

Direction de l'intérieur et de la justice
Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT)
Service des constructions

Nydegasse 11/13
3011 Berne
+41 31 633 77 70
bauen.agr@be.ch
www.be.ch/oacot

Bulletin d'information n° 25 du 1^{er} octobre 2020

Constructions hors de la zone à bâtir

1. Cinq films pour expliquer les principes directeurs



La législation fédérale en matière de construction hors de la zone à bâtir est très complexe. Souvent, les personnes désireuses de construire sont surprises de la quantité d'éléments à prendre en considération. Tous les acteurs gagnent donc à connaître les principes directeurs. A cet effet, le canton de Berne s'est associé à trois autres cantons, à l'Association pour l'aménagement du territoire EspaceSuisse et à sa section romande afin de produire une série de courts-métrages sur le sujet.

Les films sont disponibles sur le site Internet de l'OACOT, à la rubrique [Construire hors de la zone à bâtir](#).

2. Modification de l'application de l'article 24c LAT pour les bâtiments d'habitation conformes à l'affectation de la zone au sens de l'article 16a LAT

Le Tribunal fédéral a rendu un jugement important au sujet de l'application de l'article 24c de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) le 20 mai 2020. Dans une exploitation agricole active de Laupersdorf (SO) où la capacité maximale du bâtiment d'habitation conforme à l'affectation de la zone au sens de l'article 16a LAT était atteinte, les recourants, invoquant l'article 24c LAT, ont demandé l'octroi d'un permis de construire pour l'extension de l'habitation dans une procédure menée *a posteriori*. Cette extension était destinée à des membres de la famille ne travaillant pas dans l'exploitation. Le Tribunal fédéral a rejeté l'argument, estimant que l'article 24c LAT ne s'appliquait pas aux bâtiments d'habitation utilisés à des fins agricoles. Les bâtiments d'habitation situés en zone agricole et utilisés à des fins agricoles ne sont pas contraires à l'affectation de la zone; l'article 24c LAT ne peut donc pas être invoqué pour l'extension de la surface habitable. Les bâtiments construits sous l'ancien droit dans la zone agricole (et éventuellement un rural attenant), qui comprennent le logement du responsable de l'exploitation ou le logement des parents, sont nécessaires à l'exploitation pour autant qu'ils servent des fins agricoles. Ces constructions n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 24c, alinéa 3 LAT et sont exclues du nombre des possibles transformations prévues par l'article 24c, alinéa 2 LAT. Selon le Tribunal fédéral, une exploitation agricole active ne dépend pas, pour qu'un logement réponde aux exigences contemporaines, de l'extension d'un bâtiment érigé sous l'ancien droit selon l'article 24c LAT; en revanche, une nouvelle construction peut être érigée le cas échéant.

Jusqu'au jugement du Tribunal fédéral, l'OACOT appliquait aussi l'article 24 c LAT pour les exploitations agricoles actives. Pour l'office, les agriculteurs ne devaient pas se trouver dans une situation défavorable par rapport aux personnes ayant délaissé leur exploitation ou à celles étrangères à l'agriculture. La pratique n'est désormais plus permise et les mémentos A1 et A2 ont été modifiés en conséquence (voir [les mémentos A1 «Transformation de bâtiments et d'installations érigés sous l'ancien droit»](#) et [A2 «Transformation de bâtiments d'habitation agricoles érigés sous le nouveau droit»](#)).

L'intégralité du jugement du 20 mai 2020 ([IC 145/2019](#)) est disponible sur Internet en allemand.

3. Régime du permis de construire

3.1 Places pour les camping-cars et autres offres touristiques



En raison du coronavirus, de nouvelles places pour les camping-cars ont été organisées. Les communes doivent en vérifier la conformité à la loi et rétablir la situation dans l'état conforme au droit si nécessaire. Les dispositions suivantes s'appliquent en matière de droit des constructions.

Régime de permis de construire¹

La mise à disposition de places pour les camping-cars (et les autres installations analogues) à titre professionnel **est** de base **soumise** à l'octroi d'un permis de construire, car conformément à l'article 7 DPC elle peut impliquer une modification sensible de l'espace extérieur, une sollicitation importante des équipements techniques ou une atteinte à l'environnement.

Conditions d'octroi du permis de construire

La mise à disposition de places en zone agricole n'est possible pour une **entreprise agricole** qu'au titre d'une activité accessoire non agricole au sens de l'article 24 b LAT et de l'article 40, alinéa 3 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT). Les conditions sont les suivantes²:

- Il s'agit d'une entreprise agricole au sens de l'article 7 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) (1 unité de main-d'œuvre standard) ou de l'article 5, lettre a LDFR (0,6 unité de main-d'œuvre standard pour les entreprises agricoles des régions de montagne ou 0,85 dans les régions de plaine).
- L'activité accessoire ne peut être exercée que par l'exploitant ou l'exploitante de l'entreprise agricole.
- L'activité accessoire doit satisfaire aux mêmes exigences qu'une exploitation dans la zone à bâtir.
- L'activité accessoire est effectuée dans les bâtiments centraux de l'entreprise agricole et forme avec cette dernière une unité. Le caractère agricole de la ferme doit rester inchangé.
- L'activité accessoire est conçue de telle façon que l'exploitation de l'entreprise agricole n'est pas entravée et reste assurée.
- Dans certains cas, une autorisation relevant du domaine de l'hôtellerie et de la restauration est nécessaire (petits bars).

