaque commune. Le 1er janvier 2016 sont entrées en vigueur la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS, RS 702) et l'ordonnance y relative (ORSec, RS 702.1), qui mettent en œuvre l'article constitutionnel.

En vertu de cette législation d'exécution, les résidences principales qui existaient déjà à l'intérieur ou hors de la zone à bâtir le jour de l'acceptation de l'article constitutionnel (11 mars 2012) peuvent toujours être réaffectées en résidences secondaires, indépendamment du taux de résidences

secondaires que présente la commune (art. 11 LRS). Aux constructions existantes sises hors de la zone à bâtir s'applique toutefois la législation fédérale sur l'aménagement du territoire. Cela signifie que les résidences principales peuvent y être réaffectées en résidences secondaires au titre de trois dispositions dérogatoires, à savoir:

- l'article 24a LAT: réaffectations de résidences principales en résidences secondaires sans travaux de transformation;
- l'article 24c LAT: réaffectations de résidences principales non agricoles en résidences secondaires (➔ changement d'affectation), des agrandissements étant aussi admissibles à certaines conditions (➔ agrandissement d'une construction non conforme à l'affectation de la zone, art. 42 al. 3 let. a OAT);
- l'article 24d alinéa 1 LAT: réaffectations de résidences principales jusque-là utilisées à des fins agricoles mais devenues sans utilité pour l'agriculture en résidences secondaires.

Les possibilités d'agrandissement offertes par l'article 24c LAT pour les résidences secondaires peuvent se révéler plus généreuses que celles qui s'appliquent en zone à bâtir. Cela tient au fait que la législation sur les résidences secondaires limite les agrandissements au sein de la zone à bâtir à 30 pour cent de la surface utile principale (art. 11 al. 3 LRS).

Hors de la zone à bâtir, toutefois, les réaffectations en résidences secondaires ne sont admissibles que si elles requièrent tout au plus une légère extension de l'équipement existant et si les autres conditions des articles 24d alinéa 3 LAT et 43a OAT sont remplies. Eu égard à l'article constitutionnel sur les résidences secondaires (art. 75b Cst.) et à la disposition stipulant qu'aucun intérêt prépondérant ne doit s'opposer aux exceptions susmentionnées (art. 24d al. 3 let. e LAT et art. 43a let. e OAT), les autorisations correspondantes devront être délivrées avec retenue. Enfin, de nouvelles résidences secondaires peuvent aussi être réalisées, hors de la zone à bâtir, dans les ➔ constructions dignes d'être protégées (art. 24d al. 2 LAT) et dans les ➔ bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage (art. 39 al. 2 OAT). Et si les résidences secondaires ne sont en principe pas admissibles dans les ➔ territoires à habitat traditionnellement dispersé, où il s'agit en effet de renforcer l'habitat permanent (art. 39 al. 1 let. a OAT), il reste possible d'en créer, dans ces territoires, en application de l'article 24c alinéa 3 LAT (➔ transformation partielle, champ d'application) ou de l'article 24d alinéa 2 LAT (➔ constructions dignes d'être protégées) – pour autant bien sûr que les conditions correspondantes soient remplies.

Sources:

LAT 24a; LAT 24b; LAT 24c; LAT 24d; OAT 39; OAT 40; OAT 42; OAT 42a; LRS 9; LRS 11

Arrêt du TF 1C_488/2010 du 08.09.2011, St. Moritz GR, in: RJ EspaceSuisse n° 4209

ARE, Loi fédérale sur les résidences secondaires, projet du 26 juin 2013, et explications y relatives

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24a à 24d; STALDER BEAT, Commentaire Stämpfli, art. 9 LRS; PFAMMATER ARON, Commentaire Stämpfli, art. 11 LRS

Hameau

Les petites entités urbanisées ne peuvent en principe pas être classées en zone à bâtir, parce qu'elles ne remplissent pas les exigences des articles 8a et 15 LAT en matière de développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti. Afin toutefois d'assurer la conservation des petites entités urbanisées historiques sises hors de la zone à bâtir, il est possible de délimiter des zones spéciales au sens de l'article 18 LAT (art. 33 OAT). Cela s'applique aux hameaux, mais aussi aux groupes de bâtiments qui ne sont pas habités toute l'année, comme les mayens (zone de mayens en Valais, zone de maintien de l'habitat rural dans les Grisons).

Tout groupe de bâtiments n'est cependant pas considéré comme une petite entité urbanisée au sens de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire. Celle-ci désigne par ce terme un groupe de cinq à dix bâtiments habités se présentant comme une unité cohérente, bâtie en ordre contigu ou non contigu. Les cantons peuvent délimiter des zones de hameaux, des zones de mayens ou des zones de maintien de l'habitat rural si la carte ou le texte de leur plan directeur le prévoient. Comme ces zones ne répondent pas aux exigences applicables aux zones à bâtir, les cantons doivent les affecter au territoire non constructible. Dans les zones délimitées au titre de l'article 33 OAT, les projets de construction sont soumis à l'approbation d'une autorité cantonale (art. 25 al. 2 LAT).

Sources:

33 OAT

ATF 123 II 289, Rickenbach ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 1453; ATF 119 Ia 300, Zauggenried BE, in: RJ EspaceSuisse n° 673; arrêt du TF 1C_79/2008 du 29.09.2008, Basens FR, in: RJ EspaceSuisse n° 3709

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, art. 18; BÜHLMANN LUKAS, Résoudre le problème épineux des hameaux, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 1999, p. 40

De nombreux cantons ont édicté des dispositions relatives aux hameaux dans leur loi sur les constructions ou leur plan directeur. Quelques cantons ont publié des guides sur le sujet, par exemple le canton Berne, Zones de hameau, Principes applicables à la délimitation de zones de hameau au sens de l'article 33 OAT, Berne, actualisé en décembre 2012.



Les hameaux, comme celui de Herrlisberg à Wädenswil ZH, font partie de la zone non constructible.
Photo: B. Jud, EspaceSuisse

Horticulture



Horticulture productrice dépendante du sol à Chiètres FR . Photo: M. Ramseyer, EspaceSuisse

Du point de vue de l'aménagement du territoire, l'horticulture productrice équivaut à une activité basée sur la culture des végétaux (art. 16 LAT). Comme pour la ➔ détention d'animaux, la distinction entre exploitations tributaires du sol (conformes à l'affectation de la ➔ zone agricole) et indépendantes du sol (conformes à l'affectation de la zone agricole s'il s'agit d'un ➔ développement interne, ou conformes à l'affectation de la ➔ zone agricole spéciale) s'applique aussi à l'horticulture. Il existe des différences au niveau de l'appréciation de la notion de ➔ développement interne, car les limites imposées à l'extension du mode de production se fondent sur des paramètres différents selon qu'il s'agit d'élevage d'animaux ou de culture maraîchère ou horticole. L'horticulture productrice doit être distinguée des entreprises actives dans les secteurs de la transformation, de la vente et des services en rapport avec l'horticulture en général. Des activités de ce genre (➔ vente, ➔ préparation et ➔ stockage de produits agricoles) ne sont admissibles que si elles satisfont aux conditions de l'article 34 alinéa 2 OAT. Pour ce qui va au-delà, on peut imaginer – pour assurer la survie d'une exploitation existante – que ces activités soient admises à titre d'➔ activité accessoire non agricole (art. 24b LAT), à condition qu'elles soient exercées dans des bâtiments existants. Un petit

lieu de vente pour articles horticoles est donc envisageable. De telles activités ne pourront toutefois pas profiter du traitement de faveur accordé aux ➔ activités accessoires non agricoles étroitement liées à l'entreprise agricole (renoncement au critère de la nécessité d'un revenu complémentaire pour la survie de l'entreprise, possibilité de procéder à des agrandissements mesurés et d'engager du personnel exclusivement affecté à l'activité accessoire). Si les activités en question présentent certes un certain lien avec l'agriculture, elles ne présupposent pas nécessairement l'existence d'une ➔ entreprise agricole.

Sources:

LAT 16a; LAT 24b; OAT 34

Conformité à l'affectation de la zone d'un tunnel plastique: arrêt du TF 1C_561/2012 du 04.10.2013, Nennigkofen SO, in: RJ EspaceSuisse n° 4526; arrêt du Tribunal administratif du canton de Berne ATA 22210 du 24.10.2005, Golaten BE, in: RJ EspaceSuisse n° 3105; conformité à l'affectation de la zone d'une pépinière et d'un dépôt de terre végétale: arrêt du TF 1C_257/2012 du 06.09.2012, Egg ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 5188

ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007, art. 40

RUCH ALEXANDER/MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16, art. 16b; MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, Remarques préliminaires relatives aux articles 16 à 16b; art. 24b

Hôtellerie

Cf. ➔ agritourisme; ➔ artisanat, non agricole; ➔ activité accessoire non agricole

Identité

Une transformation n'est réputée partielle (➔ transformation partielle, conditions) et un agrandissement, mesuré (➔ agrandissement d'une construction non conforme à l'affectation de la zone) que si l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est pour l'essentiel respectée (art. 42 al. 1 OAT). Il n'est pas exigé que l'ancien et le nouveau soient tout à fait semblables, mais qu'ils soient comparables quant aux caractéristiques de la construction qui revêtent une certaine importance pour l'aménagement du territoire, notamment son volume, sa destination, son aspect extérieur et ses incidences sur le territoire, l'environnement et l'équipement. Pour déterminer si l'identité de la construction est respectée, il ne suffit pas de vérifier que les limites chiffrées définies à l'article 42 alinéa 3 OAT soient observées: il s'agit de procéder à une appréciation globale, en considérant l'aspect extérieur de la construction, la nature et l'ampleur de son utilisation, le nombre de logements qu'elle comporte, son équipement, sa vocation économique, ses incidences sur l'organisation du territoire et l'environnement, ainsi que le coût des travaux, qui reflète en effet souvent l'ampleur des interventions. Si l'agrandissement prévu dépasse les limites fixées à l'article 42 alinéa 3 lettres a et b OAT, l'identité n'est en tout cas pas respectée.

En ce qui concerne l'aspect extérieur de la construction, l'appréciation du critère de l'identité requiert une prise en compte critique du contexte et des traditions locales. Ainsi les transformations et les nouvelles constructions devront-elles, en matière de style, d'orientation, de matériaux, de couleurs et d'aménagements extérieurs, tenir compte des modes de construction usuels, du paysage et de la topographie. On notera, à cet égard, que l'architecture contemporaine n'est nullement exclue, et qu'elle sera même à préférer, sur le principe, à une plate copie des constructions existantes.

Au cours des dernières années, divers cantons, institutions et organisations ont élaboré des recommandations et des directives concernant le traitement architectural et l'intégration paysagère des constructions projetées hors de la zone à bâtir (cf. ➔ zone agricole, conformité à l'affectation de la zone).



Agrandissement mesuré d'une habitation à Saanen BE.
Photo: L. Bühlmann, EspaceSuisse

Sources:

LAT 24c; LAT 24d; OAT 42, 3

Identité de la construction non respectée: transformation d'une grange sise en zone agricole pour y aménager des toilettes, une douche, un sauna et un chauffage: arrêt du TF 1C_171/2017 du 03.10.2017, Einsiedeln SZ, in: RJ EspaceSuisse n° 5384; pose de panneaux solaires sur une clôture en treillis: arrêt du TF 1C_99/2017 du 20.06.2017, Mettmenstetten ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 5344; transformation d'une maison de vacances en maison d'habitation: arrêt du TF 1C_312/2016 du 03.04.2017, Degersheim SG, in: RJ EspaceSuisse n° 5304; remplacement d'un chalet traditionnel par une maison individuelle moderne: arrêt du TF 1C_268/2010 du 25.11.2010, Weggis LU, in: RJ EspaceSuisse n° 4064; réaffectation d'un bâtiment d'habitation en restaurant: arrêt du TF 1A.78/2004 du 16.07.2004, Schwyz SZ, in: RJ EspaceSuisse n° 2800; remplacement d'une couverture végétale par une couverture en tuiles: arrêt du TF 1C_335/2012 du 19.03.2013, Bavois VD, in: RJ EspaceSuisse n° 4452; relèvement d'une clôture en treillis de fil de fer: arrêt du TF 1C_330/2012 du 22.04.2013, Adliswil ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 4446; transformation d'un rucher en maison de week-end: arrêt du TF 1A.238/2003 du 17.06.2004, Zell ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 2801

Identité de la construction respectée: transformation d'un stand de tir en un lieu de rencontre pour les jeunes: arrêt du TF 1C_281/2015 du 28.06.2016, Eschlikon TG, in: RJ EspaceSuisse n° 5112; transformation d'une maison de retraite en centre d'accueil pour requérants d'asile: arrêt du TF 1C_178/2015 et 1C_168/2015 du 11.05.2016, Fischbach LU, in: RJ EspaceSuisse n° 5056

ARE, Explications/recommandations OAT, V: Autorisations au sens de l'article 24c LAT: modifications apportées aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24c, art. 24d; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bâtiments d'habitation existants sis hors de la zone à bâtir, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 1/2013

Implantation imposée par la destination de la construction

Un nouveau bâtiment non conforme à l'affectation de la zone ou la transformation d'un bâtiment existant dans une mesure qui excède les possibilités de transformation des articles 24a à e LAT peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, si leur implantation est imposée par leur destination et qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (→ pesée des intérêts). Seules des raisons objectives – notamment techniques, topographiques ou liées à l'exploitation – peuvent justifier qu'un projet soit autorisé en vertu du critère de l'implantation imposée par la destination de la construction. Cela peut être par exemple le cas d'un restaurant de montagne, d'un réservoir d'eau, d'une antenne de téléphonie mobile, etc. (implantation imposée positivement). On a affaire à une implantation imposée négativement lorsque la construction en question ne peut être réalisée en zone à bâtir en raison des immissions qu'elle occasionne, ou parce qu'elle ne pourrait pas y être exploitée de façon appropriée (comme dans le cas d'un petit stand de tir).

