

**EspaceSuisse**

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazione per la pianificazione del territorio

# Territoire & Environnement

Le dossier du développement territorial

Septembre 5/2020

**Constructions hors de la zone à bâtir  
De A à Z**

## Impressum

### **Territoire & Environnement, EspaceSuisse**

Le dossier 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  
Associazion per la planisaziun dal territori  
Sulgenrain 20, 3007 Berne  
+41 31 380 76 76  
EspaceSuisse.ch

### **Rédaction**

Damian Jerjen, directeur  
Samuel Kissling, responsable conseil juridique  
Monika Zumbrunn, responsable de la communication

### **Traduction**

Léo Biétry

### **Iconographie**

Felix Wyss, communication

### **Photo de couverture**

La grange «Rieden» à Arboldswil (BL).  
Photo: Simon Mader, feldscheunen.ch

### **Mise en page**

Ludwig Zeller

### **Impression**

Galledia Print AG, 9442 Berneck

Les images utilisées sont soumises aux droits d'auteur et demeurent la propriété des sources mentionnées.  
La reproduction des textes et des illustrations d'EspaceSuisse est autorisée moyennant indication de la source.

# Constructions hors de la zone à bâtir

## De A à Z

Version 2020

La séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire constitue un principe fondamental de l'aménagement du territoire helvétique. Les zones de non-bâtir doivent être, autant que possible, maintenues libres de constructions et installations. Ce principe contribue de manière décisive à la préservation de la nature, d'un espace de vie pour la faune et la flore et d'un paysage attractif, offrant des espaces récréatifs de qualité. Cette séparation permet en outre de maintenir le prix des terrains agricoles à un niveau peu élevé.

Le «Lexique des constructions hors de la zone à bâtir» représente, tant pour les praticiens que pour les juristes, un ouvrage de référence très apprécié. La nouvelle édition parue voici à peine deux ans est déjà épuisée. Comme le Tribunal fédéral a, depuis, rendu d'importants arrêts – concernant notamment les zones de hameaux, le développement interne ou la garantie de la situation acquise dans l'espace réservé aux eaux –, EspaceSuisse a décidé d'en produire une nouvelle édition revue et augmentée.

Les lectrices et lecteurs y trouveront non seulement un aperçu de l'état actuel de la jurisprudence, mais aussi quelques nouvelles entrées – «Viabilité de l'exploitation à long terme», «Condition résolutoire», etc. –, ainsi que divers compléments et précisions concernant, par exemple, les constructions dignes d'être protégées.

# Sommaire

Activité accessoire non agricole: étroitement liée à l'entreprise agricole . . . . .	6
Activité accessoire non agricole: généralités . . . . .	7
Activité accessoire non agricole: sans lien étroit avec l'entreprise agricole . . . . .	8
Activité agricole accessoire . . . . .	8
Activités artisanales et commerciales . . . . .	9
Agriculture non dépendante du sol . . . . .	9
Agriculture pratiquée en tant que loisir . . . . .	10
Agritourisme . . . . .	11
Autorisation exceptionnelle . . . . .	12
Bâtiment d'exploitation . . . . .	13
Changement d'affectation de constructions agricoles . . . . .	14
Communauté et communauté partielle d'exploitation . . . . .	16
Condition résolutoire . . . . .	17
Conformité à l'affectation de la zone agricole . . . . .	17
Constructions dignes d'être protégées: activités artisanales et commerciales . . . . .	17
Constructions dignes d'être protégées: changement d'affectation . . . . .	18
Constructions dignes d'être protégées: critères . . . . .	19
Constructions et installations à usage commercial érigées selon l'ancien droit . . . . .	20
Constructions et installations érigées selon l'ancien droit . . . . .	22
Constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage . . . . .	23
Détention d'animaux . . . . .	24
Détention d'animaux à titre de loisir . . . . .	26
Détention de chevaux . . . . .	27
Développement interne . . . . .	29
Distorsion de concurrence . . . . .	30
Droit foncier rural . . . . .	30
Entreprise agricole . . . . .	32
Entreprise de services agricoles . . . . .	32
Équipement . . . . .	33
Équitation . . . . .	34
Espace réservé aux eaux . . . . .	34
Exploitation de surfaces proches de leur état naturel . . . . .	36
Extension d'une utilisation non conforme à l'affectation de la zone agricole . . . . .	36
Garantie de la situation acquise . . . . .	38
Habitation: conformité à l'affectation de la zone agricole . . . . .	40
Habitation sans rapport avec l'agriculture: logement pour habitat permanent . . . . .	42
Habitation sans rapport avec l'agriculture: résidence secondaire . . . . .	42
Horticulture . . . . .	44
Identité . . . . .	44
Implantation imposée par la destination de la construction . . . . .	46
Installations de biogaz . . . . .	47

Installations de sports et loisirs . . . . .	47
Installations de téléphonie mobile . . . . .	48
Installations solaires . . . . .	49
Logement de vacances . . . . .	50
Marge brute . . . . .	51
Obligation de planifier . . . . .	52
Observation du territoire . . . . .	53
Pesée des intérêts . . . . .	53
Potentiel en matières sèches . . . . .	55
Préparation de produits agricoles . . . . .	56
Procédure d'autorisation . . . . .	57
Production de champignons . . . . .	57
Production d'énergie à partir de biomasse . . . . .	58
Reconstruction . . . . .	60
Rétablissement de la situation conforme au droit . . . . .	61
Stockage de produits agricoles . . . . .	63
Surfaces d'assolement (SDA) . . . . .	63
Surface de compensation écologique . . . . .	64
Territoire à habitat traditionnellement dispersé: activités artisanales et commerciales . . . . .	64
Territoire à habitat traditionnellement dispersé: définition . . . . .	65
Territoire à habitat traditionnellement dispersé: habitation sans rapport avec l'agriculture . . . . .	66
Transformation partielle: champ d'application . . . . .	66
Transformation partielle: conditions . . . . .	68
Unité de main-d'œuvre standard (UMOS) . . . . .	69
Vacances à la ferme . . . . .	70
Vente de produits agricoles . . . . .	70
Viabilité de l'exploitation à long terme . . . . .	71
Zone agricole: conformité à l'affectation de la zone . . . . .	71
Zone agricole: définition et multifonctionnalité . . . . .	74
Zone agricole diversifiée . . . . .	75
Zone agricole spéciale: buts et principes de planification . . . . .	75
Zone agricole spéciale: généralités . . . . .	76
Zone agricole spéciale: nature juridique et conformité à l'affectation de la zone . . . . .	77
Zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural . . . . .	77
Bibliographie indicative . . . . .	79
Bases légales: construire en zone agricole . . . . .	80
Bases légales: abréviations . . . . .	82
Recueil de jurisprudence EspaceSuisse . . . . .	82
Glossaire . . . . .	83

## Activité accessoire non agricole: étroitement liée à l'entreprise agricole

Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe

En principe, les activités accessoires non agricoles étroitement liées à l'entreprise agricole (art. 24b al. 1<sup>bis</sup> 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:**

- Il faut être en présence d'une → **entreprise agricole** au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR).
- Les activités concernées doivent se dérouler dans des bâtiments ou installations de l'exploitation qui ne sont plus utilisés pour les activités agricoles.
- Les activités concernées doivent être subordonnées à l'exploitation principale, tant du point de vue des constructions que de l'exploitation.
- Les activités concernées doivent entretenir une relation étroite avec l'exploitation agricole (activités «proches de l'exploitation»).

Cela signifie que les produits et services concernés doivent être étroitement liés à la production agricole. Le critère déterminant est qu'ils ne puissent être proposés que par une entreprise agricole. → **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.

Les activités accessoires non agricoles étroitement liées à l'entreprise agricole sont privilégiées à trois égards par rapport à celles qui ne



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

présentent pas un tel lien. D'abord, elles peuvent aussi être exercées par 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 ici être autorisées jusqu'à concurrence d'une surface de 100 m<sup>2</sup> (art. 40 al. 4 OAT). Enfin, l'engagement de personnel affecté exclusivement à l'activité accessoire est autorisé, pour autant que le travail soit accompli de façon prépondérante par la famille de l'exploitant.

### Sources

LAT 24b, 1<sup>bis</sup>; OAT 40.

Pas de lien étroit avec l'entreprise agricole: buvette d'été, arrêt du TF 1C\_54/2016 du 28.6.2017 (Blonay VD) in RJ EspaceSuisse n° 5386; atelier de ferblanterie, arrêt du TF 1C\_84/2015 du 16.2.2016 (Bottens VD) in RJ EspaceSuisse n° 5001; atelier de menuiserie, arrêt du Tribunal administratif du canton de Berne ATA 100.2008.23513 du 6.4.2009 (canton BE) in RJ EspaceSuisse n° 3935; arrêt de la Commission des recours en matière de construction du canton de Zurich BRKE II n° 0230 et 0231/2007 du 6.11.2007 (exploitation viticole ZH) in RJ EspaceSuisse n° 3803; critère de la subordination non rempli: arrêt du TF 1C\_376/2009 du 30.7.2010 (Kirchlindach BE) in RJ EspaceSuisse n° 3986; nécessité d'un revenu complémentaire: arrêt

du TF 1A.126/2005 du 2.8.2005 (Risch/Rotkreuz ZG) in Rj EspaceSuisse n° 3039; proximité géographique insuffisante: ATF 128 II 222 du 26.6.2002 (Oberägeri ZG) in Rj EspaceSuisse n° 2439.

ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 4.7.2007, art. 40.

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

## Activité accessoire non agricole: généralités

### Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: Allgemeines

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 (UMOS)**, pour autant que leur taille minimale ne soit pas inférieure à 0,6 UMOS (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 révision partielle 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'activité principale (à savoir 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, voir l'art. 24b al. 3 à 5 LAT). Mener plusieurs activités accessoires non agricoles n'est en principe pas interdit, 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 (p. ex. en période d'alpage ou d'estivage; art. 24b al. 1<sup>er</sup> 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 bêtes sont à l'alpage. Elles ne peuvent en outre avoir lieu qu'à l'intérieur des bâtiments existants.

Avec l'article 24b alinéa 1<sup>quater</sup> LAT, l'exigence de la neutralité concurrentielle est reprise au niveau légal. Pour éviter les **→ distorsions de concurrence**, les activités accessoires non agricoles doivent satisfaire aux mêmes exigences légales et conditions cadres que les entreprises artisanales ou commerciales situées en zone à bâtir (p. ex. en matière d'hygiène et de sécurité).

#### Sources

LAT 24b; OAT 40.

Arrêt du TF 1C\_376/2009 du 30.7.2010 (Kirchlindach BE) in Rj EspaceSuisse n° 3986; ATF 143 II 485 du 26.6.2017 (Blonay VD) in Rj EspaceSuisse n° 5386.

ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 4.7.2007, 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 EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 6/2010, p. 8 ss.

## Activité accessoire non agricole: sans lien étroit avec l'entreprise agricole

### Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe

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 (voir exemples ci-dessous). Aucune limitation de volume n'est prévue; la locution «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 (art. 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 vacant éloigné de l'exploitation. D'un point de vue fonctionnel, 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.

Sont par exemple assimilables à des activités accessoires non agricoles sans lien étroit avec l'entreprise agricole, les travaux effectués par les → **entreprises de services agricoles** subordonnées à l'entreprise agricole, le petit artisanat (atelier de couture, artisanat d'art, etc.), les petites activités de services (comptabilité, développement de logiciels, etc.), le commerce de détail local (surtout la vente de denrées alimentaires qui ne sont pas en majeure partie produites sur place), les leçons d'équitation ou encore l'équithérapie. 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 4.7.2007, 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 EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 6/2010, p. 8 ss.

## Activité agricole accessoire Nebenerwerbslandwirtschaft

Une activité agricole accessoire se caractérise par le fait que l'exploitant consacre moins de 50 % 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 pratiquée en tant que loisir**. Le nombre d'exploitations qui doivent être considérées comme exerçant des activités agricoles de manière accessoire 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**. 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.

Viticulture: arrêt du TF 1C\_516/2016 du 5.12.2017 (Lucerne LU) in RJ EspaceSuisse n° 5475; arrêt du TF



1C\_398/2014 du 10.9.2014 (Bioggio TI) in RJ EspaceSuisse n° 4853; affermage d'une étable destinée à la détention de chevaux à titre de loisir: arrêt du TF 1C\_400/2010 du 16.2.2011 (Lommiswil SO) in RJ EspaceSuisse n° 4090; pose d'une clôture autour d'un verger exploité à titre de loisir: arrêt du TF 1C\_8/2010 du 29.9.2010 (Nuglar-St. Pantaleon SO) in RJ EspaceSuisse n° 3998; élevage de daims: arrêt du TF 1A.64/2006 du 7.11.2006 (Wattwil SG) in RJ EspaceSuisse n° 3269; détention de poules: arrêt du TF 1A.134/2002 du 17.7.2003 (Aedermannsdorf SO) in RJ EspaceSuisse n° 2756; culture de légumes, de baies et de fruits: arrêt du TF 1A.266/1999 du 28.6.2000 (Guin FR) in RJ EspaceSuisse n° 2088.

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

RUCH ALEXANDER/MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16 N. 24 s.; HOFER EDUARD, Commentaire LDFR, art. 6 N. 16a et 20d, art. 7 N. 6; BÜHLMANN LUKAS, Agriculture comme hobby?, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 2/2007, p. 8 ss.

## Activités artisanales et commerciales

### Gewerbe

- entreprise agricole
- constructions et installations à usage commercial érigées selon l'ancien droit

## Agriculture non dépendante du sol

### Bodenunabhängige Landwirtschaft

L'agriculture non tributaire du sol est une forme d'exploitation qui n'a pas de lien caractérisé 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 ou 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, fourragère, herbagère, maraîchère, fruitière, culture de plantes médicinales, viticulture, etc.).



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

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** Comme la zone agricole doit être maintenue autant que possible libre de constructions (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 bien définies, lors de la révision de la LAT de 1998, pour permettre des formes de production agricole modernes. → **développement interne** → **zone agricole spéciale** La révision partielle 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.

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

#### Sources

LAT 16a, 3; OAT 38.

Élevage: arrêt du Tribunal administratif du canton de St-Gall B 2018/46 du 24.10.2019 (canton SG) in RJ EspaceSuisse n° 5726; arrêt du TF 1C\_426/2016 du 23.8.2017 (Waldkirch SG) in RJ EspaceSuisse n° 5381; arrêt du Tribunal administratif du canton de St-Gall B 2015/32 du 19.7.2016 (Waldkirch SG) in RJ EspaceSuisse n° 5440; arrêt du TF 1C\_221/2016 du 10.7.2017 (Bonfol JU); arrêt du TF 1C\_71/2015 du 23.6.2015 (Schönerholz-wilen TG) in RJ EspaceSuisse n° 4866; tunnel plastique: arrêt du TF 1C\_193/2013 du 4.12.2014 (Golaten BE) in RJ EspaceSuisse n° 4742; arrêt du TF 1C\_561/2012 du 4.10.2013 (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 4.7.2007, art. 34a, 36 et 37.

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

## Agriculture pratiquée en tant que loisir

### Freizeitlandwirtschaft

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 consi-



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

dérer l'activité comme remplissant les conditions d'une exploitation agricole au sens du droit de l'aménagement du territoire. 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. Le Conseil fédéral a renoncé à définir des limites fixes dans l'ordonnance sur l'aménagement du territoire. L'absence de but lucratif, la petite taille de l'exploitation ou sa faible charge de travail peuvent être les indices d'une activité agricole exercée à titre de simple loisir. En tout état de cause, ni le temps que requièrent les activités en question, ni les valeurs UMOS (unité de main-d'œuvre standard) ou le seuil à atteindre pour bénéficier de paiements directs ne sont, à eux seuls, déterminants pour établir si l'on est en présence d'une exploitation agricole (arrêt Nuglar-St. Pantaleon SO).

Des travaux de construction peuvent, à certaines conditions, être autorisés dans les bâtiments et parties de bâtiments inhabités pour permettre la → [détention d'animaux à titre de loisir](#), pour autant que les personnes détenant ces animaux habitent à proximité.

#### Sources

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

Activités considérées comme exercées à titre de loisir: viticulture, arrêt du TF 1C\_516/2016 du 5.12.2017 (Lucerne LU) in Rj EspaceSuisse n° 5475; arrêt du TF 1C\_398/2014 du 10.9.2014 (Bioggio TI) in Rj EspaceSuisse n° 4853; élevage de daims, arrêt du TF 1A.64/2006 du 7.11.2006 (Wattwil SG) in Rj EspaceSuisse n° 3269; détention de poules, arrêt du TF 1A.134/2002 du 17.7.2003 (Aedermannsdorf SO) in Rj EspaceSuisse n° 2756; culture de légumes, de baies et de fruits, arrêt du TF 1A.266/1999 du 28.6.2000 (Guin FR) in Rj EspaceSuisse n° 2088; verger, arrêt du TF 1C\_8/2010 du 29.9.2010 (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 16.2.2011 (Lommiswil SO) in Rj EspaceSuisse n° 4090.

ARE, Comment l'aménagement du territoire appréhende les activités liées au cheval, version actualisée 2015; 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 4.7.2007, articles 42b et 42c.

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24e; BÜHLMANN LUKAS, Agriculture comme hobby?, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 2/2007, p. 8 ss; HOFER EDUARD, Commentaire LDFR, art. 9 N. 23 ss.

## Agritourisme

### Agrotourismus

L'agritourisme désigne les activités et services touristiques proposés au sein des exploitations agricoles. Cette notion recouvre, par exemple, les repas à la ferme, les nuits dans la paille et les chambres d'hôtes à la ferme. En 1998 et 2007

ont été introduites, dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), des dispositions destinées à offrir aux agriculteurs une marge de manœuvre entrepreneuriale accrue. Ainsi des activités agritouristiques peuvent-elles être proposées aux conditions suivantes:

- L'exploitation concernée doit être une entreprise agricole au sens des articles 5 et 7 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR).
- Ne peuvent être utilisées, pour les activités agritouristiques, que les constructions qui ne sont plus nécessaires à l'agriculture. D'éventuelles extensions ne sont autorisées qu'à concurrence de 100 m<sup>2</sup> au maximum. Celles-ci doivent être réalisées en contiguïté avec les constructions existantes. Constructions mobilières, tentes et autres tipis comptent comme de telles extensions.
- Les activités ou services proposés doivent être subordonnés à l'exploitation principale, tant du point de vue des constructions que de l'exploitation. En outre, ils doivent être étroitement liés à l'entreprise agricole. Un tel lien existe lorsque les activités ou prestations proposées ne peuvent l'être que par une entreprise agricole. Une entreprise artisanale ou commerciale ne saurait donc proposer ce genre d'activités hors de la zone à bâtir. À titre de précisions: les repas à la ferme devront consister en majeure partie d'aliments produits sur place, les hôtes dormant à la ferme devront participer à la vie de



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

l'exploitation agricole et le niveau d'équipement des chambres d'hôtes devra rester inférieur à celui d'un logement indépendant destiné à être loué à l'année. La location de chambres ou de logements sur une durée prolongée ne saurait être autorisée au titre d'offre agritouristique.

→ [logement de vacances](#)

- La famille des exploitants doit consacrer la majeure partie de son activité aux travaux agricoles. Les exploitants ont cependant la possibilité d'engager du personnel pour les activités agritouristiques.

Les autres conditions générales applicables sont décrites plus en détail sous → [activité accessoire non agricole](#). Si les conditions auxquelles une autorisation a été délivrée ne sont plus remplies, ladite autorisation devient *ex lege* caduque.

→ [condition résolutoire](#)

Dans les centres d'exploitation temporaires, des activités accessoires de restauration et d'hébergement peuvent être proposées dans les constructions existantes, mais seulement pendant la période où les bêtes sont à l'alpage. Les équipements et services touristiques hivernaux comme, par exemple, les bars après-ski, ne sont par conséquent pas admissibles à ce titre. Dans de tels cas, il convient d'examiner si les équipements et services en question peuvent être autorisés au titre d'activités dont l'implantation est imposée par leur destination. → [implantation imposée par la destination de la construction](#)

#### Sources

LAT 24b; OAT 40.

Agrandissement d'une maison d'habitation à des fins agritouristiques: arrêt du TF 1C\_461/2016 du 28.2.2017 (Entlebuch LU) in RJ EspaceSuisse n° 5283; restauration dans une exploitation viticole: arrêt de la commission de recours du canton de Zurich en matière de constructions du 6.11.2007 (canton ZH) in RJ EspaceSuisse n° 3803.

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.4.2; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 4.7.2007, art. 40.

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

## Autorisation exceptionnelle

### Ausnahmebewilligung

Ainsi que le veut le principe de séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire, de nouvelles constructions et installations non agricoles ne peuvent être autorisées hors de la zone à bâtir qu'avec la plus grande circonspection, et la réaffectation de constructions existantes y est également soumise à des conditions très strictes. Les constructions non conformes à l'affectation de la zone ne peuvent donc y être érigées ou transformées qu'à titre exceptionnel.

Le droit fédéral énumère de manière exhaustive les conditions auxquelles des autorisations exceptionnelles peuvent être délivrées. Les cantons disposent toutefois d'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. Dans la pratique, les cantons n'ont guère fait usage de cette possibilité. L'article 27a LAT ne leur permet en effet d'adopter que des restrictions, et non des dispositions allant dans le sens d'un assouplissement supplémentaire du droit fédéral.

Les autorisations exceptionnelles sont soumises à une série de conditions générales destinées à limiter les conflits avec l'utilisation agricole du sol et les buts généraux de l'aménagement du territoire (art. 43a OAT):

- Pour pouvoir réaffecter une construction existante, il faut s'assurer que celle-ci ne soit plus nécessaire à son utilisation agricole antérieure et que le changement d'affectation prévu n'impliquera, de ce fait, aucune construction de remplacement (art. 43a let. a et b OAT). Cela contreviendrait en effet au principe de séparation entre les parties

constructibles et non constructibles du territoire.

- La réalisation d'une nouvelle construction ou le changement d'affectation d'une construction existante ne doivent pas nécessiter davantage qu'une légère extension des équipements existants, et tous les coûts d'infrastructure occasionnés doivent être pris en charge par le propriétaire (art. 43a let. c OAT). Il faut donc que l'équipement existant soit suffisant, ou qu'il ne requière qu'une extension minimale.
- La construction ou le changement d'affectation projetés ne doivent pas menacer l'exploitation agricole des terrains environnants, indépendamment du fait que le bien-fonds supportant la construction en question ait été désassujéti du droit foncier rural ou pas (art. 43a let. d OAT). Il en découle notamment des restrictions pour l'aménagement de terrasses, d'abris pour voitures, de haies et de clôtures, ainsi qu'en matière de mouvements de terres (émissions générées par l'agriculture, entrave à l'exploitation agricole).

En outre, aucun intérêt prépondérant ne doit s'opposer au projet de construction ou de réaffectation (art. 43a let. e OAT), ce qui renvoie à la nécessité d'effectuer une pesée globale des intérêts en présence. → **pesée des intérêts**  
Comme toutes les autorisations de construire en dehors de la zone à bâtir, les autorisations exceptionnelles doivent être délivrées par une autorité cantonale ou, à tout le moins, approuvées par une telle autorité. → **procédure d'autorisation**  
Il appartient à l'instance cantonale compétente de garantir une application uniforme du droit fédéral dans tout le canton.

#### Sources

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

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 Espace-

Suisse n° 5223; arrêt du TF 1C\_486/2015 du 24.5.2016 (Leysin VD) in RJ EspaceSuisse n° 5136; arrêt du TF 1A.43/2002 du 6.6.2002 (Salvan VS) in RJ EspaceSuisse n° 2409; 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.

RUCH ALEXANDER, Commentaire pratique LAT: Protection juridique et procédure, art. 25.

## Bâtiment d'exploitation

### Ökonomiegebäude

Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricoles sont réputés 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 dont il est démontré qu'ils ne sont plus utilisés à des fins agricoles peuvent être réaffectés – avec ou sans travaux de construction – à des fins étrangères à la zone agricole, pour autant que les conditions énoncées dans la loi et l'ordonnance soient satisfaites. De tels changements d'affectation ne sauraient cependant entraîner la nécessité de réaliser de nouveaux bâtiments d'exploitation ailleurs.