Le **lien étroit avec l'entreprise agricole** doit être documenté dans un programme d'exploitation (p. ex. vente à la ferme, olympiades à la ferme, nuits dans la paille). Il convient d'y exposer les éléments suivants³:

1. Etat actuel de l'entreprise agricole
 - Membres de la famille, main d'œuvre
 - Description de l'exploitation
 - Activité accessoire et revenus correspondants

¹ Articles 6 et 7 du décret concernant la procédure d'octroi du permis de construire (DPC).

² Autres remarques: Mémento A6 sur les activités accessoires non agricoles (étroitement liées à l'entreprise agricole).

³ Source: Leitfaden Wohnmobilstellplätze Emmental-Oberaargau (guide en allemand concernant les places réservées aux camping-cars pour l'Emmental et la Haute-Argovie).

2. Stratégie d'entreprise

- Développement de l'entreprise
- Produits proposés
- Prestations proposées

3. Projet de construction

- Descriptif du projet, besoin financier, mesures de prospection, temps consacré à l'activité accessoire (nombre hebdomadaire d'heures)
- Descriptif contraignant du lien entre l'activité accessoire et l'entreprise agricole (p. ex. vente de produits à la ferme, déjeuners à la ferme)
- Mention de la personne dirigeant l'activité accessoire (responsable de l'exploitation, conjoint ou conjointe, autre personne)

4. Effets sur l'exploitation

- L'activité accessoire va-t-elle entraîner une reconversion et, si oui, laquelle?
- Fonction de la construction dans l'entreprise
- Effets sur la famille et la main d'œuvre

Octroi d'une dérogation au sens de l'article 24b LAT et conséquences

Lorsque l'OACOT accorde une dérogation pour une activité accessoire non agricole et que les autorités octroient un permis de construire, les requérants doivent être attentifs aux points suivants:

- L'activité accessoire non agricole doit faire l'objet d'une mention au registre foncier.
- L'activité accessoire non agricole fait partie de l'entreprise agricole et est soumise à l'interdiction de partage matériel et de morcellement au sens des articles 58 à 60 LDFR.
- L'autorisation concernant l'activité accessoire non agricole devient caduque dès que certaines conditions d'octroi ne sont plus remplies.

Centres d'exploitation temporaires (p. ex. dans les alpages)

Seules des activités accessoires de restauration ou d'hébergement (repas, gîte) sont admises. Aucune construction annexe ou mobilière (y compris les camping-cars, caravanes, tentes, etc.) n'est autorisée, de sorte que seuls les bâtiments existants peuvent être utilisés. La période d'exploitation, limitée, correspond à celle pendant laquelle le bétail est à l'alpage.

3.2 Panneaux affichés en zone agricole

Les panneaux sont assimilables à des réclames, qui sont **en principe soumises à l'octroi du permis de construire** (art. 1a, al. 1 de la loi sur les constructions [LC] et art. 99, al. 1 de l'ordonnance sur la signalisation routière [OSR] en relation avec l'art. 32, al. 2 LC). Il est donc nécessaire de déposer une demande de permis pour les réclames. Le permis de construire fait office d'autorisation de réclame au sens de l'OSR (art. 32, al. 2 LC).

Le législateur cantonal a désigné certaines réclames (routières) comme n'étant pas soumises à l'octroi du permis de construire (art. 6a DPC). **C'est le cas**, conformément à l'article 6a, alinéa 1, lettre g DPC, **des installations publicitaires d'une surface ne dépassant pas 1,2 mètre carré au total par exploitation agricole et informant de la vente de produits ou des prestations de service de cette exploitation** (voir également l'ISCB n° 7/725.1/8.1 [Information systématique des communes bernoises] «Réclames» du 18 juillet 2018). Si des réclames pour compte propre et des enseignes d'entreprise ne sont pas soumises à l'octroi du permis de construire au sens de l'article 6a DPC et que l'article 7 DPC n'est pas applicable, une dérogation au sens de l'article 24 LAT n'est pas nécessaire pour les réclames se trouvant hors de la zone à bâtir. Si elles sont au contraire soumises à l'octroi du permis de construire, une dérogation au sens de l'article 24 LAT est requise.

Par analogie avec les réclames routières susmentionnées, la pratique bernoise veut que les **panneaux affichant des informations relatives aux surfaces d'exploitation qui se trouvent aux abords immédiats et qui mesurent au plus 50 centimètres sur 75** (et qui sont fixés sur un simple pieu en bois) ne soient pas soumis à l'octroi d'un permis de construire. Les images de la campagne «Du respect... pas de déchets!» en sont l'exemple typique.



Une dispense de permis de construire doit toutefois être évaluée au cas par cas. La compétence appartient en dernier recours aux communes et aux préfectures. Elles peuvent estimer que les panneaux sont contraires aux règlements de police et soumis à autorisation, s'ils sont

de nature à perturber l'ordre public au sens de l'article 1b, alinéa 3 LC.

Affiches concernant des votations ou des élections

Il est connu que les réclames **ne sont pas soumises à l'octroi d'un permis de construire** pendant **au maximum six semaines avant et cinq jours après les votations** lorsqu'elles se trouvent dans **des localités** (selon la signalétique routière du début et de la fin des localités), conformément à l'article 6, alinéa 1, lettre *i* DPC. En dehors de cette période, un permis de construire est obligatoire pour ce type de réclame. Les dérogations au sens de l'article 24 LAT pour d'éphémères affiches concernant des votations ou des élections **en dehors des localités** (souvent hors de la zone à bâtir) **ne peuvent généralement pas être accordées** parce que l'implantation n'est pas imposée par la destination.

Pour de plus amples informations:

- Direction de l'intérieur et de la justice
Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT)
Service des constructions

Nydegasse 11/13
3011 Berne
+41 31 633 77 70
bauen.agr@be.ch
www.be.ch/oacot