Lorsqu'il s'agit d'évaluer si l'implantation d'une construction est imposée ou non par sa destination, ne peuvent être pris en considération ni les idées ou désirs subjectifs des individus, ni des critères d'opportunité ou de convenance personnelle. Des motifs financiers ne sont pas non plus de nature à justifier une implantation hors zone à bâtir, pour la bonne raison qu'ils seraient invoqués dans pratiquement tous les cas. Le fait



Les stations de téléphérique et les restaurants de montagne, comme ici sur le Chäserrugg, dans le Toggenbourg, sont souvent des constructions dont l'implantation est imposée par leur destination.

Photo: A. Straumann, EspaceSuisse

que le terrain soit moins cher en dehors qu'à l'intérieur de la zone à bâtir découle de l'interdiction de construire en dehors de la zone à bâtir et ne saurait justifier une autorisation exceptionnelle. Même une construction dont l'implantation est imposée par sa destination peut se révéler inadmissible s'il ressort de la ➔ pesée des intérêts en présence que des intérêts prépondérants – relevant par exemple de la protection du paysage – s'y opposent. Les projets qui ont des incidences importantes sur le territoire, l'environnement et l'équipement sont soumis à l'➔ obligation de planifier.

Sources:

LAT 24

Implantation considérée comme imposée par la destination de la construction: installation de traitement des déchets de chantier: arrêt du TF 1C_561/2016 du 14.11.2017, Warth-Weiningen TG, in: RJ EspaceSuisse n° 5402; antennes de téléphonie mobile (parmi beaucoup d'autres exemples): ATF 141 II 245, Bichelsee-Balterswil TG, in: RJ EspaceSuisse n° 5865; ATF 138 II 570, La Folliaz FR, in: RJ EspaceSuisse n° 4563; arrêt du TF 1C_478/2008 du 28.08.2009, Nesslau-Krummenau SG, in: RJ EspaceSuisse n° 3380; restaurant de montagne: arrêt du TF 1C_553/2010 du 20.07.2011, Glaris Sud GL, in: RJ EspaceSuisse n° 4169; parking: arrêt du TF 1C_36/2009 du 14.07.2009, Altendorf SZ, in: RJ EspaceSuisse n° 3861; décharge: arrêt du TF 1A.80/2001 du 31.05.2002, Perroy VD, in: RJ EspaceSuisse n° 2445

Implantation considérée comme non imposée par la destination de la construction: hangar: arrêt du TF 1C_284/2017 du 1.3.2018, Kriens LU, in: RJ EspaceSuisse n° 5463; arrêt du TF 1C_188/2016 du 20.10.2016, Icogne VS, in: RJ EspaceSuisse n° 5217; restaurant de montagne: arrêt du TF 1C_640/2015 du 20.09.2016, Davos GR, in: RJ EspaceSuisse n° 5228; foyer pour animaux: arrêt du TF 1C_312/2012 du 17.04.2013, Muhen AG, in: RJ EspaceSuisse n° 4444; hôtel: arrêt du TF 1C_328/2010 du 07.03.2011, Stallikon ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 4089; chapelle: arrêt du TF 1C_203/2009 du 01.12.2009, Törbel VS, in: RJ EspaceSuisse n° 3882

Distinction entre les art. 22 et 24 LAT: arrêt du TF 1P.291/2005 du 10.11.2005, Samnaun GR, in: RJ EspaceSuisse n° 3089

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24

Installations de biogaz

Cf. ➔ production d'énergie à partir de biomasse, installations de biogaz

Installations de sports et loisirs

Les activités de sports et de loisirs ne sont pas conformes à l'affectation de la zone agricole. Généralement, les constructions et installations servant à de telles activités sont soumises à l'obligation de planifier et requièrent soit une zone spécifique au sens de l'article 18 LAT, soit un plan d'affectation spécial. Dans certains cas, toutefois, il est possible de passer par le biais d'une autorisation exceptionnelle (il s'agit le plus souvent de projets de petites dimensions):

– En application de l'article 24b LAT, des installations de sports et loisirs (p. ex. installations de paint ball) peuvent être admises, dans des locaux existants, au titre d'➔ activités accessoires non agricoles. Dans le cas d'activités accessoires étroitement liées à l'➔ entreprise agricole (bains de foin, labyrinthes,

buvettes à la ferme, locaux de fêtes, etc.) est même autorisé un agrandissement mesuré (d'au maximum 100 m^2) des constructions et installations existantes. Depuis l'entrée en vigueur de la modification législative du 22 mars 2013, les constructions et installations destinées à la détention et à l'utilisation de chevaux au sein d'une entreprise agricole sont, à certaines conditions, réputées conformes à l'affectation de la zone agricole. Des places à sol ferme pourront aussi être autorisées (art. 16a^{bis} al. 2 LAT). Les installations de grandes dimensions, telles que manèges couverts ou parcours d'obstacles, sortent toutefois de ce cadre (➔ détention de chevaux).



Un terrain d'aéromodélisme peut requérir, du fait de ses dimensions et de son impact sur son environnement, la délimitation d'une zone spéciale.

Photo: A. Straumann, EspaceSuisse

– Est autorisée, à certaines conditions, la transformation des bâtiments ou parties de bâtiments inhabités, si elle permet aux personnes habitant à proximité d'y détenir des animaux à titre de loisir (art. 24e LAT, ➔ détention d'animaux à titre de loisir, ➔ agriculture à titre de loisir). De nouvelles installations extérieures peuvent aussi être autorisées (art. 24e al. 2 ss LAT), mais seulement dans la mesure où la détention convenable des animaux l'exige (pour les chevaux p. ex. une aire de sortie, mais pas de manège). Il faut en outre que les conditions de l'article 24d alinéa 3 lettres a–c LAT soient remplies.
– Il se peut que l'➔ implantation de certaines installations soit imposée par leur destination, au sens de l'article 24 LAT (petit stand de tir communal, canons à neige, terrain d'atterrissage de parapente, restaurant de montagne, etc.).

Sources:

LAT 24; LAT 24b; LAT 24e

Centre de sécurité routière pour activités de sports et loisirs: ATF 137 II 254, Vendlincourt JU, in: RJ EspaceSuisse n° 4087; piste de ski: ATF 134 II 97, Wolfenschiessen NW, in: RJ EspaceSuisse n° 3583; terrain de golf: ATF 114 Ib 312, Morschach SZ, in: RJ EspaceSuisse n° 94; aire de dressage de chiens: arrêt du TF 1C_254/2009 du 25.09.2009, Baar ZG, in: RJ EspaceSuisse n° 3877; domaine skiable: arrêt du TF 1A.183/2004 du 25.07.2005, Champéry VS, in: RJ EspaceSuisse n° 3192; stand de tir de chasse et pigeons d'argile: arrêt du TF 1A.183/2001 du 18.09.2002, Waldkirch SG, in: RJ EspaceSuisse n° 2527

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.4.2; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007, art. 40, art. 42b, art. 42c ; ARE, guide «Comment l'aménagement du territoire appréhende les activités liées au cheval», 2015

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24e; BLIND SONIA, Petites entités urbanisées hors zone à bâtir et petites zones à bâtir, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 4/2014; KISSLING SAMUEL, Les activités de loisirs hors de la zone à bâtir, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 3/2009 ; SPORI NIKLAUS, Le problème des mini-zones hors des zones constructibles, in: VLP-ASPAN, Inforum 3/2008, p. 6 ss; WIDMER DREIFUSS THOMAS, Planung und Realisierung von Sportanlagen, thèse de doctorat, Zurich, 2002

Installations solaires

Depuis le 1er mai 2014, l'article 18a LAT stipule que, dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits ne sont en principe pas assujetties à autorisation de construire, mais doivent simplement être annoncées à l'autorité compétente. Les cantons peuvent cependant rendre une auto-



Les prescriptions applicables à la pose d'installations solaires sur les constructions agricoles ont été assouplies. Ici, une grange à Saint-Ours FR. Photo: J. Poux, EspaceSuisse

risation obligatoire dans des types précisément définis de zones à protéger.

Les installations solaires prévues sur des biens culturels ou dans des sites naturels d'importance cantonale ou nationale sont, elles, toujours soumises à autorisation de construire, et elles ne doivent pas contrevenir aux objectifs de protection. L'ordonnance révisée sur l'aménagement du territoire, elle aussi entrée en vigueur le 1er mai 2014, énonce les critères permettant de définir à partir de quand une installation solaire doit être considérée comme «suffisamment adaptée» au sens de l'art. 18a LAT. Une ➔ pesée des intérêts en présence reste toutefois nécessaire.

Sources:

LAT 18a

Arrêt du TF 1C_26/2016 du 16.11.2016, Coire GR, in: RJ EspaceSuisse n° 5258; arrêt du TF 1C_179/2015 et 1C_180/2015 du 11.05.2016, Lungern OW, in: RJ EspaceSuisse n° 5066; arrêt du TF 1C_311/2012 du 28.08.2013, Zurich ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 4498; arrêt du TF 1C_391/2010 du 19.01.2011, Betten VS, in: RJ EspaceSuisse n° 4077

JÄGER CHRISTOPH, Commentaire LAT, art. 18a; JÄGER CHRISTOPH, Installations solaires: Un premier commentaire du nouvel article 18a, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 6/2014

Logement de vacances, maison de vacances

Dans les communes où le taux de résidences secondaires dépasse les 20%, il convient de tenir compte, pour les logements de vacances, de la législation sur les ➔ résidences secondaires. Du point de vue de la séparation entre zones à bâtir et zones de non-bâtir s'appliquent en outre, pour tous les logements de vacances, les dispositions suivantes de la législation sur l'aménagement du territoire.

Hors de la zone à bâtir, les logements de vacances ne sont pas conformes à l'affectation de la zone et leur implantation n'est pas imposée par leur destination. Ils peuvent toutefois être éventuellement autorisés, par voie dérogatoire, aux titres suivants:

- Dans le cas d'une ➔ activité accessoire non agricole (art. 24b LAT, ➔ activité accessoire non agricole, activités artisanales et commerciales), un logement de vacances peut être, à certaines conditions, aménagé dans un bâtiment agricole qui n'est plus nécessaire pour l'exploitation agricole (cf. à ce sujet ARE, Explications/recommandations OAT, ch. 2.4.2, ➔ agritourisme).
- Dans le cas d'un ➔ changement d'affectation de bâtiments d'habitation agricoles à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture (art. 24c al. 3 ou art. 24d al. 1 LAT), des logements de vacances sont susceptibles d'être créés moyennant le respect des conditions énumérées à l'article 43a OAT ou à l'article 24d alinéa 3 LAT. Il est envisageable de louer à des vacanciers un logement qui n'est provisoirement plus nécessaire (p. ex. parce que les parents qui occupaient le «stöckli» ont déménagé en maison de retraite). Si le changement d'affectation ne nécessite pas de travaux de transformation, l'application de l'article 24a LAT pourra elle aussi entrer en ligne de compte.

– Des logements de vacances sont également susceptibles d'être créés dans le cas d'un changement complet d'affectation de ➔ constructions dignes d'être protégées au sens de l'article 24d alinéa 2 LAT (y compris les ➔ bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage). Outre les exigences en matière de protection, il faut satisfaire aux exigences de l'article 24d alinéa 3 LAT. Il s'agit notamment de préserver les qualités pour lesquelles le bâtiment a été mis sous protection, ce qui n'est pas toujours compatible avec le confort minimum aujourd'hui exigé pour des appartements de vacances (restrictions en matière de modifications architecturales et d'extension de l'➔ équipement).



Un rustico réaffecté à Lodano TI.
Photo: R. Muggli, EspaceSuisse

– Dans les ➔ territoires à habitat traditionnellement dispersé, la réaffectation de bâtiments d'habitation existants à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture n'est en principe admissible que si les logements en question sont habités à l'année (art. 39 OAT, ➔ transformation partielle). Il existe par ailleurs, dans ces mêmes territoires, la possibilité de faire usage de l'article 24d alinéas 1 et 2 LAT, même si cet article fixe des limites quantitatives plus restrictives.
– Enfin, les chalets de vacances dont la construction a été autorisée avant le 1er juillet 1972 et qui sont devenus contraires à l'affectation de la zone suite à une modification de la législation ou des plans (p. ex. entrée en vigueur de la LAT au 1er janvier 1980) peuvent faire l'objet d'une ➔ transformation partielle s'ils en remplissent les conditions (➔ garantie étendue de la situation acquise; art. 24c LAT et art. 41 et 42 OAT).

Sources:

LAT 24a; LAT 24b; LAT 24c; LAT 24d; OAT 39

Transformation d'une maison de vacances en maison d'habitation (rejet de la demande): arrêt du TF 1C_312/2016 du 03.04.2017, Degersheim SG, in: RJ EspaceSuisse n° 5304; transformation de chambres pour le personnel en logements de vacances (rejet de la demande): arrêt du TF 1C_488/2010 du 08.09.2011, St. Moritz GR, in: RJ EspaceSuisse n° 4209

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.4.2; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007, art. 40; ARE, Loi fédérale sur les résidences secondaires, projet du 26 juin 2013, et explications y relatives

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24 à 24d; voir aussi: Patrimoine suisse, fondation Vacances au cœur du patrimoine, www.patrimoinesuisse.ch (état au 16.07.2018)

Marge brute

La marge brute (MB) est égale à la différence entre le rendement et les charges variables d'une branche de production. La MB doit couvrir les coûts fixes. Elle permet de déterminer dans quelle mesure une exploitation agricole en majeure partie dépendante du sol peut exercer, en zone agricole, des activités d'élevage non tributaires du sol (➔ développement interne, art. 36 OAT). Dans la zone agricole traditionnelle (par

opposition à la ➔ zone agricole spéciale), il faut en principe, pour qu'une exploitation pratiquant l'élevage soit jugée conforme, qu'elle fournisse une part suffisante de la base fourragère. Selon l'article 16a alinéa 2 LAT, la conformité à l'affectation de la zone est cependant aussi admise pour les constructions et installations servant à un élevage pratiqué au titre de ➔ développement interne pour lequel l'exploitation ne peut fournir de base fourragère suffisante. Il faut toutefois que cet élevage demeure secondaire par rapport à l'exploitation traditionnelle, tributaire du sol. Depuis la révision partielle de 2007, il n'est plus nécessaire que la survie de l'exploitation dépende du développement interne. D'après la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral (arrêt Waldkirch SG), la question de la limite à partir de laquelle l'activité déployée à titre de développement interne n'est plus conforme à l'affectation de la zone agricole doit être examinée à l'aune du critère de la marge brute, et à celle du critère du ➔ potentiel en matières sèches (art. 36 al. 1 let. a et b OAT).

