



A8 Fiche thématique

Construire hors de la zone à bâtir

A8 Critères permettant de déterminer si l'implantation de constructions et d'installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination

Article 24 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

Les constructions et les installations non conformes à l'affectation de la zone peuvent être autorisées à titre exceptionnel hors de la zone à bâtir si leur implantation est imposée par leur destination et qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.



Hors de la zone à bâtir, l'implantation des constructions et installations non conformes à l'affectation de la zone est imposée par la destination lorsque

- le projet ne peut pas, pour des raisons objectives, être réalisé dans la zone à bâtir et
- qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

La notion de destination est toutefois susceptible d'interprétation. Il suffit que l'emplacement soit partiellement imposé par la destination: il n'est donc pas nécessaire qu'aucun autre emplacement n'entre en ligne de compte.

Exemple:

Restaurant de montagne, cabane du Club alpin, installations techniques (p. ex. paravalanches, usine électrique, antenne de télécommunication), remontée mécanique, route ou chemin, petit stand de tir, etc.

L'implantation des constructions et installations qui pourraient tout aussi bien être construites dans la zone à bâtir n'est pas imposée par la destination.

Exemple: foyer scout, terrain de football, paddock, installation de jeu de palets (Platzger) et ses remises à matériel.

Procédure d'autorisation

Les projets de constructions et installations répondant aux critères énoncés ci-dessus ne sont pas conformes à l'affectation de la zone. Ils ne peuvent donc être autorisés, le cas échéant, qu'au moyen d'une dérogation accordée par l'OACOT.

A8 Critères permettant de déterminer si l'implantation de constructions et d'installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination

Article 24 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

Critères pour admettre une implantation imposée par la destination

Ces critères sont satisfaits lorsqu'un bâtiment doit être situé en un endroit hors de la zone à bâtir pour des raisons objectives et que cet endroit présente des avantages décisifs. La décision ne saurait être justifiée par des raisons subjectives, liées à la personne du requérant. En outre, des raisons purement financières ne permettent pas d'étayer une décision positive.

L'obligation d'aménager le territoire entre en ligne de compte pour les projets d'une certaine envergure: si le projet a des incidences importantes sur le territoire ou l'environnement, il ne peut pas être autorisé par dérogation, mais nécessite une modification du plan d'affectation communal.

Implantation imposée par la destination: raisons positives ou négatives; critères liés à l'exploitation et critères techniques

L'implantation peut être imposée par la destination pour des raisons de nature positive ou négative.

Elles sont de *nature positive* lorsque la réalisation d'une construction ou d'une installation à un endroit précis est indispensable pour des raisons techniques ou économiques ou encore à cause de la nature du sol, comme, par exemple, dans le cas d'un restaurant de montagne.

Elles sont de *nature négative* lorsque la réalisation d'une construction ou d'une installation dans une zone à bâtir n'est pas indiquée du fait de ses répercussions sur son environnement, comme, par exemple, dans le cas d'un stand de tir.

Dans la pratique, cette distinction n'a aucune influence sur l'octroi d'un permis.

Les critères liés à l'exploitation sont satisfaits lorsque l'édification d'un bâtiment dans un autre endroit n'aurait aucun sens sur le plan de son exploitation. Exemple: restaurant de montagne au milieu d'un domaine skiable.

Les critères techniques sont satisfaits lorsque l'édification d'un bâtiment à un autre endroit est impossible pour des raisons techniques ou topographiques. Exemples: antenne de transmission, réservoir ou ligne électrique.

Pesée des intérêts

Les projets pour lesquels il est admis que l'implantation est imposée par la destination doivent encore être évalués par rapport aux intérêts privés et publics qui leur seraient favorables ou défavorables. Cette pesée permet de s'assurer qu'aucun intérêt prépondérant ne s'oppose au projet, et que l'octroi d'une dérogation est donc possible. Il convient le cas échéant d'examiner si d'autres emplacements sont envisageables.

La pesée des intérêts doit par exemple tenir compte

- de l'intégration dans le paysage,
- de la situation du bâtiment, de son implantation dans le terrain et de son agencement (matériaux, formes, couleurs),
- de l'utilisation mesurée du sol,
- du trafic généré et des émissions de bruit ou d'odeurs.

A8 Critères permettant de déterminer si l'implantation de constructions et d'installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination

Article 24 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

Remarques:

Vous trouverez des explications concernant l'implantation imposée par la destination des constructions et installations dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé au sens de l'article 39 OAT en relation avec l'article 24 LAT dans le mémento A4 «Construction dans un territoire à habitat traditionnellement dispersé – logement et commerce local» de l'OACOT.

Si vous prévoyez de construire hors de la zone à bâtir, nous vous conseillons de prendre contact le plus tôt possible avec l'administration de la commune dans laquelle se trouve le terrain concerné. 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 construction 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](#)