Les agriculteurs ne peuvent prétendre ériger de nouveaux bâtiments d'exploitation à n'importe quel endroit de la zone agricole. Afin d'assurer une utilisation judicieuse et mesurée du sol, ceux-ci devront en principe être implantés à proximité du centre de l'exploitation (regroupement des constructions). Il convient par ailleurs d'en limiter les surfaces. Sont en particulier déterminantes, à cet égard, les spécifications du rapport FAT 590 de 2002. L'autorité chargée de



Les bâtiments d'exploitation comme cette étable à stabulation libre sont conformes à l'affectation de la zone si l'agriculteur peut démontrer qu'ils sont nécessaires à l'exploitation. Photo: B. Jud, EspaceSuisse

délivrer les autorisations pourra en outre, pour des raisons de protection du paysage (exposition du site), édicter des exigences spécifiques quant à l'emplacement des nouveaux bâtiments. Il en va de même concernant leur traitement architectural (intégration dans l'environnement).

Pour des raisons olfactives, les constructions et installations destinées à la garde d'animaux doivent se situer à une certaine distance des lieux habités.

#### Sources

LAT 16a; OAT 34.

Emplacement retenu approuvé: arrêt du TF 1C\_165/2016 du 27.3.2017 (Buchs ZH) in RJ EspaceSuisse n° 4834; arrêt du TF 1C\_266/2013 du 9.10.2013 (Founex VD) in RJ EspaceSuisse n° 5171; emplacement retenu rejeté: arrêt du TF 1C\_289/2018 du 8.7.2019 (Werthenstein LU) in RJ EspaceSuisse n° 5716; arrêt du TF 1C\_17/2015 du 16.12.2015 (Thundorf TG) in RJ EspaceSuisse n° 4959; arrêt du TF 1C\_550/2009 du 9.9.2010 (Wohlen BE) in RJ EspaceSuisse n° 4063; dimensions approuvées: arrêt du TF 1C\_482/2014 du 4.9.2015 (Villmergen AG) in RJ EspaceSuisse n° 4916; bâtiments d'exploitation surdimensionnés: arrêt du TF 1C\_457/2017, 1C\_463/2017, 1C\_471/2017 du 25.3.2019 (Horw LU) in RJ EspaceSuisse n° 5692; arrêt du TF 1C\_58/2007 du 18.10.2018 (Mathod VD) in RJ EspaceSuisse n° 5704; arrêt du TF 1C\_567/2015 du 29.8.2016 (Bussnang TG) in RJ EspaceSuisse n° 5166; arrêt du TF 1C\_565/2008 du 19.6.2009 (Buchs ZH) in RJ EspaceSuisse n° 3839;

arrêt du TF 1A.213/2005 du 27.3.2006 (Coeuve JU) in RJ EspaceSuisse n° 3174; arrêt du TF 1A.131/2002 du 22.11.2002 (Coeuve JU) in RJ EspaceSuisse n° 2572; arrêt du Tribunal administratif du canton de Vaud du 5.3.2002 (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; distances minimales – directives de la Station fédérale de recherches en économie et technologie agricoles (FAT), voir STEINER BEAT/KECK MARGRET/FREI MATTHIAS, Bases relatives aux odeurs et à leur propagation, nécessaires pour déterminer les distances à observer pour les installations d'élevage (remplace les directives FAT 476).

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 EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 5/2009, p. 3 ss; ZEINDLER CAROLE, Umnutzung landwirtschaftlicher Ökonomiebauten ausserhalb der Bauzonen, Beleuchtung der Vollzugspraxis von Art. 24a des Bundesgesetzes über die Raumplanung, travail de diplôme postgrade, EPFZ, 2006; Calculation «Espace nécessaire pour les remises et les machines selon le rapport FAT 590», téléchargeable sous: ldk-cdca.ch > COSAC/ KOLAS > Thèmes > Construction agricole.

## Changement d'affectation de constructions agricoles

### Zweckänderung von landwirtschaftlichen Bauten

Le changement d'affectation – c'est-à-dire, dans ce contexte, la modification de la destination ou de l'utilisation – des constructions et installations sises hors de la zone à bâtir est toujours soumis à autorisation. Les bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés par l'exploitation agricole peuvent être réaffectés au titre de plusieurs dispositions dérogatoires. Le législateur fédéral a malheureusement traduit le terme de *Zweckänderung* et de *Änderung der Nutzung* par changement d'affectation, alors qu'il s'agit en fait d'un changement de destination du bâtiment ou encore d'un changement d'utilisation. Nous utiliserons néanmoins ci-dessous le terme employé par le législateur.

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 pourra-t-elle par exemple être réutilisée comme garage et remise à outils. → [garantie de la situation acquise](#)

Les bâtiments existants peuvent par ailleurs accueillir une → [activité accessoire non agricole](#) au titre de l'article 24b LAT.

Les → [constructions et installations érigées selon l'ancien droit](#) peuvent, au titre de l'article 24c LAT, être partiellement transformées, 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). → [extension de l'utilisation non conforme à l'affectation de la zone](#) → [reconstruction](#) Les constructions qui existaient déjà lors de l'instauration de la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire et qui étaient et sont encore utilisées à des fins agricoles, n'entrent pas dans la catégorie des constructions et installations érigées selon l'ancien droit au sens de l'article 24c LAT et ne peuvent donc pas faire l'objet d'un changement d'affectation à ce titre (arrêt Laupersdorf SO).

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 jugées dignes d'être protégées (art. 24d al. 2 et 3 LAT, art. 39 al. 2 OAT). → [constructions dignes d'être protégées: changement d'affectation](#) 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. → [extension d'une utilisation non conforme à l'affectation de la zone](#) Pour les bâtiments d'habitation érigés selon le nouveau droit, 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). → [extension d'une utilisation non conforme à l'affectation de la zone](#) 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).

→ [détenition d'animaux à titre de loisir](#)

→ [agriculture pratiquée en tant que loisir](#)

Des changements d'affectation sont envisageables, en vertu de l'article 39 OAT, dans les → [territoires à habitat traditionnellement dispersé](#) qui ont été 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.

→ [autorisation exceptionnelle](#)

#### Sources

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

Les constructions utilisées à des fins agricoles ne tombent pas sous le coup de l'article 24c LAT: arrêt du TF 1C\_145/2019 du 20.5.2020 (Laupersdorf SO) in RJ EspaceSuisse n° 5807; contournement de l'art. 24a LAT: arrêt du TF 1C\_135/2016 du 1.9.2016 (Forst-Längenbühl BE) in RJ EspaceSuisse n° 5165; arrêt du TF 1C\_28/2011 du 11.4.2011 (Cham ZG) in RJ EspaceSuisse n° 4102; local destiné à la restauration aménagé sans autorisation: arrêt du TF 1C\_326/2011 du 22.3.2012 (Affoltern ZH) in RJ EspaceSuisse n° 4334; nouveau logement indépendant aménagé dans la partie initialement destinée à l'exploitation: arrêt du TF 1C\_351/2011 du 7.3.2012 (Wädenswil ZH) in RJ EspaceSuisse n° 4321; hangar pour machines agricoles destiné à une entreprise de travaux pour tiers: 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 4.7.2007.

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 EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 1/2013.

## Communauté et communauté partielle d'exploitation

### Betriebs- und Betriebszweiggemeinschaft

Par communauté d'exploitation, on entend le groupement, à certaines conditions, de deux ou plusieurs exploitations en une seule (art. 10 de l'ordonnance sur la terminologie agricole, OTerm). La communauté d'exploitation est gérée conjointement par les exploitants impliqués, la plupart du temps constitués en société simple. Lors de la constitution d'une telle communauté, les différentes exploitations concernées transfèrent à celle-ci soit leur bétail, soit leurs machines. Une communauté d'exploitation peut détenir ses bêtes dans une étable communautaire ou dans l'étable d'un des associés.

Il convient de distinguer entre communauté d'exploitation et communauté *partielle* d'explo-

tation: dans le second cas, plusieurs exploitants gardent ensemble une partie de leurs animaux de rente ou gèrent en commun une partie de leurs branches de production, en vue d'un usage plus rationnel des facteurs de production.

Dans les deux types de communauté, les centres d'exploitation des exploitations concernées doivent être éloignés de 15 km au maximum par la route. En outre, chaque exploitation doit atteindre, avant la constitution de la communauté, une charge de travail minimale de 0,2 UMOS.

→ **unité de main-d'œuvre standard**

De nouvelles étables communautaires peuvent être érigées moyennant le respect des conditions énoncées à l'article 35 OAT. Il doit s'agir d'une communauté d'exploitation ou d'une communauté partielle d'exploitation reconnue, fondée sur un contrat d'une durée minimale de dix ans. Ces conditions visent à prévenir les abus («pseudo-communautés»).

Les autorisations délivrées au titre de l'article 35 OAT sont assorties d'une → **condition résolutoire**. Cela signifie que l'autorisation octroyée devient automatiquement caduque si la communauté est dissoute. Les constructions et installations autorisées doivent alors, *ex lege*, être démolies (art. 16b al. 2 LAT) – à moins que l'exploitation sur les terrains de laquelle elles ont été érigées ait, dans l'intervalle, atteint la taille d'une → **entreprise agricole** ou qu'elle ait constitué une nouvelle communauté reconnue avec une autre exploitation.

### Sources

OAT 34, 2; OAT 35; OTerm 10.

Conséquences de la dissolution d'une communauté d'exploitation: arrêt du TF 1C\_431/2015 du 14.3.2016 (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: Communauté d'exploitation – Contrats-exemples, à commander sous: agridea.ch > Accueil > Publications > Entreprise et famille > Références: exploitation, économie familiale, droit.



Étable communautaire à Einsiedeln SZ.

Photo: B. Jud, EspaceSuisse



## Condition résolutoire

### Resolutivbedingung

Plusieurs dispositions de la loi et de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire prévoient une condition résolutoire expresse (art. 16a al. 1<sup>bis</sup> LAT, art. 35 OAT, art. 40 al. 5 OAT, art. 42b al. 7 OAT). Cela signifie que, si l'une des conditions auxquelles était soumise l'autorisation délivrée n'est plus remplie, cette même autorisation est annulée *ex lege*, et que les constructions et installations érigées aux fins initialement prévues doivent être supprimées. Il en va de même des autorisations dont la validité est limitée dans le temps.

Il incombe à l'autorité compétente de constater, par une décision, que l'autorisation délivrée est devenue caduque, et d'ordonner le rétablissement de l'état antérieur. L'article 16b alinéa 2 LAT prévoit, lui, la possibilité de limiter dans le temps ou d'assortir d'une condition résolutoire toutes les autorisations de construire relatives aux projets implantés hors de la zone à bâtir – qu'ils soient reconnus conformes à l'affectation de la zone ou autorisés par voie dérogatoire. Le but est d'empêcher que les bâtiments concernés soient, par la suite, réaffectés à un autre usage que celui initialement autorisé.

Les cantons ont également la possibilité de prévoir des conditions résolutoires dans leur propre législation, comme l'a par exemple fait le canton d'Argovie dans sa loi sur les constructions (art. 44 al. 1 BauG AG).

#### Sources

Arrêt du TF 1C\_514/2019 du 2.4.2020 (Birmenstorf AG) in Rj EspaceSuisse n° 5796; arrêt du TF 1C\_587/2018 du 18.9.2019 (Reichenburg SZ) in Rj EspaceSuisse n° 5713.

Canton d'Argovie, Gesetz vom 19.1.1993 über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG), 713.100.

## Conformité à l'affectation de la zone agricole

### Zonenkonformität

- 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

### Schützenswerte Bauten: Gewerbe

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 possibilités de réaffectation est vaste (petit artisanat, petits commerces, restauration, hôtellerie, logements de vacances, etc.). Toutes les modifications apportées à l'objet protégé doivent toutefois se subordonner au but de la protection. 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 et 3.

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

## Constructions dignes d'être protégées: changement d'affectation

### Schützenswerte Bauten: Zweckänderung

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 – pour être économiquement viable – être assurée que de cette façon.

Pour pouvoir faire l'objet d'un changement d'affectation, les constructions dignes d'être protégées doivent avoir été placées sous protection par décision formelle de l'autorité compétente, 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 outre, dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire liée au changement d'affectation, de vérifier, sur le plan matériel, que la décision de mise sous protection de la construction était justifiée, 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 **→ constructions protégées 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 et que certains critères sont remplis (p. ex. *rustici* au Tessin). Le rapport qui existe entre les constructions jugées dignes d'être protégées au sens de l'article 24d alinéa 2 LAT et les constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage au sens de l'article 39 alinéa 2 OAT est controversé. En effet, les constructions formant avec le paysage un ensemble digne de protection peuvent aussi être considérées



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

comme dignes d'être protégées au sens de l'article 24d alinéa 2 LAT. La modification des constructions protégées 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 définition 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. À cet égard, l'article 24d alinéas 2 et 3 LAT se révèle plus restrictif, dans la mesure où la construction isolée digne d'être protégée doit expressément se prêter à l'utilisation envisagée (art. 24d al. 3 let. a LAT). Ainsi un fenil ou une grange ne pourront-ils être transformés en maison de vacances que s'ils se prêtaient dès l'origine à un usage d'habitation – ce que l'on parviendra sans doute rarement à démontrer.

Par ailleurs, les objets protégés d'une catégorie comme de l'autre doivent, pour pouvoir être réaffectés, remplir un certain nombre d'exigences cumulatives (art. 24d al. 3 LAT, art. 39 al. 3 OAT), qui doivent faire l'objet – ainsi que tous les autres critères – d'une pesée globale des intérêts en présence (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 et 3; OAT 39, 2 et 3.

Arrêt du TF 1C\_397/2011 du 9.1.2014 (Zurich ZH) in RJ EspaceSuisse n° 4632; arrêt du TF 1A.20/2005 du 4.8.2005 (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 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. 24d; BÜHLMANN LUKAS, La transformation des étables n'est autorisée qu'à titre exceptionnel, in EspaceSuisse, Inforum 2/2019, p. 19 ss.

## Constructions dignes d'être protégées: critères

### Schützenswerte Bauten: Schutzwürdigkeit

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 (art. 39 al. 2 OAT, mais aussi art. 24d al. 2 LAT). → [constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage](#) Dans d'autres cas, ce sont les qualités proprement architecturales des constructions ou leur appartenance au patrimoine historique qui justifient leur mise sous protection. La possibili-

té 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. Le changement d'affectation ne saurait cependant 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 les cantons définissent les critères auxquels doivent répondre ces bâtiments, bien que le droit fédéral ne l'exige pas. L'édition 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 – comme celui que prévoit par exemple la loi du canton de Berne sur les constructions – garantira encore une meilleure sécurité juridique.

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



Ce grenier figure dans le recensement architectural du canton de Berne au titre d'objet rare d'une grande valeur patrimoniale. Photo: Adrian Wyss

même la notion de constructions dignes d'être protégées au sens de l'article 24d alinéa 2 LAT englobe celle de constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage au sens de l'article 39 alinéa 2 OAT. → **constructions dignes d'être protégées: changement d'affectation** 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, définition des critères dans le plan directeur cantonal), d'autre part dans le but de la protection, légèrement différent dans les deux cas.

Le fait qu'une construction soit digne de protection ne dépend pas que de sa mise sous protection formelle: encore faut-il qu'elle présente en effet 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; LC BE 10a ss.

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 érigées selon l'ancien droit

### Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen

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 relative au changement d'affectation des constructions à usage commercial devenues non conformes à la l'affectation de la zone diverge

partiellement des prescriptions concernant les constructions à usage non commercial. → **transformation partielle: champ d'application** La garantie étendue de la situation acquise instaurée aux articles 37a LAT et 43 OAT concerne deux catégories de constructions et installations à usage commercial devenues contraires à l'affectation de la zone. La première se réfère aux bâtiments érigés en toute légalité avant le 1<sup>er</sup> janvier 1980 (date d'entrée en vigueur de la LAT); la seconde, à ceux qui ont été érigés légalement après cette date, mais qui sont devenus contraires à l'affectation de la zone du fait d'une modification postérieure du plan de zones (p. ex. suite à un déclassement destiné à réduire des zones à bâtir surdimensionnées). En retenant la date du 1<sup>er</sup> janvier 1980, le législateur a méconnu que c'est à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1972 déjà qu'aucune construction ou installation à usage commercial ne pouvait plus être érigée conformément à l'affectation de la zone. → **changement d'affectation de constructions agricoles** 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.

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. Il faut pour cela que soit exploitée, dans les bâtiments, une entreprise active. L'article 43 OAT n'invoque pas le critère de l'→ **identité**, mais surtout l'impact des interventions sur le territoire et l'environnement, et en particulier sur l'équipement. 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 et à l'article 43a



Les entreprises commerciales sises hors zone à bâtir, comme ce garage à Bäch SZ, ne peuvent être agrandies que dans une mesure limitée. Photo: Markus Hägi

OAT. → **autorisation exceptionnelle** Contrairement à la lettre et à la systématique de la loi, l'ordonnance autorise, pour les constructions à usage commercial érigées selon l'ancien droit, 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<sup>2</sup> n'est autorisé que s'il est objectivement indispensable au maintien de l'entreprise.

Le traitement de faveur accordé aux entreprises commerciales actives devenues non conformes à l'affectation de la zone découle d'un long débat au Parlement fédéral. Cette réglementation spéciale confère aux entreprises concernées la flexibilité nécessaire au maintien de leur compétitivité et permet du même coup d'éviter 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, des changements d'affectation plus importants sont, en vertu de l'article 37a LAT, admissibles, mais pas les démolitions-reconstructions, qui relèvent précisément de l'article 24c LAT.

→ **constructions et installations érigées selon l'ancien droit** En revanche, la réaffectation de constructions à usage commercial en bâtiments d'habitation n'est 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 actives 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 conséquent, elles aussi, sous le coup de l'article 24c LAT, et non des règles spéciales applicables, au titre de l'article 37a LAT, aux constructions à usage commercial.

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. Aux constructions et installations à usage commercial érigées selon l'ancien droit et situées dans l'→ **espace réservé aux eaux** s'applique la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux).

#### Sources

LAT 24c; LAT 37a; OAT 43; OAT 43a.

Champ d'application, entreprise indépendante: arrêt du TF 1A.186/2004 du 12.5.2005 (Marthalen ZH) in RJ EspaceSuisse n° 3028; interdiction de démolir et reconstruire une construction à usage commercial: arrêt du TF 1C\_382/2016 du 6.4.2017 (Obersaxen Mundaun GR) in RJ EspaceSuisse n° 5292; projets d'agrandissement et de transformation rejetés: 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; réaffectation en logement, ATF 140 II 509 (Mels SG) in RJ EspaceSuisse n° 5164; transformation d'un local d'abattage, arrêt du TF 1C\_243/2008 du 16.10.2008 (Hirzel ZH) in RJ EspaceSuisse n° 3721; autorisation d'agrandir une installation de recyclage de vieilles voitures: arrêt du TF 1A.289/2004 du 7.6.2005 (Uster ZH) 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 EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 5/2012, p. 8 ss.

## Constructions et installations érigées selon l'ancien droit

### Altrechtliche Bauten und Anlagen

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, et qui peuvent toujours être utilisées conformément à leur destination

(art. 41 al. 1 OAT). Sont donc visées, d'une part, toutes les constructions et installations érigées avant le 1<sup>er</sup> juillet 1972 – date à laquelle est entrée en vigueur la loi fédérale sur la protection des eaux contre la pollution, qui instaurait 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 avait par la suite été affecté à une zone de non-bâtir (par exemple parce que la commune entendait réduire ses zones à bâtir surdimensionnées). Si les constructions qui existaient déjà lors de l'instauration de la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire sont encore utilisées à des fins agricoles, elles n'entrent pas dans la catégorie des constructions et installations érigées selon l'ancien droit, car l'instauration de cette séparation ne les a pas rendues contraires à l'affectation de la zone.

#### → transformation partielle: champ d'application

Depuis la révision législative de 2000, un article est spécifiquement consacré aux → **constructions et installations à usage commercial érigées selon l'ancien droit** (art. 37a LAT).

#### Sources

LAT 24c; LAT 37a; OAT 41; OAT 42.

Date déterminante du 1<sup>er</sup> juillet 1972: arrêt du TF 1C\_22/2019, 1C\_476/2019 du 6.4.2020 (Saas-Balen VS) in RJ EspaceSuisse n° 5798; 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 1.10.2015 (Walchwil ZG) in RJ EspaceSuisse n° 4942; les constructions utilisées à des fins agricoles n'entrent pas dans la catégorie des constructions et installations érigées selon l'ancien droit: arrêt du TF 1C\_145/2019 du 20.5.2020 (Laupersdorf SO) in RJ EspaceSuisse n° 5807.

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 EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 1/2013.

## Constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage

### Landschaftsprägend geschützte Bauten

Les constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage 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). Le rapport entre les constructions jugées dignes d'être protégées au sens de l'article 24d alinéa 2 LAT et les constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage au sens de l'article 39 alinéa 2 OAT est controversé.

Selon le point de vue défendu ici, les constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage sont un cas d'application de l'article 24d alinéa 2 LAT. Si cette dernière disposition devait donc s'appliquer à des constructions formant un ensemble digne de protection avec le paysage rural traditionnel, il faudrait alors que les conditions énoncées à l'article 39 alinéas 2 à 5 soient aussi respectées.

Or, les conditions applicables aux constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage (art. 39 OAT) sont plus strictes que celles que doivent remplir les autres constructions dignes d'être protégées au sens de l'article 24d alinéas 2 et 3 LAT. Dans le premier cas, en effet, 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



Les *rustici*, comme ici à Monti di Rima TI, sont des constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage.

Photo: Fonds Paysage Suisse (FPS), Nicole Käsermann

de protection (art. 39 al. 2 let. d OAT). Il est vrai que l'article 24d alinéa 3 lettre a LAT exige que la construction se prête à l'utilisation envisagée. Mais les changements d'affectation sont aussi soumis à des limites strictes en application de l'article 39 alinéa 2 OAT. En effet, l'aspect extérieur et la structure architecturale des bâtiments doivent aussi être respectés pour l'essentiel dans le cas des constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage (art. 39 al. 3 OAT). En outre, il faut que la conservation des constructions concernées soit – en tant qu'elles sont dignes de protection – assurée à long terme (art. 39 al. 2 let. a et c OAT). Dans les deux cas, c'est le but de la protection qui définit l'ampleur des travaux admissibles, le changement d'affectation ne devant en aucun cas porter sensiblement atteinte aux qualités spécifiques de la construction.

La notion de «construction protégée 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. Les dispositions du plan directeur devront être formulées de manière à rendre l’applicabilité de ces critères plausible. Dans le canton du Tessin, l’Office fédéral du développement territorial a formé un recours qui est toujours pendant devant le Tribunal fédéral. Une partie du périmètre délimité par le législatif cantonal pour désigner les *rustici* en tant qu’éléments caractéristiques du paysage, reste en effet controversée. Dans la partie dudit périmètre non controversée, les changements d’affectation peuvent être autorisés depuis que l’exécutif cantonal a précisé les prescriptions y afférentes. Il reste cependant nécessaire d’examiner une nouvelle fois, dans le cadre de la procédure d’autorisation de construire, si l’ensemble formé par la construction concernée et le paysage qui l’entoure possède la valeur patrimoniale requise, et si la construction elle-même contribue de façon déterminante à cette valeur. En outre, les prescriptions en vigueur définissent de façon précise comment traiter et conserver les murs, portes, fenêtres et toitures des *rustici* en cas de réaffectation, et imposent aux propriétaires d’entretenir le paysage dans les abords.

#### Sources

LAT 24d; 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; BÜHLMANN LUKAS, La transformation des étables n’est autorisée qu’à titre exceptionnel, in EspaceSuisse, Inforum 2/2019, p. 19 ss.

Adaptation du plan directeur du canton du Tessin, Fiche de coordination 8.5, Rustici, rapport de synthèse de l’ARE du 30.1.2002, téléchargeable sous: are.admin.ch > Développement et aménagement du territoire > Stratégie et planification > Plans directeurs cantonaux > Tessin.