Les instituts de recherche agricole (p. ex. Agridea Lindau et Lausanne, Institut de recherche de l'agriculture biologique FiBL) proposent, pour le calcul de la marge brute, des tableaux régulièrement actualisés. Ceux-ci permettent de calculer la part de revenu générée par le secteur non tributaire du sol à l'avance et selon une méthode standardisée.

Sources:

OAT 36

Exploitation agricole considérée comme ne dépendant pas en majeure partie du sol: arrêt du TF 1C_426/2016 du 23.08.2017, Waldkirch SG, in: RJ EspaceSuisse n° 5381; ATF 133 II 370, Böttstein AG, in: RJ EspaceSuisse n° 3426

ARE, Explications/recommandations OAT, ch. IV 2.3.3; ARE, Explications/recommandations OAT, III: Critères de la marge brute et de la matière sèche au sens de l'article 36 OAT; Agridea Lindau et Lausanne, FiBL: marges brutes (dernières éditions en date); Conférence suisse des services de l'agriculture cantonaux (COSAC/KOLAS), feuille de calcul MB/matière sèche, téléchargeable sous http://www.ldk-cdca.ch/de/kolas-cosac/Geschaefte/Landwirtschaftliches-Bauen (en allemand uniquement, état au 10.10.2013)

RUCH ALEXANDER /MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16a

Obligation de planifier



Les projets comme cette gravière à Safiental GR sont soumis à l'obligation de planifier.
Photo: A. Straumann, EspaceSuisse

Doivent faire l'objet d'un plan d'affectation les projets qui ont des effets importants sur l'organisation du territoire et sur l'environnement et qui ne peuvent donc être adéquatement évalués et coordonnés que dans le cadre d'une procédure de planification, c'est-à-dire à travers la délimitation d'une zone spéciale. Sont par exemple des indices qu'un projet a des effets importants sur le territoire et l'environnement, la nécessité d'effectuer une étude d'impact sur l'environnement, la nécessité de réaliser d'importants travaux d'équipement ou le fait que le projet occupe une surface importante. Pour la culture maraîchère et horticole selon un mode de production indépendant du sol, l'ordonnance sur l'aménagement du territoire fixe à 5000 m² la surface à partir de laquelle la délimitation d'une zone agricole spéciale est requise (art. 37 al. 1 OAT).

Le législateur fédéral impose aux cantons de tenir compte de façon adéquate, dans leurs plans d'aménagement, des différentes fonctions de la zone agricole (art. 16 al. 3 LAT, ➔ zone agricole, buts). Outre la délimitation de ➔ zones agricoles spéciales (art. 16a al. 3 LAT), il est possible, pour certains projets et activités, de délimiter des zones spéciales au sens de l'article 18 LAT, par exemple des zones de golf, des zones de gravières ou des zones pour petites entités urbanisées (zones de ➔ hameaux ou de mayens).

Sources:

LAT 2; LAT 16, 3; LAT 16a, 3; OAT 38

Obligation de planifier confirmée: commerce d'animaux en gros: arrêt du TF 1C_71/2015 du 23.06.2015, Schönholzerswilen TG, in: RJ EspaceSuisse n° 4866; zone spéciale pour un centre de sécurité routière: arrêt du TF 1A.230/2005 du 04.04.2006, Schafisheim AG, in: RJ EspaceSuisse n° 3131; décharge: ATF 124 II 252, Mühleberg BE, in: RJ EspaceSuisse n° 1584

Pas d'obligation de planifier: projet portuaire: arrêt du TF 1A.73/2002 du 06.10.2003, Kesswil TG, in: RJ EspaceSuisse n° 2797; agrandissement d'un périmètre pour serres: ATF 120 Ib 266, Boppelsen ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 950

Art. 24 LAT ou obligation de planifier?: arrêt du TF 1C_616/2014 du 12.10.2015, Visperterminen VS, in: RJ EspaceSuisse n° 4960; arrêt du TF 1C_81/2008 du 20.06.2008, Fiesch VS, in: RJ EspaceSuisse n° 3683; arrêt du TF 1P.576/2005 du 04.04.2006, Dotzigen BE, in: RJ EspaceSuisse n° 3141

ARE, Explications/recommandations OAT, II

TSCHANNEN PIERRE, Commentaire LAT, art. 2 N. 2 ss; BLIND SONIA, Petites entités urbanisées hors zone à bâtir et petites zones à bâtir, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 4/2014; JUD BARBARA, Extraction des roches et terres, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 5/2012; SPORI NIKLAUS, Le problème des mini-zones hors des zones à bâtir, in: VLP-ASPAN, INFORUM 3/2008, p. 6 ss; MARTI ARNOLD, Planungspflicht für grössere Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen – wegleitende Rechtsprechung des Bundesgerichts, in: ZBl 2005 353; SCHMID GIAN, Projektbezogene Nutzungsplanung im Gebiet ausserhalb der Bauzonen, thèse de doctorat, Zurich, 2001

Observation du territoire

L'article 45 OAT charge l'Office fédéral du développement territorial (ARE) d'évaluer l'impact sur l'organisation du territoire et sur le paysage des dispositions en matière de constructions hors zone à bâtir. Les cantons sont tenus de transmettre les informations nécessaires.

Pour mesurer l'ampleur des travaux de construction et de transformation effectués hors de la zone à bâtir, l'ARE exploite régulièrement diverses bases de données, notamment le Registre des bâtiments et logements (RegBL) de l'Office fédéral de la statistique (OFS) et la Statistique suisse des zones à bâtir. Les cartes nationales numériques de swisstopo sont elles aussi utilisées pour observer la répartition des bâtiments à l'intérieur et à l'extérieur des zones à bâtir.

En 2016, l'ARE a résumé les résultats de ses analyses dans le rapport «Monitoring de la construction hors zone à bâtir». Il y est relevé que 5,5% de la population du pays habite hors de la zone à bâtir, où se trouvent par ailleurs 11,3% de tous les bâtiments d'habitation et 6% de tous les logements. Dans les communes touristiques et rurales, les proportions sont bien plus élevées qu'en moyenne nationale, puisque ce sont jusqu'à 25% des logements qui y sont implantés en zone de non-bâtir. Le fait que le nombre de nouvelles constructions érigées hors de la zone à bâtir ait sensiblement augmenté en 2014 et 2015, pour atteindre pas moins de 800 unités au total, est préoccupant.

Sources:

OAT 45

ARE, Monitoring de la construction hors zone à bâtir, Rapport 2016, Berne 2016; l'ARE informe de l'état actuel de l'observation du territoire au sens de l'art. 45 OAT sur son site Internet: www.are.admin.ch ➔ «Développement et aménagement du territoire» ➔ «Bases et données» ➔ «Observation du territoire» ➔ «Monitoring de la construction hors zone à bâtir»

Pesée des intérêts; exigences majeures de l'aménagement du territoire

L'obligation de procéder à une pesée complète des intérêts en présence est caractéristique des décisions d'aménagement du territoire. Une telle pesée doit être effectuée:

- lors de la planification directrice et de l'élaboration des plans d'affectation (➔ zone agricole spéciale, principes de l'aménagement du territoire),
- lorsqu'il s'agit de délivrer ou non une ➔ autorisation exceptionnelle (p. ex. en cas d'➔ implantation imposée par la destination de la construction selon l'art. 24 LAT), et
- lorsqu'il s'agit de délivrer ou non une autorisation de construire un bâtiment conforme à l'affectation de la ➔ zone agricole (art. 16a LAT, art. 34 al. 4 let. b OAT).

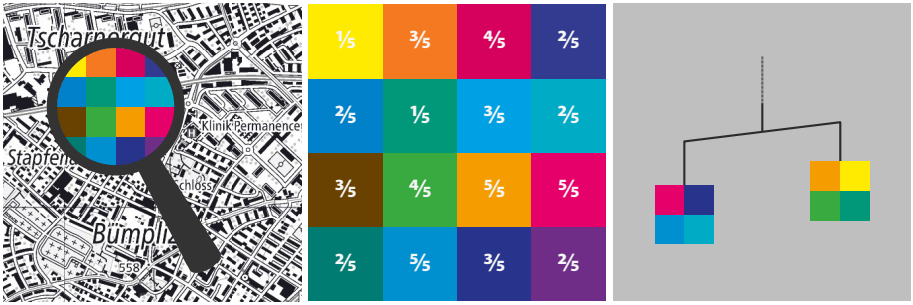
Une pesée des intérêts intervient chaque fois que la loi précise qu'aucun intérêt prépondérant ne doit s'opposer au projet en question, ou que les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites. Cette pesée doit tenir compte des buts et principes mentionnés à l'article 75 alinéa 1 Cst., aux articles 1 et 3 LAT et à l'article 3 OAT.

Sources:

LAT 24, 1; LAT 24c, 5; LAT 24d, 3; OAT 3; OAT 34, 4; OAT 39, 3; OAT 43, 1; OAT 43a

Pesée des intérêts en cas de délocalisation: arrêt du TF 1C_17/2015 du 16.12.2015, Thundorf TG, in: RJ EspaceSuisse n° 4959; arrêt du TF 1C_408/2012 du 19.08.2013, Oberiberg SZ, in: RJ EspaceSuisse n° 4497; arrêt du TF 1C_67/2007 du 20.09.2007, Nusshof BL, in: RJ EspaceSuisse n° 3448; arrêt du TF 1A. 55/1996 du 24.03.1997, Wangen-Brüttisellen ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 1243; pesée des intérêts en lien avec un bâtiment d'exploitation: arrêt du TF 1C_165/2016 du 27.03.2017, Buchs ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 4834; pesée des intérêts dans le cas de mesures d'équipement hors zone à bâtir: arrêt du TF 1C_279/2008 du 06.02.2009, Zollikon ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 3766; arrêt du TF 1A.82/2006 du 05.09.2006, Kriens LU, in: RJ EspaceSuisse n° 3259; pesée des intérêts en lien avec une antenne de téléphonie mobile hors zone à bâtir (parmi beaucoup d'autres exemples): arrêt du TF 1C_200/2012 du 17.12.2012, Falera GR, in: RJ EspaceSuisse n° 4407; pesée des intérêts en lien avec un terrain d'aéromodélisme: arrêt du TF 1C_107/2010 du 17.06.2010, Küsnacht ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 3992

TSCHANNEN PIERRE, Commentaire pratique LAT: Planification sectorielle et directrice, art. 3 N. 19 ss; MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24



Identifier | Apprécier | Mettre en balance

Identifier – apprécier – mettre en balance les intérêts en présence. Schémas: F. Wyss, EspaceSuisse

Potentiel en matières sèches

Le critère du potentiel en matières sèches intervient lorsqu'il s'agit de déterminer dans quelle mesure une exploitation agricole principalement tributaire du sol peut pratiquer de façon conforme à l'affectation de la zone l'élevage d'animaux de rente selon un mode de production indépendant du sol (➔ développement interne, art. 36 OAT).

L'élevage est en principe conforme à l'affectation de la zone agricole traditionnelle (abstraction faite de la ➔ zone agricole spéciale) si l'exploitation dispose d'une base fourragère suffisante. Dans le cadre du ➔ développement interne au sens de l'article 16a alinéa 2 LAT, toutefois, les exploitations pratiquant la garde d'animaux sont aussi reconnues conformes à l'affectation de la zone lorsque le besoin en fourrages n'est pas totalement couvert par les entreprises elles-mêmes. Pour savoir où se situe la limite, l'ordonnance sur l'aménagement du territoire retient les critères de la ➔ marge brute (art. 36 al. 1 let. a OAT) et du ➔ potentiel en matières sèches (art. 36 al. 1 let. b OAT). La matière sèche est définie comme la partie d'un végétal qui reste une fois que l'eau en a été totalement extraite. Il s'agit d'une grandeur usuelle dans les domaines de la production végétale et de l'alimentation des animaux de rente. Dans le cadre de l'application de l'article 36 alinéa 1 OAT, on compare le potentiel en matières sèches de la production végétale au besoin en matières sèches des animaux de rente. Si ce potentiel représente au moins 70% des besoins en matières sèches des animaux, l'exploitation est encore considérée comme tributaire du sol de manière prépondérante et, par conséquent, comme conforme à l'affectation de la zone agricole.

D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, cependant, il convient encore de s'assurer, même si le critère du potentiel en matières sèches est rempli, que le secteur d'exploitation indépendant du sol reste secondaire par rapport à la production tributaire du sol.

