



A7 Fiche thématique

Construire hors de la zone à bâtir

A7 Activités accessoires non agricoles (sans lien étroit avec 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 *sans* lien étroit avec 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 sans lien étroit avec l'entreprise agricole

Lorsqu'une entreprise agricole au sens de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural ne peut subsister sans un revenu complémentaire, les travaux de transformation destinés à l'exercice d'une activité accessoire non agricole proche de l'exploitation dans des constructions et installations existantes peuvent être autorisés.

Seuls peuvent être utilisés des locaux devenus inutiles à l'agriculture. Les constructions annexes ne sont pas autorisées, pas plus que les agrandissements ultérieurs hors des volumes bâtis

¹ Article 24b¹bis LAT

² Article 24b, alinéa 1 LAT

³ Articles 24b LAT, 40 OAT et 84, alinéa 1 LC

A7 Activités accessoires non agricoles (sans lien étroit avec 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)

existants. Il est donc exclu de créer de nouvelles constructions.

Exemples d'activités accessoires sans lien étroit avec l'entreprise agricole:

- atelier de réparation de machines agricoles
- entreprise de travaux agricoles
- menuiserie
- salon de coiffure
- salle de concert

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)⁴. Cette condition doit rester remplie après que l'activité accessoire a commencé, faute de quoi l'autorisation devient caduque⁵.
- La survie de l'entreprise dépend du revenu complémentaire provenant de l'activité accessoire. Le requérant ou la requérante doit le prouver au moyen d'un concept de gestion⁶.
- L'activité accessoire ne peut être exercée que par l'exploitant ou l'exploitante de l'entreprise agricole. Il n'est pas admis d'engager du personnel affecté de façon prépondérante ou exclusive à l'activité accessoire⁷.
- L'activité accessoire ne peut être exercée que dans des constructions ou installations devenues inutiles à l'agriculture en raison de changements structurels⁸.

- 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'environnement⁹.
- 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'exploitation¹⁰.
- 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 agricole¹¹.
- L'activité accessoire est conçue de telle façon que l'exploitation de l'entreprise agricole n'est pas entravée et reste assurée. En particulier, cette condition n'est plus remplie si l'activité accessoire entraîne des absences répétées et prolongées du personnel d'exploitation¹².

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 construire¹³.
- 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 LDFR¹⁴.
- L'autorisation de créer une activité accessoire non agricole devient caduque dès que

⁴ Article 40, alinéa 1, lettre d OAT, article 7 LDFR, article 1 LDFB

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

⁶ Article 24b, alinéa 1 LAT, article 40, alinéa 2 OAT

⁷ Article 24b, alinéa 2 OAT

⁸ Article 24b, alinéa 1 LAT

⁹ Article 24b^{quater} LAT

¹⁰ Article 40, alinéa 1, lettre a OAT

¹¹ Article 40, alinéa 1, lettre c OAT

¹² Article 40, alinéa 1, lettre b OAT

¹³ Article 24b, alinéa 3 LAT, article 44 OAT

¹⁴ Article 24b, alinéa 4 LAT

A7 Activités accessoires non agricoles (sans lien étroit avec 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 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 disposition.

Activités pouvant poser des problèmes

Les activités qui nécessitent d'assez grandes surfaces d'entreposage ou de stockage ou qui attirent un grand nombre de personnes et qui par conséquent risquent d'avoir des incidences non négligeables sur l'aménagement du territoire et l'environnement peuvent poser des problèmes. De telles activités ne peuvent en général guère s'intégrer dans les constructions et installations

existantes et risquent de dénaturer le site de la ferme. Les surfaces d'entreposage ou de stockage commerciales ou artisanales en dehors des bâtiments existants ne peuvent pas être autorisées.

Exemples:

scierie, garage de réparation de voitures avec carrosserie, entreprise de maçonnerie et de génie civil, auberge ou restaurant de plus de 30 couverts.

En pareil cas, un concept de gestion assorti de plans d'agencement et d'aménagement des abords permet d'évaluer si le projet satisfait aux exigences légales.

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](#)