



A6 Fiche thématique

Construire hors de la zone à bâtir

A6 Activités accessoires non agricoles (étroitement liées à l'entreprise agricole)

Article 24b de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et article 40 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)

Les activités accessoires non agricoles peuvent être autorisées à certaines conditions pour les entreprises agricoles.



L'article 24b LAT règle les conditions permettant d'autoriser des activités accessoires non agricoles. Il convient d'opérer une distinction entre les activités accessoires qui sont étroitement liées à l'entreprise agricole¹ et celles qui ne le sont pas².

Le présent mémento concerne les activités accessoires étroitement liées à l'entreprise agricole.

Procédure d'autorisation

Les projets remplissant les conditions énoncées à l'article 24b LAT 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'OACOT³.

Applicabilité de l'article 24b LAT aux activités accessoires étroitement liées à l'entreprise agricole

Les entreprises agricoles au sens de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural peuvent être autorisées à effectuer des travaux de transformation destinés à l'exercice d'une activité accessoire non agricole proche de l'exploitation dans des constructions et installations existantes. Le projet de construction doit être étroitement lié à la production agricole ou à l'exploitation agricole.

¹ Article 24b^{1bis} LAT

² Article 24b, alinéa 1 LAT

³ Article 24b LAT, article 40 OAT, article 84, alinéa 1 LC

A6 Activités accessoires non agricoles (étroitement liées à l'entreprise agricole)

Article 24b de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et article 40 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)

Exemples d'activités accessoires étroitement liées à l'entreprise agricole:

- repas à la ferme composés en grande partie d'aliments produits sur place
- nuits dans la paille
- chambres d'hôtes sans possibilité de cuisiner (non aménagées de telle sorte qu'elles pourraient constituer des unités d'habitation indépendantes pouvant être louées durablement)
- bains dans le foin
- prestations sociothérapeutiques et pédagogiques pour lesquelles la vie et autant que possible le travail à la ferme constituent une composante essentielle

Pour de telles activités accessoires, des agrandissements mesurés sous forme de constructions annexes ou mobilières peuvent être autorisés (au maximum 100 m² de surface utilisable / les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptant que pour moitié) si l'espace à disposition dans les constructions et installations existantes est insuffisant. Si une activité accessoire se déroule exclusivement à l'intérieur de bâtiments devenus libres suite à des changements structurels, aucune limitation fixe de la surface n'est prévue.

L'engagement de personnel affecté de façon prépondérante ou exclusive à l'activité accessoire est autorisé si cette dernière est étroitement liée à l'entreprise agricole, mais uniquement dans la mesure où le travail dans ce secteur d'exploitation est accompli de manière prépondérante par la famille de l'exploitant ou l'exploitante⁴.

Dans le cadre d'une demande préalable ou d'une demande d'octroi d'un permis de construire, il convient d'examiner si les conditions suivantes sont remplies:

- Il s'agit bien d'une entreprise agricole au sens de l'article 7 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 et de collines, 0.85 unité de main d'œuvre standard dans la vallée)⁵. Cette condition doit rester remplie après que l'activité accessoire a commencé, faute de quoi l'autorisation devient caduque⁶.

- L'activité accessoire ne peut être exercée que par l'exploitant ou l'exploitante de l'entreprise agricole⁷.
- L'activité accessoire non agricole doit satisfaire aux mêmes exigences légales que les entreprises commerciales ou artisanales en situation comparable dans la zone à bâtir. Elle ne bénéficie donc pas d'un traitement de faveur sur le plan de la police industrielle et de la police sanitaire, ni sur celui de la protection de l'environnement⁸.
- L'activité accessoire est effectuée dans les bâtiments centraux de l'entreprise agricole et forme avec cette dernière une unité. Aucune activité accessoire ne peut être installée dans un bâtiment éloigné du centre d'exploitation⁹.
- Le caractère agricole de la ferme reste pour l'essentiel inchangé. L'activité accessoire ne peut pas prendre de telles proportions que des promeneurs passant près de la ferme soient amenés à conclure qu'il s'agit d'une entreprise artisanale ou commerciale, et non plus d'une exploitation agricole¹⁰.
- L'activité accessoire est conçue de telle façon que l'exploitation de l'entreprise agricole n'est pas entravée et reste assurée¹¹.

⁴ Article 24b, alinéa 2 LAT

⁵ Article 40, alinéa 1, lettre d OAT, article 7 LDFR, article 1 LDFB

⁶ Article 40, alinéa 5 OAT

⁷ Article 24b, alinéa 2 LAT

⁸ Article 24b¹quater LAT

⁹ Article 40, alinéa 1, lettre a OAT

¹⁰ Article 40, alinéa 1, lettre c OAT

¹¹ Article 40, alinéa 1, lettre b OAT

A6 Activités accessoires non agricoles (étroitement liées à l'entreprise agricole)

Article 24b de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et article 40 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)

Conséquences d'une autorisation au sens de l'article 24b LAT

- L'activité accessoire non agricole doit être mentionnée au registre foncier. Cette condition est posée dans le cadre de l'octroi du permis de construire¹².
- 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 LDFR¹³.
- L'autorisation de créer une activité accessoire non agricole devient caduque dès que les conditions d'octroi ne sont plus remplies. L'autorité d'octroi du permis de construire est tenue de vérifier l'application de ces conditions et de rendre une nouvelle décision en cas d'inobservation. Sur requête, il sera décidé dans le cadre d'une nouvelle procédure d'autorisation si l'activité accessoire non agricole peut être autorisée en vertu d'une autre disposition¹⁴.

Cas particulier: centres d'exploitation temporaires¹⁵

Dans le cas des centres d'exploitation temporaires, seules des activités accessoires de restauration ou d'hébergement (repas, gîte) sont admises. Aucune construction annexe ou mobilière 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. La disposition en question ne permet donc pas des offres de tourisme hivernal: dans de tels cas, il convient d'examiner si les projets peuvent être autorisés en application de l'article 24 LAT (implantation imposée par la destination).

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 la transformation ou de l'agrandissement 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](#)

¹² Article 24b, alinéa 3 LAT, article 44 OAT

¹³ Article 24b, alinéa 4 LAT

¹⁴ Article 40, alinéa 5 OAT

¹⁵ Article 24b^{1er} LAT