Sources:

OAT 36

Arrêt du TF 1C_426/2016 du 23.08.2017, Waldkirch SG, in: RJ EspaceSuisse n° 5381; ATF 133 II 370, Böttstein AG, in: RJ EspaceSuisse n° 3426

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.3; ARE, Explications/recommandations OAT, III: Critères de la marge brute et de la matière sèche au sens de l'article 36 OAT; Conférence suisse des services de l'agriculture cantonaux (COSAC/KOLAS), feuille de calcul MB/matière sèche, téléchargeable sous http://www.ldk-cdca.ch/de/kolas-cosac/Geschaefte/Landwirtschaftliches-Bauen (en allemand uniquement, état au 31.05.2018)

Préparation de produits agricoles

La préparation et la commercialisation de produits agricoles provenant de l'exploitation elle-même peuvent être jugées conformes à l'affectation de la zone agricole jusqu'à un certain degré de transformation. Dès que cette activité présente un aspect industriel ou que l'exploitation où se trouvent les constructions et installations utilisées à cette fin perd son caractère agricole ou horticole (art 34 al. 2 OAT), la conformité doit être niée. Pour savoir si le caractère industriel prend le dessus, il faut notamment examiner si la préparation des produits agricoles nécessite des investissements substantiels en machines ou une main-d'œuvre importante.

On entend par préparation le premier échelon de transformation des produits, par exemple la transformation de lait en fromage ou de céréales en farine, ou le lavage et l'épluchage des légumes. N'en font en revanche pas partie la cuisson du pain ou la fabrication de fondue prête à l'emploi ou de chips.

Les constructions nécessaires doivent en principe présenter, du point de vue de leur emplacement et de leur conception, une relation fonctionnelle directe avec l'exploitation agricole. Une limite est également imposée quant à leur taille; les incidences sur le territoire et l'environnement doivent s'en tenir au cadre imposé par le but de la zone agricole (art. 34 al. 4 let. b OAT). Doit dès lors être jugée conforme à l'affectation de la zone l'activité de transformation qui est effectuée de manière traditionnelle, comme c'est par exemple le cas dans les petites distilleries, boucheries artisanales ou exploitations maraîchères. De plus, l'article 34 alinéa 2 OAT autorise que des produits externes à l'entreprise agricole y soient transformés – de même que vendus ou stockés (➔ vente, ➔ stockage de produits agricoles) –, pour autant qu'ils constituent moins de la moitié des produits utilisés. Les produits provenant de plusieurs producteurs regroupés en une «communauté de production» sans forme juridique particulière (qui n'équivaut pas à une ➔ communauté d'exploitation) sont traités comme s'ils avaient été produits dans le cadre de l'exploitation elle-même. Il faut cependant toujours que les produits proviennent de la région. Ont par exemple été considérés comme non conformes à l'affectation de la zone la production de plantes aromatiques pratiquée à Boppelsen ZH, ainsi que la transformation et le commerce de produits viticoles pratiqués à Grandvaux VD.

Peuvent également être déclarées conformes à l'affectation de la zone et approuvées dans le cadre d'une exploitation agricole, à certaines conditions, les constructions et installations destinées à la ➔ production d'énergie à partir de biomasse (déchets animaux et végétaux), appelées ➔ installations de biogaz, ainsi que les installations de compost qui leur sont liées (art. 16a al. 1bis LAT).

Sources:

LAT 16a; OAT 34, 2 et 34, 4; OAT 34a

Notions de lien fonctionnel avec l'exploitation et de produits préparés dans le cadre de l'exploitation elle-même: arrêt du TF 1C_54/2016 du 28.06.2017, Blonay VD, in: RJ EspaceSuisse n° 5386; arrêt du TF 1A. 226/2003 du 27.05.2004, Morat FR, in: RJ EspaceSuisse n° 2799; arrêt du TF 1A.133/2004 du 22.09.2004, Trélex VD, in: RJ EspaceSuisse n° 2819; préparation des produits dans le cas de la production de plantes aromatiques: ATF 125 II 278, Boppelsen ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 1833; définition de la notion de région, constructions en zone viticole: ATF 129 II 413, Grandvaux VD, in: RJ EspaceSuisse n° 2667

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.1

Commentaires et instructions du 1er janvier 2018 relatifs à l'ordonnance sur les améliorations structurelles dans l'agriculture (Ordonnance sur les améliorations structurelles, OAS; RS 913.1) du 7 décembre 1998 (état le 18 octobre 2017), p. 13

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, Remarques préliminaires relatives aux articles 16 à 16b, N. 46; HOFER EDUARD, Commentaire LDFR, Remarques préliminaires relatives aux articles 6 à 10 ; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBl 2001 281

Procédure; autorisations hors zone à bâtir

Les autorisations en matière de constructions hors de la zone à bâtir sont délivrées par une autorité cantonale, indépendamment du fait que le projet soit conforme ou non à l'affectation de la zone (art. 25 al. 2 LAT). Une simple approbation de la part du canton suffit aussi, l'autorisation formelle étant, dans ce cas de figure, octroyée par la commune. Le législateur fédéral ayant cependant voulu s'assurer que la loi soit appliquée de la même manière dans tout le canton, il faut qu'une autorité cantonale centrale assume la responsabilité de l'ensemble de la procédure. Le canton ne peut déléguer à une autorité préfectorale la tâche d'examiner les demandes d'autorisation de construire.

Sources:

LAT 25, 2

ATF 128 I 254, canton BE, in: RJ EspaceSuisse n° 2512

RUCH ALEXANDER, Commentaire LAT, art. 25 N. 26

Production d'énergie à partir de biomasse, installations de biogaz; définition



Les installations de biogaz, comme ici à Ittigen BE, peuvent être, à certaines conditions, considérées comme conformes à l'affectation de la zone agricole.
Photo: M. Ramseyer, EspaceSuisse

Par biomasse, on entend tout matériau organique produit directement ou indirectement par photosynthèse, et n'ayant pas été transformé par des processus géologiques. La biomasse comprend donc la masse de tous les êtres vivants, organismes morts et produits organiques du métabolisme. Elle fait partie des sources d'énergie renouvelables et climatiquement neutres.

Par production d'énergie à partir de biomasse, on entend un processus lors duquel l'énergie contenue dans la biomasse est transformée en une forme d'énergie plus facilement disponible, transportable, stockable et/ou de meilleure qualité (valorisation). En Suisse, l'utilisation de la biomasse peut apporter une contribution majeure à la réduction des émissions de CO_2. Le principal – et plus ancien – mode d'exploitation de la biomasse en tant que source d'énergie consiste à utiliser le bois comme combustible. Depuis la révision de 2007 de la LAT, les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie à partir de biomasse et les installations de compost qui leur sont liées peuvent, à certaines conditions, être déclarées conformes à l'affectation de la zone agricole (art. 16a al. 1bis LAT, → production d'énergie à partir de biomasse; conformité à l'affectation de la zone).

Sources:
LAT 16a, 1bis; OAT 34a
ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007, art. 34a
RUCH ALEXANDER /MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16a; BÜHLMANN LUKAS/KISSLING SAMUEL, Production d'énergie à partir de biomasse, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 4/2010; BLIND SONIA, Installations de biogaz: lien avec l'exploitation agricole, in: VLP-ASPAN, Inforum 6/2012, p. 10 ss

Production d'énergie à partir de biomasse, installations de biogaz; conformité à l'affectation de la zone

Depuis la révision partielle de 2007, les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie à partir de biomasse (→ production d'énergie à partir de biomasse, installations de biogaz; définition) et les installations de compost qui leur sont liées peuvent être déclarées conformes à l'affectation de la → zone agricole et autorisées dans une exploitation agricole, pour autant que la biomasse utilisée soit en rapport étroit avec l'exploitation agricole (art. 16a al. 1bis LAT).

L'article 34a alinéa 1 OAT précise quelles constructions et installations peuvent être concrètement autorisées en vertu de l'article 16a alinéa 1bis LAT. La législation impose qu'une certaine partie de la biomasse utilisée soit en rapport étroit avec l'agriculture et l'exploitation

agricole, l'ordonnance réglant en détail quelle doit être au minimum la part des substrats agricoles, d'où ceux-ci doivent provenir et quelle doit être leur valeur énergétique. Ainsi, pour éviter que la biomasse ne doive être transportée sur de longues distances, l'ordonnance stipule que les entreprises agricoles fournissant les substrats ne provenant pas de l'exploitation elle-même doivent être, en général, distantes de 15 km au maximum par la route. Quant aux sources des autres substrats (en particulier des co-substrats non agricoles), elles doivent être situées, en général, à une distance de 50 km au maximum par la route (art. 34a al. 2 OAT). Des distances plus longues peuvent être autorisées à titre exceptionnel. Toute l'installation doit être subordonnée à l'exploitation agricole (art. 34a al. 3 OAT). Les conditions de l'article 34 alinéa 4 OAT doivent en outre être remplies (viabilité à long terme de l'exploitation, absence d'intérêt prépondérant s'opposant à l'implantation de la construction ou de l'installation, etc.).

La possibilité d'ériger des constructions et installations nécessaires à la production d'énergie à partir de biomasse n'est pas réservée aux seules ➔ entreprises agricoles au sens de la loi fédérale sur le ➔ droit foncier rural (LDFR), mais est aussi offerte aux exploitations présentant des valeurs inférieures à celles définies par la LDFR pour lesdites entreprises agricoles.

Les installations de biogaz ne peuvent être utilisées qu'aux fins pour lesquelles elles ont été autorisées. Si elles ne répondent plus au besoin initial, les principes d'une utilisation judicieuse et mesurée du sol et d'une occupation rationnelle du territoire commandent qu'elles soient démontées. Si cette exigence de rétablir l'état antérieur (conforme au droit) découle déjà des principes généraux du droit administratif, elle est expressément mentionnée, pour éviter tout malentendu, à l'article 16b alinéa 2 LAT.

Sources:

LAT 16a, 1bis; 16b, 2; OAT 34

Subordination de l'installation à l'exploitation agricole: arrêt du TF 1C_416/2011 du 02.04.2012, Bedigliora TI; arrêt du Tribunal cantonal du canton du Jura ADM 148/2010 du 29.04.2012; évaluation de l'emplacement retenu: arrêt du TF 1C_437/2009 du 16.06.2010, Thayngen SH, in: RJ EspaceSuisse nº 3980

ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 10.10.2012; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007, art. 34a

RUCH ALEXANDER /MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16a

BÜHLMANN LUKAS/KISSLING SAMUEL, Production d'énergie à partir de biomasse, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 4/2010; BLIND SONIA, Installations de biogaz: lien avec l'exploitation agricole, in: VLP-ASPAN, Inforum 6/2012, p. 10 ss

Reconstruction

La reconstruction d'un bâtiment est un cas d'application de la garantie étendue de la situation acquise (➔ garantie de la situation acquise). S'il s'agit d'un bâtiment ayant encore une vocation agricole, la question de savoir si une reconstruction est admissible doit être examinée à la lumière des règles relatives à la ➔ conformité à l'affectation de la zone agricole; dans le cas d'un bâtiment dont l'implantation est imposée par sa destination (➔ implantation imposée par la destination de la construction), c'est l'article 24 LAT qui s'applique.

En vertu de l'article 24c LAT, tant les constructions non agricoles érigées selon l'ancien droit (et devenues contraires à l'affectation de la zone, ➔ constructions et installations érigées selon l'ancien droit) que les bâtiments d'habitation agricoles et les bâtiments d'exploitation contigus qui ont été érigés ou transformés selon l'ancien droit, peuvent être reconstruits s'ils ont été volontairement démolis ou détruits par une cause de force majeure (p. ex. un incendie). Les conditions y afférentes sont précisées à l'article 42 alinéa 4 OAT. Ne peut être reconstruit qu'un

bâtiment qui pouvait être utilisé conformément à sa destination au moment de sa destruction ou de sa démolition et dont l'utilisation répond toujours à un besoin. De faibles écarts par rapport à l'ancienne implantation sont admissibles, si des raisons objectives l'exigent. La nouvelle construction doit satisfaire au critère de l'→ identité (art. 42 al. 2 OAT). Un agrandissement par rapport à l'ancien bâtiment n'est admissible qu'aux conditions énoncées à l'article 24c alinéa 4 LAT (usage d'habitation répondant aux normes usuelles, assainissement énergétique ou meilleure intégration dans le paysage; → transformation partielle, conditions). L'article 42 alinéa 3 lettre a OAT n'est ici pas applicable. La reconstruction doit en outre être entreprise peu de temps après la démolition ou la destruction de l'ancienne construction et s'avérer compatible avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire (→ pesée des intérêts, → transformation partielle, champ d'application). Il convient en outre d'observer les conditions générales énoncées à l'article 43a OAT.

Les bâtiments d'habitation agricoles érigés selon le nouveau droit et ayant fait l'objet d'un changement d'affectation en application de l'article 24d alinéa 1 LAT ne peuvent être reconstruits que s'ils ont été détruits par une cause de force majeure (art. 42a al. 3 OAT). Les principes de l'article 42 alinéa 4 OAT devraient en principe s'y appliquer par analogie. Les démolitions-reconstructions volontaires sont toutefois exclues, à la différence de ce qui est admis en application de l'article 24c LAT pour les constructions érigées selon l'ancien droit.

La reconstruction de → constructions et installations à usage commercial tombe sous le coup de l'article 24c LAT, car l'article 37a OAT ne prévoit pas cette possibilité.

Le législateur n'a réglé la reconstruction des → constructions dignes d'être protégées ni à l'article 24d alinéa 2 LAT, ni à l'article 39 alinéa 2 OAT. Compte tenu du but de la protection, toutefois, une telle reconstruction ne semble guère entrer en ligne de compte. Une reconstruction en cas de démolition volontaire du bâtiment est en tous les cas exclue.