## Détention d’animaux

### Tierhaltung

Comme la culture de végétaux, la détention d’animaux constitue en principe, en exploitation agricole, une activité agricole réputée conforme à l’affectation de la zone, pour autant que les animaux détenus soient des animaux de rente (art. 27 et annexe OTerm). Du point de vue de l’aménagement du territoire, il convient de faire la distinction entre:

- une détention pour laquelle l’exploitation agricole dispose d’une base fourragère suffisante et qui est de ce fait généralement conforme à l’affectation de la zone, et
- une détention pour laquelle cette base fourragère fait défaut et qui ne peut être jugée conforme à l’affectation de la zone qu’à titre de [développement interne](#) ou si elle est pratiquée dans la [zone agricole spéciale](#).

Si la détention est pratiquée à titre d’[activité agricole accessoire](#), des écuries ou autres étables peuvent être jugées conformes à l’affectation de la zone si la détention en question est importante pour l’agriculture. [Bâtiments d’exploitation](#) Cela signifie que celle-ci doit être exploitée à une certaine échelle et conduire à l’obtention d’un revenu non négligeable.

S’en distingue la détention d’animaux que la législation sur l’agriculture ne considère pas comme des animaux de rente, notamment la pisciculture et l’apiculture.

Les poissons n’étant pas considérés comme des animaux de rente, les constructions et installations piscicoles ne sont pas conformes à l’affectation de la zone agricole. Ne sont en effet réputées conformes à cette dernière que les constructions et installations qui servent à la production de denrées se prêtant à la consommation et à la transformation et provenant de la culture de végétaux et de la garde d’animaux de rente (art. 34 al. 1 let. a OAT). Aussi les ins-



tallations piscicoles doivent-elles être érigées en zone à bâtir ou dans une zone spécialement délimitée à cet effet au titre de l'article 18 LAT. De telles installations pourront éventuellement être autorisées, si les conditions applicables sont remplies, à titre d'→ [activité accessoire non agricole sans lien étroit avec l'entreprise agricole](#) (art. 24b al. 1 LAT).

Quant à l'apiculture, elle est, dans la plupart des cas, exercée comme activité de loisir, et pas forcément au sein d'une exploitation agricole. En vertu de l'article 34 alinéa 5 OAT, les constructions et installations destinées à l'→ [agriculture pratiquée en tant que loisir](#) ne sont pas réputées conformes à l'affectation de la zone. Il se peut que les constructions et installations destinées aux abeilles puissent être autorisées hors de la zone à bâtir au titre de constructions dont l'implantation est imposée par leur destination. → [implantation imposée par la destination de la construction](#) Ce critère ne saurait toutefois s'étendre qu'aux constructions strictement nécessaires à la détention des abeilles, c'est-à-dire aux ruches et ruchers. Les locaux destinés à la récolte, à la transformation et au stockage du miel ne pourront être autorisés à ce titre. La pose d'une isolation, l'installation d'un chauffage ou le raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité sont d'emblée exclus.

Les projets situés en forêt ou à proximité immédiate d'une forêt sont soumis à la législation forestière.

La détention d'animaux à titre de loisir n'est pas considérée comme une activité agricole (art. 34 al. 5 OAT → [agriculture pratiquée en tant que loisir](#)) et les bâtiments nécessaires ne sont pas réputés 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 inoccupés (art. 24e LAT).

→ [détention d'animaux à titre de loisir](#)

→ [autorisation exceptionnelle](#)



Près de Berthoud BE, un agriculteur élève des crevettes dans une ancienne porcherie. Comme dans le cas d'un élevage de poissons, il s'agit là d'une activité accessoire non agricole sans lien étroit avec l'entreprise agricole.

Photo: Aemme Shrimp

## Sources

LAT 16a; LAT 18; LAT 24; LAT 24b; OAT 35; OAT 40; LAgr 3; OTerm 27, annexe.

Élevage de brebis allaitantes: arrêt du TF 1C\_27/2008 du 26.6.2008 (Confignon GE) in RJ EspaceSuisse n° 3670; localisation: arrêt du TF 1C\_306/2010 du 2.12.2010 (Schötz LU) in RJ EspaceSuisse n° 4056; base fourragère: arrêt du TF 1A.103/2000 du 9.4.2001 (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 4.12.2008 (Kriens LU) in RJ EspaceSuisse n° 3745; rucher en forêt: arrêt du TF 1A.277/1999 du 25.5.2000 (Zeihen AG) in RJ EspaceSuisse n° 2019; pour d'autres arrêts:

→ [développement interne](#)

→ [agriculture pratiquée en tant que 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, ZBI 2001 281.

Intervention 14.1089, question Schelbert Louis du 27.11.2014, Pratique de la pisciculture en exploitation agricole, consultable sous: parlement.ch > Travail parlementaire > Curia Vista.

Intervention 99.3110, interpellation Oehrli Fritz Abraham du 19.2.1999, Agriculture suisse. Apiculture, consultable sous: parlement.ch > Travail parlementaire > Curia Vista.

## Détention d'animaux à titre de loisir

### Tierhaltung, hobbymäßige

Depuis la révision de 2013, la détention d'animaux à titre de loisir est régie 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. Réaffecter des constructions délabrées n'entre pas en ligne de compte.

Dans les bâtiments ou parties de bâtiments inoccupés sont admises les étables ou écuries proprement dites, mais aussi les locaux annexes nécessaires comme, par exemple, les selleries. De nouvelles installations extérieures sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires à une détention convenable des animaux, conformément à la législation sur la protection des animaux. Par installations extérieures, il faut entendre des constructions et installations ouvertes et non couvertes. 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. Il n'en découle toutefois aucun droit à réaliser des installations extérieures présentant les dimensions recommandées par la législation sur la protection des animaux. 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



Pour la détention d'animaux à titre de loisir, les installations extérieures à sol ferme sont autorisées.

Photo: M. Ramseyer, EspaceSuisse

en présence (arrêt Mühleberg BE). Les clôtures sont aussi autorisées dans les cas où les animaux sont détenus en zone à bâtir, mais paissent en zone agricole. 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). 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 (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. Dans tous les cas, les personnes résidant à proximité doivent pouvoir s'occuper des animaux sans l'aide de tiers.

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 possibi-

lités légales d'agrandissement de ce bâtiment (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.

### Sources

LAT 24e; OAT 42b; OAT 42c; OPAn annexe I, tableau 7.  
Installations extérieures: arrêt du TF 1C\_302/2016 du 18.1.2017 (La Chaux-de-Fonds NE) in RJ EspaceSuisse n° 5316; arrêt du TF 1C\_587/2014 du 23.7.2015 (Cuarny VD) in RJ EspaceSuisse n° 4914; arrêt du TF 1C\_179/2013 du 15.8.2013 (Mühleberg BE) in RJ EspaceSuisse n° 4494; clôture: arrêt du TF 1C\_5/2015 du 28.4.2015 (Herrliberg ZH) in RJ EspaceSuisse n° 4823; pour d'autres arrêts → [agriculture pratiquée en tant que loisir](#).

ARE, Comment l'aménagement du territoire appréhende les activités liées au cheval, version actualisée 2015;  
ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 4.7.2007, art. 42b et 42c; initiative parlementaire «Garde de chevaux en zone agricole», rapport du 24.4.2012 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. 24e.

## Détention de chevaux

### Pferdehaltung

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 puissent être 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<sup>bis</sup> 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<sup>bis</sup> al. 2 LAT). Cela signifie qu'il est aussi possible de réaliser des aires de sortie



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

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 réalisés en zone à bâtir. La détention de chevaux à titre de loisir (→ [détention d'animaux à titre de loisir](#)) n'est pas non plus conforme à l'affectation de la zone.

Les exploitations qui n'atteignent pas le seuil applicable aux entreprises agricoles ne peuvent détenir des chevaux que si elles disposent, pour cela, de constructions et installations existantes, ainsi que de pâturages et d'une base fourragère provenant majoritairement de l'exploitation (art. 34b al. 2 OAT). Dans de tels cas, la réalisation de nouvelles constructions destinées à la détention de chevaux n'est pas admissible, mais les installations extérieures nécessaires pour une dé-

tention convenable des animaux (aires de sortie toutes saisons, aires à fumier, mangeoires et clôtures) sont réputées conformes à l'affectation de la zone. Quant aux constructions et installations communautaires, elles sont autorisées si les exploitations concernées forment une communauté ou une communauté partielle d'exploitation reconnue.

→ **communauté et communauté partielle d'exploitation**

Les conditions générales applicables à la détention de chevaux à titre de loisir sont énoncées aux articles 24e LAT et 42b OAT. → **détention d'animaux à titre de loisir** Les installations extérieures nécessaires pour une détention convenable des animaux (aires de sortie toutes saisons, aires à fumier, clôtures) sont, ici aussi, autorisées, mais ne peuvent être ni couvertes ni entourées de parois. Les terrains d'équitation sont, eux, proscrits. Les aires de sortie toutes saisons ne peuvent être séparées des écuries que pour des raisons impératives (p. ex. en cas de forte déclivité du terrain). Leurs dimensions sont régies à l'article 34b alinéa 3 lettre b OAT. Conformément à l'article 42b alinéa 3 OAT, le nombre d'animaux détenus à titre de loisir ne doit pas excéder la capacité des personnes responsables de s'en occuper elles-mêmes, c'est-à-dire sans l'aide de tiers. En vertu de la législation sur la protection des animaux, les chevaux détenus doivent être au moins deux. S'il se révèle que les personnes responsables ne peuvent s'occuper des bêtes sans l'aide de tiers, l'autorisation octroyée devient automatiquement caduque.

→ **condition résolutoire**

À propos des conditions applicables à la détention de chevaux hors de la zone à bâtir, on consultera le guide publié par l'Office fédéral du développement territorial sous le titre «Comment l'aménagement du territoire appréhende les activités liées au cheval».

## Sources

LAT 16a, 1; LAT 16a<sup>bis</sup>; 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\_319/2018 du 7.2.2019 (Wölflinswil AG) in RJ EspaceSuisse n° 5615; arrêt du TF 1C\_302/2016 du 18.1.2017 (La Chau-de-Fonds NE) in RJ EspaceSuisse n° 5316; arrêt du TF 1C\_144/2013 du 29.9.2014 (Schänis SG) in RJ EspaceSuisse n° 4758; détention de chevaux à titre de loisir: arrêt du TF 1C\_272/2019 du 28.1.2020 (Villmergen AG) in RJ EspaceSuisse n° 5761; arrêt du TF 1C\_347/2017 du 23.3.2018 (Gontenschwil AG) in RJ EspaceSuisse n° 5489; arrêt du TF 1C\_179/2013 du 15.8.2013 (Mühleberg BE) in RJ EspaceSuisse n° 4494; élevage de chevaux: arrêt du TF 1C\_404/2014 du 24.3.2015 (Vuarrens VD) in RJ EspaceSuisse n° 4807; zone spéciale destinée à l'équitation: arrêt du TF 1C\_234/2014 du 6.10.2014 (St. Antoni FR) in RJ EspaceSuisse n° 4693.

Arrêts rendus avant la modification législative de 2014: agrandissement d'une installation d'équitation, arrêt du TF 1A.16/2006 du 26.7.2006 (Wädenswil ZH) in RJ EspaceSuisse n° 3230; zone spéciale destinée à l'équitation, arrêt du TF 1C\_153/2007 du 6.12.2007 (Wetzikon ZH) in RJ EspaceSuisse n° 3551; agriculture pratiquée en tant que loisir, arrêt du TF 1A.256/2005 du 20.3.2006 (Brenles VD) in RJ EspaceSuisse n° 3153; arrêt du TF 1A.312/2005 du 27.9.2006 (Gränichen AG) in RJ EspaceSuisse n° 3250; élevage de chevaux, arrêt du TF 1A.84/2006 du 26.1.2007 (Hilfikon AG) in RJ EspaceSuisse n° 3293; garde de chevaux en pension: ATF 122 II 160 (Wittenbach SG) in RJ EspaceSuisse n° 1342.

ARE, Comment l'aménagement du territoire appréhende les activités liées au cheval, version actualisée 2015; ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.1; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 4.7.2007, art. 42b et 42c; initiative parlementaire «Garde de chevaux en zone agricole», rapport du 24.4.2012 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<sup>bis</sup>; BLIND SONIA, Petites entités urbanisées hors zone à bâtir et petites zones à bâtir, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 4/2014; KISSLING SAMUEL, Les activités de loisirs hors de la zone à bâtir, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 3/2009; SPORI NIKLAUS, Le problème des mini-zones hors des zones constructibles, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 3/2008, p. 6 ss.

# Développement interne

## Innere Aufstockung

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: → **agriculture non dépendante du sol**)

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, et
- que le → **potentiel en matières sèches** de la culture végétale représente au moins 70 % des besoins en matières sèches des animaux de rente.

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. En 2017, toutefois, le Tribunal fédéral a jugé, dans l'arrêt Waldkirch (SG), que les deux conditions devaient être remplies cumulativement.

Dans le domaine de la culture maraîchère et de l'horticulture productrice, les conditions pour prétendre à un développement interne sont les suivantes:

- Il faut que la surface de production indépendante du sol n'excède pas 35 % de la surface effectivement cultivée à des fins maraîchères et horticoles (à l'exclusion des autres surfaces d'exploitation), et
- que la surface de production indépendante du sol n'excède pas 5'000 m<sup>2</sup>.

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.

Un développement interne n'est pas réservé aux seules → **entreprises agricoles** au sens de la loi fédérale sur le → **droit foncier rural** (LDFR).

Même s'il n'est plus nécessaire de démontrer, depuis la révision partielle de 2007, que la survie de l'exploitation dépend du revenu complémentaire assuré par la production non tributaire du sol, la condition générale énoncée à l'article 34 alinéa 4 lettre c OAT continue de s'appliquer, à savoir que l'autorisation ne peut être délivrée «que s'il est prévisible que l'exploitation pourra subsister à long terme». → **viabilité de l'exploitation à long terme** Il incombe à chaque exploitant de le démontrer au moyen d'un concept de gestion.

Les agriculteurs dont l'exploitation est tributaire du sol peuvent, dans certaines limites, la compléter par une production indépendante du sol – par exemple en serres plastiques. Photo: B. Jud, EspaceSuisse



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.

Les cantons sont libres d'édicter des prescriptions qui restreignent les possibilités de développement interne (art. 27a LAT).  
→ **autorisation exceptionnelle**

#### Sources

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

Concept de gestion: arrêt du TF 1C\_517/2014 du 9.3.2016 (Böttstein AG) in RJ EspaceSuisse n° 5027; arrêt du TF 1A.86/2001 du 21.5.2002 (district de Glâne FR) in RJ EspaceSuisse n° 2404; limite supérieure du développement interne: arrêt du Tribunal administratif du canton de St-Gall B 2018/46 du 24.10.2019 (canton SG) in RJ EspaceSuisse n° 5726; arrêt du TF 1C\_426/2016 du 23.8.2017 (Waldkirch SG) in RJ EspaceSuisse n° 5381; arrêt du TF 1C\_221/2016 du 10.7.2017 (Bonfol JU); arrêt du TF 1C\_71/2015 du 23.6.2015 (Schönenholzwillen 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 22.8.2012 (Goldach SG) in RJ EspaceSuisse n° 4402; implantation du développement interne imposée par sa destination: ATF 117 Ib 270 (Steinen SZ) in RJ EspaceSuisse n° 324.

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.3 et 2.3.4; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 4.7.2007, art. 36 et 37.

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

Marge brute/potentiel en matières sèches: Conférence suisse des services de l'agriculture cantonaux (COSAC), feuille de calcul MB/matière sèche, téléchargeable sous: [ldk-cdca.ch](http://ldk-cdca.ch) > COSAC/KOLAS > Thèmes > Construcion agricole.

## Distorsion de concurrence

### Wettbewerbsverzerrung

Le principe de la neutralité concurrentielle est ancré à l'article 24b alinéa 1<sup>quater</sup> LAT. On notera à cet égard que le prix peu élevé des terrains agricoles et les éventuels subventionnements croisés induits par les paiements agricoles directs représentent déjà, en soi, des avantages concurrentiels. Afin de prévenir d'autres distorsions de concurrence, les → **activités accessoires non agricoles** doivent répondre aux mêmes exigences et conditions légales que les entreprises artisanales et commerciales implantées en zone à bâtir (p. ex. en matière d'hygiène et de sécurité).

#### Sources

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24b N. 26.

## Droit foncier rural

### Bäuerliches Bodenrecht

Le droit de l'aménagement du territoire renvoie à plusieurs reprises à la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Celle-ci définit qui peut acquérir des immeubles et des entreprises agricoles et à quelles conditions. Elle comporte aussi des dispositions relatives au partage, à l'engagement et au morcellement des surfaces agricoles. Ainsi aucun immeuble isolé ne peut-il en principe être séparé d'une entreprise agricole formant une unité économique, ni vendu par une telle entreprise. La LDFR a pour but de protéger les exploitations paysannes familiales, qui sont en effet 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. Est exploité à titre

personnel quiconque cultive lui-même des terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci (art. 9 al. 1 LDFR). La LDFR vise par ailleurs à empêcher la fixation de prix excessifs pour les terrains agricoles. Le droit de l'aménagement du territoire établit la distinction entre les entreprises agricoles au sens de la LDFR (→ **entreprise agricole**) et les exploitations agricoles qui n'atteignent pas le seuil applicable aux précédentes. Est réputée entreprise agricole une exploitation qui exige au moins une → **unité de main-d'œuvre standard (UMOS)** (art. 7 LDFR). Les cantons peuvent abaisser ce seuil, pour les exploitations qui ne l'atteignent pas, à 0,6 UMOS (art. 5 let. a LDFR). Une exploitation exerçant l'agriculture à titre de loisir (→ **agriculture pratiquée en tant que loisir**) n'est pas considérée comme une exploitation agricole.

Seule une → **entreprise agricole** au sens de l'art. 7 LDFR peut ériger de nouveaux bâtiments d'habitation agricoles, réaliser de nouvelles constructions et installations destinées à la détention de chevaux et exercer une → **activité accessoire non agricole**.

Des bâtiments d'exploitation peuvent en revanche être construits pour tous les types d'exploitations agricoles.

Les dispositions du droit foncier rural s'appliquent 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 LDFR). La LDFR s'applique donc à toute la zone agricole, y compris à la → **zone agricole spéciale**.

Quiconque entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (art. 61 al. 1 LDFR). Cette obligation vise à garantir qu'une telle acquisition soit compatible avec les objectifs de la LDFR et, notamment, avec le principe de l'exploitation à titre personnel.

Du point de vue de l'aménagement du territoire, il est problématique que certaines constructions – en particulier les bâtiments d'ha-

bitation qui ne sont plus utilisés à des fins agricoles – soient soustraites au champ d'application de la LDFR. Si un changement d'affectation est requis, l'autorité cantonale doit d'abord constater, dans le cadre d'une décision exécutoire fondée sur le droit de l'aménagement du territoire, la légalité de l'affectation de la construction devenue inutile pour l'agriculture. 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 de l'ordonnance sur le droit foncier rural, ODFR). S'il s'agit de distraire une construction ou une installation initialement utilisée à des fins agricoles et, comme c'est alors souvent le cas, de la réaffecter à des activités non agricoles, il convient de s'assurer que cela n'entraînera pas la nécessité de réaliser de nouvelles constructions agricoles. Seuls les bâtiments d'habitation qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation peuvent être séparés de l'entreprise agricole et soustraits au champ d'application de la LDFR. Il s'agit à cet égard de procéder à une évaluation respectueuse des exigences de l'aménagement du territoire et axée sur le long terme.

#### Sources

LAT 24b, 4; OAT 49; LDFR 7; ODFR 4a.

Soustraction d'immeubles au champ d'application de la LDFR: arrêt du TF 1C\_262/2018 du 3.12.2018 (Küssnacht am Rigi SZ) in RJ EspaceSuisse n° 5604; arrêt du TF 2C\_729/2016 du 7.4.2017 (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, Rem. prélim. art. 16 à 16b; SCHMID-TSCHIRREN CHRISTINA/BANDLI CHRISTOPH, Commentaire LDFR, art. 5; HOFER EDUARD, Commentaire LDFR, art. 7 (entreprise agricole), art. 9 (exploitant à titre personnel); WASSERFALLEN ANDREAS, Bäuerliches Bodenrecht, in NORER ROLAND (éd.), Handbuch zum Agrarrecht, Berne 2017, p. 331 ss; ZÜRCHER FRANÇOIS, La coordination entre aménagement du territoire et droit foncier rural: Quand? Pourquoi? Comment?, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 2004, p. 1 ss.

# Entreprise agricole

## Landwirtschaftliches Gewerbe

Le droit de l'aménagement du territoire utilise les deux notions d'exploitation agricole et d'entreprise agricole. Ce faisant, il se réfère d'une part au droit agricole (en particulier à l'ordonnance sur la terminologie agricole, OTerm), d'autre part au [droit foncier rural](#). Ces deux notions recouvrent des réalités bien distinctes. Une exploitation agricole se consacre à la production végétale ou à la garde d'animaux ou aux deux activités à la fois. Elle peut 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 n'implique pas une charge de travail minimale. Pour que son activité ne soit cependant pas assimilée à de l'[agriculture pratiquée en tant que 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.

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 \(UMOS\)](#) (art. 7 al. 1 et art. 5 LDFR).

En droit de l'aménagement du territoire, la notion d'entreprise agricole revêt une grande importance, car seules les entreprises agricoles peuvent bénéficier, en zone agricole, de la possibilité d'ériger certaines constructions au titre de constructions conformes à l'affectation de la zone (art. 16a<sup>bis</sup> LAT: [droit de détention de chevaux](#); art. 34 al. 3 OAT: bâtiments d'habitation conformes à l'affectation de la zone) et d'exercer

certaines activités leur permettant d'obtenir des revenus complémentaires (art. 24b LAT: [activité accessoire non agricole](#)).

### Sources

LDFR 5; LDFR 7.

ATF 140 II 223; arrêt du TF 2C\_342/2014 du 17.4.2015 (canton LU).

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, Rem. préel. art. 16 à 16b; HOFER EDUARD, Commentaire LDFR, art. 7.

# Entreprise de services agricoles

## Lohnunternehmen

Les services agricoles ne relèvent pas de la production agricole au sens de la LAT. Une entreprise qui engage principalement ses machines pour le compte de tiers (entreprise de services agricoles) n'est donc pas, du point de vue du droit de l'aménagement du territoire, une exploitation agricole. Aussi les constructions et installations nécessaires ne sont-elles pas réputées conformes à l'affectation de la zone agricole. De telles activités ne peuvent être exercées qu'au titre de l'article 24b LAT. [activité accessoire non agricole: sans lien étroit avec l'entreprise agricole](#) Il est aussi possible de constituer une [communauté ou une communauté partielle d'exploitation](#) destinée à mutualiser les machines («Maschinenring»). Même la réalisation d'un hangar commun peut être autorisée dans ce cadre. Les entreprises de services agricoles professionnelles doivent toutefois être implantées en zone artisanale ou industrielle.

### Sources

LAT 16a; OAT 34.

Arrêt du TF 1C\_482/2014 du 4.9.2015 (Villmergen AG) in RJ EspaceSuisse n° 4916; arrêt du TF 1A.110/2001 du 4.12.2001 (Boswil/Bünzen AG) in RJ EspaceSuisse



n° 2368; arrêt du TF 1C\_429/2015 du 28.9.2016 (Winkel ZH) in RJ EspaceSuisse n° 5215.

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

## Équipement

### Erschliessung

Un équipement moderne comprend le raccordement des constructions au réseau routier, aux canalisations d'adduction d'eau potable, aux égouts et au réseau d'électricité. 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 frais d'équipement sont en général intégralement supportés par les privés (syndicats, etc.), 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 2005).



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

Depuis la révision partielle 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 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. Pour financer de tels services, le canton du Jura prévoit, en cas de réaffectation de constructions sises hors zone à bâtir, la perception d'une contribution de 30 % sur la plus-value (art. 111a et 111b LCAT-JU).

