



A1 Fiche thématique

Construire hors de la zone à bâtir

A1 Transformation de bâtiments et d'installations érigés sous l'ancien droit et qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone

Article 24c de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et articles 41 et 42 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)

Les bâtiments qui ont été érigés légalement avant le 1^{er} juillet 1972 et qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone ou qui sont devenus non conformes à l'affectation de la zone en raison d'une modification ultérieure du plan d'affectation peuvent, en vertu de l'article 24c LAT, faire l'objet d'une rénovation, d'une transformation partielle ou d'une reconstruction.



Les dispositions de l'article 24c LAT énoncent le principe de la garantie de la situation acquise: les constructions et installations érigées ou transformées légalement selon l'ancien droit et qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone doivent pouvoir être conservées et adaptées à de nouveaux besoins. Des critères stricts doivent toutefois être respectés dans ce dernier cas.

Les travaux de transformation ne peuvent avoir qu'une incidence mineure sur la construction ou l'installation par rapport à son état de 1972 et doivent respecter son identité et celle de ses abords. La question du respect de l'identité est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances. Il convient de s'assurer systématiquement que des intérêts prépondérants ne s'opposent pas au projet.

Il n'est possible d'agrandir ou de transformer que les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination.

Les ruines ne bénéficient pas de la garantie de la situation acquise. Les éléments essentiels d'une construction (planchers, toit, agencement de cuisine, structure porteuse, etc.) doivent encore être en bon état, ou du moins dans un état suffisamment bon pour valoir la peine d'être rénovés. Les bâtiments en ruines ou abandonnés depuis longtemps ne peuvent pas être reconstruits ni subir de changement d'affectation.

Champ d'application de l'article 24c LAT

Les bâtiments érigés légalement et existant au moment où le droit a changé (soit, en règle générale, au 1^{er} juillet 1972) tombent sous le coup de l'article 24c LAT. Ses dispositions sont notamment applicables aux bâtiments d'habitation agricoles et aux ruraux contigus érigés avant le changement de droit et exploités à l'époque à des fins agricoles. Elles ne concernent pas les bâtiments d'habitation agricoles en contiguïté desquelles un

A1 Transformation de bâtiments et d'installations érigés sous l'ancien droit et qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone

Article 24c de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et articles 41 et 42 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)

espace habitable conforme à l'affectation de la zone peut être érigé (ATF 147 II 25 Laupersdorf).

Elles ne sont pas non plus applicables aux bâtiments et installations agricoles isolés et non habités.

Procédure d'octroi du permis de construire

Les projets concernés ne sont pas conformes à l'affectation de la zone et ne peuvent donc être autorisés, le cas échéant, qu'au moyen d'une dérogation accordée par l'OACOT.

Qu'est-ce que l'identité d'une construction ou d'une installation ?

L'identité d'une construction ou d'une installation est déterminée par une série de caractéristiques, qui ne doivent être modifiées que dans une faible mesure si l'on veut la respecter.

L'extension de la surface utilisable, les modifications de volume, les changements d'affectation, les transformations à l'intérieur du volume bâti existant, la modification de l'aspect extérieur du bâtiment et de ses abords, les répercussions sur les voies d'accès ainsi que le rapport entre le coût des travaux et la valeur financière de l'immeuble doivent être pris en compte dans l'analyse globale obligatoire. L'état de la construction au moment où le droit a changé (soit, en règle générale, en 1972) sert de référence pour mesurer les modifications admissibles.

Le principe du respect de l'identité s'applique aussi bien lors de transformations à l'intérieur du volume bâti qu'en cas d'agrandissement ou de reconstruction après une démolition. Les modifications apportées à l'aspect extérieur d'un bâtiment, de même que les agrandissements, ne sont admissibles que si elles sont nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore qu'elles visent une meilleure intégration dans le paysage. Un assainissement énergétique est donc possible même s'il implique une modification de l'aspect extérieur du bâtiment. De même, la hauteur des locaux, les fe-

nêtres, etc. peuvent être adaptées aux exigences actuelles en matière de logement. Il convient de prévoir une meilleure intégration, dans le paysage des bâtiments qui détonnaient jusque-là. Les autorités chargées de l'évaluation sont habilitées à requérir une transformation à cet effet.

