

CONSTRUCTIONS DANS L'AIRES RURALE

1. CONSTRUCTIONS EN ZONE AGRICOLE	1
1.1. LIEES A L'EXPLOITATION AGRICOLE.....	1
1.1.1. Conformes à la zone agricole.....	1
1.1.1.1. Production tribulaire du sol.....	1
1.1.1.2. Préparation, vente, stockage	2
1.1.1.3. Développement interne.....	2
1.1.1.4. Zones agricoles diversifiées	2
1.1.2. Non conformes à la zone agricole	3
1.1.2.1. Activités accessoires.....	3
1.2. PAS OU PLUS LIEES A L'EXPLOITATION AGRICOLE (NON CONFORMES A LA ZONE AGRICOLE).....	3
1.2.1.1. Transformations à des fins d'habitation.....	3
1.2.1.2. Transformations à usage commercial.....	4
1.2.1.3. Constructions protégées	5
1.2.1.4. Constructions dans territoire à habitat dispersé.....	6
2. CONSTRUCTIONS DANS D'AUTRES ZONES	6
2.1. ZONES SPECIALES.....	6
2.1.1.1. Constructions liées à une affectation très précise.....	6
2.1.1.2. Constructions dans de petites entités urbanisées	6
2.2. ZONES PROTEGEES.....	6
2.3. FORET.....	6

1. CONSTRUCTIONS EN ZONE AGRICOLE

Art. 16 LAT Zones agricoles

¹ Les zones agricoles servent à garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserment et à assurer l'équilibre écologique; elles devraient être maintenues autant que possible libres de toute construction en raison des différentes fonctions de la zone agricole et comprennent:

- a. les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture;
- b. les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

² Il importe, dans la mesure du possible, de délimiter des surfaces continues d'une certaine étendue.

³ Dans leurs plans d'aménagement, les cantons tiennent compte de façon adéquate des différentes fonctions des zones agricoles.

1.1. Liées à l'exploitation agricole

1.1.1. Conformes à la zone agricole

Art. 16a LAT Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole

¹ Sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice. Cette notion de conformité peut être restreinte en vertu de l'art. 16, al. 3.

1.1.1.1. Production tribulaire du sol

Art. 34 OAT Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole : conditions générales

¹ Sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui servent à l'exploitation tribulaire du sol (...)

1.1.1.2. Préparation, vente, stockage

Art. 34 OAT Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole : conditions générales

- ² Sont en outre conformes à l'affectation de la zone les constructions et installations qui servent à la préparation, au stockage ou à la vente de produits agricoles ou horticoles :
- si ces derniers sont produits dans la région et que plus de la moitié d'entre eux proviennent de l'exploitation où se trouvent lesdites constructions et installations ou d'exploitations appartenant à une communauté de production;
 - si la préparation, le stockage ou la vente ne revêt pas un caractère industriel; et
 - si l'exploitation où se trouve lesdites constructions et installations conserve son caractère agricole ou horticole.

1.1.1.3. Développement interne

Art. 16a LAT Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole

² Les constructions et installations qui servent au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice restent conformes à l'affectation de la zone.

Art. 34 OAT Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole : conditions générales

¹ Sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui servent à l'exploitation tributaire du sol ou au développement interne, (...)

Art. 36 OAT Développement interne dans le domaine de la garde d'animaux de rente

¹ Est considérée comme un développement interne (art. 16a, al. 2, LAT) l'édification de constructions et installations destinées à la garde d'animaux de rente selon un mode de production indépendant du sol lorsqu'il est prévisible que l'exploitation ne pourra subsister à long terme que grâce au revenu complémentaire ainsi obtenu et :

- que la marge brute du secteur de production indépendante du sol est inférieure à celle de la production dépendante du sol; ou
- que le potentiel en matières sèches de la culture végétale représente au moins 70 % des besoins en matières sèches des animaux de rente.

² La comparaison des marges brutes et des matières sèches doit être effectuée en fonction de valeurs standard. A défaut, on utilisera des critères de calcul comparables.

³ Si le critère de la marge brute aboutit à un potentiel de développement interne plus élevé que le critère des matières sèches, il faudra, dans tous les cas, veiller à ce que la couverture de 50 % des besoins en matières sèches des animaux de rente soit assurée.