L'équipement de la zone à bâtir ne peut en principe pas être réalisé à travers la zone agricole. 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

LAT 19; OAT 43a.

Équipement empiétant sur la zone inconstructible: arrêt du TF 1C\_74/2018 du 12.4.2019 (Collex-Bossy GE) in RJ EspaceSuisse n° 5706; arrêt du TF 1C\_501/2018 du 15.5.2019 (Saanen BE) in RJ EspaceSuisse n° 5668; arrêt du TF 1C\_350/2014 du 13.10.2015 (Wollerau SZ) in RJ EspaceSuisse n° 4961; arrêt du TF 1A.49/2006 du 19.7.2006 (Zollikon ZH) in RJ EspaceSuisse n° 3218; arrêt du TF 1A.232/2005 du 13.6.2006 (Meggen LU) in RJ EspaceSuisse n° 3208; arrêt du TF 1A.246/2005 du 31.3.2006 (Zurich ZH) in RJ EspaceSuisse n° 3139; arrêt du TF 1A.256/2004 du 31.8.2005 (Saanen BE) in RJ EspaceSuisse n° 3019; ATF 118 Ib 497 (Alpnach OW) in RJ EspaceSuisse n° 515; aucun droit à l'équipement ne découlant de la garantie de la situation acquise: arrêt du TF 5A\_713/2017 du 7.6.2018 (canton GL) in RJ EspaceSuisse n° 5572; 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 17.2.1999, 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. 24; MARKSTEIN SCHMIDIGER KARINE, L'autonomie communale a des limites, in EspaceSuisse, Inforum 4/2019, p. 10 ss; GMÜNDER MARKUS, Les moteurs de la construction hors zone à bâtir, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 1/2016; BÜHLMANN LUKAS, Peut-on empiéter sur du terrain non constructible pour équiper une zone à bâtir?, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 1/2007; VON REDING DIETER, Comment financer l'équipement des zones à bâtir?, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Mémoire 72, Berne 2006.

## Équitation

### Reitsport

Les constructions et installations destinées à l'équitation et à la détention de chevaux à des fins commerciales (écoles d'équitation, centres équestres, commerce de chevaux, entreprises de calèches, etc.) doivent en principe être implantées en zone à bâtir ou dans une zone spéciale au sens de l'article 18 LAT.

→ [détention de chevaux](#)

→ [détention d'animaux à titre de loisir](#)

→ [installations de sports et loisirs](#)

### Sources

LAT 15; LAT 18.

Arrêt du TF 1C\_347/2017 du 23.3.2018 (Gontenschwil AG) in RJ EspaceSuisse n° 5489; arrêt du TF 1A.84/2006 du 26.1.2007 (Hilfikon AG) in RJ EspaceSuisse n° 3293; décision de l'exécutif du canton de Bâle-Campagne n° 566/1998 du 17.3.1998 (Binningen BL) in RJ EspaceSuisse n° 3497.

## Espace réservé aux eaux

### Gewässerraum

Les animaux et plantes vivant dans ou au bord des eaux superficielles n'ont pas seulement besoin que celles-ci soient propres, mais aussi qu'elles disposent d'un espace naturel suffisant. En vertu de la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux), les cantons sont tenus de déterminer l'espace nécessaire aux eaux superficielles pour garantir leurs fonctions naturelles, leur utilisation et la protection contre les crues (art. 36a LEaux). Les cantons et communes doivent tenir compte de l'espace réservé aux eaux dans leurs plans directeurs et d'affectation, et veiller à ce qu'il soit aménagé et exploité de façon extensive. Conformément à l'ordonnance sur la protection des eaux (OEaux), les cantons avaient jusqu'au 31 décembre 2018 pour déterminer l'espace réservé

aux eaux sur leur territoire. Là où ils ne l'ont pas encore fait, ce sont les distances prévues dans les dispositions transitoires directement applicables de la Confédération qui prévalent.

Le Guide modulaire pour la détermination et l'utilisation de l'espace réservé aux eaux en Suisse décrit, dans le sous-module M 3.1, quels modes d'utilisation et d'exploitation sont autorisés, et quelles règles s'appliquent aux constructions et installations situées dans l'espace réservé aux eaux. Le sous-module M 3.3 expose quelle est la marge de manœuvre disponible pour une utilisation agricole de l'espace réservé aux eaux qui a déjà été fixé. Y sont clarifiées les questions relatives à la manière de traiter les installations situées dans l'espace réservé aux eaux, ainsi qu'aux modes d'utilisation agricole envisageables (surface agricole utile [SAU] → [surfaces d'assolement \[SDA\]](#), exploitation). Peuvent ainsi être autorisés, par voie dérogatoire, les chemins agricoles et forestiers gravelés ou dotés de bandes de roulement à une distance minimale de 3 m de la rive du cours d'eau, si les conditions topographiques laissent peu de marge (art. 41c al. 1 let. b OEaux). En outre, l'espace réservé aux eaux peut faire l'objet d'une exploitation agricole extensive, pour autant que celle-ci réponde aux exigences de l'ordonnance sur les paiements directs (OPD) concernant certaines surfaces de promotion de la biodiversité (art. 41c al. 4 OEaux).

Les installations sises dans l'espace réservé aux eaux hors zone à bâtir qui ont été réalisées légalement et peuvent être utilisées conformément à leur destination bénéficient en principe, en vertu de l'article 41c alinéa 2 OEaux, de la garantie de la situation acquise. Elles ne doivent donc pas être supprimées et peuvent faire l'objet des travaux d'entretien nécessaires. Sont réputés tels les travaux de construction qui servent à préserver l'installation dans son état traditionnel, sans l'agrandir, ni en modifier l'affectation, ni en assurer la conservation au-delà de sa durée de vie normale (arrêt Saas-Balen VS).



L'espace réservé aux eaux bénéficie d'une protection très stricte. L'aménagement d'un chemin agricole gravelé à proximité d'une rive requiert une autorisation exceptionnelle. Photo: F. Wyss, EspaceSuisse

Si l'espace réservé aux eaux empiète sur des SDA, ces dernières restent en principe utilisables à des fins agricoles (exploitation extensive). Les surfaces concernées peuvent être portées séparément au contingent des SDA et n'ont pas à être compensées.

#### Sources

Arrêt du TF 1C\_22/2019, 1C\_476/2019 du 6.4.2020 (Saas-Balen VS) in RJ EspaceSuisse n° 5798; arrêt du TF 1C\_15/2019 du 13.12.2019 (Bubendorf BL) in RJ EspaceSuisse n° 5743; arrêt du TF 1C\_130/2017 du 19.10.2018 (Port-Valais VS) in RJ EspaceSuisse n° 5596; arrêt du Tribunal de recours en matière de constructions du canton de Zurich BRGE III n° 0117/2013 du 25.9.2013 (canton ZH) in RJ EspaceSuisse n° 4936.

DTAP, CDCA, OFEV, ARE, OFAG (éd.) 2019: Espace réservé aux eaux. Guide modulaire pour la détermination et l'utilisation de l'espace réservé aux eaux en Suisse, téléchargeable sous: [dta.ch](http://dta.ch) > Documentation > Notices d'information > Guide modulaire Espace réservé aux eaux; FRITZSCHKE CHRISTOPH/BÖSCH PETER/WIPF THOMAS/KUNZ DANIEL, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6<sup>e</sup> édition, Wädenswil 2019, p. 1021 s.

## Exploitation de surfaces proches de leur état naturel

### Bewirtschaftung naturnaher Flächen

En vertu de l'article 34 alinéa 1 lettre b OAT, l'exploitation de surfaces proches de leur état naturel est réputée conforme à l'affectation de la zone. Leur entretien représente une activité agricole, même s'il comporte surtout un intérêt écologique, sans produire de denrées agricoles à proprement parler. Ces prestations sont rémunérées par des contributions spécifiques (ordonnance sur les paiements directs).

#### 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 16.8.1999 (Nennkofen 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.

## Extension d'une utilisation non conforme à l'affectation de la zone agricole

### Erweiterung einer zonenwidrigen Nutzung

L'extension d'une utilisation 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. Une extension 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](#)
- si, dans le cas des bâtiments érigés selon l'ancien droit, les conditions de l'article 24c LAT sont remplies, → [transformation partielle](#)
- si elle est, dans le cas des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement complet d'affectation sous le nouveau droit (art. 24d al. 1 LAT), indispensable pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles (art. 42a al. 1 OAT),



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

- si elle est, dans le cas des → **constructions dignes d'être protégées** au sens de l'article 24d alinéa 2 LAT, compatible avec le but de la protection,
- si elle remplit, dans le cas des → **constructions et installations à usage commercial érigées selon l'ancien droit**, les exigences de l'article 37a LAT, ou
- si elle permet aux personnes habitant à proximité de détenir des animaux à titre de loisir (→ **détention d'animaux à titre de loisir** → **agriculture pratiquée en tant que loisir** → **détention de chevaux**) dans les bâtiments et parties de bâtiments inhabités (art. 24e LAT).



Les constructions existantes devenues 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

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). → **entreprise agricole** Dans le cas des → **activités accessoires non agricoles étroitement liées à l'entreprise agricole**, des constructions annexes ou mobilières peuvent être autorisées jusqu'à une surface de 100 m<sup>2</sup>, pour autant que l'espace disponible dans les constructions et installations existantes soit insuffisant (art. 24b al. 1<sup>bis</sup> 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 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 constructions érigées selon l'ancien droit (art. 24c LAT) est régie à l'article 42 OAT.

#### → **transformation partielle: conditions**

Depuis la révision législative de 2012, les agrandissements à l'extérieur du volume bâti existant 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.

De fait, les agrandissements vers l'extérieur ne peuvent plus être autorisés que dans de très rares cas. L'agrandissement total ne peut alors excéder ni 30 % ni 100 m<sup>2</sup>, 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 existant 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). Pour apprécier

si ce dernier critère est rempli, il convient notamment de tenir compte, au niveau des abords, d'éléments d'aménagement tels que végétation, terrasses, aires de grillades et autres clôtures.

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).

Une transformation destinée à la → **détention d'animaux à titre de loisir**, à → **l'agriculture pratiquée en tant que loisir** et à la → **détention de chevaux** – 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 est imputée aux possibilités légales d'agrandissement de ce bâtiment selon l'article 42 alinéa 3 OAT.

De manière générale, il convient de tenir compte des conditions énoncées à l'article 43a OAT. → **autorisation exceptionnelle**

#### 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 Tribunal administratif du canton de St-Gall B 2019/62 du 26.9.2019 (Eichberg SG) in RJ EspaceSuisse n° 5752; arrêt du TF 1C\_48/2017 du 22.12.2017 (Grindelwald BE) in RJ EspaceSuisse n° 5474; arrêt du TF 1C\_382/2016 du 6.4.2017 (Obersaxen-Mundaun GR) in RJ EspaceSuisse n° 5292; arrêt du TF 1C\_312/2016 du 3.4.2017 (Degersheim SG) in RJ EspaceSuisse n° 5304; arrêt du TF 1C\_247/2015 du 14.1.2016 (canton GE) in RJ EspaceSuisse n° 4974; arrêt du TF 1C\_347/2014 du 16.1.2015 (Uster ZH) in RJ EspaceSuisse n° 4767; arrêt du TF 1C\_351/2011 du 7.3.2012 (Wädenswil ZH) in RJ EspaceSuisse n° 4321; arrêt du TF 1C\_559/2010 du 18.5.2011 (Vex VS) in RJ EspaceSuisse n° 4166; arrêt du TF 1C\_391/2010 du 19.1.2011 (Betten VS) in RJ EspaceSuisse n° 4077; arrêt du TF 1C\_191/2009 du 7.10.2009 (Niederrohrdorf AG) in RJ EspaceSuisse n° 3884; arrêt du TF 1A.290/2004 du 7.4.2005 (Herisau AR) in RJ EspaceSuisse n° 3069; agrandissement non autorisé de bâtiments contrairement au droit: arrêt du TF 1C\_486/2015 du 24.5.2016 (Leysin VD) in RJ EspaceSuisse n° 5136; arrêt du TF 1C\_514/2011 du 6.6.2012 (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 1.3.2018 (Kriens LU) in RJ EspaceSuisse n° 5463; arrêt du Tribunal administratif du canton de Berne 100.2014.322 du 3.5.2016 (Schwarzenburg BE) in RJ EspaceSuisse n° 5343.

ARE, Explications relatives à la révision de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 10.10.2012; ARE, Explications/recommandations, V: Autorisations au sens de l'article 24c LAT: modifications apportées aux constructions et installations devenues contrairement à l'affectation de la zone; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 4.7.2007, avec exemples de calcul; tableau pour les calculs relatifs aux agrandissements au titre de l'article 42 alinéa 3 OAT téléchargeable sous: are.admin.ch > Développement et aménagement du territoire > Droit de l'aménagement du territoire > Constructions hors de la zone à bâtir.

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 EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 1/2013.

## Garantie de la situation acquise

### Besitzstandsgarantie

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 autorise dès lors non 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.

Bénéficient d'une garantie étendue de la situation acquise les → **constructions et installations érigées selon l'ancien droit**, c'est-à-dire celles qui ont été construites avant l'entrée en



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

vigueur de la séparation entre zones à bâtir et zones non constructibles (1<sup>er</sup> juillet 1972), ainsi que celles qui ont par la suite été affectées à la zone non constructible dans le cadre d'un dézonage. Ce dernier cas de figure peut notamment se produire lorsqu'une commune doit réduire une zone à bâtir surdimensionnée. Aux constructions érigées selon l'ancien droit s'appliquent les articles 24c LAT et 42 OAT (le cas des → **constructions et installations à usage commercial érigées selon l'ancien droit** 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 la plupart du temps été construits avant l'instauration d'une séparation stricte entre zone à bâtir et zone non constructible, le principe de la bonne foi voulant dès lors qu'ils puissent continuer d'être utilisés avec une certaine flexibilité.

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 1<sup>er</sup> 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). Les constructions qui existaient déjà lors de l'instauration de la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire et qui étaient et sont encore utilisées à des fins agricoles n'entrent pas dans la catégorie des constructions et installations érigées selon l'ancien droit, car l'instauration de cette séparation ne les a pas rendues contraires à l'affectation de la zone (arrêté Laupersdorf SO).

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 fondées sur cette disposition 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), aux bâtiments situés dans des → **territoires à habitat traditionnellement dispersé** (art. 39 al. 1 OAT) et dans des → **zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural** (art. 33 OAT), ainsi qu'aux → **constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage** (art. 39 al. 2 OAT). Aux constructions et installations situées dans l'→ **espace réservé aux eaux** s'applique la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux).

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 soumis à autorisation 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 33; 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 3.10.2017 (Einsiedeln SZ) in RJ EspaceSuisse n° 5344; arrêt du TF 1C\_514/2011 du 6.6.2012 (Maladers GR) in RJ EspaceSuisse n° 4384; pas de garantie de la situation acquise pour les bâtiments d'habitation dont la démolition a été ordonnée: arrêt du TF 1C\_49/2019 du 11.11.2019 (Schüpfheim LU) in RJ EspaceSuisse n° 5750; impossibilité d'utiliser la construction conformément à sa destination: arrêt du TF 1C\_325/2018 du 15.3.2019 (Flums SG) in RJ EspaceSuisse n° 5654; arrêt du TF 1C\_207/2015 du 9.9.2015 (Chésopelloz FR) in RJ EspaceSuisse n° 4932; arrêt du TF 1C\_356/2010 du 21.2.2011 (Matzendorf SO) in RJ EspaceSuisse n° 4094; zone de maintien de l'habitat rural: arrêt du TF 1C\_62/2018 du 12.12.2018 (Arosa GR) in RJ EspaceSuisse n° 5600; art. 24a LAT: arrêt du TF 1C\_283/2017 du 23.8.2017 (Hochwald SO) in RJ EspaceSuisse n° 5412; les constructions utilisées à des fins agricoles ne tombent pas sous le coup de l'article 24c LAT: arrêt du TF 1C\_145/2019 du 20.5.2020 (Laupersdorf SO) in RJ EspaceSuisse n° 5807.

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 BENOÏT BOVAY (éd.), Mélanges Pierre Moor, 2005, p. 747; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bâtiments d'habitation existants sis hors de la zone à bâtir, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 1/2013; BÜHLMANN LUKAS, La transformation des étables n'est autorisée qu'à titre exceptionnel, in EspaceSuisse, Inforum 2/2019, p. 19 ss.

## Habitation: conformité à l'affectation de la zone agricole

### Wohnen: Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

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 LDFF;
- il est prévisible que cette entreprise pourra 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. En vertu de l'article 34b alinéa 5 OAT, construire de nouveaux bâtiments d'habitation en rapport avec la détention et l'utilisation de chevaux n'est, de manière générale, pas admissible. Le droit d'habiter en dehors des zones à bâtir est réservé à un cercle restreint de personnes. → **habitation sans rapport avec l'agriculture: logement pour habitant permanent** 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. Il convient toutefois d'examiner dans chaque cas, 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. Le Tribunal fédéral renvoie à cet égard aux valeurs indicatives que





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

Photo: J. Poux, EspaceSuisse

l'ARE a communiquées aux cantons dans une circulaire de 2001. L'ARE y estime à 180 m<sup>2</sup> la surface adaptée au logement de l'exploitant (bureau compris) et à 100 m<sup>2</sup> celle qui convient pour le logement de la vieille génération.

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 en priorité satisfaits 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 de nouveaux locaux 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 de constructions agricoles](#)

#### Sources

LAT 16a; OAT 34, 3 et 4.

Les constructions utilisées à des fins agricoles ne tombent pas sous le coup de l'article 24c LAT: arrêt du TF 1C\_145/2019 du 20.5.2020 (Laupersdorf SO) in RJ EspaceSuisse n° 5807; absence de pesée d'intérêts: arrêt du TF 1C\_170/2019, 1C\_171/2019 du 9.4.2020 (Corminboeuf FR); pas de nouveaux locaux d'habitation en rapport avec la garde de chevaux: arrêt du TF 1C\_319/2018 du 7.2.2019 (Wölflinswil AG) in RJ EspaceSuisse n° 5615; construction d'un nouveau bâtiment d'habitation: arrêt du TF 1C\_135/2016 du 1.9.2016 (Forst-Längenbühl BE) in RJ EspaceSuisse n° 5165; arrêt du TF 1C\_408/2012 du 19.8.2013 (Oberberg SZ) in RJ EspaceSuisse n° 4497; arrêt du TF 1C\_67/2007 du 20.9.2007 (Nusshof BL) in RJ EspaceSuisse n° 3448; arrêt du TF 1A.19/2001 du 22.8.2001 (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 20.8.2014 (Boswil AG) in RJ EspaceSuisse n° 4707; arrêt du TF 1C\_806/2013 du 04.6.2014 (Horw LU) in RJ EspaceSuisse n° 4648; arrêt du TF 1A.184/2006 du 15.2.2007 (Walchwil ZG) in RJ EspaceSuisse n° 3298; arrêt du TF 1A.78/2006 du 1.12.2006 (Bubendorf BL) in RJ EspaceSuisse n° 3274; aménagement de combles: arrêt du TF 1C\_127/2009 du 2.9.2009 (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 EspaceSuisse (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 EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 5/2009, p. 3 ss.

# Habitation sans rapport avec l'agriculture: logement pour habitat permanent

## Wohnen, nichtlandwirtschaftliches: Dauerwohnsitz

Diverses dispositions dérogatoires permettent à la population non agricole d'habiter en zone agricole. L'article 24a LAT constitue la base légale adéquate pour que des logements agricoles existants puissent être utilisés par 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 aussi 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 → **constructions et installations érigées selon l'ancien droit**) et celles érigées selon le nouveau droit (art. 24d al. 1 et 3 LAT, art. 42a OAT). Les constructions qui existaient déjà lors de l'instauration de la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire et qui étaient et sont encore utilisées à des fins agricoles, n'entrent pas dans la catégorie des constructions et installations érigées selon l'ancien droit au sens de l'article 24c LAT et ne peuvent donc pas être réaffectées à ce titre à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture (arrêt Laupersdorf SO). L'article 24d alinéa 2 LAT permet l'habitation sans rapport avec l'agriculture dans les → **constructions dignes d'être protégées**. → **changement d'affectation des constructions agricoles** 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.

Les constructions utilisées à des fins agricoles ne tombent pas sous le coup de l'article 24c LAT: arrêt du TF 1C\_145/2019 du 20.5.2020 (Laupersdorf SO) in RJ EspaceSuisse n° 5807; bâtiment d'habitation érigé selon le nouveau droit utilisé à des fins non agricoles après sa construction: arrêt du TF 1C\_135/2016 du 1.9.2016 (Forst-Längenbühl BE) in RJ EspaceSuisse n° 5165; reconstruction en plus grand après un incendie: ATF 129 II 396 (Adligenswil LU) in RJ EspaceSuisse n° 2609; isolation des combles en vue d'agrandir le logement existant: arrêt du TF 1C\_157/2011 du 21.7.2011 (Stetten AG) in RJ EspaceSuisse n° 4177; un bureau ne relève pas d'un usage d'habitation répondant aux normes usuelles: arrêt du TF 1A.290/2004 du 7.4.2005 (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 EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 1/2013.

# Habitation sans rapport avec l'agriculture: résidence secondaire

## Wohnen, nichtlandwirtschaftliches: Zweitwohnungen

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 % du parc de logements et de la surface brute de plancher habitable de chaque commune. Le 1<sup>er</sup> 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 ne peuvent y être réaffectées en résidences secondaires qu'au titre de trois dispositions dérogatoires, à savoir:

- l'article 24a LAT: réaffectation de résidences principales en résidences secondaires sans travaux de transformation;
- l'article 24c LAT: réaffectation de résidences principales non agricoles en résidences secondaires (→ [transformation partielle](#)), des agrandissements étant aussi admissibles ici à certaines conditions très restrictives (art. 42 al. 3 let. a OAT); → [extension d'une utilisation non conforme à l'affectation de la zone](#)
- l'article 24d alinéa 1 LAT: réaffectation en résidences secondaires de résidences principales jusque-là utilisées à des fins agricoles mais devenues sans utilité pour l'agriculture.

L'article 11 alinéa 3 LRS définit les possibilités d'agrandissement applicables aux résidences secondaires. Il stipule que, hors de la zone à bâtir, les agrandissements restent autorisés dans les limites des prescriptions relatives à la construction hors de la zone à bâtir.

Hors de la zone à bâtir toujours, 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 → [constructions dignes d'être protégées: changement d'affectation](#)) et dans les → [constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage](#) (art. 39 al. 2 OAT). Les résidences secondaires ne sont toutefois pas admissibles dans les → [territoires à habitat traditionnellement dispersé](#) (art. 39 al. 1 let. a OAT), où il s'agit en effet de renforcer l'habitat permanent. Dans les → [zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural](#) (art. 33 OAT), les résidences secondaires sont à autoriser avec beaucoup de circonspection (dynamique des activités de construction), mais il est possible d'en créer, dans ces périmètres, 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: changement d'affectation](#)) – 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.

Réaffectation d'une étable en logement de vacances (rejet de la demande): arrêt du TF 1C\_62/2018 du 12.12.2018 (Arosa GR) in RJ EspaceSuisse n° 5600; transformation de chambres pour le personnel en résidences secondaires (rejet de la demande): arrêt du TF 1C\_488/2010 du 8.9.2011 (St. Moritz GR) in RJ EspaceSuisse n° 4209.

ARE, Loi fédérale sur les résidences secondaires, projet du 26.6.2013, 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; BÜHLMANN LUKAS, La transformation des étables n'est autorisée qu'à titre exceptionnel, in EspaceSuisse, Inforum 2/2019, p. 19 ss.



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

## Horticulture

### Gartenbau

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). 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. Des différences existent 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 de garde d'animaux de rente ([détention 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. De telles activités ne peuvent être jugées conformes à l'affectation de la zone que dans les limites restrictives définies

à l'article 34 alinéa 2 OAT. [→ vente](#) [→ stockage](#) [→ préparation de produits agricoles](#) 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 point de vente pour articles horticoles est donc envisageable.

