



A2 Fiche thématique

Construire hors de la zone à bâtir

A2 Transformation de bâtiments d'habitation agricoles érigés sous le nouveau droit

Article 24d, alinéa 1 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), article 42a de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) et article 83, alinéa 1 de la loi cantonale sur les constructions (LC)

Les bâtiments d'habitation agricoles érigés sous le nouveau droit (soit après le 1^{er} juillet 1972) peuvent être agrandis pour être conformes à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles.



Les bâtiments d'habitation agricoles et les ruraux contigus érigés avant le 1^{er} juillet 1972 (moment de la séparation entre les zones à bâtir et les zones non constructibles suite à l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur la protection des eaux; certains bâtiments se sont alors soudain trouvés en zone agricole) et exploités à l'époque ou aujourd'hui encore à des fins agricoles, peuvent, suite à l'entrée en vigueur de la révision de la LAT au 1^{er} novembre 2012, faire l'objet d'une rénovation, d'une transformation partielle, d'un agrandissement mesuré ou d'une reconstruction en vertu de l'article 24c LAT (cf. mémento A1).

L'article 24d, alinéa 1 LAT ne s'applique plus qu'aux bâtiments d'habitation agricoles érigés sous le nouveau droit, donc après le 1^{er} juillet 1972.

Procédure d'octroi du permis de construire

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

Projets susceptibles d'être autorisés et projets proscrits

Le présent mémento fournit une vue d'ensemble des possibilités et des limites de la reconversion de bâtiments d'habitation agricoles érigés sous le nouveau droit. Tous les travaux dont le principe est admis doivent tout de même répondre à une liste de critères pour obtenir une autorisation (cf. «Critères pour l'octroi d'une autorisation»).

A2 Transformation de bâtiments d'habitation agricoles érigés sous le nouveau droit

Article 24d, alinéa 1 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), article 42a de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) et article 83, alinéa 1 de la loi cantonale sur les constructions (LC)

Rénovation

La rénovation de bâtiments d'habitation existants ne pose, en général, aucun problème. Elle se comprend comme une rénovation complète et profonde du bâtiment incluant, par exemple, l'adaptation du logement aux normes de confort actuelles et le remplacement éventuel de pièces de charpente ou d'éléments porteurs endommagés.

Changement d'affectation

Le changement d'affectation d'un logement d'agriculteurs pour des non-agriculteurs, sans travaux de transformation, ne pose en règle générale pas de problème et peut être autorisé en vertu de l'article 24a LAT. Il n'est admissible que si aucun intérêt agricole ne s'y oppose. Ce point doit être examiné dans le cadre de la procédure d'autorisation. Il convient de noter que les décisions rendues en application du droit de l'aménagement doivent être compatibles avec le droit foncier rural.

Agrandissements

Les agrandissements ne sont admis que s'ils constituent une condition indispensable à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles.

Lorsque le bâtiment d'habitation agricole ne convient pas, pour des raisons architecturales ou autres, à l'aménagement de surfaces de logement supplémentaires, ou qu'il manque l'espace nécessaire à la nouvelle affectation dans un volume déjà transformé, il est possible d'autoriser un agrandissement utilisant une annexe.

On considère qu'une surface brute au plancher (SBP) de 100 m² répond aux normes usuelles. Si le logement a déjà une telle surface, mais qu'il lui manque par exemple une salle de bains, un escalier intérieur ou un couloir, ou encore qu'il ne dispose pas de locaux annexes en suffisance, une transformation

visant à remédier à ces lacunes peut être autorisée comme étant indispensable pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles. Contrairement à l'article 24c LAT, l'article 24d LAT n'exige pas la prise en compte des locaux et installations annexes nécessaires, mais qui ne sont pas utilisables à des fins d'habitation, tels que les garages, les chaufferies, les caves supplémentaires et autres.

Constructions contiguës ou annexes

Le droit en vigueur ne laisse que peu de latitude pour effectuer des agrandissements à l'extérieur du volume bâti existant. Les constructions contiguës ou annexes suivantes, notamment, peuvent faire l'objet d'une autorisation pour garantir un usage d'habitation répondant aux normes usuelles:

cour devant la maison, aire de dégagement devant un garage, places de stationnement pour véhicules à moteur, coin à manger non couvert et vitrage d'un renforcement de bâtiment.

Dans la mesure où aucune autre installation située à proximité ne peut être utilisée aux mêmes fins, un abri à voitures ouvert sur deux côtés au moins (pour un logement: un abri d'une dimension de 20 m² et, pour plusieurs logements, de 40 m² au maximum), un abri pour le bois destiné au chauffage central (ouvert sur deux côtés et d'une dimension de 40 m² au maximum) ou une aire d'exercice en plein air pour chevaux de la taille minimale prescrite, en présence d'écuries déjà autorisées ou susceptibles de l'être, sont admissibles.

Les constructions doivent être si possible édifiées en tant qu'annexes, et les installations doivent être en relation architecturale et fonctionnelle avec le bâtiment principal. L'on peut toutefois déroger à cette règle, car il n'est parfois pas possible d'accoler directement l'annexe à la construction principale, pour des raisons topographiques ou architecturales. Le cas échéant, l'organisation spatiale de la construction annexe doit montrer que cette dernière est, sans ambiguïté, inféodée au bâtiment principal, et qu'elle est à sa seule disposition.

A2 Transformation de bâtiments d'habitation agricoles érigés sous le nouveau droit

Article 24d, alinéa 1 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), article 42a de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) et article 83, alinéa 1 de la loi cantonale sur les constructions (LC)

Dans l'organisation du site, la construction ou l'installation annexe doit apparaître comme nettement secondaire par rapport au bâtiment principal; elle doit se fondre avec lui. Si elle était perçue comme un ouvrage à part entière, elle cesserait d'être une annexe.

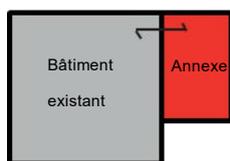


Illustration de la notion de relation architecturale et fonctionnelle étroite



Abri à voitures ouvert sur deux côtés



Vitrage d'un renforcement de bâtiment

mobile, son propriétaire a le droit de la reconstruire à condition d'en préserver l'identité. Des améliorations d'ordre esthétique doivent être apportées en présence de bâtiments ou de parties de bâtiment dérangeants.

Critères pour l'octroi d'une autorisation

- l'habitation est occupée de manière légale;
- aucun intérêt agricole ne s'oppose au changement d'affectation;
- le bâtiment est conservé dans sa substance et ses structures porteuses sont en bon état;
- aucun intérêt prépondérant d'ordre privé ou public ne s'oppose au projet.

Reconstruction après une destruction accidentelle due aux forces de la nature

La démolition volontaire d'un bâtiment d'habitation agricole érigé sous le nouveau droit suivie de sa reconstruction n'est pas admissible. En revanche, lorsqu'un tel bâtiment a été détruit par un événement accidentel dû aux forces de la nature (incendie, avalanche, ouragan, glissement de terrain, etc.) et reconnu par l'Assurance im-

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.

12.21

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](#)