Sources:

LAT 24c; LAT 24d; OAT 41; OAT 42; OAT 42a; OAT 43a

Distinction entre changement d'affectation/agrandissement et reconstruction: arrêt du TF 1C_382/2016 du 06.04.2017, Obersaxen-Mundaun GR, in: RJ EspaceSuisse n° 5292; déplacement de la construction: arrêt du TF 1C_415/2014 du 01.10.2015, Walchwil ZG, in: RJ EspaceSuisse n° 4942; arrêt du TF 1A.216/2006 du 23.03.2007, Unterseen BE, in: RJ EspaceSuisse n° 3333; identité: construction d'une maison individuelle moderne en lieu et place d'un chalet traditionnel: arrêt du TF 1C_268/2010 du 25.11.2010, Weggis LU, in: RJ EspaceSuisse n° 4064; remplacement d'un rucher par une maison de week-end: arrêt du TF 1A. 238/2003 du 17.06.2004, Zell ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 2801; pas de droit à la reconstruction d'un bâtiment érigé de façon contraire au droit: arrêt du TF 1A.17/2004 du 19.05.2004, Mellikon AG, in: RJ EspaceSuisse n° 2786

ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 10.10.2012; ARE, Explications/recommandations OAT, V: Autorisations au sens de l'article 24c LAT: modifications apportées aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone, en particulier ch. 5.6 et 5.7.2; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007, art. 42

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24c, art. 24d; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bâtiments d'habitation existants sis hors de la zone à bâtir, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 1/2013

Stockage de produits agricoles

Sont aussi valables ici les précisions figurant sous → préparation de produits agricoles (art. 34 al. 2 OAT). Les véritables dépôts agricoles (p. ex. pour les coopératives agricoles) ne sont pas conformes à l'affectation de la zone agricole; ils doivent être implantés en zone à bâtir (art. 34 al. 2 let. b et c OAT).

Sources:

OAT 34

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.1

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, Remarques préliminaires relatives aux articles 16 à 16b, N. 46; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBl 2001 281

Surfaces d'assolement



Les surfaces d'assolement comprennent les terres arables de valeur. Photo: B. Jud, EspaceSuisse

Les surfaces d'assolement (SDA) sont les meilleures surfaces agricoles de Suisse. Elles comprennent avant tout les terres ouvertes, les prairies artificielles intercalaires et les prairies naturelles arables. Ces surfaces sont nécessaires pour garantir l'approvisionnement alimentaire du pays en cas d'événements tels que catastrophe naturelle, guerre ou crise politique ou économique. Elles doivent être intégralement affectées à la zone agricole.

Depuis le 1er mai 2014, la LAT stipule expressément, au titre des principes régissant l'aménagement, que les SDA doivent être préservées (art. 3 al. 2 let. a LAT). Quant à l'OAT, elle précise que des SDA ne peuvent être classées en zone à bâtir qu'en présence d'un objectif cantonal important, et qu'à la condition que ces surfaces soient utilisées de manière optimale (art. 30 al. 1bis OAT). Il n'est donc plus possible de classer des SDA en zone à bâtir pour y construire des maisons individuelles ou des bâtiments industriels ou commerciaux d'un niveau. Selon un guide publié par l'ARE, l'inclusion de ces surfaces dans une → zone agricole spéciale en application de l'article 16a alinéa 3 LAT n'est pas fondamentalement exclue, mais elle n'est pas souhaitable. En effet, les surfaces d'assolement qui sont englobées dans une telle zone perdent en général leur qualité exceptionnelle, si bien qu'elles risquent, bien que faisant toujours partie de la zone agricole (art. 30 al. 1 OAT), de ne plus pouvoir être portées au contingent cantonal correspondant.

Sources:

OAT 26 ss

La réduction des surfaces d'assolement nécessite une mise à jour du plan directeur cantonal: arrêt du TF 1C_57/2016 du 13.10.2016, Melligen AG, in: RJ EspaceSuisse n° 5216; parcellisation des surfaces d'assolement uniquement pour des raisons importantes: arrêt du TF 1C_94/2016 du 07.10.2016, Founex VD, in: RJ EspaceSuisse n° 5214; pesée des intérêts : arrêt du TF 1C_429/2015 du 28.09.2016, Winkel ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 5215; arrêt du TF 1C_183/2014 du 28.01.2015, Glaris Nord GL, in: RJ EspaceSuisse n° 4770; arrêt du TF 1C_255/2013 du 24.06.2013, Jonschwil SG, in: RJ EspaceSuisse n° 4487; obligation d'examiner les emplacements alternatifs éventuels: arrêt du TF 1C_312/2012 du 17.04.2013, Muhen AG, in: RJ EspaceSuisse n° 4444

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 1; ARE, Explications/recommandations OAT, II: Délimitation des zones au sens de l'article 16a alinéa 3 LAT en relation avec l'article 38 OAT – Critères pour la pesée des intérêts; ARE, Dix ans de plan sectoriel des surfaces d'assolement (SDA) – Expériences des cantons et attentes envers la Confédération, Berne 2003; ARE, Plan sectoriel des surfaces d'assolement (SDA) – Aide à la mise en œuvre 2006

TSCHANNEN PIERRE, Commentaire pratique LAT: Planification sectorielle et directrice, art. 3; MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, Remarques préliminaires relatives aux articles 16 à 16b; RUCH ALEXANDER /MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16

Territoire à habitat traditionnellement dispersé; activités artisanales et commerciales

Dans les ➔ territoires à habitat traditionnellement dispersé, un changement complet d'affectation des bâtiments agricoles inutilisés et ayant servi à l'habitation est admissible si les activités artisanales et commerciales envisagées sont utiles pour les besoins locaux (art. 39 al. 1 let. b OAT). Contrairement à ce qui est admis pour les ➔ activités accessoires non agricoles au sens de l'article 24b LAT, la surface utilisée pour ces activités est en principe limitée à la moitié de la surface du bâtiment existant. Les restrictions d'exploitation prévues pour les ➔ activités accessoires non agricoles ne sont, en revanche, pas applicables à ce cas de figure, de sorte que l'activité artisanale ou commerciale en question peut aussi être exercée par un tiers. Il faut toutefois que le canton autorise les changements d'affectation correspondants et qu'il ait délimité les territoires à favoriser dans son plan directeur. S'appliquent en outre un certain nombre de conditions analogues à celles qui régissent les ➔ changements d'affectation au titre de l'article 24d LAT (en ce qui concerne notamment l'équipement et le maintien de l'aspect extérieur des constructions).



Le Toggenbourg, dans le canton de St-Gall, est un exemple typique de territoire à habitat traditionnellement dispersé. Photo: B. Jud, EspaceSuisse

Sources:

OAT 39

Surface pouvant être occupée par le petit artisanat: ATF 132 II 21, Turbenthal ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 3092

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.4.1

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24

Territoire à habitat traditionnellement dispersé; définition

Ne font partie des territoires à habitat dispersé privilégiés par la législation sur l'aménagement du territoire (art. 39 al. 1 OAT) que ceux dans lesquels les constructions dispersées correspondent à une forme d'occupation traditionnelle (agricole) du territoire, et non ceux qui ont progressivement vu le jour à une époque plus récente. En facilitant les changements d'affectation dans ces territoires, la législation vise à y favoriser l'habitat permanent, souhaitable du point de vue de l'aménagement du territoire. L'article 39 OAT veut que les territoires concernés soient désignés dans le plan directeur cantonal. Les ➔ changements d'affectation à des fins d'habitation ou à des fins artisanales ou commerciales peuvent être autorisés au titre de constructions dont l'implantation est imposée par leur destination (art. 39 al. 1 OAT, ➔ implantation imposée par la destination de la construction).

Sources:

OAT 39, 1

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.4.1

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24

Territoire à habitat traditionnellement dispersé; habitation sans rapport avec l'agriculture

Cf. ➔ habitation sans rapport avec l'agriculture, logement pour habitat permanent

Transformation partielle; champ d'application

Toutes les constructions situées hors de la zone à bâtir ne peuvent bénéficier de la garantie étendue de la situation acquise (➔ garantie de la situation acquise) prévue par l'article 24c LAT et faire ainsi l'objet d'une transformation ou d'un agrandissement partiels. Cette possibilité (➔ transformation partielle, conditions) est réservée aux ➔ constructions érigées selon l'ancien droit, soit:

- aux bâtiments construits légalement avant le 1er juillet 1972 (date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur la protection des eaux, qui instaurait pour la première fois une séparation stricte entre les parties constructibles et non constructibles du territoire), et
- aux bâtiments construits légalement après cette date, mais dont la parcelle a été, après coup, classée hors zone à bâtir (la plupart du temps suite à un redimensionnement de la zone à bâtir).

Depuis la révision de 2012, les bâtiments d'habitation érigés selon l'ancien droit qui étaient encore utilisés à des fins agricoles au 1er juillet 1972 bénéficient, eux aussi, de la garantie étendue de la situation acquise au sens de l'article 24c LAT (➔ garantie de la situation acquise). De fait, le titre de l'art. 24c, qui parle des «constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone», n'est plus correct, puisque les bâtiments d'habitation conformes à l'affectation de la zone peuvent désormais aussi tomber sous le coup de cette disposition.

Les bâtiments d'habitation agricoles érigés selon le nouveau droit ne peuvent être utilisés à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture qu'au titre de l'article 24d alinéa 1 LAT. Dans de tels cas, l'article 42a alinéa 1 OAT autorise les travaux de transformation indispensables en vue d'un habitat adapté aux exigences actuelles (➔ agrandissement).

Les bâtiments et parties de bâtiments inhabités peuvent, à certaines conditions, être transformés par les personnes habitant à proximité pour y détenir des animaux à titre de loisir (art. 24e LAT, art. 42b OAT, ➔ détention d'animaux à titre de loisir).

Les bâtiments d'exploitation isolés qui sont encore utilisés à des fins agricoles et les constructions qui ont été érigées après le changement de droit déterminant (1er juillet 1972) et dont l'implantation est imposée par leur destination (➔ implantation imposée par la destination de la construction) ne peuvent pas être transformés ou agrandis en application des articles 24c LAT et 42 OAT. Ils sont soumiss aux seules conditions des articles 16a et 24 LAT.

Sources:

LAT 24c; LAT 24e; OAT 41 ss

Transformation d'un stand de tir en un lieu de rencontre pour les jeunes: arrêt du TF 1C_281/2015 du 28.06.2016, Eschlikon TG, in: RJ EspaceSuisse n° 5112; transformation d'une maison de retraite en centre d'accueil pour requérants d'asile: arrêt du TF 1C_178/2015 et 1C_168/2015 du 11.05.2016, Fischbach LU, in: RJ EspaceSuisse n° 505; transformation d'une grange-écurie en maison d'habitation: arrêt du TF 1C_514/2011 du 06.06.2012, Maladers GR, in: RJ EspaceSuisse n° 4384

ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 10.10.2012; ARE, Explications/recommandations OAT, V: Autorisations au sens de l'article 24c LAT: modifications

apportées aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone, en particulier ch. 5.2;

ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007, art. 42, 42b et 42c

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24c, art. 24d et art. 24e; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bâtiments d'habitation existants sis hors de la zone à bâtir, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 1/2013

Transformation partielle; conditions



Agrandissement d'un mayen dans les hauts de la commune de Gruesch GR. Photo: B. Jud, EspaceSuisse

La transformation partielle d'une construction au sens de l'article 24c LAT n'est possible que si l'➔ identité du bâtiment et de ses abords est pour l'essentiel respectée. L'ampleur de la transformation s'apprécie par rapport à l'état du bâtiment au moment de la modification de la législation ou des plans d'aménagement, soit au 1er juillet 1972, ou à l'occasion d'une affectation ultérieure en zone agricole (➔ transformation partielle, champ d'application). En ce qui concerne les bâtiments d'habitation agricoles, la date déterminante est celle de leur construction. Selon l'article 42a alinéa 2 OAT, le bâtiment doit avoir été édifié légalement avant l'affectation du bienfonds à un territoire non constructible. Depuis la révision de 2012, les bâtiments d'habitation agricoles érigés selon l'ancien droit (➔ constructions et installations érigées selon l'ancien droit) qui étaient encore utilisés à des fins agricoles à la date de référence du 1er juillet 1972, tombent aussi sous le coup de l'art. 24c LAT.

La notion d'«agrandissement mesuré» (art. 24c al. 2 LAT) est précisée à l'article 42 OAT. Le critère de l'➔ identité doit s'apprécier en tenant compte de l'ensemble des circonstances. D'un point de vue quantitatif, les règles applicables sont les suivantes:

- À l'intérieur du volume bâti existant, la surface brute de plancher imputable peut être agrandie de 60% au maximum (art. 42 al. 3 let. a OAT).
- Depuis la révision de 2012, il n'existe plus de limitation des surfaces annexes (p. ex. buanderies, greniers, caves, locaux de rangement), ni de limitation à 100 m^2 de l'agrandissement de la surface brute de plancher imputable. Pour éviter la transformation progressive des surfaces annexes en locaux d'habitation, celles-ci devront toujours rester non chauffées, et ne faire l'objet d'aucune mesure d'isolation spéciale ni d'aucun aménagement susceptible d'ouvrir la voie à un changement d'affectation. Y veiller est une tâche peu aisée pour les autorités d'exécution. Il est précisé, à la lettre a, que la pose d'une isolation extérieure est considérée comme un agrandissement *à l'intérieur* du volume bâti existant.
- Les agrandissements effectués en partie à l'extérieur du volume bâti existant ne peuvent excéder ni 30% ni 100 m^2, qu'il s'agisse de la surface brute de plancher ou de la surface totale (somme de la surface brute de plancher imputable et des surfaces brutes annexes). Les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent ici que pour moitié (art. 42 al. 3 let. b LAT).
- Depuis la révision de 2012, les agrandissements à l'extérieur du volume bâti existant

ne sont plus possibles que s'ils remplissent au moins une des trois conditions énoncées à l'article 24c alinéa 4 LAT, à savoir si les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment:

- sont nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles,
- sont nécessaires à un assainissement énergétique, ou
- visent à une meilleure intégration dans le paysage.

L'article 42 alinéa 3 lettre a OAT (agrandissement à l'intérieur du volume bâti existant) ne s'applique pas aux reconstructions (art. 42 al. 4 OAT). Un examen de l'ensemble des circonstances reste de rigueur pour déterminer si l'➔ identité de la construction est respectée, cela indépendamment du fait que les surfaces utiles soient agrandies et que les limites correspondantes soient respectées.