### 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 4.10.2013 (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; petite zone à bâtir interdite: arrêt du TF 1C\_744/2013, 1C\_778/2013 du 16.7.2014 (Ballwil LU) in Rj EspaceSuisse n° 4685; conformité à l'affectation de la zone d'une pépinière et d'un dépôt de terre végétale: arrêt du TF 1C\_257/2012 du 6.9.2012 (Egg ZH) in Rj EspaceSuisse n° 5188.

ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 4.7.2007, 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, Rem. pré-l. art. 16 à 16b, art. 24b.

## Identité

### Identität

Une transformation n'est réputée partielle ([→ transformation partielle: conditions](#)) et un agrandissement, mesuré ([→ extension d'une utilisation non conforme à l'affectation de la zone agricole](#)), 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 pareils, 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 destina-

tion, 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 (→ [extension d'une utilisation non conforme à l'affectation de la zone agricole](#)): 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 et ses incidences sur le territoire et l'environnement. Ces dernières dépendront aussi de l'aménagement des abords, végétation, terrasses, aires de grillades et autres clôtures devant être prises en considération lors de l'examen du critère de l'identité (arrêts Eichberg SG et Altshofen LU). Le coût des travaux revêt lui aussi une certaine importance, car il reflète 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, tout en répondant par ailleurs à l'évolution des besoins. La démolition d'une petite maison rurale et son remplacement par une maison de vacances moderne ne respecteraient par exemple pas l'identité de la construction.

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 (voir l'encadré «Guides relatifs aux constructions en zone agricole», p. 72).



Agrandissement mesuré d'un bâtiment d'habitation à Saanen BE. Photo: B. Jud, EspaceSuisse

## Sources

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

Identité de la construction non respectée: architecture et aménagement des abords, arrêt du Tribunal administratif du canton de St-Gall B 2019/62 du 26.9.2019 (Eichberg SG) in RJ EspaceSuisse n° 5752; arrêt du TF 1C\_128/2018 du 28.9.2018 (Altshofen LU) in RJ EspaceSuisse n° 5558; aménagement d'un WC/douche et d'un sauna dans une grange, arrêt du TF 1C\_171/2017 du 3.10.2017 (Einsiedeln SZ) in RJ EspaceSuisse n° 5384; pose de panneaux solaires contre une clôture en treillis, arrêt du TF 1C\_99/2017 du 20.6.2017 (Mettmenstetten ZH) in RJ EspaceSuisse n° 5344; remplacement d'une maison d'estive par une maison habitable à l'année, arrêt du TF 1C\_312/2016 du 3.4.2017 (Degersheim SG) in RJ EspaceSuisse n° 5304; relèvement d'une clôture en treillis, arrêt du TF 1C\_330/2012 du 22.4.2013 (Adliswil ZH) in RJ EspaceSuisse n° 4446; remplacement d'une couverture végétale par une couverture en tuiles, arrêt du TF 1C\_335/2012 du 19.3.2013 (Bavois VD) in RJ EspaceSuisse n° 4452; remplacement d'un chalet par une maison 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 16.7.2004 (Schwyz SZ) in RJ EspaceSuisse n° 2800; transformation d'un rucher en maison de week-end, arrêt du TF 1A.238/2003 du 17.6.2004 (Zell ZH) in RJ EspaceSuisse n° 2801.

Identité de la construction respectée: réaffectation d'un stand de tir en maison des jeunes, arrêt du TF 1C\_281/2015 du 28.6.2016 (Eschlikon TG) in RJ EspaceSuisse n° 5112; réaffectation d'une maison de retraite en foyer pour réfugiés, arrêt du TF 1C\_178/2015 et 1C\_168/2015 du 11.5.2016 (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 EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 1/2013.

## Implantation imposée par la destination de la construction

### Standortgebundenheit

La réalisation d'une construction non conforme à l'affectation de la zone ou la transformation d'une construction existante dans une mesure qui excède les possibilités visées aux articles 24a-e LAT peuvent être autorisées, à titre exceptionnel, si leur implantation est imposée par leur destination et qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose. → [pesée des intérêts](#)

Selon la formule retenue par le Tribunal fédéral, «le critère de l'implantation imposée par la destination de la construction [...] doit être considéré comme rempli lorsque des raisons objectives – techniques, économiques ou découlant de la nature du sol – justifient la réalisation de l'ouvrage projeté à l'emplacement prévu (implantation imposée positivement par la destination de la construction) ou lorsque ledit ouvrage ne peut, pour des raisons déterminées, être réalisé en zone à bâtir (implantation imposée négativement par la destination de la construction). [...] il n'est [...] pas nécessaire qu'aucun autre emplacement que celui proposé n'entre en ligne de compte, mais il suffit que des motifs particulièrement importants et objectifs fassent apparaître celui-ci comme beaucoup plus avantageux que d'autres sites en zone à bâtir.»

La dernière phrase de la formule décrit le cas où l'implantation de la construction est imposée



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

Photo: A. Straumann, EspaceSuisse

de façon relative par sa destination. Seules des raisons objectives 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 ou d'une antenne de téléphonie mobile (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 (p. ex. 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, ni les idées ou désirs subjectifs des individus, ni des critères d'opportunité ou de convenance personnelle ne peuvent être pris en considération. 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 que le terrain soit moins cher en dehors qu'à l'intérieur de la zone à bâtir découle de l'interdiction de construire hors 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.

Critère de l'implantation imposée par la destination de la construction jugé rempli: 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, ATF 141 II 245 (Bichelsee-Balterswil TG) in RJ EspaceSuisse n° 4865; ATF 138 II 570 (La Folliaz FR) in RJ EspaceSuisse n° 4563; arrêt du TF 1C\_478/2008 du 28.8.2009 (Nesslau-Krummenau SG) in RJ EspaceSuisse n° 3380; restaurant de montagne, arrêt du TF 1C\_553/2010 du 20.7.2011 (Glaris Sud GL) in RJ EspaceSuisse n° 4169; parking, arrêt du TF 1C\_36/2009 du 14.7.2009 (Altendorf SZ) in RJ EspaceSuisse n° 3861.

Critère de l'implantation imposée par la destination de la construction jugé non rempli: remises pour matériel, 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; exploitation d'un restaurant de piste en soirée et de nuit, arrêt du TF 1C\_640/2015 du 20.9.2016 (Davos GR) in RJ EspaceSuisse n° 5228; transformateur, arrêt du TF 1C\_604/2014 du 12.5.2015 (Sirmach TG) in RJ EspaceSuisse n° 4826; mobilier extérieur sur l'Üetliberg, arrêt du TF 1C\_610/2012 du 20.2.2014 (Stallikon ZH) in RJ EspaceSuisse n° 4621; foyer pour animaux, arrêt du TF 1C\_312/2012 du 17.4.2013 (Muhlen AG) in RJ EspaceSuisse n° 4444; hôtel, arrêt du TF 1C\_328/2010 du 7.3.2011 (Stallikon ZH) in RJ EspaceSuisse n° 4089; cha-pelle, arrêt du TF 1C\_203/2009 du 1.12.2009 (Törfel 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

### Biogasanlagen

→ [Production d'énergie à partir de biomasse](#)

## Installations de sports et loisirs

### Freizeit- und Sportanlagen

Les installations de sports et de loisirs ne sont pas conformes à l'affectation de la zone agricole. Elles sont en général 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. De tels zones et plans servent:

- à maintenir un périmètre libre de constructions (par exemple pour la pratique de l'équitation, du golf ou du ski), et/ou
- à permettre la réalisation de certaines constructions.

Les zones visées à l'article 18 LAT peuvent se superposer à la zone agricole. Le droit fédéral n'admet de telles «zones à bâtir limitées ou spéciales» que si elles reposent sur une pesée globale des



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

intérêts en présence et qu'elles ne contournent pas les buts de l'aménagement du territoire (assurer une utilisation judicieuse et mesurée du sol, regrouper les constructions au sein des zones à bâtir, empêcher le mitage du territoire). Il s'agit de mettre en balance les intérêts des milieux du sport et du tourisme avec ceux de l'agriculture, de la préservation des → **surfaces d'assolement** et de la protection du paysage.

Les installations de sports et de loisirs ne sont susceptibles d'être autorisées par voie dérogatoire, au titre de l'article 24 LAT, que si elles n'ont pas d'incidences importantes sur le territoire, l'environnement et l'équipement. Les tribunaux ont notamment estimé que cette condition était remplie dans le cas d'un parc aventure en forêt, de plusieurs terrains d'aéromodélisme et d'une place d'atterrissage pour parapentes.

#### Sources

LAT 18; LAT 24.

Piste d'aéromodélisme: arrêt du TF 1C\_477/2014 du 22.5.2015 (Rheinfelden AG) in RJ EspaceSuisse n° 4981; arrêt du TF 1C\_107/2010 du 17.6.2010 (Küssnacht ZH) in RJ EspaceSuisse n° 3992; arrêt du Tribunal cantonal du canton de Fribourg 2A 04 08 et 2A 04 80 du 27.4.2006 (Misery-Courtion FR) in RJ EspaceSuisse n° 3628; tribune pour terrain de lutte: arrêt du TF 1C\_344/2017 du 17.4.2018 (Heimiswil BE) in RJ EspaceSuisse n° 5539; parc aventure en forêt: arrêt du Tribunal administratif du canton de Berne 100.2012.456 du 11.6.2014 (Berne BE) in RJ EspaceSuisse n° 4920; 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 25.9.2009 (Baar ZG) in RJ EspaceSuisse n° 3877; domaine skiable: arrêt du TF 1A.183/2004 du 25.7.2005 (Champéry VS) in RJ EspaceSuisse n° 3192; place d'atterrissage pour parapentes: ATF 119 Ib 222 (Ingenbohl SZ) in RJ EspaceSuisse n° 693; stand de tir de chasse et pigeons d'argile: arrêt du TF 1A.183/2001 du 18.9.2002 (Waldkirch SG) in RJ EspaceSuisse n° 2527.

ARE, Comment l'aménagement du territoire appréhende les activités liées au cheval, version actualisée 2015.

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, art. 18; BLIND SONIA, Petites entités urbanisées hors zone à bâtir et petites zones à bâtir, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement

4/2014; KISSLING SAMUEL, Les activités de loisirs hors de la zone à bâtir, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 3/2009; SPORI NIKLAUS, Le problème des mini-zones hors des zones constructibles, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 3/2008, p. 6 ss; WIDMER DREIFUSS THOMAS, Planung und Realisierung von Sportanlagen, thèse de doctorat, Zurich, 2002; voir aussi les divers documents relatifs à la planification des installations sportives à commander sur le site de l'Office fédéral du sport: ofspo.admin.ch > Documentation > Publications dans le domaine des installations sportives.

## Installations de téléphonie mobile

### Mobilfunkanlagen

Pour qu'une installation de téléphonie mobile puisse être réalisée hors de la zone à bâtir, il faut que son implantation soit imposée par sa destination. → **implantation imposée par la destination de la construction**

Une nouvelle installation de téléphonie mobile peut être autorisée hors de la zone à bâtir:

- si cette installation sert à combler un déficit technique avéré de couverture ou de capacité du réseau;
- si les sites d'implantation alternatifs envisageables ont fait l'objet d'une évaluation dont il ressort:
  - qu'il n'est pas possible d'agrandir une installation existante,
  - que le déficit de couverture ou de capacité observé ne peut être comblé dans une mesure suffisante par une ou plusieurs installations implantées en zone à bâtir, et
  - que l'emplacement retenu hors de la zone à bâtir présente, en termes de couverture, des avantages qui le font paraître bien plus favorable que les sites d'implantation potentiels en zone à bâtir, et
- si aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à l'octroi de l'autorisation requise (prescriptions de l'art. 13 et de l'annexe 2 ORNI en matière d'immissions, zone de danger 1,





Le Tribunal fédéral a eu à se pencher sur cette antenne de téléphonie mobile, posée sur un pylône de téléski à Falera GR. Photo: B. Jud, EspaceSuisse

protection des eaux souterraines, protection des eaux superficielles, protection du paysage, protection de la nature, intérêts liés à la forêt, etc.).

Il convient par ailleurs, dans toute la mesure du possible, de poser l'installation de téléphonie mobile concernée sur des éléments d'infrastructure – pylônes électriques, candélabres, etc. – ou des bâtiments et installations agricoles préexistants.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une pesée globale des intérêts en présence et une évaluation des sites d'implantation envisageables s'imposent aussi en cas de transformation ou d'agrandissement d'une antenne de téléphonie mobile existante. Il n'est en effet pas exclu que les circonstances qui avaient à l'origine conduit à considérer l'implantation de l'installation comme imposée par sa destination aient changé dans l'intervalle (arrêt Falera GR).

#### Sources

LAT 24.

Arrêt du TF 1C\_11/2016 du 10.6.2016 (Walterswil BE) in RJ EspaceSuisse n° 5180; arrêt du TF 1C\_265/2014 du 22.4.2015 (Bichelsee-Balterswil TG) in RJ EspaceSuisse n° 4865; arrêt du TF 1C\_200/2012 du 17.12.2012

(Falera GR) in RJ EspaceSuisse n° 4407; arrêt du TF 1C\_227/2012 du 27.11.2012 (La Folliaz FR) in RJ EspaceSuisse n° 4563; arrêt du TF 1C\_478/2008 du 28.8.2009 (Nesslau-Krummenau SG) in RJ EspaceSuisse n° 3880; arrêt du TF 1C\_14/2008 du 25.2.2009 (Uitikon ZH) in RJ EspaceSuisse n° 3784; arrêt du TF 1C\_345/2008 du 29.1.2009 (Fieschertal VS) in RJ EspaceSuisse n° 3760.

OFEV et al. (éd.), Téléphonie mobile: guide à l'intention des communes et des villes, Berne 2010.

## Installations solaires

### Solaranlagen

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 autorisation 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'article 32a OAT énonce les critères permettant de définir à partir de quand une ins-



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

tallation solaire doit être considérée comme «suffisamment adaptée aux toits» au sens de l'art. 18a LAT. Une → [pesée des intérêts](#) en présence reste toutefois nécessaire.

### Sources

LAT 18a.

Îles solaires sur le lac de Neuchâtel: arrêt du TF 1C\_405/2016 du 30.5.2018 (Neuchâtel NE) in RJ EspaceSuisse n° 5583; pose de panneaux solaires contre une clôture en treillis: arrêt du TF 1C\_99/2017 du 20.6.2017 (Metmenstetten ZH) in RJ EspaceSuisse n° 5344; pose de panneaux solaires sur un bâtiment d'exploitation protégé: arrêt du TF 1C\_179/2015 et 1C\_180/2015 du 11.5.2016 (Lungern OW) in RJ EspaceSuisse n° 5066; pose de panneaux solaires sur un hangar à bateaux: arrêt du TF 1C\_311/2012 du 28.8.2013 (Zurich ZH) in RJ EspaceSuisse n° 4498; pose d'une installation solaire isolée près d'une cabane d'alpage: arrêt du TF 1C\_391/2010 du 19.1.2011 (Betten VS) in RJ EspaceSuisse n° 4077.

JÄGER CHRISTOPH, Commentaire pratique LAT: Protection juridique et procédure, art. 18a; JÄGER CHRISTOPH, Installations solaires, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 6/2014.

## Logement de vacances

### Ferienwohnung

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](#). Eu égard à 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:



Ce mayen, situé à Furna GR, est loué comme maison de vacances. Son identité d'origine a été respectée. Photo: F. Wyss, EspaceSuisse

- En cas de → [changement d'affectation de constructions agricoles](#) à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture au titre de l'article 24d al. 1 LAT, des logements de vacances sont susceptibles d'être créés moyennant le respect des conditions énumérées à l'article 43a OAT et 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 en cas de changement complet d'affectation de → [constructions dignes d'être protégées](#) ou de → [constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage](#) au sens des articles 24d alinéa 2 LAT et 39 alinéa 2 OAT. Outre les exigences en matière de protection, il convient de tenir compte des exigences respectives des articles 24d alinéa 3 LAT et 39 alinéa 3 OAT. Il s'agit notamment de préserver les qualités pour lesquelles le bâtiment a été mis sous protection (aspect extérieur, structure architecturale), ce qui n'est pas toujours compatible avec le

confort minimal aujourd'hui exigé pour des appartements de vacances (restrictions en matière de modifications architecturales et d'extension de l'→ [équipement](#)).

- 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 al. 1 OAT). 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 1<sup>er</sup> juillet 1972 et qui sont devenus contraires à l'affectation de la zone suite à une modification de la législation ou des plans bénéficient de la → [garantie étendue de la situation acquise](#) au titre des articles 24c LAT et 41 et 42 OAT.

#### Sources

LAT 24a; LAT 24b; LAT 24c; LAT 24d; OAT 39; OAT 41; OAT 42.

Réaffectation d'une étable en logement de vacances (rejet de la demande): arrêt du TF 1C\_62/2018 du 12.12.2018 (Arosa GR) in RJ EspaceSuisse n° 5600; transformation d'une maison de vacances en maison d'habitation (rejet de la demande): arrêt du TF 1C\_312/2016 du 3.4.2017 (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 8.9.2011 (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 4.7.2007, art. 40; ARE, Loi fédérale sur les résidences secondaires, projet du 26.6.2013, et explications y relatives.

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24 à 24d; WOLF STEPHAN/PFAMMATER ARON (éd.), *Zweitwohnungsgesetz (ZWG) – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung (ZVV)*, Berne 2017; BÜHLMANN LUKAS, La transformation des étables n'est autorisée qu'à titre exceptionnel, in EspaceSuisse, Inforum 2/2019, p. 19 ss; voir aussi: Patrimoine suisse, fondation Vacances au cœur du patrimoine: [ferienimbaudenkmal.ch](http://ferienimbaudenkmal.ch).

## Marge brute

### Deckungsbeitrag

La marge brute (MB) correspond 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 de garde d'animaux de rente non tributaires du sol.

→ [développement interne](#)

→ [agriculture non dépendante du sol](#)

Dans la zone agricole traditionnelle (par opposition à la → [zone agricole spéciale](#)), il faut en principe, pour qu'une exploitation pratiquant la garde d'animaux de rente soit jugée conforme à l'affectation de la zone, qu'elle fournisse une part suffisante de la base fourragère. À certaines conditions, cependant, la conformité à l'affectation de la zone est aussi admise pour les activités de garde d'animaux de rente pratiquées au titre de → [développement interne](#), même si l'exploitation ne peut fournir de base fourragère suffisante. Il faut toutefois que cette activité demeure secondaire par rapport à l'exploitation traditionnelle, tributaire du sol. D'après la 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 et à l'aune du critère de la marge brute, et à celle du critère du → [potentiel en matières sèches](#).

La Conférence suisse des services de l'agriculture cantonaux (COSAC) propose, 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.

Dépendance du sol non prépondérante: arrêt du Tribunal administratif du canton de St-Gall B 2018/46 du 24.10.2019 (canton SG) in RJ EspaceSuisse n° 5726; arrêt du TF 1C\_426/2016 du 23.8.2017 (Waldkirch SG) in RJ EspaceSuisse n° 5381; arrêt du Tribunal administratif du canton de St-Gall B 2015/32 du 19.7.2016 (Waldkirch SG) in RJ EspaceSuisse n° 5440; arrêt du TF 1C\_221/2016 du 10.7.2017 (Bonfol JU); 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; Agridea Lindau et Lausanne, FiBL: marges brutes (dernières éditions en date); Conférence suisse des services de l'agriculture cantonaux (COSAC), feuille de calcul MB/matière sèche, téléchargeable sous: ldk-cdca.ch > COSAC/KOLAS > Thèmes > Construcion agricole.

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

## Obligation de planifier

### Planungspflicht

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 au sens de l'article 18 ou de l'article 16a alinéa 3 LAT. 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. C'est la plupart du temps le cas pour les décharges et les sites d'extraction de matériaux, ainsi que pour les terrains de golf. Pour la culture maraîchère et l'horticulture pratiquées selon un mode de production indépendant du sol, l'ordonnance sur l'aménagement du territoire fixe à 5'000 m<sup>2</sup> la surface à



Les projets comme cette gravière à Rubigen BE sont soumis à l'obligation de planifier. Photo: F. Wyss, EspaceSuisse

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: conformité à l'affectation de la zone](#)). 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, comme par exemple des zones pour petites entités urbanisées. [→ zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural](#)

### Sources

LAT 2; LAT 16, 3; LAT 16a, 3; OAT 37, 1 OAT 38.

Obligation de planifier confirmée: îles solaires sur le lac de Neuchâtel, arrêt du TF 1C\_405/2016 du 30.5.2018 (Neuchâtel NE) in RJ EspaceSuisse n° 5583; commerce d'animaux en gros, arrêt du TF 1C\_71/2015 du 23.6.2015 (Schönholzerswilen TG) in RJ EspaceSuisse n° 4866; zone spéciale pour un centre de sécurité routière, arrêt du TF 1A.230/2005 du 4.4.2006 (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 6.10.2003 (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 20.6.2008 (Fiesch VS) in RJ EspaceSuisse n° 3683; arrêt du TF 1P.576/2005 du 4.4.2006 (Dotzigen BE) in RJ EspaceSuisse n° 3141.

ARE, Explications/recommandations OAT, II.

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

## Observation du territoire

### Raumb Beobachtung

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 2019, l'ARE a une nouvelle fois résumé les résultats de ses récentes analyses dans le rapport «Monitoring de la construction hors zone à bâtir». Il y est relevé que 5 % de la population

du pays habitent hors de la zone à bâtir, où se trouvent par ailleurs 11,1 % de tous les bâtiments d'habitation et 5,8 % de tous les logements. Dans les communes 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. Alors que le nombre de nouvelles constructions érigées hors de la zone à bâtir n'avait cessé d'augmenter entre 2011 et 2015, on observe, entre 2016 et 2018, une tendance à la baisse. Le nombre des démolitions a connu une évolution à peu près similaire. Au cours des trois années sous revue (2016 à 2018), le solde des nouveaux bâtiments à usage d'habitation réalisés hors de la zone à bâtir se montait, chaque année, à environ 200.

### Sources

OAT 45.

ARE, Monitoring de la construction hors zone à bâtir, Rapport 2019, Berne 2019; l'ARE informe de l'état actuel de l'observation du territoire au sens de l'art. 45 OAT sous: 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

### Interessenabwägung

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: buts et principes de planification,**
- lorsqu'il s'agit de délivrer ou non une  
→ **autorisation exceptionnelle** (p. ex. en cas d'→ **implantation imposée par la destination de la construction** au sens de l'art. 24 LAT), et
- lorsqu'il s'agit de délivrer ou non une autorisation de réaliser une construction ou

une installation 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.

Dans un premier temps, il convient de recenser tous les intérêts susceptibles d'influer sur l'option à prendre, soit tous les intérêts de fait et de droit auxquels la situation donnée confère une certaine pertinence. Pour ce faire, on se référera notamment aux buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT), en vertu desquels il convient par exemple de protéger les bases naturelles de la vie – sol, air, eau, forêt, paysage –, tout en garantissant des sources d'approvisionnement suffisantes dans le pays. Devront aussi être pris en compte les intérêts publics ne relevant pas de l'aménagement du territoire ainsi que les intérêts privés.

Dans un deuxième temps, il s'agit d'apprécier et de pondérer les intérêts identifiés. On se demandera quelle importance revêt chacun de ces intérêts dans le cas d'espèce, et dans quelle mesure il prime ou non les autres. On se référera, pour ce faire, au poids que le législateur a lui-même accordé, dans la législation, à certains

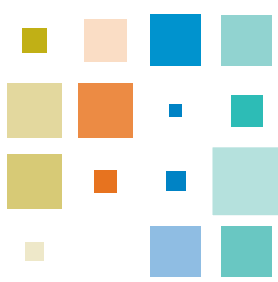
intérêts spécifiques – comme c'est notamment le cas dans les dispositions de protection de la loi sur la protection de la nature et du paysage (LPN) et dans les inventaires où sont désignés les objets dignes de protection, dans les prescriptions relatives à la protection des terres agricoles et des → **surfaces d'assolement**, ainsi que dans les dispositions relatives à la préservation de l'→ **espace réservé aux eaux**.