La révision de la législation sur l'aménagement du territoire entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2012 prévoit des exigences plus élevées pour l'agrandissement du volume bâti existant. Cela répond au principe selon lequel les agrandissements doivent en priorité avoir lieu à l'intérieur du volume bâti existant.

Les bâtiments à vocation commerciale sont soumis à une réglementation spéciale (cf. fiche thématique A9 «Changement d'affectation et agrandissement de bâtiments à usage commercial ou artisanal»).

Dimensions maximales des agrandissements

La LAT pose des limites clairement définies aux agrandissements. Lorsque ces limites sont dépassées, on peut estimer que le bâtiment ou l'installation risque de perdre son identité et que sa transformation ne doit pas être autorisée. Les règles suivantes s'appliquent:

Agrandissement à l'intérieur du volume bâti

- La surface brute de plancher imputable (SBPi) ne peut pas être agrandie de plus de 60 pour cent.
- Des locaux ou installations annexes (réduits, chaufferie, buanderie, etc.) dont l'usage n'est pas conforme à l'affectation de la zone sont admis sur le reste des surfaces. Il n'existe pas de limitation exprimée en pour cent ou en mètres carrés. L'autorisation doit toutefois être refusée lorsque les locaux ou installations annexes entraînent une perte de l'identité générale du bâtiment ou de l'installation. Il convient d'exclure d'emblée tout changement d'affectation ultérieur des surfaces annexes. De telles surfaces ne doivent

A1 Transformation de bâtiments et d'installations érigés sous l'ancien droit et qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone

Article 24c de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et articles 41 et 42 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)

en aucun cas être chauffées, et aucune isolation thermique particulière n'est admise. Tout équipement susceptible de favoriser un changement d'affectation est proscrit. L'éclairage des locaux annexes au moyen de fenêtres doit être restreint. La surface des fenêtres ne saurait en aucun cas représenter plus de cinq pour cent de celle du sol.

- La pose d'une isolation extérieure sur un bâtiment d'habitation est considérée comme un agrandissement à l'intérieur du volume bâti.

Agrandissement à l'extérieur du volume bâti

- Un agrandissement à l'extérieur du volume bâti n'est admissible que si les exigences de l'article 24c, alinéa 4 LAT sont respectées, c'est-à-dire que l'agrandissement doit être nécessaire à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou qu'il doit viser à une meilleure intégration dans le paysage.
- La SBPi ainsi que la surface totale (SBP et surface brute annexe [SBA]) ne peuvent être agrandies de plus de 30 pour cent chacune et de 100 m² au total.
- Les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié.

La surface utilisée au moment où le droit a changé (soit, en règle générale, en 1972) sert de référence pour la comparaison des surfaces. L'agrandissement peut être réalisé en plusieurs étapes mais ne doit pas excéder les limites qui lui sont fixées.

Les prescriptions légales relatives aux modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment (art. 24c, al. 4 LAT), qui sont strictes, impliquent qu'un agrandissement à l'extérieur du volume bâti n'est admissible que dans de rares cas.

Principes régissant la transformation des constructions annexes

Une transformation des abords des bâtiments principaux, lorsqu'elle est soumise à l'octroi d'un permis de construire, est à considérer comme projet distinct, à moins que ces travaux ne soient en relation architecturale et fonctionnelle étroite avec

les bâtiments ou installations existants. La dérogation à cette règle de proximité doit rester exceptionnelle. Les annexes sont considérées comme des agrandissements à l'extérieur du volume bâti et doivent respecter les exigences de l'article 24c, alinéa 4 LAT.

Les constructions annexes suivantes peuvent être nécessaires pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles:

- un abri pour voitures, ouvert sur deux côtés au moins;
- un espace de stockage pour le bois, ouvert sur deux côtés au moins (en cas de passage à un chauffage principal au bois);
- un balcon ou un autre espace extérieur où s'asseoir (pour autant qu'ils conviennent au type de bâtiment traditionnel en question).

Ces éléments de construction ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de la surface. Ils ne peuvent être érigés que s'il n'y a pas de place à l'intérieur du volume bâti et qu'ils ne nuisent pas à l'identité de la construction.