Pour que le projet en question puisse bénéficier du traitement de faveur accordé par l'article 24c LAT, il faut qu'aucune exigence majeure de l'aménagement du territoire (p. ex. des motifs de protection du paysage ou de l'environnement) ne s'oppose aux travaux envisagés (➔ pesée des intérêts). L'article 43a OAT énonce en outre, depuis la révision de 2012, des conditions que doivent remplir toutes les modifications apportées aux constructions existantes.

La «transformation partielle» des bâtiments à usage commercial non conformes à l'affectation de la zone ne peut être autorisée que si les conditions spécifiques énoncées aux articles 37a LAT et 43 OAT sont remplies (➔ constructions et installations à usage commercial).

Sources:

LAT 24c; OAT 41; OAT 42; OAT 43a

Ampleur de la transformation: arrêt du TF 1C_48/2017 du 22.12.2017, Grindelwald BE, in: RJ EspaceSuisse n° 5474; arrêt du TF 1C_382/2016 du 06.04.2017, Obersaxen-Mundaun GR, in: RJ EspaceSuisse n° 5292; arrêt du TF 1C_247/2015 du 14.01.2016, canton GE, in: RJ Espacesuisse n° 4974; arrêt du TF 1C_415/2014 du 01.10.2015, Walchwil ZG, in: RJ EspaceSuisse n° 4942; arrêt du TF 1C_347/2014 du 16.01.2015, Uster ZH, in: RJ EspaceSuisse n° 4767; d'autres arrêts sont mentionnés sous ➔ identité.

ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 10.10.2012; ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.4.4; ARE, Recommandations, V: Autorisations au sens de l'article 24c LAT: modifications apportées aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007, art. 42

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24c, art. 24d et art. 37a; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bâtiments d'habitation existants sis hors de la zone à bâtir, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 1/2013

Transformation partielle; rénovation d'une construction ou installation non conforme à l'affectation de la zone

En présence d'un projet de rénovation, il faut d'abord contrôler si une autorisation de construire est nécessaire. Cela se détermine



L'art. 24c LAT présuppose que la construction puisse encore être utilisée conformément à sa destination. Il ne s'applique donc pas aux bâtiments en ruine.
Photo: L. Bühlmann, EspaceSuisse

d'après le droit fédéral et cantonal. Dans le cas des constructions et installations non conformes à l'affectation de la zone agricole, les travaux peuvent être soumis à autorisation même s'ils sont de faible importance (p. ex. pose d'une fenêtre de toit). En revanche, un simple entretien ou une rénovation n'entraînant pas d'augmentation de la valeur d'usage du bâtiment (p. ex. remplacement des fenêtres existantes, modernisation des installations sanitaires) tombent sous le coup de la ➔ garantie de la situation acquise (art. 26 Cst.) et ne requièrent pas d'autorisation.

Sources:

LAT 24; LAT 24b; LAT 24c; LAT 24d; LAT 37a; OAT 39; OAT 41 ss

Entretien d'une pergola: arrêt du TF 1C_196/2016 du 13.02.2017, Le Landeron NE, in: RJ EspaceSuisse n° 5269; isolation de combles: arrêt du TF 1C_157/2011 du 21.07.2011, Stetten AG, in: RJ EspaceSuisse n° 4177

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.4.3

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, Remarques préliminaires relatives aux articles 24 à 24e et 37a; art. 24a

Vacances à la ferme

Cf. ➔ agritourisme

Vente de produits agricoles

Ce qui a été précisé pour la ➔ préparation de produits agricoles est également valable pour la vente de tels produits (art. 34 al. 2 OAT). Les véritables marchés agricoles ou les centres de jardinage proposant un vaste assortiment et nécessitant un grand nombre de places de parc ne sont pas conformes à l'affectation de la zone agricole (➔ zone agricole traditionnelle et ➔ zone agricole spéciale). De telles activités compromettent en effet le caractère agricole ou horticole de l'exploitation, raison pour laquelle elles devront être implantées en zone à bâtir. De petites épiceries ou lieux de vente de produits frais peuvent cependant être admis à titre d'➔ activités accessoires non agricoles (art. 24b LAT). Théoriquement, et pour autant que soient vendus des produits provenant de l'exploitation elle-même, une autorisation pourrait aussi être délivrée au titre de l'article 24b alinéa 1bis LAT. En pratique, toutefois, il est inutile d'invoquer cette dernière disposition, les privilèges correspondants étant aussi accordés par les articles 16a LAT et 34 alinéa 2 OAT, dans le cadre desquels sont d'ailleurs également autorisés les bâtiments neufs.



Les produits vendus à la ferme doivent provenir, pour plus de la moitié, de l'exploitation ou d'une communauté de production. Photo: M. Hägi, EspaceSuisse

Sources:

LAT 16a; LAT 24b; OAT 34, 2

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.1

RUCH ALEXANDER/MUGGLI RUDOLF, Commentaire LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16a; RAVEL MARIE-FRANCE, Peut-on stocker, préparer ou vendre des produits agricoles en zone agricole?, in: VLP-ASPAN, Informations 6/2003; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBl 2001 281

Zone agricole; buts

La zone agricole remplit de nombreuses fonctions: elle sert à garantir la base d'approvisionnement du pays, à sauvegarder le paysage et les espaces de délassement, ainsi qu'à assurer l'équilibre écologique. La notion d'agriculture utilisée dans le droit de l'aménagement du territoire est en principe identique à celle mentionnée dans la loi fédérale sur l'agriculture et ses ordonnances d'exécution (art. 3 al. 1 LAgr).

Les cantons ont l'obligation de tenir compte des différentes fonctions de la zone agricole dans leurs plans d'aménagement (art. 16 al. 3 LAT). Il est toutefois possible que des conflits émergent et qu'une → pesée des intérêts doive être effectuée à l'occasion d'un projet concret. Seront à cet égard déterminants les principes constitutionnels de l'utilisation judicieuse et mesurée du sol et de la séparation entre zones à bâtir et zones inconstructibles (art. 75 Cst.). Les principes d'aménagement du territoire mentionnés aux articles 1 et 3 LAT et les dispositions des plans directeurs cantonaux constituent également des références à prendre en compte. Les activités qui modifient le sol de manière importante doivent être autorisées avec beaucoup de retenue et regroupées aux endroits les plus adéquats (→ zone agricole spéciale, art. 16a al. 3 LAT; → implantation imposée par la destination de la construction, art. 24 LAT). La loi stipule d'ailleurs expressément que les zones agricoles doivent être maintenues autant que possible libres de toute construction (art. 16 al. 1 LAT) et qu'il importe, dans la mesure du possible, de délimiter des surfaces continues d'une certaine étendue (art. 16 al. 2 LAT). De ce fait, un «patchwork» de surfaces construites (→ zone agricole spéciale, → développement interne) et de surfaces libres de constructions contreviendrait non seulement à l'article 75 Cst., mais également à l'article 16 LAT. Enfin, l'exigence constitutionnelle et légale de garantir la base d'approvisionnement du pays est remplie par le plan sectoriel des → surfaces d'assolement et sa mise en œuvre dans les plans directeurs et les plans d'affectation (art. 26 ss OAT; Ruch, Commentaire LAT, art. 27 N. 37).

Sources:

LAT 16; LAgr 3

ARE, Plan sectoriel des surfaces d'assolement (SDA) – Aide à la mise en œuvre 2006

RUCH ALEXANDER /MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16

Zone agricole; conformité à l'affectation de la zone

Compte tenu de la multifonctionnalité de la zone agricole, on ne peut sans autres déduire du → but de la zone agricole dans quelle mesure de nouvelles constructions peuvent être conformes à l'affectation de cette dernière (art. 16 LAT). La zone agricole est divisée en une partie «traditionnelle», destinée (hormis ce qui relève du → développement interne) aux exploitations tributaires du sol, et en une partie destinée aux exploitations non tributaires du sol (→ zone agricole spéciale, art. 16a al. 3 LAT).

Sont conformes à l'affectation de la zone les constructions et installations nécessaires à une activité agricole, pour autant qu'aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à ce que ces dernières soient implantées à l'endroit prévu (art. 34 al. 1 et 4 OAT). Il peut s'agir d'un bâtiment d'exploitation (art 34 al. 1 OAT) ou d'habitation (y compris pour la génération prenant sa retraite, «stöckli»; art. 34 al. 3 OAT). Le requérant doit prouver que les constructions sont nécessaires du point de vue de l'exploitation et qu'elles ne sont pas surdimensionnées. Il doit aussi apporter la preuve que son exploitation pourra selon toute vraisemblance subsister à long terme (art. 34 al. 4 let. c OAT). En règle générale, cette preuve est

apportée au moyen d'un concept de gestion. Les nouvelles constructions servant à l'➔ habitation (art. 34 al. 3 OAT) ne sont jugées conformes à l'affectation de la zone que si elles sont destinées à une ➔ entreprise agricole au sens de la LDFR (➔ droit foncier rural). En revanche, les bâtiments d'exploitation ne sont pas limités à ces entreprises; ils sont autorisés dans toute exploitation agricole, pour autant qu'ils s'avèrent nécessaires à l'exploitation et qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose. Aucune nouvelle construction ne peut être autorisée pour l'➔ agriculture à titre de loisir, qui n'est en effet pas conforme à l'affectation de la zone agricole (art. 34 al. 5 OAT).



Ces constructions agricoles, situées dans l'Alpstein appenzellois, sont parfaitement intégrées dans leur environnement. Leur emplacement, leur traitement architectural et les matériaux choisis sont adéquats..
Photo: L. Bühlmann, EspaceSuisse

Depuis l'entrée en vigueur de la modification législative du 22 mars 2013, les constructions et installations nécessaires à la détention de chevaux sont réputées conformes à l'affectation de la zone et autorisées dans les entreprises agricoles existantes. Il faudra pour cela que les entreprises en question disposent de pâturages et d'une base fourragère provenant majoritairement de l'exploitation (art. 16a^{bis} LAT).

Les constructions et installations nécessaires à la ➔ production d'énergie à partir de biomasse et les installations de compost leur étant liées peuvent, à certaines conditions, être déclarées conformes à l'affectation de la zone et autorisées dans une exploitation agricole (art. 16a al. 1bis LAT, conditions plus précises énumérées à l'art. 34a OAT).

Les exigences applicables à la réalisation de nouvelles constructions en zone agricole sont, à juste titre, très strictes. Une pesée complète des intérêts en présence est requise (➔ pesée des intérêts). Les motifs pouvant s'opposer à la réalisation d'une construction ou d'une installation en zone agricole sont notamment ceux relevant de la protection du paysage et de la préservation des ➔ surfaces d'assolement. Il n'existe aucun droit à pouvoir construire n'importe où en zone agricole, même si le projet est jugé conforme à l'affectation de la zone. L'article de la Constitution fédérale relatif à l'aménagement du territoire (art. 75 Cst.), les buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT), le but de la zone agricole (art. 16 LAT) ainsi que les dispositions des plans directeurs et des plans d'affectation, peuvent exiger que le projet envisagé soit déplacé ou que son traitement architectural soit adapté à son environnement.

En outre, le principe du regroupement des constructions s'applique aussi en zone agricole, ainsi que le précisent les arrêts du Tribunal fédéral Puplinge GE et Golaten BE. Au cours des dernières années, divers cantons, institutions et organisations ont élaboré des recommandations et des directives concernant le traitement architectural et l'intégration paysagère des constructions projetées hors de la zone à bâtir (cf. ci-dessous). La conformité à l'affectation de la zone des constructions et installations servant à la ➔ préparation, à la ➔ vente et au ➔ stockage des produits agricoles au sens de la loi sur l'agriculture dépend de conditions supplémentaires (art. 34 al. 2 OAT). Ces activités ne doivent en aucun cas conduire à ce que le caractère industriel domine (art. 34 al. 2 let. b OAT).



Il est judicieux de regrouper les zones agricoles spéciales au même endroit.