En complément ou en l'absence de critères légaux ou de bases stratégiques, c'est à l'autorité compétente qu'il appartient d'apprécier les intérêts en partie contradictoires à l'aune de valeurs ou de principes juridiques généraux (prohibition de l'arbitraire, proportionnalité). Il sera ici utile d'évaluer les conséquences potentielles des options entrant en ligne de compte (effet préjudiciel, effets dommageables, aspects financiers, réversibilité des mesures, etc.).

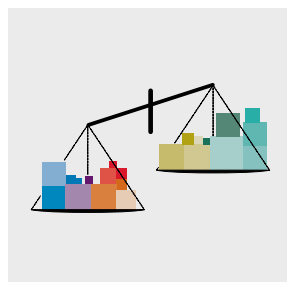
Dans un troisième et dernier temps, il s'agit de mettre en balance les intérêts précédemment identifiés et pondérés en vue d'une prise de décision fondée. On devra ici tenir compte du poids qui a été accordé à ces différents intérêts lors de leur appréciation. À ce stade, les intérêts que l'on aura considérés comme secondaires ne devront plus forcément être repris dans l'argumentation. Le but est que tous les intérêts pertinents puissent, au final, déployer au mieux leurs effets.



Identifier



Apprécier



Mettre en balance

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

Dans le cadre de la pesée des intérêts doivent toujours être examinées aussi les alternatives et variantes envisageables. Celles-ci aident à apprécier les différents intérêts en présence et à les mettre en balance. Cette démarche structurée garantit une vision globale et objective de la situation et renforce la légitimité des décisions prises.

L'ordonnance sur l'aménagement du territoire exige des autorités qu'elles exposent leur pondération dans la motivation de leur décision (art. 3 al. 2 OAT). Une pesée d'intérêts intelligible, bien documentée et clairement communiquée favorise l'acceptation des décisions prises et facilite le travail des autorités d'approbation et de recours.

#### Sources

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

Absence de pesée d'intérêts: arrêt du TF 1C\_170/2019, 1C\_171/2019 du 9.4.2020 (Corminboeuf FR); pesée des intérêts en lien avec une étable pour vaches laitières: arrêt du Tribunal de recours du canton de Zurich BRGE III n° 0017/2019 et 0018/2019 du 6.2.2019 (canton ZH) in RJ EspaceSuisse n° 5727; 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 19.8.2013 (Oberiberg SZ) in RJ EspaceSuisse n° 4497; arrêt du TF 1C\_67/2007 du 20.9.2007 (Nusshof BL) in RJ EspaceSuisse n° 3448; pesée des intérêts en lien avec une étable en stabulation libre à logettes: arrêt du TF 1C\_165/2016 du 27.3.2017 (Buchs ZH) in RJ EspaceSuisse n° 4834; pesée des intérêts en lien avec des travaux d'équipement hors zone à bâtir: arrêt du TF 1C\_501/2018 du 15.5.2019 (Saanen BE) in RJ EspaceSuisse n° 5668; arrêt du TF 1C\_279/2008 du 06.2.2009 (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 17.6.2010 (Küsnacht ZH) in RJ EspaceSuisse n° 3992.

TSCHANNEN PIERRE, Commentaire pratique LAT: Planification directrice et sectorielle, art. 3 N. 22 ss; MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, Rem. prélim. art. 24 à 24e et 37a, N. 33; art. 24, N. 9 s., 19 ss; BLIND SONIA/PERRÉGAUX DUPASQUIER CHRISTA, La pesée des intérêts, in EspaceSuisse, Territoire & Environnement 1/2020, p. 13 ss.

## Potentiel en matières sèches

### Trockensubstanzpotenzial

La matière sèche est définie comme la partie d'un végétal qui subsiste 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.

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 la garde d'animaux de rente selon un mode de production indépendant du sol.

→ **développement interne** (art. 36 OAT)

La garde d'animaux de rente est en principe conforme à l'affectation de la zone agricole (abstraction faite de la → **zone agricole spéciale**) si l'exploitation dispose d'une base fourragère suffisante. Dans le cadre d'un développement interne, toutefois, les exploitations pratiquant la garde d'animaux sont aussi reconnues conformes à l'affectation de la zone lorsqu'elles ne couvrent pas elles-mêmes leurs besoins en fourrage. 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**. Dans le cadre de l'application de l'article 36 alinéa 1 let. b OAT, on compare les besoins en matières sèches des animaux de rente avec le potentiel en matières sèches de la production végétale. Si ce potentiel représente au moins 70 % des besoins en matières sèches des animaux de rente, 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



Si l'on retire son eau à de l'herbe fraîchement coupée, on obtient du foin – un exemple typique de matière sèche. Photo: B. Jud, EspaceSuisse

sèches est rempli, que le secteur d'exploitation indépendant du sol reste secondaire par rapport à la production tribulaire du sol.

#### Sources

OAT 36.

Arrêt du TF 1C\_426/2016 du 23.8.2017 (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), feuille de calcul MB/matière sèche, téléchargeable sous: ldk-cdca.ch > COSAC/KOLAS > Thèmes > Construcion agricole.

## Préparation de produits agricoles

### Aufbereitung landwirtschaftlicher Produkte

La préparation (transformation) de produits agricoles provenant de l'exploitation elle-même peut être jugée conforme à l'affectation de la zone agricole jusqu'à un certain degré de transformation. Dès que cette activité présente un caractère 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. La préparation des produits agricoles revêt par exemple un caractère industriel si elle nécessite des investissements substantiels en machines ou une main-d'œuvre importante. Cela vaut en principe aussi pour les constructions et installations sises en → **zone agricole spéciale**.

La préparation recouvre en général le premier échelon de transformation des produits, par exemple le lavage et l'épluchage des légumes. N'en font en revanche pas partie l'affinage et la transformation plus poussée des produits, comme par exemple la fabrication de fondue prête à l'emploi ou de chips.

Il convient dans la mesure du possible d'utiliser, pour la préparation des produits, le volume bâti existant. 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 artisanale et traditionnelle. En vertu de l'article 34 alinéa 2 OAT, des produits externes à l'entreprise agricole peuvent être achetés à des fins de transformation – ainsi que de → **vente** et de → **stockage** –, 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 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.

#### Sources

LAT 16a; OAT 34, 2 et 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 28.6.2017 (Blonay VD) in



RJ EspaceSuisse n° 5386; arrêt du TF 1A.226/2003 du 27.5.2004 (Morat FR) in RJ EspaceSuisse n° 2799; arrêt du TF 1A.133/2004 du 22.9.2004 (Trélex VD) in RJ EspaceSuisse n° 2819; degré de transformation admissible 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.

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

Transformation des produits agricoles: Commentaires et instructions du 1.1.2019 relatifs à l'ordonnance sur les améliorations structurelles dans l'agriculture (Ordonnance sur les améliorations structurelles, OAS; RS 913.1) du 7.12.1998 (état le 31.10.2018), p. 13 s.

## Procédure d'autorisation

### Bewilligungsverfahren

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.

Les autorités chargées de l'octroi des autorisations n'ont pas seulement pour tâche d'examiner si les projets remplissent les conditions applicables aux constructions sises hors de la zone à bâtir. Une fois l'autorisation délivrée, il leur incombe aussi de contrôler que les clauses

du permis de construire ont bien été respectées. Ce contrôle s'effectue la plupart du temps dans le cadre de la réception de l'ouvrage. Si des écarts sont constatés, il peut y avoir lieu, le cas échéant, d'ouvrir une procédure de police des constructions. → [rétablissement de la situation conforme au droit](#) L'article 40 alinéa 5 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire va même plus loin: si l'une ou plusieurs des conditions applicables à l'autorisation d'une → [activités accessoire non agricole](#) ne sont plus remplies, l'autorisation délivrée à ce titre devient, *ex lege*, caduque. → [condition résolutoire](#)

### Sources

LAT 25, 2; OAT 40, 5.

ATF 128 I 254 (canton BE) in RJ EspaceSuisse n° 2512.

RUCH ALEXANDER, Commentaire pratique LAT: Protection juridique et procédure, art. 25.

## Production de champignons

### Pilzproduktion

Bien que les champignons ne soient ni des plantes ni des animaux, la myciculture est traditionnellement assimilée à une culture végétale. Selon la prise de position du Conseil fédéral relative à la motion Hess (intervention 10.3388 «Étendre à la production de champignons le champ d'application de la loi sur l'agriculture»), les champignons sont bien des produits agricoles. L'article 15 alinéa 1 OTerm les classe dans la catégorie des cultures spéciales.

Si la culture de champignons s'effectue en milieu fermé, dans des conditions contrôlées et sur des substrats spéciaux, elle présente incontestablement un mode de production non dépendant du sol. Les constructions et installations nécessaires ne sont conformes à l'affectation de la zone agricole ordinaire que si les conditions applicables à un → [développement interne](#) sont

remplies. Si tel n'est pas – ou plus – le cas, les constructions et installations en question doivent être érigées en → **zone agricole spéciale**.

L'article 37 OAT définit, pour la culture maraîchère et l'horticulture pratiquées selon un mode de production indépendant du sol, des valeurs maximales en matière de surfaces. La question de savoir dans quelle mesure ces valeurs relativement élevées sont pertinentes pour la myciculture en milieu fermé reste peu claire, aucune pratique ne s'étant encore développée à ce sujet. Lors de l'évaluation de la conformité à l'affectation de la zone des constructions et installations destinées à la production de champignons, il convient aussi de vérifier que les conditions générales énoncées à l'article 34 OAT soient remplies.

Outre la myciculture en milieu fermé, il existe des méthodes de production en pleine terre, où les champignons sont cultivés dans un environnement naturel. De tels modes de production sont cependant rares et ne font à ce jour l'objet d'aucune pratique établie ni d'aucune jurisprudence. Il convient toutefois de les considérer, en principe, comme tributaires du sol. Si la production requiert des aménagements spécifiques (p. ex. des troncs d'arbres dans lesquels est injecté du mycélium), ceux-ci sont soumis à autorisation de construire.

#### Sources

LAT 16a; OAT 34; OAT 37; OTerm 15, 1.

Motion Hess du 8.6.2010 (10.3388 «Étendre à la production de champignons le champ d'application de la loi sur l'agriculture»).

## Production d'énergie à partir de biomasse

### Energiegewinnung aus Biomasse

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 de valorisation 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. En Suisse, l'utilisation de la biomasse est en mesure d'apporter une contribution majeure à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. 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.

La possibilité d'ériger des constructions et installations destinées 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 n'atteignant pas le seuil applicable auxdites entreprises.

L'article 34a alinéa 1 OAT précise quelles constructions et installations peuvent être concrètement autorisées en vertu de l'article 16a alinéa 1<sup>bis</sup> 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 (art. 34a al. 2 OAT). 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 énoncées à l'article 34 alinéa 4 OAT doivent en outre être remplies (→ [viabilité de l'exploitation à long terme](#), absence d'intérêt prépondérant s'opposant à l'implantation de la construction ou de l'installation, etc.).

S'agissant des effets que les installations de biogaz sont susceptibles d'exercer sur le territoire et l'environnement, les trajets nécessaires au transport des substrats revêtent souvent une importance de premier plan. Il s'agit notamment de clarifier s'ils sont proportionnés aux objectifs énergétiques et environnementaux visés. Quant à l'exigence selon laquelle l'installation doit être subordonnée à l'exploitation agricole (art. 34a al. 3 OAT), il convient d'examiner, de manière globale, comment l'installation s'intègre dans l'ensemble de l'exploitation. Les constructions et installations destinées à la production d'énergie à partir de biomasse ne devraient pas seulement rester subordonnées à l'exploitation agricole sur le plan spatial, mais aussi sur le plan économique. Ce point de vue est partagé par le Tribunal fédéral: si le revenu d'une exploitation provient en majeure partie de la production d'énergie ou qu'une installation de biogaz est financée par des tiers, le critère de la subordination n'est plus rempli. L'importance de ce critère est double:



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

d'une part, il s'agit de respecter le principe de séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire, en empêchant que de véritables centrales thermiques – financées par des tiers – ne soient réalisées sur des terrains agricoles (relativement) bon marché; d'autre part, il convient d'éviter que les entreprises implantées en zone à bâtir ne subissent des → [distorsions de concurrence](#).

Depuis l'adaptation de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire en 2012, le droit fédéral n'attache plus d'importance à la question de savoir où la chaleur générée est transportée. Les conduites destinées au transport de l'énergie produite sont désormais admissibles sans restrictions particulières (art. 34a al. 1 let. d OAT). À l'origine, il fallait que la chaleur produite soit destinée à des constructions et installations formant un ensemble avec le groupe de bâtiments central de l'exploitation agricole. Aujourd'hui, il est possible d'alimenter des bâtiments situés à des distances relativement importantes, pour autant que l'installation réponde aux normes actuelles en matière d'efficacité énergétique. Sert ici de référence le modèle de prescriptions énergétiques des cantons (MoPEC). Il est cependant possible aussi de se baser sur la norme SIA 384

«Installations de chauffage dans les bâtiments», plus détaillée.

Les installations de biogaz doivent être soumises à la condition qu'elles ne serviront qu'à l'usage autorisé (art. 16a al. 1<sup>bis</sup> phrase 2 LAT). Si elles ne répondent plus au besoin initial, elles doivent être démolies. → [condition résolutoire](#)

#### Sources

LAT 16a, 1<sup>bis</sup>; OAT 34; OAT 34a.

Subordination de l'installation à l'exploitation agricole: arrêt du TF 1C\_416/2011 du 2.4.2012 (Bedigliora TI) in RJ EspaceSuisse n° 4349; arrêt du Tribunal cantonal du canton du Jura ADM 148/2010 du 29.4.2012; évaluation des sites d'implantation envisageables: arrêt du TF 1C\_437/2009 du 16.6.2010 (Thayngen SH) in RJ EspaceSuisse n° 3980.

ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 10.10.2012; ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 4.7.2007, 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 EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 4/2010; BLIND SONIA, Installations de biogaz: lien avec l'exploitation agricole, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 6/2012, p. 10 ss.

## Reconstruction

### Wiederaufbau

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 et installations érigées selon](#)

[l'ancien droit](#) (constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone) 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, à savoir s'il est nécessaire à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles, à un assainissement énergétique ou à une 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 par ailleurs d'observer les conditions générales énoncées à l'article 43a OAT. Les constructions qui existaient déjà lors de l'instauration de la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire et qui étaient et sont encore utilisées à des fins agricoles, n'entrent pas dans la catégorie des constructions et installations érigées selon l'ancien droit au sens de l'article 24c LAT et ne peuvent donc pas être reconstruites à ce titre (arrêt Laupersdorf SO).

Les bâtiments d'habitation agricoles érigés selon le nouveau droit et ayant fait l'objet d'un changement d'affectation en application de l'ar-



Si un bâtiment d'exploitation a brûlé, il s'agit d'examiner si sa reconstruction est conforme à l'affectation de la ZONE. Photo: Feuerwehr Urtenen Schönbühl

ticle 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. → [constructions et installations à usage commercial érigées selon l'ancien droit](#)

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 est en tout cas exclue si le bâtiment a été volontairement démolit.

#### Sources

LAT 24c; LAT 24d; OAT 41; OAT 42; OAT 42a; OAT 43a.  
Les constructions utilisées à des fins agricoles ne tombent pas sous le coup de l'article 24c LAT: arrêt du

TF 1C\_145/2019 du 20.5.2020 (Laupersdorf SO) in RJ EspaceSuisse n° 5807; s'il subsiste à peine 50 m<sup>2</sup> de la construction d'origine, on a affaire à une reconstruction: arrêt du TF 1C\_382/2016 du 6.4.2017 (Obersaxen-Mundaun GR) in RJ EspaceSuisse n° 5292; possibilité d'utiliser la construction conformément à sa destination: arrêt du TF 1C\_374/2017 du 1.11.2017 (Hauteville FR) in RJ EspaceSuisse n° 5425; modification de l'implantation: arrêt du TF 1C\_415/2014 du 1.10.2015 (Walchwil ZG) in RJ EspaceSuisse n° 4942; arrêt du TF 1A.216/2006 du 23.3.2007 (Unterseen BE) in RJ EspaceSuisse n° 3333; identité: 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; remplacement d'un rucher par une maison de week-end, arrêt du TF 1A.238/2003 du 17.6.2004 (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 19.5.2004 (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 4.7.2007, 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 EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 1/2013.

## Rétablissement de la situation conforme au droit

### Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes

Si une construction a été érigée sans autorisation préalable, ou en excédant ce qu'admettait l'autorisation délivrée, le maître d'ouvrage peut, afin de légaliser ladite construction, déposer une demande de permis a posteriori. Si l'ouvrage répond aux prescriptions applicables, l'autorisation de construire sera octroyée après coup, moyennant, en général, une amende d'ordre. S'il n'est en revanche pas possible d'autoriser la construction a posteriori, l'autorité devra déterminer, à l'aune de l'intérêt public et du principe

de proportionnalité, s'il convient d'ordonner le rétablissement de la situation conforme au droit. Les tribunaux accordent une grande importance à l'intérêt public voulant que les constructions soient conformes au droit et à celui, majeur, voulant que la zone de non-bâtir soit maintenue libre de constructions. Quiconque construit sans autorisation ou sans respecter l'autorisation déléguée s'expose, dans la plupart des cas, à un ordre de démolition.

Les cantons ne peuvent laisser les communes décider de l'opportunité d'exiger le rétablissement de la situation conforme au droit et, partant, d'imposer le respect du droit fédéral (art. 25 al. 2 LAT). Ils doivent veiller eux-mêmes à ce que ce dernier soit dûment appliqué sur l'ensemble de leur territoire. Car si des constructions contraires à la législation sur l'aménagement du territoire étaient tolérées sur la durée, cela risquerait de saper le principe constitutionnel de séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire, tout en encourageant les comportements illicites. L'abondante jurisprudence relative aux procédures de remise en état montre bien l'importance de lutter contre la construction illégale.

D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, la compétence qu'a l'État d'exiger le rétablissement de la situation conforme est soumise à un délai de péremption de trente ans. Par ailleurs, il se peut qu'un ordre de remise en état contrevenne, avant même l'expiration de ce délai, au principe de la bonne foi, si l'autorité a, pendant des années, toléré la situation illicite en toute connaissance de cause. Ne peut cependant se prévaloir de ce principe que celui qui a lui-même agi de bonne foi. Eu égard à l'importance cardinale du principe de séparation entre zones constructibles et non constructibles, il paraît regrettable que le rétablissement de la situation conforme au droit soit soumis à un délai de prescription. Le Tribunal fédéral retient néanmoins que, dans les cas où une construction ou installation a été constamment transformée et/ou

agrandie au cours des 30 ans qui ont suivi son édification illicite, aucune prescription n'intervient, puisque chaque transformation et agrandissement d'une certaine importance a instauré un nouvel état contraire au droit.

## Sources

Démolition d'une étable: arrêt du TF 1C\_204/2019 du 8.4.2020 (Sennwald SG) in R] EspaceSuisse n° 5797; arrêt du TF 1C\_514/2019 du 2.4.2020 (Birmenstorf AG) in R] EspaceSuisse n° 5796; suppression de dépôts de matériaux et de constructions: arrêt du TF 1C\_22/2019, 1C\_476/2019 du 6.4.2020 (Saas-Balen VS) in R] EspaceSuisse n° 5798; démolition d'un box de poulinage et d'un abri à chevaux: arrêt du TF 1C\_272/2019 du 28.1.2020 (Villmergen AG) in R] EspaceSuisse n° 5761; démolition d'aménagements extérieurs: arrêt du TF 1C\_439/2018 du 13.3.2020 (Richterswil ZH) in R] EspaceSuisse n° 5795; arrêt du Tribunal administratif du canton de St-Gall B 2019/62 du 26.9.2019 (Eichberg SG) in R] EspaceSuisse n° 5752; renonciation à la démolition d'un mur de pierre: arrêt du TF 1C\_444/2018 du 3.7.2019 (Wollerau SZ) in R] EspaceSuisse n° 5690; démolition d'une maison d'habitation: arrêt du TF 1C\_325/2018 du 15.3.2019 (Flums SG) in R] EspaceSuisse n° 5654; déblaiement de matériaux d'excavation: arrêt du TF 1C\_198/2018 du 19.2.2019 (Hemberg SG) in R] EspaceSuisse n° 5623; démolition d'une piscine et d'un réservoir aménagé en logement: arrêt du TF 1C\_233/2017 du 19.9.2018 (Vechigen BE) in R] EspaceSuisse n° 5560; ordre de démolir non seulement des aménagements extérieurs, mais aussi des transformations intérieures: arrêt du TF 1C\_61/2018 du 13.8.2018 (Zofingue AG) in R] EspaceSuisse n° 5547; démolition d'une structure métallique sur un terrain de lutte: arrêt du TF 1C\_344/2017 du 17.4.2018 (Heimiswil BE) in R] EspaceSuisse n° 5539; démolition d'un abri destiné au stockage de bois: arrêt du TF 1C\_284/2017 du 1.3.2018 (Kriens LU) in R] EspaceSuisse n° 5463; prescription de 30 ans: arrêt du TF 1C\_150/2016 du 20.9.2016 (La Baroche JU) in R] EspaceSuisse n° 5189; arrêt du TF 1C\_254/2016 du 24.8.2016 (Schneisingen AG) in R] EspaceSuisse n° 5155; arrêt du TF 1C\_726/2013 du 24.11.2014 (Ballwil LU) in R] EspaceSuisse n° 4717.

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, Rem. pré. art. 24 à 24e et 37a N. 35 ss; JOBIN VINCENT, Construire sans autorisation, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 1/2018; DE QUERVAIN CHRISTOPH, Prescription générale des prétentions au rétablissement d'une situation conforme au droit après 30 ans?, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 5/2004; WALDMANN BERNHARD, Rechtliches Regime von rechtswidrigen Bauten und Anlagen, in GRIFFEL ALAIN et al. (éd.), Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zurich 2016, p. 579-610.

# Stockage de produits agricoles

## Lagerung landwirtschaftlicher Produkte

Sont aussi valables ici les précisions figurant sous → [préparation de produits agricoles](#) (art. 34 al. 2 OAT).

Les bâtiments destinés au stockage des denrées agricoles produites au sein de l'exploitation (ou de la → [communauté ou communauté partielle d'exploitation](#)) sont en principe conformes à l'affectation de la zone. La zone agricole ne saurait cependant accueillir les véritables entrepôts, qu'il convient d'ériger à des emplacements appropriés en zone à bâtir – si possible sur le site même des grands distributeurs.

### Sources

OAT 34.

Arrêt du TF 1C\_58/2017 du 18.10.2018 (Method VD) in RJ EspaceSuisse n° 5704.

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

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT:

Construire hors zone à bâtir, Rem. pré. art. 16 à 16b, N. 46; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBI 2001 281.

## Surfaces d'assolement (SDA)

### Fruchtfolgefleichen (FFF)

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.



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

Depuis la révision entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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. 1<sup>bis</sup> 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. Les surfaces situées dans des serres ou sous des tunnels plastique ne peuvent être portées à l'inventaire des SDA que si des études scientifiques attestent qu'elles présentent la qualité voulue. Dans le cas contraire, elles ne peuvent plus être portées au contingent cantonal correspondant, bien qu'elles fassent toujours partie de la zone agricole (art. 30 al. 1 OAT).

Aux SDA s'appliquent des dispositions de protection spécifiques. Du fait de leur situation

et de leur topographie, la plupart des SDA se prêtent aussi particulièrement bien au développement de l'urbanisation. Pour garantir que ces terres restent réservées à la production agricole, le Conseil fédéral a adopté, en 1992, le plan sectoriel des surfaces d'assolement. Celui-ci vise à sauvegarder au moins 438'460 ha des meilleures terres agricoles du pays. Chaque canton est tenu d'assurer la préservation d'un contingent bien défini. Dans le cadre de la révision du plan sectoriel SDA, qui s'est achevée en 2020, le Conseil fédéral a confirmé les contingents qu'il avait fixés en 1992. Les cantons doivent recenser et documenter leurs SDA en cartes et chiffres.