Art. 37 OAT Développement interne dans le domaine de la culture maraîchère et de l'horticulture productrice

¹ L'édification de constructions et installations destinées à la culture maraîchère et à l'horticulture selon un mode de production indépendant du sol est réputée développement interne (art. 16a, al. 2, LAT) :

- s'il est prévisible que l'exploitation ne pourra subsister à long terme que grâce au revenu complémentaire ainsi obtenu; et
- si la surface de production indépendante du sol n'excède pas 35 % de la surface maraîchère ou horticole cultivée et, en tout cas, pas 5000 m².

² La production est réputée indépendante du sol s'il n'y a pas de lien suffisamment étroit avec le sol.

1.1.1.4. Zones agricoles diversifiées

Art. 16a LAT Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole

³ Les constructions et installations dépassant le cadre de ce qui peut être admis au titre du développement interne peuvent être déclarées conformes à l'affectation de la zone et autorisées lorsqu'elles seront implantées dans une partie de la zone agricole que le canton a désignée à cet effet moyennant une procédure de planification.

Art. 38 OAT Constructions et installations dépassant le cadre de ce qui peut être admis au titre du développement interne

Les cantons déterminent, dans le cadre de l'élaboration de leur plan directeur ou par voie législative, les exigences à respecter lors de la délimitation de zones au sens de l'art. 16a, al. 3, LAT; à cet égard, les buts et les principes énoncés aux art. 1 et 3 LAT sont déterminants.

1.1.2. Non conformes à la zone agricole

1.1.2.1. Activités accessoires

Art. 24b LAT Activités accessoires non agricoles hors de la zone à bâtir

¹ Lorsqu'une entreprise agricole ne peut subsister sans un revenu complémentaire, les travaux de transformation destinés à l'exercice d'une activité accessoire non agricole proche de l'exploitation dans des constructions et installations existantes peuvent être autorisés. L'exigence découlant de l'art. 24, let. a, ne doit pas être satisfaite.

² L'activité accessoire ne peut être exercée que par l'exploitant de l'entreprise agricole.

³ L'activité accessoire doit être mentionnée au registre foncier.

⁴ De telles activités accessoires font partie de l'entreprise agricole et sont soumises à l'interdiction de partage matériel et de morcellement au sens des art. 58 à 60 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural.

⁵ Les dispositions de la loi fédérale sur le droit foncier rural concernant les entreprises accessoires non agricoles ne s'appliquent pas aux activités accessoires.

Art. 40 OAT Activités accessoires non agricoles (art. 24b LAT)

¹ La possibilité de créer, dans des constructions ou installations qui ne sont plus nécessaires à l'agriculture, une activité accessoire non agricole proche de l'exploitation est réservée exclusivement aux entreprises agricoles telles qu'elles sont définies par le droit fédéral à l'art. 7 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural. La survie de l'entreprise doit dépendre du revenu complémentaire qui sera ainsi obtenu. Le requérant doit le prouver par un concept de gestion.

² L'activité accessoire non agricole est réputée proche de l'exploitation :

- a. si elle est effectuée dans les bâtiments centraux de l'entreprise agricole;
- b. si elle est conçue de telle façon que l'exploitation de l'entreprise agricole reste assurée;
- c. si le caractère agricole de la ferme reste pour l'essentiel inchangé.

³ Les activités accessoires non agricoles doivent satisfaire aux mêmes exigences légales que les entreprises commerciales ou artisanales comparables en zone à bâtir.

⁴ Il est interdit d'engager des personnes pour les faire travailler de manière prépondérante dans le secteur d'activités accessoires non agricoles. Est réservé l'engagement de personnel pour des activités ponctuelles de durée limitée.

⁵ L'autorisation devient caduque dès que les conditions d'octroi ne sont plus réunies. L'autorité compétente le constate par une décision. Sur requête, on décidera dans le cadre d'une nouvelle procédure d'autorisation si l'activité accessoire non agricole peut être autorisée en vertu d'une autre disposition.

1.2. Pas ou plus liées à l'exploitation agricole (non conformes à la zone agricole)

1.2.1.1. Transformations à des fins d'habitation

Art. 24a LAT Changement d'affectation hors de la zone à bâtir ne nécessitant pas de travaux de transformation

¹ Lorsque le changement d'affectation de constructions et d'installations sises hors de la zone à bâtir ne nécessite pas de travaux de transformation au sens de l'art. 22, al. 1, l'autorisation doit être accordée aux conditions suivantes :

- a. ce changement d'affectation n'a pas d'incidence sur le territoire, l'équipement et l'environnement;
- b. il ne contrevient à aucune autre loi fédérale.