Photo: N. Waechter, reportair; infographie: J. Poux, EspaceSuisse

Sources:

LAT 16a; OAT 34 ss

Délocalisation: arrêt du TF 1C_408/2012 du 19.08.2013, Oberiberg SZ, in: RJ EspaceSuisse n° 4497; arrêt du TF 1C_67/2007 du 20.09.2007, Nusshof BL, in: RJ EspaceSuisse n° 3448; viabilité de l'exploitation: arrêt du TF 1C_516/2016 du 05.12.2017, Lucerne LU, in: RJ EspaceSuisse n° 5475; arrêt du TF 1C_535/2008 du 26.03.2009, Chamoson VS, in: RJ EspaceSuisse n° 3838; construction surdimensionnée: arrêt du TF 1A.131/2002 du 22.11.2002, Coeuve JU, in: RJ EspaceSuisse n° 2572; hangar: arrêt du TF 1A.213/2005 du 27.03.2006, Coeuve JU, in: RJ EspaceSuisse n° 3174; tunnel plastique: arrêt du TF 1C_561/2012 du 04.10.2013, Nennigkofen SO, in: RJ EspaceSuisse n° 4526; arrêt du Tribunal administratif du canton de Berne ATA 22210 du 24.10.2005, Golaten BE, in: RJ EspaceSuisse n° 3105; balcon destiné à la production de fleurs: arrêt du TF 1C_110/2010 du 26.10.2010, Sarmenstorf AG, in: RJ EspaceSuisse n° 4062; pose d'une clôture autour d'un verger exploité à titre de loisir: arrêt du TF 1C_8/2010 du 29.09.2010, Nuglar-St. Pantaleon SO, in: RJ EspaceSuisse n° 3998; dépôt à outils pour activités non agricoles: arrêt du TF 1C_266/2009 du 12.03.2010, Wünnewil-Flamatt FR, in: RJ EspaceSuisse n° 3949; principe du regroupement des constructions: arrêt du TF 1C_892/2013 du 01.04.2015, Puplinge GE, in: RJ EspaceSuisse n° 4854; arrêt du TF 1C_193/2013 du 04.12.2014, Golaten BE, in: RJ EspaceSuisse n° 4742

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.1; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 04.07.2007, art. 34a; initiative parlementaire «Garde de chevaux en zone agricole», rapport du 24 avril 2012 de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national, FF 2012 6115

RUCH ALEXANDER/MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16a; BEURET ALAIN, Intégration paysagère: des guides aident à la conception, in : VLP-ASPAN, Inforum 1/2018, p. 4 ss ; PERREGAUX DUPASQUIER CHRISTA, Utiliser le sol de manière mesurée même en zone agricole, in: VLP-ASPAN, Inforum 3/2015 p. 16 s.; JUD BARBARA, Le principe de concentration s'applique aussi hors zone à bâtir, in: VLP-ASPAN, Inforum 2/2015, p. 10 ss; BÜHLMANN LUKAS, Conditions strictes pour l'octroi d'un permis de construire dans une zone agricole, in: VLP-ASPAN, Inforum 5/2009, p. 3 ss; KEHRLI JEANNETTE, Der Begriff der Landwirtschaft im Raumplanungsrecht des Bundes, thèse de doctorat Lucerne, Zurich 2015, p. 187 ss

Guides relatifs aux constructions en zone agricole: INTERREG, Landwirtschaftliches Bauen und Landschaft (BAULA), FAT-Schriftenreihe 69, 2006; VD «Construire des bâtiments agricoles: qualité architecturale et intégration paysagère», complément vaudois à la brochure «Conseils pour l'intégration paysagère des bâtiments agricoles» éditée par le Ministère de la Région wallonne (2003); AR «Landwirtschaftliches Bauen in Appenzell Ausserrhoden» (2007) et «Baugestaltung ausserhalb der Bauzone» (2001); GR «Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden» (2007); UR «Bauen in der Landschaft» (2012); JU «Guide pour la construction de bâtiments à vocation agricole hors zones à bâtir» (2011); ZG «Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone – Leitfaden» (2016); SZ «Bauen in der Landschaft – Planungshilfe» (2017)

Zone agricole; définition

La définition de la zone agricole, et par conséquent son but (→ zone agricole, buts), relèvent du droit fédéral. Les cantons ne peuvent la restreindre que de façon tout à fait ponctuelle, que ce soit par une définition restrictive du → développement interne (art. 27a LAT) ou par l'édiction de prescriptions visant à protéger le paysage (voir ci-dessous). Ils ne peuvent donc pas stipuler que des maisons de vacances ou des terrains de golf sont, par exemple, conformes à l'affectation de la zone agricole.

En revanche, les cantons doivent tenir compte, dans leurs plans d'aménagement, des différentes fonctions des zones agricoles (art. 16 al. 3 LAT), et doivent en particulier désigner les → zones agricoles spéciales (art. 16a al. 3 LAT). Ils

ont en outre – comme mentionné ci-dessus – la possibilité de restreindre la liste des activités, constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole pour des raisons de protection du paysage ou de préservation des terres cultivables de grande valeur (→ surfaces d'assolement) (art. 16a al. 1 2e phrase LAT). Cela peut se faire en superposant à la zone agricole une zone de protection liant les propriétaires fonciers (zone de protection du paysage), ou en prévoyant des dispositions ad hoc dans le plan directeur cantonal (cf. p. ex. le plan directeur du canton de Thurgovie, chapitre paysage, «Gebiete mit Vorrang Landschaft»). La conformité à l'affectation de la zone dépend donc aussi, dans les limites du but défini par le droit fédéral, de la fonction attribuée à la zone agricole par le canton.

L'article 27a LAT permet aux cantons de prévoir, dans leur législation, des restrictions à certaines dispositions de la LAT, dont celle relative au → développement interne (art. 16a al. 2 LAT).

Sources:

LAT 16

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.1

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, Remarques préliminaires relatives aux articles 16 à 16b; RUCH ALEXANDER/ MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16a; KEHRLI JEANNETTE, Der Begriff der Landwirtschaft im Raumplanungsrecht des Bundes, thèse de doctorat Lucerne, Zurich 2015

Zone agricole diversifiée

Cf. → zone agricole spéciale

Zone agricole spéciale; conformité à l'affectation de la zone



Une serre aménagée pour la culture hors-sol – ici de tomates – peut être considérée comme conforme à la zone agricole spéciale. Photo: M. Ramseyer, EspaceSuisse

Sont conformes à l'affectation de la zone agricole spéciale les constructions et installations qui servent à la production de denrées agricoles, indépendamment de la méthode de production utilisée. Il peut donc s'agir d'une serre aménagée pour la culture hors-sol comme d'une halle industrielle destinée à l'élevage. Il va de soi que l'exploitation dépendante du sol est également admise dans une telle zone. En fait, la zone agricole spéciale est la partie de la zone agricole dans laquelle sont admises toutes les activités tombant sous le coup de la loi fédérale sur l'agriculture, et dans laquelle peut donc être appliqué sans restriction ce qu'on appelle le «modèle des produits». Si les cantons et les communes ne peuvent élargir la liste des activités admises par le droit fédéral, ils ont en revanche la possibilité d'être plus restrictifs (art. 16*a* al. 3 LAT). Les installations destinées à la → préparation, au → stockage et à la → vente de produits agricoles et les constructions servant à l'habitat qui sont

indispensables à l'➔ entreprise agricole (➔ habitation; conformité à l'affectation de la zone agricole) sont donc également conformes à l'affectation de la zone, pour autant que les conditions mentionnées à l'article 34 alinéas 2 à 4 OAT soient satisfaites.

Sources:

LAT 16a, 3; OAT 34, 1; OAT 38

Arène pour combats de reines: arrêt du TF 1C_49/2017, 1C_61/2017 du 26.09.2017, Rarogne VS, in: RJ EspaceSuisse n° 5379

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.1

RUCH ALEXANDER /MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16a; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBl 2001 281

Zone agricole spéciale; généralités

La zone agricole, telle que définie aux articles 16 et 16a LAT, est subdivisée en deux parties au moins. L'une concerne l'agriculture traditionnelle, dépendante du sol. L'autre est réservée à l'agriculture non tributaire du sol et est le résultat d'une procédure de planification au cours de laquelle les cantons l'auront désignée (zone agricole spéciale ou diversifiée). Cette subdivision découle de l'article 16a alinéa 3 LAT. Les articles 16a alinéa 3 LAT et 38 OAT ne parlent certes que des constructions et installations «dépassant le cadre de ce qui peut être admis au titre du développement interne». Cela signifie cependant que tout ce qui dépasse les notions d'exploitation tributaire du sol et de ➔ développement interne n'est pas conforme à l'affectation de la zone agricole traditionnelle, les activités correspondantes devant être exercées dans une zone spéciale, délimitée dans le cadre d'une procédure de plan d'affectation.

Les règles du ➔ droit foncier rural s'appliquent également à la zone agricole spéciale.

Sources:

LAT 16a, 3; OAT 38

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.5; ARE, Explications/recommandations OAT, II: Délimitation des zones au sens de l'article 16a alinéa 3 LAT en relation avec l'article 38 OAT – Critères pour la pesée des intérêts

RUCH ALEXANDER /MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16a

BE, OACOT, Zones d'agriculture intensive – Guide concernant les zones au sens de l'article 16a alinéa 3 LAT, Berne 2001

Zone agricole spéciale; nature juridique

Selon la systématique légale, la zone agricole spéciale est une zone d'affectation de droit fédéral située hors zone à bâtir. Dans certaines circonstances, toutefois, elle peut être construite de manière si dense qu'elle peut être qualifiée de véritable «zone à bâtir agricole». Le fait qu'elle soit attribuée à la catégorie juridique des zones non constructibles a pour conséquence que les collectivités publiques ne sont pas soumises à l'obligation d'équiper au sens de l'article 19 LAT. Il en découle en outre que des dérogations aux dispositions de la zone agricole spéciale ne peuvent être délivrées que si elles se fondent sur les articles 24 ss LAT. Une commune ne saurait par conséquent autoriser la transformation d'une halle d'engraissement inutilisée en un dépôt sans lien avec l'agriculture (➔ procédure). Les zones agricoles spéciales doivent être traitées de la même manière que les autres zones spéciales situées hors de la zone à bâtir (zones de carrières et de décharges, zones de golf, etc.).

Sources:

LAT 16, 3

Zone agricole spéciale destinée à la culture maraîchère et à l'horticulture: arrêt du TF 1C_157/2009 du 26.11.2009, Wikon LU, in: RJ EspaceSuisse n° 3921; zone de carrière et de décharge: arrêt du TF 1A.50/2001 du 11.09.2001, Ufhusen LU, in: RJ EspaceSuisse n° 2286

KUTTLER ALFRED, in: Das Recht in Raum und Zeit – Festschrift für Martin Lendi, Zurich 1998, p. 351 ss

Zone agricole spéciale; planification, instruments

La zone agricole spéciale doit être désignée dans le cadre d'une procédure de planification (art. 16a al. 3 LAT). Dans la mesure où il s'agit d'une délimitation à la parcelle près, contraignante pour les propriétaires fonciers, le plan d'affectation (de compétence cantonale ou communale) est l'instrument adéquat, d'autant qu'il doit pouvoir, le cas échéant, être contesté selon les moyens de droit répondant aux exigences minimales de l'article 33 LAT. Le plan d'affectation devrait contenir des prescriptions indiquant à quelles conditions on peut construire dans cette zone (en particulier des dispositions relatives à la hauteur des bâtiments, à l'équipement, à la protection des sites construits et du paysage). Il est cependant judicieux de préparer et de coordonner ces plans d'affectation au niveau du plan directeur cantonal. Celui-ci mentionnera les principes régissant ces zones et indiquera les secteurs où la délimitation de telles zones entre en ligne de compte (soit en les décrivant dans le texte, soit en les désignant sur une carte). Il en va de même au niveau régional, où le plan directeur régional devra se fonder sur un plan ou une conception régionale relative au paysage. À l'échelon communal, le plan directeur du paysage ou la conception d'évolution du paysage constituent – lorsqu'ils existent – une base importante pour déterminer où des zones agricoles spéciales peuvent être délimitées. Ces dernières seront alors concrétisées dans des plans d'affectation spéciaux (plan d'aménagement de détail, plan d'affectation spécial, etc.).

Si des intérêts publics prépondérants le justifient, il est possible d'apporter, dans le cadre des prescriptions de police des constructions, des restrictions à la manière dont peuvent être utilisées ces zones (p. ex. en interdisant les halles d'engraissement aux abords des zones d'habitation, ou en empêchant la réalisation de grandes surfaces vitrées réfléchissantes).

Sources:
LAT 16a
RUCH ALEXANDER /MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16a

Zone agricole spéciale; planification, principes



Les grandes serres, comme ici à Chiètres FR, doivent être érigées dans une zone agricole spéciale.
Photo: M. Ramseyer, EspaceSuisse

Pour délimiter les zones agricoles spéciales, il faut se référer aux principes d'aménagement du territoire énoncés dans la Constitution fédérale et précisés dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et les lois cantonales d'application. Il s'agit, en particulier, de veiller à une utilisation judicieuse et mesurée du sol et à une occupation rationnelle du territoire. Ces principes veulent que, même dans la zone agricole, les constructions et installations soient regroupées et rattachées au milieu bâti et aux équipements existants. Les zones agricoles spéciales dispersées dans le paysage, offrant des possibilités de bâtir similaires aux zones d'activités, contreviennent à de tels principes, même si

l'interdiction des «petites zones à bâtir» ne peut ici s'appliquer aussi strictement et complètement qu'aux zones à bâtir au sens de l'article 15 LAT. Pour garantir les → surfaces d'assolement (art. 30 OAT), les zones agricoles spéciales ne devraient pas comprendre de terres de grande qualité, particulièrement propres à la culture.

Les cantons définissent, dans le cadre de l'élaboration de leur plan directeur ou par voie législative, les exigences à respecter lors de la délimitation de ces zones. Hormis la formulation de principes de planification, ils peuvent soit déterminer où les constructions et installations nécessaires à la production non tributaire du sol (→ agriculture non dépendante du sol) sont en principe admissibles (planification positive), soit, à l'inverse, définir les secteurs où de tels projets de construction sont exclus (planification négative). Ils devront également veiller à ce qu'une coordination soit effectuée au niveau régional, car il n'est pas nécessaire que chaque commune dispose de sa propre zone agricole spéciale. Un regroupement à l'échelle régionale s'avérera souvent judicieux.