Le plan sectoriel remanié vise à garantir une exécution plus uniforme des dispositions relatives aux SDA. De nouvelles exigences ont ainsi été définies en matière de compensation des SDA, et les critères applicables au recensement des nouvelles SDA et à la comptabilisation des SDA dans les cas particuliers – vignes, terrains de golf, etc. – ont été précisés. Si l'→ **espace réservé aux eaux** empiète sur des SDA, ces dernières restent en principe utilisables à des fins agricoles (exploitation extensive).

#### Sources

OAT 26 ss.

SDA dans l'espace réservé aux eaux: arrêt du TF 1C\_15/2019 du 13.12.2019 (Bubendorf BL) in RJ EspaceSuisse n° 5743; classement de SDA en zone à bâtir en vue de réaliser des maisons individuelles (rejeté): arrêt du TF 1C\_494/2016 du 26.11.2018 (Develier JU) in RJ EspaceSuisse n° 5617; sortie de SDA de l'inventaire (rejetée): arrêt du Tribunal administratif du canton de Berne 100.2019.210U du 24.3.2020 (Ittigen BE) in RJ EspaceSuisse n° 5788; adaptation du plan directeur en cas de réduction des SDA: arrêt du TF 1C\_57/2016 du 13.10.2016 (Melligen AG) in RJ EspaceSuisse n° 5216; morcellement de SDA admis uniquement pour des raisons majeures: arrêt du TF 1C\_94/2016 du 7.10.2016 (Founex VD) in RJ EspaceSuisse n° 5214; pesée des intérêts en lien avec des SDA: arrêt du TF 1C\_429/2015 du 28.9.2016 (Winkel ZH) in RJ EspaceSuisse n° 5215; arrêt du TF 1C\_183/2014 du 28.1.2015 (Glaris Nord GL) in RJ EspaceSuisse n° 4770; arrêt du TF 1C\_255/2013 du 24.6.2013 (Jonschwil SG) in RJ EspaceSuisse n° 4487; examen de sites alternatifs en lien avec des SDA: arrêt du TF 1C\_312/2012 du 17.4.2013 (Muhen AG) in RJ Espace-

Suisse n° 4444; arrêt du TF 1C\_491/2011 du 5.7.2012 (Bülach ZH) in RJ EspaceSuisse n° 4376.

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; plan sectoriel des surfaces d'assolement: are.admin.ch > Développement et aménagement du territoire > Stratégie et planification > Conceptions et plans sectoriels > Plans sectoriels de la Confédération > SDA.

TSCHANNEN PIERRE, Commentaire pratique LAT: Planification directrice et sectorielle, art. 3; MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, Rem. pré. art. 16 à 16b; RUCH ALEXANDER/MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16.

## Surface de compensation écologique

### Ökologische Ausgleichsfläche

→ Exploitation de surfaces proches de leur état naturel

## Territoire à habitat traditionnellement dispersé: activités artisanales et commerciales

### Streusiedlungsgebiet: Gewerbe

Dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé, les constructions ou complexes de bâtiments agricoles inutilisés et comportant des logements peuvent être réaffectés à des fins servant le petit artisanat et le commerce local (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 ou des bâtiments existants. 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). → [changement d'affectation des constructions agricoles](#)

#### 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, Rem. pré-l. art. 24 à 24e et 37a, art. 24 N. 34 ss.

## Territoire à habitat traditionnellement dispersé: définition

### Streusiedlungsgebiet: Definition

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 (→ [changement d'affectation de constructions agricoles](#))

Le Toggenbourg, dans le canton de St Gall, est un exemple typique de territoire à habitat traditionnellement dispersé.

Photo: B. Jud, EspaceSuisse



peuvent être autorisés au titre d'activités dont l'implantation est imposée par leur destination (art. 39 al. 1 OAT). → [implantation imposée par la destination de la construction](#)

Ont notamment désigné des territoires à habitat traditionnellement dispersé les cantons suivants: AI, BE, GR, JU, LU, NE, SG, TG, TI, VD et ZH.

#### Sources

OAT 39, 1.

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

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT:

Construire hors zone à bâtir, Rem. pré-l. art. 24 à 24e et 37a, art. 24 N. 34 ss.

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

### Streusiedlungsgebiet: Wohnen

Dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé, il est également possible de réaffecter des bâtiments agricoles comportant des logements à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture, si la construction après transformation est habitée à l'année (art. 39 al. 1 let. a OAT). N'entrent ici en ligne de compte que les constructions qui comportent déjà des logements. Dans ce contexte, les couchages permettant de passer occasionnellement la nuit dont sont équipées certaines granges et étables ne sont pas considérés comme des logements. Si les logements et la partie destinée à l'exploitation sont regroupés dans le même bâtiment, des locaux d'habitation peuvent aussi être aménagés dans la seconde. À la différence de ce que prévoit l'article 24c LAT, les possibilités d'extension au sein du bâtiment ne sont pas limitées en termes de surface (art. 42 al. 3 OAT). L'aspect extérieur et la structure archi-

tecturale de la construction doivent cependant demeurer inchangés pour l'essentiel – ce qui exclut par conséquent de donner au bâtiment la configuration d'une construction neuve et, a fortiori, de le démolir et de le reconstruire sous une forme moderne (art. 39 al. 3 OAT; la même règle se retrouve à l'art. 24d al. 3 let. b LAT).

Les autorisations exceptionnelles visées à l'article 39 alinéa 1 OAT sont soumises à une série de conditions générales destinées à limiter les conflits avec l'utilisation agricole du sol et les buts généraux de l'aménagement du territoire (art. 43a OAT). → [autorisation exceptionnelle](#)

#### Sources

OAT 39.

Démolition-reconstruction rejetée: arrêt du TF 1C\_382/2010 du 13.4.2011 (Oberegg AI) in RJ Espace Suisse n° 4108; étang de baignade écologique non admissible: arrêt du Tribunal administratif du canton de Berne 100.2010.245 du 3.8.2011 (Rüeggisberg BE) in RJ Espace Suisse n° 4365.

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

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT:

Construire hors zone à bâtir, Rem. pré-l. art. 24 à 24e et 37a, art. 24 N. 35 ss.

## Transformation partielle: champ d'application

### Teilweise Änderung: Anwendungsbereich

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 et installations érigées selon l'ancien droit](#), soit:

- aux bâtiments construits légalement avant le 1<sup>er</sup> juillet 1972 (date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur la protection des eaux contre la pollution, qui instaurait pour la



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

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 une réduction de cette dernière).

Depuis la révision de 2012, les constructions qui étaient encore utilisées à des fins agricoles au 1<sup>er</sup> juillet 1972 (→ [constructions et installations érigées selon l'ancien droit](#)) bénéficient, elles aussi, de la garantie étendue de la situation acquise au sens de l'article 24c LAT, pour autant que leur usage agricole ait été abandonné dans l'intervalle. Si ces constructions continuent d'être utilisées à des fins agricoles, elles n'entrent pas dans la catégorie des constructions et installations érigées selon l'ancien droit au sens de l'article 24c LAT et ne peuvent donc pas être modifiées à ce titre (arrêt Laupersdorf SO).

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.

→ [extension d'une utilisation non conforme à l'affectation de la zone agricole](#)

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 (1<sup>er</sup> 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 soumis aux seules conditions des articles 16a et 24 LAT.

#### Sources

LAT 24c; LAT 24e; OAT 41 ss.

Les constructions utilisées à des fins agricoles ne tombent pas sous le coup de l'article 24c LAT: arrêt du TF 1C\_145/2019 du 20.5.2020 (Laupersdorf SO) in RJ EspaceSuisse n° 5807; réaffectation d'un stand de tir en maison des jeunes: arrêt du TF 1C\_281/2015 du 28.6.2016 (Eschlikon TG) in RJ EspaceSuisse n° 5112; réaffectation d'une maison de retraite en foyer pour réfugiés, arrêt du TF 1C\_178/2015 et 1C\_168/2015 du 11.5.2016 (Fischbach LU) in RJ EspaceSuisse n° 5056; utilisation d'un fenil à des fins d'habitation rejetée: arrêt du TF 1C\_514/2011 du 6.6.2012 (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 4.7.2007, art. 42, 42b et 42c.

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24c N. 22 ss, art. 24d, art. 24e; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bâti-ments d'habitation existants sis hors de la zone à bâtir, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 1/2013.

## Transformation partielle: conditions

### Teilweise Änderung: Umfang

S'il est prévu de transformer un bâtiment érigé selon l'ancien droit, il convient avant toute chose d'examiner si une autorisation de construire est requise, ce qui se déterminera à l'aune du droit cantonal et fédéral. Il se peut que les travaux de construction portant sur des constructions et installations non conformes à l'affectation de la zone agricole soient soumis à autorisation même s'il s'agit de modifications minimales, comme la pose de fenêtres de toit. En revanche, un simple entretien ou une rénovation n'accroissant pas la valeur d'usage de la construction (remplacement des fenêtres existantes, rénovation des installations sanitaires, etc.) tombent sous le coup de la **garantie de la situation acquise** (art. 26 Cst.) et ne requièrent pas d'autorisation.

La transformation partielle – soumise à autorisation – d'une construction au titre 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 1<sup>er</sup> juillet 1972, ou au moment d'une affectation ultérieure du bien-fonds au territoire non constructible. **Transformation partielle: champ d'application** Depuis la révision de 2012, les bâtiments (**habitation sans rapport avec l'agriculture: logement pour habitat permanent**) qui étaient encore utilisés à des fins agricoles à la date de référence du 1<sup>er</sup> juillet 1972, tombent aussi sous le coup de l'article 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).
- Les surfaces utiles secondaires inhabitées, telles que caves, greniers, chaufferies et garages, ne sont pas prises en compte. La pose d'une isolation extérieure est considérée comme un agrandissement à l'intérieur du volume bâti existant. Pour éviter la transformation progressive des surfaces utiles secondaires 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.



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

- Les agrandissements effectués en partie à l'extérieur du volume bâti existant ne peuvent excéder ni 30% ni 100 m<sup>2</sup>, 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.

Du fait de ces restrictions, les agrandissements vers l'extérieur ne peuvent plus être autorisés que dans de très rares cas.

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, et ce, 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, les conditions que doivent remplir toutes les modifications apportées aux constructions existantes. → **autorisation exceptionnelle**

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 érigées selon l'ancien droit**

## 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 6.4.2017 (Obersaxen-Mundaun GR) in RJ EspaceSuisse n° 5292; arrêt du TF 1C\_247/2015 du 14.1.2016 (canton GE) in RJ EspaceSuisse n° 4974; arrêt du TF 1C\_415/2014 du 1.10.2015 (Walchwil ZG) in RJ EspaceSuisse n° 4942; arrêt du TF 1C\_429/2014 du 17.7.2015 (canton GE) in RJ EspaceSuisse n° 4918; arrêt du TF 1C\_347/2014 du 16.1.2015 (Uster ZH) in RJ EspaceSuisse n° 4767; entretien d'une pergola: arrêt du TF 1C\_196/2016 du 13.2.2017 (Le Landron NE) in RJ EspaceSuisse n° 5269; isolation de combles: arrêt du TF 1C\_157/2011 du 21.7.2011 (Stetten AG) in RJ EspaceSuisse n° 4177; pour d'autres arrêts → **identité**.

ARE, Explications relatives à la révision de l'OAT du 10.10.2012; ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.4.3 s.; 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 4.7.2007, art. 42.

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24c N. 22 ss, art. 37a; BÜHLMANN LUKAS, La transformation des étalles n'est autorisée qu'à titre exceptionnel, in EspaceSuisse, Inforum 2/2019, p. 19 ss; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bâtiments d'habitation existants sis hors de la zone à bâtir, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 1/2013.

## Unité de main-d'œuvre standard (UMOS)

### Standardarbeitskraft (SAK)

L'unité de main-d'œuvre standard (UMOS) sert à mesurer la taille d'une exploitation agricole (→ **droit foncier rural**) à l'aide de facteurs standardisés. Grâce à l'UMOS, la taille des exploitations peut être déterminée avec plus de précision que par un calcul qui ne tiendrait par exemple compte que de la surface agricole utile en hectares ou du nombre de bêtes en unités de gros bétail. L'institution de recherche Agroscope fournit les bases scientifiques relatives à différentes activités agricoles (cultures végétales, garde d'animaux

de rente). Ces données permettent de calculer le temps de travail nécessaire pour une activité donnée – par exemple pour l’exploitation d’un hectare de blé – en tenant compte du niveau d’exploitation et de mécanisation usuel dans le pays. La conversion en UMOs s’effectue en divisant ce temps de travail moyen par 2600 heures.

La taille de l’exploitation mesurée en UMOs est utilisée comme critère en droit foncier rural (→ [entreprise agricole](#)) et, partant, en droit de l’aménagement du territoire, ainsi que dans divers domaines du droit agricole (paiements directs, mesures d’améliorations structurelles). Les facteurs standardisés se trouvent dans les ordonnances sur la terminologie agricole (OTerm) et sur les améliorations structurelles (OAS).

#### Sources

À propos de l’unité de main-d’œuvre standard:  
ofag.admin.ch > Instruments > Concepts de base et thèmes transversaux > UMOs.

## Vacances à la ferme

### Ferien auf dem Bauernhof

→ Agritourisme

## Vente de produits agricoles

### Verkauf landwirtschaftlicher Produkte

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). En principe, la vente de denrées produites par l’exploitation elle-même est réputée conforme à l’affectation de la zone.

Les véritables marchés agricoles ou les centres de jardinage proposant un vaste assortiment et nécessitant un grand nombre de places



Les produits issus de l’exploitation agricole peuvent être vendus sur place, en zone agricole. Photo: B. Jud, EspaceSuisse

de parc ne sont pas conformes à l’affectation de la zone. → [zone agricole](#) 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 petits points de vente proposant, en plus des denrées produites sur place, une majorité de produits provenant de l’extérieur, peuvent être admis à titre d’→ [activité accessoire non agricole sans lien étroit avec l’entreprise agricole](#) (art. 24b LAT).

#### Sources

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

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

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

LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 24b; RAVEL MARIE-FRANCE, Peut-on stocker, préparer ou vendre des produits agricoles en zone agricole?, in Espace-Suisse (VLP-ASPAN), Informations 6/2003; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBI 2001 281.

# Viabilité de l'exploitation à long terme

## Längerfristige Existenzfähigkeit

L'autorisation de nouveaux bâtiments d'habitation et d'exploitation présuppose, comme le stipule l'article 34 alinéa 4 OAT, que l'exploitation soit économiquement rentable et qu'elle puisse subsister à long terme. Il peut s'agir d'une exploitation exerçant ses activités à titre principal ou accessoire. La question de savoir si la viabilité de l'exploitation à long terme peut être considérée comme assurée doit être examinée au cas par cas. Il convient à cet égard de tenir compte de la structure et de la taille de l'exploitation, ainsi que des circonstances locales. Si le projet de construction présente une certaine ampleur, le requérant devra, en plus, présenter un concept d'exploitation.

L'intention du législateur est ici d'empêcher que ne soient réalisées, en zone agricole, de nouvelles constructions qui ne tarderaient pas à être désaffectées du fait de l'abandon de l'exploitation agricole. Il apparaît par exemple douteux qu'une exploitation puisse survivre à long terme si le paiement des intérêts passifs n'est pas assuré (c'est-à-dire si les dettes ne peuvent être financées par les revenus de l'exploitation, mais doivent l'être par les fonds propres de l'exploitant) et que les amortissements nécessaires ne le sont pas non plus. Certains cantons – comme p. ex. celui de Lucerne – et sociétés de conseil agricole mettent à disposition des formulaires et des modèles de calcul y relatifs.

### Sources

OAT 34, 4.

Arrêt du Tribunal de recours en matière de constructions du canton de Zurich BRGE III n° 0017/2019 et 0018/2019 du 6.2.2019 (canton ZH) in Rj EspaceSuisse n° 5727; arrêt du TF 1C\_58/2017 du 18.10.2018 (Method VD) in Rj EspaceSuisse n° 5704; arrêt du TF 1C\_517/2014 du 9.3.2016 (Böttstein AG) in Rj EspaceSuisse n° 5027; arrêt du TF 1A.312/2005 du 27.9.2006 (Gränichen AG) in Rj EspaceSuisse n° 3250.

FF 1996 III 502 s. concernant l'art. 16a LAT.

Canton de Lucerne, tableau Excel pour évaluer la viabilité d'une exploitation à long terme, téléchargeable sous: [lawa.lu.ch](http://lawa.lu.ch) > rechercher «Prüfung der längerfristigen Existenz von Landwirtschaftsbetrieben».

## Zone agricole: conformité à l'affectation de la zone

### Landwirtschaftszone: Zonenkonformität

Compte tenu de la multifonctionnalité de la zone agricole, on ne peut sans autres déduire du but de la zone agricole quelles sont les nouvelles constructions qui sont 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](#)

Sont conformes à l'affectation de la zone les constructions et installations qui se révèlent, du point de vue fonctionnel, objectivement nécessaires à une activité agricole, pour autant qu'aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à ce qu'elles 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 démontrer que les constructions projetées 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 [→ viabilité de l'exploitation à long terme](#)). Cette preuve est en général 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

---

## Guides relatifs aux constructions en zone agricole

Différents cantons et organisations mettent à disposition des guides et d'autres documents. Ceux qui figurent dans la sélection ci-dessous peuvent être téléchargés en ligne.

- AG «Landwirtschaftliche Bauten ausserhalb der Bauzone. Empfehlungen zur Gestaltung und Eingliederung in die Landschaft», 2016
- AI «Baukulturelles Leitbild Appenzell Innerrhoden», 2018  
«Einpassung und Gestaltung landwirtschaftlicher Ökonomiebauten in Appenzell Innerrhoden», 2012
- AR «Umgebungsgestaltung ausserhalb Bauzone», 2013  
«Landwirtschaftliches Bauen in Appenzell Ausserrhoden», 2007  
«Baugestaltung ausserhalb der Bauzone», 2001
- BE «Construire hors de la zone à bâtir. Conformité à l'affectation de la zone et exceptions», 2012
- GR Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden, 2006
- JU «Guide pour la construction de bâtiments à vocation agricole hors zones à bâtir», 2011
- LU «Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen», 2016
- NW «Nidwaldner Richtlinien für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen», 2016
- OW «Praxishandbuch Bauen ausserhalb der Bauzone», 2016
- SG «Bauentwurf im ländlichen Raum. Leitfaden für das Obertoggenburg», 2018
- SZ «Bauen in der Landschaft – Planungshilfe», 2017
- UR «Bauen ausserhalb der Bauzone», 2019  
«Bauen in der Landschaft», 2012
- 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
- ZG «Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone – Leitfaden», 2016  
«Bauen ausserhalb der Bauzonen. Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung im Kanton Zug», 2015

Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage (éd.), Étables respectueuses des paysages. Lignes directrices pour une culture du bâti optimisée lors de la planification et de la réalisation de bâtiments agricoles, 2020.

Interreg Alpenrhein Bodensee Hochrhein (éd.), Landwirtschaftliches Bauen und Landschaft (BAULA), FAT-Schriftenreihe 69, 2006.



sont destinées à une → **entreprise agricole** au sens de la loi fédérale sur le → **droit foncier rural** (LDFR). En revanche, les bâtiments d'exploitation sont autorisés dans toute exploitation agricole, pour autant qu'ils s'avèrent nécessaires à l'exploitation et qu'aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à leur réalisation. Aucune nouvelle construction ne peut être autorisée pour l'→ **agriculture pratiquée en tant que loisir**, qui n'est en effet pas conforme à l'affectation de la zone agricole (art. 34 al. 5 OAT).

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 faut pour cela que les entreprises en question disposent de pâturages et d'une base fourragère provenant majoritairement de l'exploitation (art. 16a<sup>bis</sup> 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. 1<sup>bis</sup> 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 globale 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 implanté ailleurs 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 Tribunal fédéral l'a précisé dans les arrêts Puffling 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 (voir l'encadré «Guides relatifs aux constructions en zone agricole», p. 72).

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 législation sur l'agriculture dépend de conditions supplémentaires (art. 34 al. 2 OAT).

## Sources

LAT 16a; OAT 34 ss.

Absence de pesée d'intérêts: arrêt du TF 1C\_170/2019, 1C\_171/2019 du 9.4.2020 (Corminboeuf FR); délocalisation: arrêt du TF 1C\_408/2012 du 19.8.2013 (Oberberg SZ) in RJ EspaceSuisse n° 4497; arrêt du TF 1C\_67/2007 du 20.9.2007 (Nusshof BL) in RJ EspaceSuisse n° 3448; viabilité de l'exploitation: arrêt du TF 1C\_516/2016 du 5.12.2017 (Lucerne LU) in RJ EspaceSuisse n° 5475; arrêt du TF 1C\_535/2008 du 26.3.2009 (Chamoson VS) in RJ EspaceSuisse n° 3838; construction surdimensionnée: arrêt du TF 1C\_457/2017, 1C\_463/2017, 1C\_471/2017 du 25.3.2019 (Horw LU) in RJ EspaceSuisse n° 5692; arrêt du TF 1C\_647/2012 du 3.9.2014 (Horw LU) in RJ EspaceSuisse n° 4705; 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 27.3.2006 (Coeuve JU) in RJ EspaceSuisse n° 3174; tunnel plastique: arrêt du TF 1C\_561/2012 du 4.10.2013 (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 29.9.2010 (Nuglar-St. Pantaleon SO) in RJ EspaceSuisse n° 3998; dépôt à outils pour activités non agricoles: arrêt du TF 1C\_266/2009

du 12.3.2010 (Wünnewil-Flamatt FR) in RJ EspaceSuisse n° 3949; objets d'art: arrêt du TF 1C\_529/2012 du 29.1.2013 (Lostorf SO) in RJ EspaceSuisse n° 4437; principe du regroupement des constructions: arrêt du TF 1C\_892/2013 du 1.4.2015 (Puplinge GE) in RJ EspaceSuisse n° 4854; arrêt du TF 1C\_193/2013 du 4.12.2014 (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 4.7.2007, art. 34a; initiative parlementaire «Garde de chevaux en zone agricole», rapport du 24.4.2012 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 EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 1/2018, p. 4 ss; PERREGAUX DUPASQUIER CHRISTA, Utiliser le sol de manière mesurée même en zone agricole, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 3/2015, p. 16 s.; JUD BARBARA, Le principe de concentration s'applique aussi hors zone à bâtir, in EspaceSuisse (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 EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 5/2009, p. 3 ss; KEHRLI JEANNETTE, Der Begriff der Landwirtschaft im Raumplanungsrecht des Bundes, thèse de doctorat, Zurich 2015, p. 187 ss.

## Zone agricole: définition et multifonctionnalité

### Landwirtschaftszone: Begriff und Multifunktionalität

La définition de la zone agricole – et par conséquent son but – relève 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, par exemple, que des maisons de vacances ou des terrains de golf sont conformes à l'affectation de la zone agricole.

En revanche, les cantons doivent tenir compte, dans le cadre défini par le droit fédé-

ral, des différentes fonctions des zones agricoles dans leurs plans d'aménagement (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 en vue de renforcer la protection du paysage ou la préservation des terres cultivables de grande valeur (surfaces d'assolement) (art. 16a al. 1 2<sup>e</sup> 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 (voir p. ex. le plan directeur du canton de Thurgovie, chap. 2.3, paysage, «Gebiete mit Vorrang Landschaft», état 2009). 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.



Il est judicieux de regrouper les zones agricoles spéciales au même endroit. Photo: N. Waechter, reportair; infographie: J. Poux, EspaceSuisse

La zone agricole remplit en effet de multiples fonctions: elle sert à garantir la base d'approvisionnement du pays, à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserement, ainsi qu'à assurer l'équilibre écologique. La notion d'agriculture recouvre en principe la même chose dans le

droit de l'aménagement du territoire et dans la loi fédérale sur l'agriculture et ses ordonnances d'exécution (art. 3 al. 1 LAgr).