² L'autorisation est accordée sous réserve d'une nouvelle décision prise d'office en cas de modification des circonstances.

Art. 24c LAT Constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone

¹ Hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise.

² L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement. Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites.

Art. 41 OAT Champ d'application de l'art. 24c LAT

L'art. 24c LAT est applicable aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées conformément au droit matériel en vigueur à l'époque, mais qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite d'une modification de la législation ou des plans d'aménagement.

Art. 42 OAT Modifications apportées aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone

¹ Les constructions et installations pour lesquelles l'art. 24c LAT est applicable peuvent faire l'objet de modifications si l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel. Sont admises les améliorations de nature esthétique.

² Le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de la modification de la législation ou des plans d'aménagement.

³ La question de savoir si l'identité de la construction ou de l'installation est respectée pour l'essentiel est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances. Elle n'est en tout cas plus respectée :

- a. lorsque la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone est agrandie de plus de 30 %, les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant comptant pour moitié; ou
- b. lorsque la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone à l'intérieur ou à l'extérieur du volume bâti existant est agrandie de plus de 100 m² au total.

⁴ Ne peut être reconstruite que la construction ou l'installation qui pouvait être utilisée conformément à sa destination au moment de sa destruction ou de sa démolition et dont l'utilisation répond toujours à un besoin. Si des raisons objectives l'exigent, l'implantation de la construction ou installation de remplacement peut légèrement différer de celle de la construction ou installation antérieure.

Art. 24d LAT Exceptions de droit cantonal hors zone à bâtir

¹ Le droit cantonal peut autoriser l'utilisation de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture.

³ Les autorisations prévues aux al. 1 et 2 ne peuvent être délivrées que si :

- a. la construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur, qu'elle se prête à l'utilisation envisagée et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité;
- b. l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés;
- c. tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et que tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement complet d'affectation de la construction ou de l'installation sont à la charge du propriétaire;
- d. l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée;
- e. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

1.2.1.2. Transformations à usage commercial

Art. 24a LAT Changement d'affectation hors de la zone à bâtir ne nécessitant pas de travaux de transformation

¹ Lorsque le changement d'affectation de constructions et d'installations sises hors de la zone à bâtir ne nécessite pas de travaux de transformation au sens de l'art. 22, al. 1, l'autorisation doit être accordée aux conditions suivantes :

- a. ce changement d'affectation n'a pas d'incidence sur le territoire, l'équipement et l'environnement;
- b. il ne contrevient à aucune autre loi fédérale.

² L'autorisation est accordée sous réserve d'une nouvelle décision prise d'office en cas de modification des circonstances.

Art. 37a LAT Constructions et installations à usage commercial sises hors zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone

Le Conseil fédéral définit les conditions auxquelles sont autorisés les changements d'affectation de constructions et d'installations à usage commercial qui ont été érigées avant le 1^{er} janvier 1980 ou qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone en raison d'une modification du plan d'affectation.

Art. 43 Constructions et installations à usage commercial devenues contraires à l'affectation de la zone

¹ Les changements d'affectation et les agrandissements de constructions et installations artisanales ou commerciales devenues contraires à l'affectation de la zone peuvent être autorisés :

- a. si la construction ou l'installation a été érigée ou transformée légalement;
- b. s'il n'en résulte aucun nouvel impact important sur le territoire et l'environnement;
- c. si la nouvelle utilisation ne contrevient à aucune autre loi fédérale;
- d. si tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire;
- e. si tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement d'affectation de la construction ou de l'installation sont à la charge du propriétaire;
- f. si les exigences majeures de l'aménagement du territoire ne s'y opposent pas.

² La surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone peut être agrandie de 30 %, les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant comptant pour moitié.

³ Si l'agrandissement de la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone en dehors du volume bâti existant excède 100 m², il ne pourra être autorisé que s'il est indispensable au maintien de l'entreprise.