Sources:

LAT 16a; OAT 38

Arène pour combats de reines: arrêt du TF 1C_49/2017, 1C_61/2017 du 26.09.2017, Rarogne VS, in: RJ EspaceSuisse n° 5379; commerce d'animaux en gros: arrêt du TF 1C_71/2015 du 23.06.2015, Schönholzerswilen TG, in: RJ EspaceSuisse n° 4866; principe du regroupement des constructions: arrêt du TF 1C_193/2013 du 04.12.2014, Golaten BE, in: RJ EspaceSuisse n° 4742; petites zones à bâtir: arrêt du TF 1C_774/2013, 1C_778/2013 du 16.07.2014, Ballwil LU, in: RJ EspaceSuisse n° 4685

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.5; ARE, Explications/recommandations OAT, II: Délimitation des zones au sens de l'article 16a alinéa 3 LAT en relation avec l'article 38 OAT – Critères pour la pesée des intérêts

RUCH ALEXANDER /MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16a

Auteur



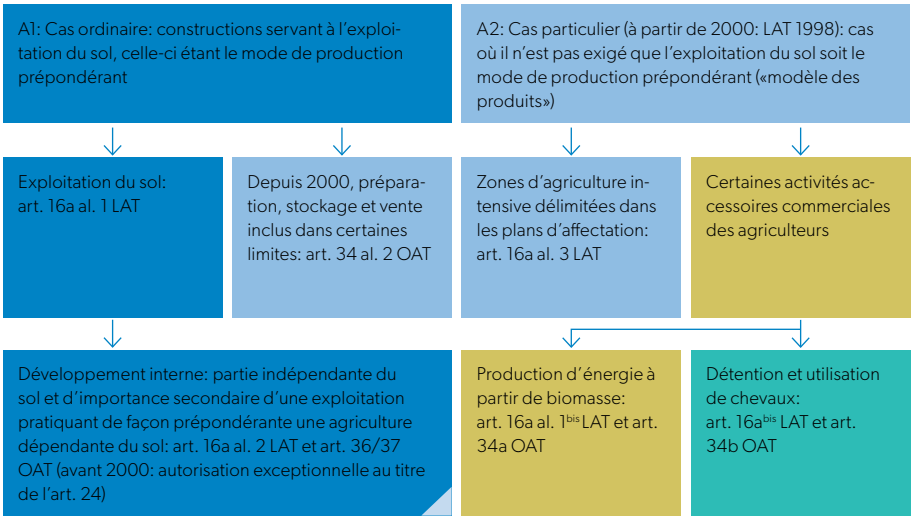
Barbara Jud, juriste, est collaboratrice scientifique au Secrétariat d'EspaceSuisse à Berne. Elle conseille les cantons, villes et communes ainsi que les aménagistes et autres professionnels confrontés à des questions relevant du droit de l'aménagement du territoire, de la construction et de la protection de l'environnement. Elle rédige par ailleurs des articles pour les publications Inforum et Territoire & Environnement, donne des exposés dans le cadre des cours et journées de formation continue proposés par EspaceSuisse et gère le Recueil de jurisprudence de l'association (RJ EspaceSuisse).

La présente publication a été rédigée sur la base des précédentes versions établies par Rudolf Muggli, Niklaus Spori et Samuel Kissling.

Construire en zone agricole

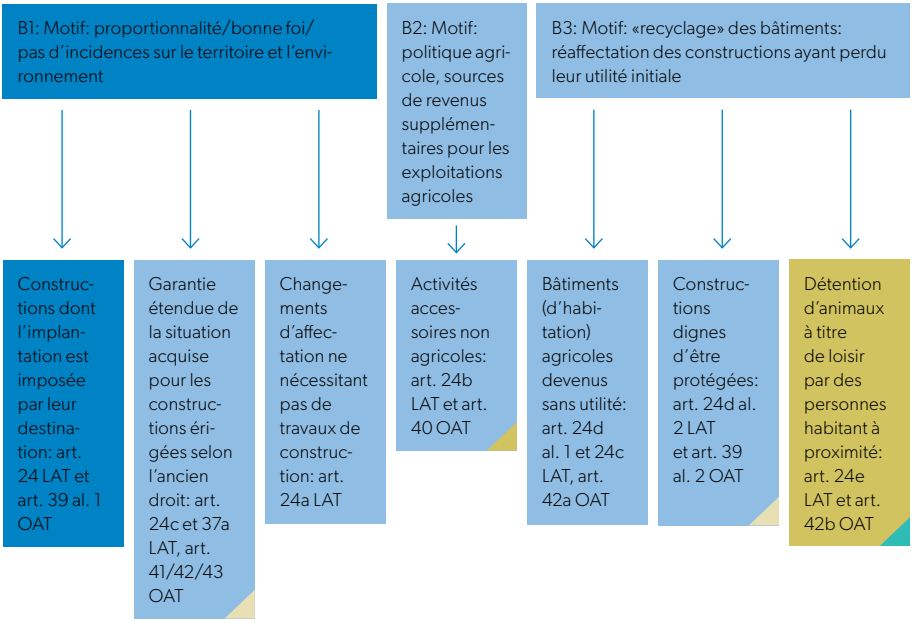
Principes fondamentaux:

- Multifonctionnalité: fonctions entrant en concurrence et/ou se superposant: base d'approvisionnement du pays (base de la production agricole) /protection du paysage /espace de détente /compensation écologique.
- Zone de non-bâtir: zone à maintenir autant que possible libre de constructions et d'installations (seules sont admises les constructions objectivement nécessaires n'excédant pas les dimensions requises; l'implantation et le dimensionnement des constructions doivent faire l'objet d'une pesée globale des intérêts; la zone est soumise au principe de regroupement des constructions).
- Principes applicables par analogie aux autres zones de non-bâtir («reste du territoire communal», terres improductives, cours d'eau, zones à maintenir libres de constructions, etc.).



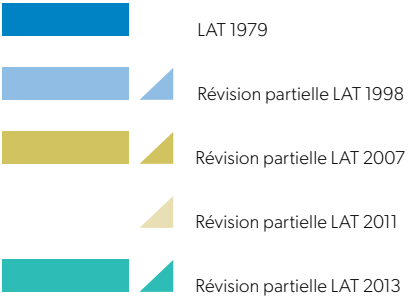
(A) Constructions conformes à l'affectation de la zone (voir art. 16a N. 1 ss)

Source: Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir. p. 152-153



(B) Autorisations exceptionnelles (dérogations à l'interdiction de construire, voir Remarques préliminaires relatives aux art. 24 à 24e et 37a N. 4 ss)

Source: Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir. p. 152-153



Bibliographie indicative

- Office fédéral du développement territorial ARE, Nouveau droit de l'aménagement du territoire, Berne 2001 (classeur)
  I: Explications relatives à l'OAT
  II: Délimitation des zones au sens de l'article 16a alinéa 3 LAT en relation avec l'article 38 OAT; critères pour la pesée des intérêts
  III: Critères permettant de juger si des constructions et installations sont dignes de protection au sens de l'article 24d alinéas 2 et 3 LAT et de l'article 39 alinéas 2 et 3 OAT
  IV: Critères de la marge brute et de la matière sèche au sens de l'article 36 OAT
  V: Autorisations au sens de l'article 24c LAT: modifications apportées aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone
- Office fédéral du développement territorial ARE: Explications relatives à l'article 42a OAT, août 2003
- Office fédéral du développement territorial ARE: Explications relatives à la révision de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du 4 juillet 2007
- Office fédéral du développement territorial ARE: Explications relatives à la révision de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du 10 octobre 2012
- AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN (éd.), Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, Genève/Zurich/Bâle 2017
- AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN (éd.), Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, Genève /Zurich / Bâle 2016
- AEMISEGGER/KUTTLER/MOOR/RUCH (éd.), Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Zurich 2010
- WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, 2006
- Union suisse des paysans (éd.), Le droit foncier rural, 2ème édition, Brugg 2011
- MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bâtiments d'habitation existants sis hors de la zone à bâtir, in: VLP-ASPAN, Territoire & Environnement 1/2013

Glossaire

Activité accessoire non agricole; entreprise agricole	Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; Gewerbe
Activité accessoire non agricole; étroitement liée à l'entreprise agricole	Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe
Activité accessoire non agricole; sans lien étroit avec l'entreprise agricole	Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe
Activité agricole à temps partiel	Nebenerwerbslandwirtschaft
Agrandissement	Erweiterung; einer zonenwidrigen Nutzung
Agriculture à titre de loisir	Hobbylandwirtschaft
Agriculture non dépendante du sol; définition	Bodenunabhängige Landwirtschaft; Begriff
Agritourisme	Agrotourismus
Artisanat; non agricole	Gewerbe; nichtlandwirtschaftliche
Autorisation exceptionnelle; compétence	Ausnahmebewilligung; Zuständigkeit
Bâtiment d'exploitation	Ökonomiegebäude; landwirtschaftliches
Bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage	Landschaftsprägende Baute
Changement d'affectation de bâtiments agricoles	Zweckänderung; von landwirtschaftlichen Bauten
Communauté d'exploitation agricole	Betriebsgemeinschaft, landwirtschaftliche
Compensation écologique	Ökologischer Ausgleich
Conformité à l'affectation de la zone agricole	Zonenkonformität
Constructions dignes d'être protégées; activités artisanales et commerciales	Schützenswerte Bauten, Gewerbe
Constructions dignes d'être protégées; changement d'affectation	Schützenswerte Bauten; Zweckänderung
Constructions dignes d'être protégées; critères	Schützenswerte Bauten; Schutzwürdigkeit
Constructions et installations à usage commercial; champ d'application de l'article 37a LAT	Gewerbliche Bauten und Anlagen; Anwendungsbereich von Artikel 37a RPG
Constructions et installations à usage commercial; changement d'affectation, agrandissement	Gewerbliche Bauten und Anlagen; Zweckänderung, Erweiterung
Constructions et installations érigées selon l'ancien droit	Altrechtliche Bauten und Anlagen
Détention d'animaux à titre de hobby; autorisation exceptionnelle	Tierhaltung hobbymässig; Ausnahmebewilligung
Détention d'animaux; conformité à l'affectation de la zone	Tierhaltung; Zonenkonformität
Détention de chevaux	Pferdehaltung
Développement interne	Aufstockung, innere

Droit foncier rural; champ d'application	Bäuerliches Bodenrecht; Anwendbarkeit
Entreprise agricole	Gewerbe; landwirtschaftliche
Equipement; hors zone à bâtir	Erschliessung; ausserhalb der Bauzonen
Equitation	Reitsport
Garantie des droits acquis; pour les constructions hors zone à bâtir	Besitzstandsgarantie; beim Bauen ausserhalb der Bauzone
Habitation sans rapport avec l'agriculture; logement pour habitat permanent	Wohnen, nichtlandwirtschaftliches; Dauerwohnsitz
Habitation sans rapport avec l'agriculture; résidence secondaire	Wohnen, nichtlandwirtschaftliches; Zweitwohnung
Habitation; conformité à l'affectation de la zone	Wohnen; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone
Hameau	Weiler
Horticulture	Gartenbau
Hôtellerie	Gastwirtschaft
Identité	Identität
Implantation imposée par la destination de la construction	Standortgebundenheit
Installation de sports et loisirs	Freizeit- und Sportanlagen
Installations de biogaz	Biogasanlagen
Installations solaires	Solaranlagen
Logement de vacances, Maison de vacances	Ferienwohnung, Ferienhaus
Marge brute	Deckungsbeitrag
Obligation de planifier	Planungspflicht; in der Landwirtschaftszone
Observation du territoire	Raumbeobachtung
Pesée des intérêts; exigences majeures de l'aménagement du territoire	Interessenabwägung; überwiegende Interessen der Raumplanung
Potentiel en matières sèches	Trockensubstanzpotenzial
Préparation de produits agricoles	Aufbereitung bzw. Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte
Procédure; autorisations hors zone à bâtir	Verfahren; Bewilligungen ausserhalb der Bauzonen
Production d'énergie à partir de biomasse, installations de biogaz; conformité à l'affectation de la zone	Energiegewinnung aus Biomasse, Biogasanlagen; Zonenkonformität
Production d'énergie à partir de biomasse, installations de biogaz; définition	Energiegewinnung aus Biomasse, Biogasanlagen; Begriff
Reconstruction	Wiederaufbau

Stockage de produits agricoles	Lagerung landwirtschaftlicher Produkte
Surfaces d'assolement	Fruchtfolgeflächen
Territoire à habitat dispersé; activités artisanales et commerciales	Streusiedlungsgebiet; Gewerbe
Territoire à habitat dispersé; définition	Streusiedlungsgebiet; Definition
Territoire à habitat dispersé; habitation sans rapport avec l'agriculture	Streusiedlungsgebiet; Nichtlandwirtschaftliches Wohnen
Transformation partielle; champ d'application	Teilweise Änderung; Anwendungsbereich
Transformation partielle; conditions	Teilweise Änderung; Umfang
Transformation partielle; rénovation d'une construction ou installation non conforme à l'affectation de la zone	Teilweise Änderung; Renovation einer nicht zonenkonformen Baute
Vacances à la ferme	Ferien auf dem Bauernhof
Vente de produits agricoles	Verkauf landwirtschaftlicher Produkte
Zone agricole diversifiée	Intensivlandwirtschaftszone
Zone agricole spéciale; conformité à l'affectation de la zone	Speziallandwirtschaftszone; Zonenkonformität
Zone agricole spéciale; généralités	Speziallandwirtschaftszone; Allgemeines
Zone agricole spéciale; nature juridique	Speziallandwirtschaftszone; Rechtsnatur
Zone agricole spéciale; planification, instruments	Speziallandwirtschaftszone; Planungsinstrumente
Zone agricole spéciale; planification, principes	Speziallandwirtschaftszone; Planungsgrundsätze
Zone agricole; buts	Landwirtschaftszone; Zonenzweck
Zone agricole; conformité à l'affectation de la zone	Landwirtschaftszone; Zonenkonformität
Zone agricole; définition	Landwirtschaftszone; Begriff

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associaziun per la planisaziun dal territori



RJ EspaceSuisse

Avec plus de 5200 arrêts recensés, dont 800 concernent les constructions hors zone à bâtir, le Recueil de jurisprudence d'EspaceSuisse offre une vue d'ensemble très complète de la jurisprudence actuelle.

Les abonné-e-s peuvent y accéder depuis n'importe quel poste doté d'une connexion Internet. Les arrêts sont résumés par nos soins dans la langue dans laquelle ils ont été rendus et référencés par mots-clés en allemand et en français – ce qui permet de s'y retrouver rapidement dans l'abondante jurisprudence helvétique. Les arrêts peuvent être enregistrés au format PDF et imprimés dans une mise en page agréable au moyen de la fonction «imprimer» du navigateur utilisé.

Pour de plus amples informations, consulter:
www.espacesuisse.ch → Conseil → Conseil juridique → Recueil de jurisprudence

EspaceSuisse
Sulgenrain 20 3007 Berne +41 31 380 76 76 info@espacesuisse.ch www.espacesuisse.ch

EspaceSuisse
Sulgenrain 20 3007 Berne +41 31 380 76 76 info@espacesuisse.ch www.espacesuisse.ch