Il se peut que les différentes fonctions de la zone agricole entrent en conflit et qu'une [pe-sée des intérêts](#) doit être effectuée à l'occasion d'un projet concret. Il est donc indispensable que les cantons définissent, dans leurs plans d'aménagement, les fonctions attribuées aux différentes zones agricoles (art. 16 al. 3 LAT). Seront déterminants, dans le cadre de la pesée des intérêts, 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 mentionnés aux articles 1 et 3 LAT et les dispositions des plans directeurs cantonaux constituent également des éléments de référence 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 (art. 16a al. 3 LAT [→ zone agricole spéciale](#), art. 24 LAT [→ implantation imposée par la destination de la construction](#)). L'article 16 alinéa 1 LAT stipule par ailleurs expressément que les zones agricoles doivent être maintenues autant que possible libres de constructions.

En vertu de l'article 16 alinéa 2 LAT, il importe, dans la mesure du possible, de délimiter des surfaces continues d'une certaine étendue. L'exigence constitutionnelle et légale de garantir la base d'approvisionnement du pays est remplie à travers le plan sectoriel des [surfaces d'assolement](#) et sa mise en œuvre dans les plans directeurs et les plans d'affectation.

#### Sources

LAT 16; LAgr 3.

ARE, Explications/recommandations OAT, IV, ch. 2.3.1; ARE, Plan sectoriel des surfaces d'assolement SDA – Aide à la mise en œuvre 2006; plan directeur du canton de Thurgovie 2017, consultable sous: raumentwicklung.tg.ch > Themen > Kantonaler Richtplan; MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, Rem. prélim. art. 16 à

16b; RUCH ALEXANDER/MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16a; RUCH ALEXANDER, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, art. 27 N. 37; STALDER BEAT, Commentaire LDFR, Rem. prélim. art. 61 à 69 N. 21 s.; KEHRLI JEANNETTE, Der Begriff der Landwirtschaft im Raumplanungsrecht des Bundes, thèse de doctorat, Zurich 2015, p. 57 ss.

## Zone agricole diversifiée

### Intensivlandwirtschaftszone

[→ Zone agricole spéciale](#)

## Zone agricole spéciale: buts et principes de planification

### Speziallandwirtschaftszone: Planungsgrundsätze und -ziele

La délimitation des zones agricoles spéciales doit se conformer aux principes d'une utilisation judicieuse et mesurée du sol et d'une occupation rationnelle du territoire. Ceux-ci 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 préserver 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 de plein champ.

Il appartient aux cantons de définir les exigences applicables à la délimitation des zones



Les grandes serres, comme ici à Chiètres FR, doivent être érigées dans une zone agricole spéciale.

Photo: M. Ramseyer, EspaceSuisse

agricoles spéciales dans leur législation sur l'aménagement du territoire et les constructions et/ou dans leur plan directeur. Dans ce cadre, ils pourront 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 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 (zone agricole spéciale rejetée): arrêt du TF 1C\_49/2017, 1C\_61/2017 du 26.9.2017 (Rarogne VS) in RJ EspaceSuisse n° 5379; principe du regroupement des constructions: arrêt du TF 1C\_193/2013 du 4.12.2014 (Golaten BE) in RJ EspaceSuisse n° 4742; petite zone à bâtir: arrêt du TF 1C\_774/2013, 1C\_778/2013 du 16.7.2014 (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; mise en œuvre dans les cantons: GEISSBÜHLER SUSANNA, Intensivlandwirtschaftszone, eine Zone für Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen – Umsetzung in den Kantonen, travail de diplôme postgrade, EPFZ, 2003.

## Zone agricole spéciale: généralités

### Speziallandwirtschaftszone: Allgemeines

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 résulte d'une procédure de planification au cours de laquelle les cantons l'auront désignée (zone agricole spéciale ou diversifiée). Tout ce qui dépasse les notions d'exploitation tributaire du sol et de → **développement interne** est réputé non conforme à l'affectation de la zone agricole traditionnelle, les activités correspondantes devant être exercées dans une zone spéciale délimitée dans le cadre d'un plan d'affectation cantonal ou communal (art. 16a al. 3 LAT, art. 38 OAT). Ce plan devra comporter toutes les prescriptions de police des constructions nécessaires (p. ex. dimensions maximales des constructions, équipement, protection des sites construits et du paysage). Il appartient aux cantons de définir les exigences applicables à la délimitation des zones agricoles spéciales dans leur législation sur l'aménagement du territoire et les constructions et/ou dans leur plan directeur.

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 et conformité à l'affectation de la zone

### Speziallandwirtschaftszone: Rechtsnatur und Zonenkonformität

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 s'assimile à une véritable «zone à bâtir agricole». Le fait qu'elle soit malgré tout attribuée à la catégorie juridique des zones non constructibles a pour conséquence que les collectivités publiques ne sont pas tenues de l'équiper (art. 19 LAT). Des dérogations aux dispositions de la zone agricole spéciale ne peuvent être octroyées qu'au titre des articles 24 ss LAT. Une commune ne saurait par conséquent autoriser la réaffectation d'une halle d'engraissement inutilisée en un dépôt sans lien avec l'agriculture. → [procédure d'autorisation](#) 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.).

Sont réputées conformes à l'affectation de la zone agricole spéciale toutes les constructions et installations qui servent – indépendamment du mode de production adopté – à produire des denrées agricoles. Il peut s'agir de serres pour cultures hors-sol comme de halles d'engrais-

ment d'animaux de rente. L'exploitation agricole du sol y est bien sûr admissible aussi. La zone agricole spéciale peut accueillir toutes les activités tombant sous le coup de la loi fédérale sur l'agriculture. Il s'agit par conséquent de la partie de la zone agricole de droit fédéral dans laquelle le «modèle des produits» peut être mis en œuvre sans restriction. Les cantons et les communes ont la possibilité de restreindre le catalogue des activités qu'y admet le droit fédéral, mais pas de l'élargir (art. 16a al. 3 LAT, art. 27a LAT).

#### Sources

LAT 16, 3; LAT 16a, 3; LAT 27a; OAT 34, 1; OAT 38.

Arène pour combats de reines: arrêt du TF 1C\_49/2017, 1C\_61/2017 du 26.9.2017 (Rarogne VS) in RJ Espace-Suisse n° 5379; 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 Espace-Suisse n° 3921; zone de carrière et de décharge: arrêt du TF 1A.50/2001 du 11.9.2001 (Ufhusen LU) in RJ Espace-Suisse n° 2286.

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

RUCH ALEXANDER/MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, art. 16a N. 42; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBI 2001 281.

## Zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural

### Weiler- und Erhaltungszonen

Pour assurer la conservation des petites entités urbanisées historiques sises hors de la zone à bâtir, il est possible de délimiter des zones spéciales au titre de l'article 18 LAT en lien avec l'article 33 OAT (zones de hameaux ou zones de maintien de l'habitat rural). Les petites entités urbanisées concernées ne remplissent en général pas les critères – applicables aux zones à bâtir – des articles 8a et 15 LAT.

Tout groupe de bâtiments n'est pas considéré comme une petite entité urbanisée au sens de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire.



Les hameaux, comme celui de Herrlisberg, à Wädenswil ZH, font partie de la zone non constructible.

Photo: B. Jud, EspaceSuisse

Celle-ci désigne par ce terme un groupe d'au moins cinq bâtiments habités, présentant un caractère compact, spatialement séparé des autres agglomérations et disposant d'un équipement suffisant. Des zones de hameaux ou de maintien de l'habitat rural ne peuvent être délimitées que si la carte ou le texte du plan directeur cantonal le prévoient. Comme ces zones ne répondent pas aux exigences applicables aux zones à bâtir, les cantons doivent les affecter, dans leur plan directeur, 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).

Compte tenu du fait que les zones de hameaux sont des zones de non-bâtir, la réalisation de nouvelles constructions y est en principe exclue. Seules peuvent y être autorisées – dans les limites définies par le droit fédéral et les dispositions communales (en matière de protection notamment) – les nouvelles constructions nécessaires pour l'agriculture. L'Office fédéral du déve-

loppement territorial (ARE) l'a précisé à plusieurs reprises dans les récents rapports d'examen qu'il a rendus dans le cadre de l'approbation des plans directeurs cantonaux. Les zones de hameaux – de même que les autres zones pour petites entités urbanisées – visent pour l'essentiel à maintenir les petites agglomérations historiques de valeur pour la population qui y habite de façon permanente. Il convient donc d'y permettre la réaffectation et la conservation de la substance bâtie existante, mais pas les projets de construction dont la dynamique serait comparable à celle d'une zone à bâtir, avec les effets indésirables que cela aurait sur l'organisation du territoire, l'environnement et l'équipement. Eu égard au principe de séparation entre les zones constructibles et non constructibles, il n'est pas admissible non plus, dans ces zones, de combler les brèches dans le milieu bâti, ni de réaffecter les bâtiments d'exploitation en logements de vacances.

#### Sources

OAT 33.

ATF 145 II 83 (Arosa GR) in RJ EspaceSuisse n° 5600; ATF 123 II 289 (Rickenbach ZH) in RJ EspaceSuisse n° 1453; ATF 199 Ia 300 (Zaugenried BE) in RJ EspaceSuisse n° 673; arrêt du TF 1C\_79/2008 du 29.9.2008 (Basens FR) in RJ EspaceSuisse n° 3709.

MUGGLI RUDOLF, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, art. 18 N. 24 ss; AEMISEGGER HEINZ, Commentaire pratique LAT: Protection juridique et procédure, art. 34 N. 164 ss; BÜHLMANN LUKAS, La transformation des étables n'est autorisée qu'à titre exceptionnel, in EspaceSuisse, Inforum 2/2019, p. 19 ss; BÜHLMANN LUKAS, Résoudre le problème épineux des hameaux, in EspaceSuisse (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. Certains ont aussi publié des guides sur le sujet: BE, Zones de hameaux. Principes applicables à la délimitation de zones de hameaux au sens de l'article 33 OAT, Berne 2012 (version actualisée); SG, Wegleitung zur Ausscheidung von Weilerzonen, St-Gall 1998; ZH, Merkblatt Weilerzonen, Zurich 2016.

## 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

Office fédéral du développement territorial (ARE), Comment l'aménagement du territoire appréhende les activités liées au cheval, version actualisée 2015

AEMISEGGER HEINZ/MOOR PIERRE/RUCH ALEXANDER/TSCHANNEN PIERRE (éd.), Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, Genève/Zurich/Bâle 2017; cit.

AUTEUR, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir

AEMISEGGER HEINZ/MOOR PIERRE/RUCH ALEXANDER/TSCHANNEN PIERRE (éd.), Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, Genève/Zurich/Bâle 2016; cit. AUTEUR, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation

AEMISEGGER HEINZ/MOOR PIERRE/RUCH ALEXANDER/TSCHANNEN PIERRE (éd.), Commentaire pratique LAT: Planification directrice et sectorielle, pesée des intérêts, Genève/Zurich/Bâle 2019; cit. AUTEUR, Commentaire pratique LAT: Planification directrice et sectorielle

AEMISEGGER HEINZ/MOOR PIERRE/RUCH ALEXANDER/TSCHANNEN PIERRE (éd.), Commentaire pratique LAT: Autorisation de construire, protection juridique et procédure, Genève/Zurich/Bâle 2020; cit. AUTEUR, Commentaire pratique LAT: Protection juridique et procédure

WALDMANN BERNHARD/HÄNNI PETER, Handkommentar RPG, 2006

Union suisse des paysans (éd.): Le droit foncier rural, 2<sup>e</sup> édition, Brugg 2011; cit. AUTEUR, Commentaire LDFR

MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bâtiments d'habitation existants sis hors de la zone à bâtir, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 1/2013

JOBIN VINCENT, Construire sans autorisation, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 1/2018

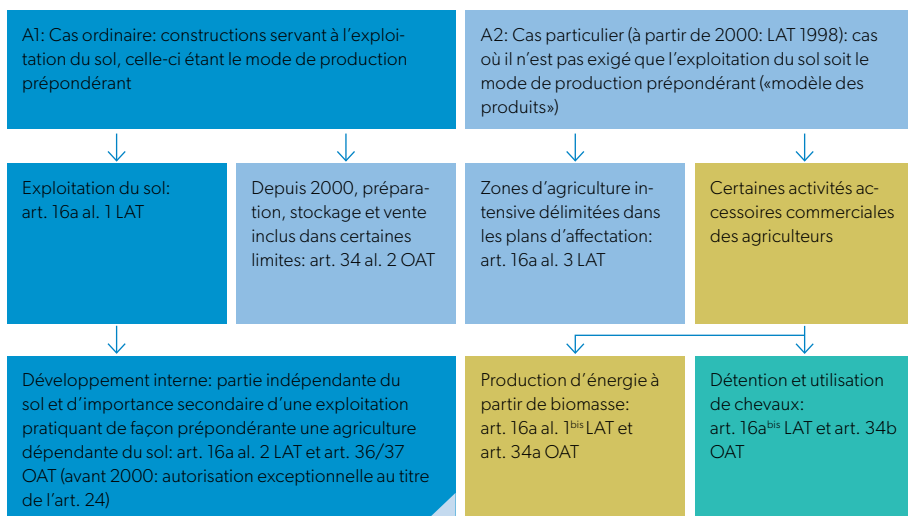
## Bases légales: construire en zone agricole

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

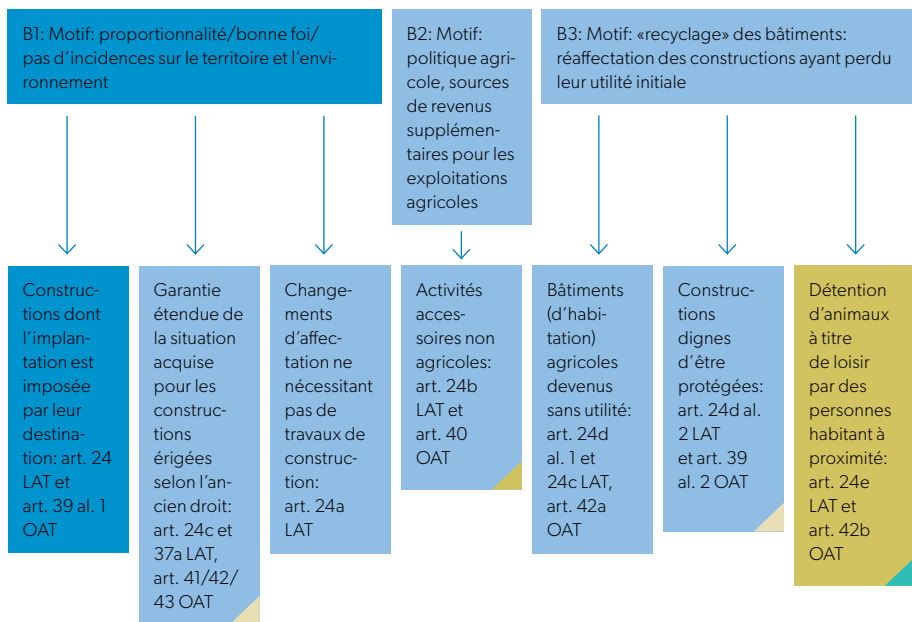
pas les dimensions requises; l'implantation et le dimensionnement des constructions doivent faire l'objet d'une pesée globale des intérêts; la zone est soumise au principe de regroupement des constructions).

- 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.).

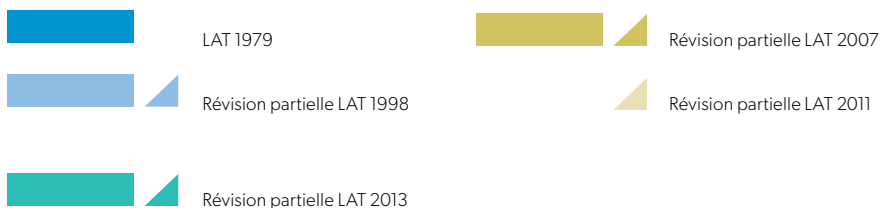


(A) Constructions conformes à l'affectation de la zone (voir art. 16a N. 1 ss LAT)





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



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

## Bases légales: abréviations

Cst.	Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (RS 101)
LAgr	Loi fédérale du 29 avril 1998 sur l'agriculture (loi sur l'agriculture, RS 910.1)
LAT	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (loi sur l'aménagement du territoire, RS 700)
LDFR	Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (RS 211.412.11)
aLEaux	Loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution (Loi sur la protection des eaux, RS 814.20), abrogée par la LEaux du 24 janvier 1991
LEaux	Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (RS 814.20)
OAS	Ordonnance du 7 décembre 1998 sur les améliorations structurelles dans l'agriculture (ordonnance sur les améliorations structurelles, RS 913.1)
OAT	Ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (RS 700.1)
ODFR	Ordonnance du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural (RS 211.412.110)
OEaux	Ordonnance du 8 octobre 1998 sur la protection des eaux (RS 814.201)
OPAn	Ordonnance du 23 avril 2008 sur la protection des animaux (RS 455.1)
OPD	Ordonnance du 23 octobre 2013 sur les paiements directs versés dans l'agriculture (ordonnance sur les paiements directs, RS 910.13)
ORNI	Ordonnance du 23 décembre 1999 sur la protection contre le rayonnement non ionisant (RS 814.710)
OTerm	Ordonnance du 7 décembre 1998 sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation (ordonnance sur la terminologie agricole, RS 910.91)

## Recueil de jurisprudence EspaceSuisse

Avec plus de 5'500 arrêts recensés, dont 800 concernent les constructions hors zone à bâtir, le Recueil de jurisprudence EspaceSuisse offre une vue d'ensemble très complète de la jurisprudence actuelle.

Les abonné-e-s peuvent y accéder en ligne. Les arrêts sont résumés par EspaceSuisse dans la langue dans laquelle ils ont été rendus et référencés par mots-clés en allemand et en français – ce qui permet d'effectuer une recherche par thème

ou par arrêt et 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: [espacesuisse.ch](http://espacesuisse.ch) > Conseil > Conseil juridique > Recueil de jurisprudence

# Glossaire

Activité accessoire non agricole: étroitement liée à l'entreprise agricole	Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe
Activité accessoire non agricole: généralités	Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: Allgemeines
Activité accessoire non agricole: sans lien étroit avec l'entreprise agricole	Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe
Activité agricole accessoire	Nebenerwerbslandwirtschaft
Activités artisanales et commerciales	Gewerbe
Agriculture non dépendante du sol	Bodenunabhängige Landwirtschaft
Agriculture pratiquée en tant que loisir	Freizeitlandwirtschaft
Agrotourisme	Agrotourismus
Autorisation exceptionnelle	Ausnahmegewilligung
Bâtiment d'exploitation	Ökonomiegebäude
Changement d'affectation de constructions agricoles	Zweckänderung von landwirtschaftlichen Bauten
Communauté et communauté partielle d'exploitation	Betriebs- und Betriebszweiggemeinschaft
Condition résolutoire	Resolutivbedingung
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 érigées selon l'ancien droit	Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen
Constructions et installations érigées selon l'ancien droit	Altrechtliche Bauten und Anlagen
Constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage	Landschaftsprägend geschützte Bauten
Détention d'animaux	Tierhaltung
Détention d'animaux à titre de loisir	Tierhaltung, hobbymässige
Détention de chevaux	Pferdehaltung
Développement interne	Innere Aufstockung
Distorsion de concurrence	Wettbewerbsverzerrung
Droit foncier rural	Bäuerliches Bodenrecht
Entreprise agricole	Landwirtschaftliches Gewerbe
Entreprise de services agricoles	Lohnunternehmen

# Glossaire

Équipement	Erschliessung
Équitation	Reitsport
Espace réservé aux eaux	Gewässerraum
Exploitation de surfaces proches de leur état naturel	Bewirtschaftung naturnaher Flächen
Extension d'une utilisation non conforme à l'affectation de la zone	Erweiterung einer zonenwidrigen Nutzung
Garantie de la situation acquise	Besitzstandsgarantie
Habitation: conformité à l'affectation de la zone agricole	Wohnen: Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone
Habitation sans rapport avec l'agriculture: logement pour habitat permanent	Wohnen, nichtlandwirtschaftliches: Dauerwohnsitz
Habitation sans rapport avec l'agriculture: résidence secondaire	Wohnen, nichtlandwirtschaftliches: Zweitwohnung
Horticulture	Gartenbau
Identité	Identität
Implantation imposée par la destination de la construction	Standortgebundenheit
Installation de sports et loisirs	Freizeit- und Sportanlagen
Installations de biogaz	Biogasanlagen
Installations de téléphonie mobile	Mobilfunkanlagen
Installations solaires	Solaranlagen
Logement de vacances	Ferienwohnung
Marge brute	Deckungsbeitrag
Obligation de planifier	Planungspflicht
Observation du territoire	Raumb Beobachtung
Pesée des intérêts	Interessenabwägung
Potentiel en matières sèches	Trockensubstanzpotenzial
Préparation de produits agricoles	Aufbereitung landwirtschaftlicher Produkte
Procédure d'autorisation	Bewilligungsverfahren
Production de champignons	Pilzproduktion
Production d'énergie à partir de biomasse	Energiegewinnung aus Biomasse
Reconstruction	Wiederaufbau
Rétablissement de la situation conforme au droit	Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes
Stockage de produits agricoles	Lagerung landwirtschaftlicher Produkte

Surfaces d'assolement (SDA)	Fruchtfolgeflächen (FFF)
Surface de compensation écologique	Ökologische Ausgleichsfläche
Territoire à habitat traditionnellement dispersé: activités artisanales et commerciales	Streusiedlungsgebiet: Gewerbe
Territoire à habitat traditionnellement dispersé: définition	Streusiedlungsgebiet: Definition
Territoire à habitat traditionnellement dispersé: habitation sans rapport avec l'agriculture	Streusiedlungsgebiet: Wohnen
Transformation partielle: champ d'application	Teilweise Änderung: Anwendungsbereich
Transformation partielle: conditions	Teilweise Änderung: Umfang
Unité de main-d'œuvre standard (UMOS)	Standardarbeitskraft (SAK)
Vacances à la ferme	Ferien auf dem Bauernhof
Viabilité de l'exploitation à long terme	Längerfristige Existenzfähigkeit
Vente de produits agricoles	Verkauf landwirtschaftlicher Produkte
Zone agricole: conformité à l'affectation de la zone	Landwirtschaftszone: Zonenkonformität
Zone agricole: définition et multifonctionnalité	Landwirtschaftszone: Begriff und Multifunktionalität
Zone agricole diversifiée	Intensivlandwirtschaftszone
Zone agricole spéciale: but et principes de planification	Speziallandwirtschaftszone: Planungsgrundsätze und -ziele
Zone agricole spéciale: généralités	Speziallandwirtschaftszone: Allgemeines
Zone agricole spéciale: nature juridique et conformité à l'affectation de la zone	Speziallandwirtschaftszone: Rechtsnatur und Zonenkonformität
Zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural	Weiler- und Erhaltungszonen

---

## Auteurs



**Barbara Jud** est collaboratrice scientifique au Secrétariat d'EspaceSuisse à Berne. En tant que juriste, elle conseille les cantons, les villes et les communes ainsi que les

professionnels de la planification sur toute question touchant au droit de l'aménagement du territoire, de la construction et de l'environnement. Auteure d'articles pour les publications Inforum et Territoire & Environnement, elle donne également des conférences lors des journées de formation continue d'EspaceSuisse et gère le recueil de jurisprudence de l'association.



**Karine Markstein Schmidiger** est collaboratrice scientifique au Secrétariat d'EspaceSuisse à Berne. En tant que juriste et aménagiste MAS EPFZ, elle conseille les cantons, les villes

et les communes ainsi que les professionnels de la planification sur toute question touchant au droit de l'aménagement du territoire. Auteure d'articles pour les publications Inforum et Territoire & Environnement, elle donne également des conférences lors des journées de formation continue d'EspaceSuisse.

La présente publication est une édition revue et augmentée des précédentes versions établies par Rudolf Muggli, Niklaus Spori et Samuel Kissling.

# Le Commentaire pratique LAT

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

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



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

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



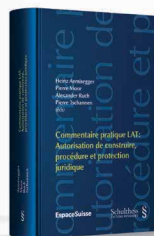
## **Tome 2:** **construire hors** **zone à bâtir**

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



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

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



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

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

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

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

EspaceSuisse

Sulgenrain 20 3007 Berne +41 31 380 76 76 [info@espacesuisse.ch](mailto:info@espacesuisse.ch) [espacesuisse.ch](http://espacesuisse.ch)