1.2.1.3. Constructions protégées

Art. 39 OAT Constructions dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé et constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage

² Les cantons peuvent autoriser, au titre de constructions dont l'implantation est imposée par leur destination, les changements d'affectation de constructions existantes, protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage :

- a. si le paysage et les constructions forment un ensemble digne de protection et qu'ils ont été placés sous protection dans le cadre d'un plan d'affectation;
- b. si l'aspect dudit paysage dépend du maintien de ces constructions;
- c. si la conservation à long terme de ces constructions ne peut être assurée d'une autre manière; et
- d. si le plan directeur cantonal définit les critères permettant de juger si les paysages et les constructions sont dignes de protection.

³ Des autorisations ne peuvent être délivrées sur la base du présent article que :

- a. si la construction n'est plus nécessaire à son usage antérieur;
- b. si le changement d'affectation n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité;
- c. si l'aspect extérieur et la structure architecturale de la construction demeurent inchangés pour l'essentiel;
- d. si tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et si tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement complet d'affectation de la construction ou de l'installation sont à la charge du propriétaire;
- e. si l'exploitation agricole de la surface restante et des parcelles limitrophes n'est pas menacée;
- f. si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (art. 24, let. b, LAT).

Art. 24d LAT Exceptions de droit cantonal hors zone à bâtir

² En outre, le droit cantonal peut autoriser le changement complet d'affectation de constructions ou d'installations jugées dignes d'être protégées à condition que :

- a. celles-ci aient été placées sous protection par l'autorité compétente;
- b. leur conservation à long terme ne puisse être assurée d'une autre manière.

³ Les autorisations prévues aux al. 1 et 2 ne peuvent être délivrées que si :

- a. la construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur, qu'elle se prête à l'utilisation envisagée et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité;
- b. l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés;
- c. tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et que tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement complet d'affectation de la construction ou de l'installation sont à la charge du propriétaire;
- d. l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée;
- e. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

1.2.1.4. Constructions dans territoire à habitat dispersé

Art. 39 OAT Constructions dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé et constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage

¹ Dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé qui sont désignés dans le plan directeur cantonal et dans lesquels, compte tenu du développement spatial souhaité, l'habitat permanent doit être renforcé, les cantons peuvent autoriser, au titre de constructions dont l'implantation est imposée par leur destination (art. 24, let. a, LAT) :

- a. les changements d'affectation, à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture, de constructions existantes comportant des logements, si la construction après transformation est habitée à l'année;
- b. les changements d'affectation de constructions ou de complexes de bâtiments existants comportant des logements, à des fins servant le petit artisanat et le commerce local (p. ex. les fromageries, les entreprises de transformation du bois, les ateliers mécaniques, les serrureries, les commerces de détail, les cafés); la partie réservée à l'artisanat ou au commerce ne doit en règle générale pas occuper plus de la moitié de la construction ou du complexe de bâtiments existants.

2. CONSTRUCTIONS DANS D'AUTRES ZONES

2.1. zones spéciales

Art. 18 Autres zones et territoires

¹ Le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation.

2.1.1.1. Constructions liées à une affectation très précise

Carrières, manèges, décharges, golfs, porcheries non agricoles, etc

2.1.1.2. Constructions dans de petites entités urbanisées

Art. 33

Pour assurer le maintien de petites entités urbanisées sises hors de la zone à bâtir, des zones spéciales au sens de l'art. 18 LAT, telles que les zones de hameaux ou les zones de maintien de l'habitat rural, peuvent être délimitées si la carte ou le texte du plan directeur cantonal (art. 8 LAT) le prévoit.

2.2. zones protégées

Art. 17 LAT Zones à protéger

¹ Les zones à protéger comprennent :

- a. Les cours d'eau, les lacs et leurs rives;
- b. Les paysages d'une beauté particulière, d'un grand intérêt pour les sciences naturelles ou d'une grande valeur en tant qu'éléments du patrimoine culturel;
- c. Les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels;
- d. Les biotopes des animaux et des plantes dignes d'être protégés.

² Au lieu de délimiter des zones à protéger, le droit cantonal peut prescrire d'autres mesures adéquates.

On ne peut y admettre que les constructions liées à la protection

2.3. forêt

Art. 18 LAT Autres zones et territoires

³ L'aire forestière est définie et protégée par la législation sur les forêts.

On ne peut y admettre que les constructions forestières