Les constructions doivent être réalisées dans la mesure du possible sous la forme de bâtiments annexes ou d'installations en relation architecturale et fonctionnelle étroite avec le bâtiment existant. Il peut être dérogé à ce principe lorsqu'il n'est pas possible d'accoler directement l'objet annexe à la construction principale, pour des raisons topographiques ou constructives. Le cas échéant, la conception et l'organisation spatiale de la construction annexe doivent montrer que cette dernière est, sans ambiguïté, inféodée au bâtiment principal, et qu'elle est à sa seule disposition.

A1 Transformation de bâtiments et d'installations érigés sous l'ancien droit et qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone

Article 24c de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et articles 41 et 42 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)



Vitrage d'un renforcement de bâtiment

lettre a de ce même alinéa n'étant pas applicable. De l'avis de l'OACOT, cette disposition contredit l'article 24c LAT en vertu duquel seuls les changements préservant l'identité du bâtiment sont autorisés. La reconstruction d'un bâtiment nettement plus petit ne respecterait pas une telle exigence. De par ses dimensions et son aspect, le bâtiment reconstruit doit, dans les grandes lignes, correspondre à celui qui a été démoli ou détruit. Une réduction du volume de 30 pour cent au plus est admise. Les possibilités d'agrandissement dans le bâtiment reconstruit sont régies par l'article 42, alinéa 3, lettre a OAT. Des améliorations d'ordre esthétique doivent être apportées en présence de bâtiments ou de parties de bâtiment dérangeants.

Changements d'affectation

La loi permet des changements d'affectation partiels. Ceux-ci doivent néanmoins respecter l'identité du bâtiment afin de rendre impossible toute nouvelle affectation. Plus le changement d'affectation est important, plus l'octroi d'une dérogation au sens de l'article 24c LAT devient problématique. Les changements complets d'affectation, tels que la transformation d'un bâtiment inhabité en une maison d'habitation, ne sont pas admissibles. Les travaux de transformation ne doivent pas permettre une modification importante de l'utilisation de bâtiments habités initialement de manière temporaire.

Démolition et reconstruction

Une construction ou une installation ne peut être reconstruite suite à une démolition ou à une destruction accidentelle que si elle pouvait être utilisée conformément à sa destination au moment de sa destruction ou de sa démolition et que son utilisation réponde toujours à un besoin: elle ne doit pas avoir été abandonnée pendant longtemps.

Il est autorisé de combiner la reconstruction avec un changement d'affectation ou – dans les rares cas prévus par l'article 24c, alinéa 4 LAT – un agrandissement, à condition que l'identité du bâtiment soit respectée. Selon la teneur de l'OAT, le volume bâti ne peut être reconstruit que dans la mesure correspondant à la surface admissible au sens de l'article 42, alinéa 3, lettre b OAT, la



Reconstruction d'une petite ferme après sa démolition

Si des raisons impératives, c'est-à-dire objectives, l'exigent, l'implantation de la construction ou de l'installation de remplacement peut légèrement différer de celle d'origine.

Intérêts contraires prépondérants

L'octroi d'une autorisation implique que le projet ne s'oppose pas à des intérêts prépondérants. Il convient par exemple de tenir compte

- de son impact sur l'agriculture, l'environnement et le paysage;
- de ses répercussions sur les voies d'accès et
- des immissions qu'il pourrait causer.

A1 Transformation de bâtiments et d'installations érigés sous l'ancien droit et qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone

Article 24c de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et articles 41 et 42 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)

Remarque:

Si vous prévoyez de transformer ou d'agrandir un immeuble, nous vous conseillons de prendre contact le plus tôt possible avec l'administration de la commune dans laquelle se trouve le bâtiment. Il se peut qu'un entretien sur les lieux du projet avec l'inspecteur des constructions de l'OACOT compétent se révèle nécessaire. Une telle entrevue permettra de fixer les caractéristiques principales de l'agrandissement ou de la transformation et vous évitera des frais et des démarches inutiles.

09.23

Informations supplémentaires sur ce thème grâce aux liens suivants :

- [Page principale OACOT, Service des constructions](#)
- [OACOT, Service des constructions / Construire hors de la zone à bâtir](#)
- [Loi fédérale sur l'aménagement du territoire \(LAT\) \(SR 700\)](#)
- [Ordonnance sur l'aménagement du territoire \(OAT\) \(SR 700.1\)](#)
- [Principes d'agencement](#)