

Construction en dehors de la zone à bâtir

Calcul des possibilités d'agrandissement (changement de pratique) lors de modifications de constructions au sens de l'article 42, alinéa 3, lettre b OAT

La rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement mesuré et la reconstruction des constructions érigées selon l'ancien droit en dehors de la zone à bâtir et utilisables de manière conforme à leur destination sont admissibles, pour autant que les constructions concernées aient été érigées ou transformées légalement (art. 24c, al. 1 et 2 LAT¹). Une transformation est considérée comme partielle et un agrandissement est considéré comme mesuré lorsque l'identité de la construction ou de l'installation est respectée pour l'essentiel (art. 42, al. 1 OAT²). 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 et à la lumière de l'article 42, alinéa 3 OAT.

L'article 42, alinéa 3, lettres a et b OAT fixe des limites quantitatives concernant la surface brute de plancher imputable (SBPi) et la surface brute annexe (SBA). Si ces limites sont dépassées, l'identité de la construction n'est pas considérée comme respectée et l'autorisation n'est pas octroyée.

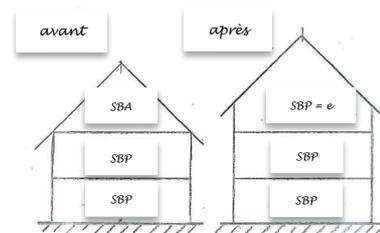
L'article 42, alinéa 3 OAT prévoit les valeurs maximales suivantes pour les agrandissements admis³: à l'intérieur du volume bâti existant, la SBPi ne peut pas être agrandie de plus de 60 pour cent. Si un agrandissement est réalisé partiellement ou entièrement à l'extérieur du volume bâti existant, l'agrandissement total ne peut excéder ni 30 pour cent ni 100 m², qu'il s'agisse de la SBPi ou de la surface totale (somme de la SBPi et des SBA); les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié.

La question de savoir si la surface d'un grenier (SBA) doit être considérée comme étant à l'intérieur ou à l'extérieur du volume bâti dans le cadre de l'agrandissement de combles et de leur affectation au logement (et, dès lors, à la SBP) a été soulevée dans une procédure de recours⁴.

L'OACOT a considéré le changement d'affectation de cette surface déjà existante à l'intérieur du bâtiment comme un agrandissement réalisé à l'intérieur du volume bâti existant et ne l'a compté que pour moitié. L'instance de recours a toutefois annulé cette décision. La TTE a critiqué le fait que la décision reposait de manière trop unilatérale sur le concept de «surface existante». Selon elle, le critère déterminant pour

différencier entre ce qui est «à l'intérieur» et ce qui est «à l'extérieur», n'est pas la surface existante, mais le volume bâti existant. Il est décisif de savoir si le changement d'affectation d'une surface existante (affectation à la SBPi plutôt qu'à la SBA ou inversement) implique un agrandissement du volume bâti existant ou non.

Suite à cette décision, l'OACOT doit adapter sa pratique: si un agrandissement de la SBPi ou de la SBA s'accompagne d'un agrandissement du volume bâti, il devra dorénavant être considéré comme un agrandissement réalisé à l'extérieur du volume bâti et donc être compté dans sa totalité, même si la surface concernée existait déjà.



Croquis: la SBP créée sous les combles est considérée comme étant à l'extérieur (e) du volume bâti existant.

Nouvelle pratique cantonale d'octroi d'autorisation de modifications de terrain motivées par l'agriculture

Les services cantonaux compétents, soit l'OACOT, l'UAN⁵ et l'OED⁶, ont revu leur pratique d'autorisation de modifications de terrain motivées par l'agriculture en dehors de la zone à bâtir. Cette nouvelle pratique met en œuvre des lois et ordonnances fédérales et cantonales et contribue à protéger les sols dans le cadre de la construction. Elle est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2015.

[Remodelage de terrains \(environnement\), Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie](#)

Formulaires de demande de permis remaniés

Vers la mi-février 2015, une nouvelle version (01.15) des quatre formulaires de demande de permis de construire suivants sera publiée sur le site de l'OACOT: formulaires «1.0» et «Réclames», à l'intention des maîtres d'ouvrage, et formulaires «1.0.3» et «Chz», destinés aux autorités d'octroi du permis de construire.

[Formulaires / Demandes de permis de construire \(permis de construire\), Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques](#)

¹ [Loi sur l'aménagement du territoire \(RS 700\)](#)

² [Ordonnance sur l'aménagement du territoire \(RS 700.1\)](#)

³ La taille du bâtiment en 1972 sert de valeur de référence.

⁴ Décision de la TTE du 13 novembre 2014 (OJ n° 110/2014/73)

⁵ Office de l'agriculture et de la nature

⁶ Office des eaux et des déchets

