



A9 Fiche thématique

Construire hors de la zone à bâtir

A9 Changement d'affectation et agrandissement de bâtiments à usage commercial ou artisanal

Articles 37a de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi que 43 et 43a de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)

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.



Sont considérés comme des bâtiments à usage commercial ou artisanal non conformes à l'affectation de la zone les constructions et installations hors de la zone à bâtir qui sont utilisées à des fins commerciales ou artisanales et qui ont été autorisées avant le 1^{er} janvier 1980 ou qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone en raison d'une modification du plan d'affectation (plan de zones). Il s'agit en règle générale de bâtiments qui sont utilisés par des entreprises locales de taille petite ou moyenne.

Il convient de distinguer entre les changements d'affectation et les agrandissements d'une part et les rénovations et les reconstructions d'autre part.

- Les changements d'affectation et les agrandissements sont régis par l'article 37a LAT en relation avec l'article 43 OAT.

- S'agissant des rénovations et des reconstructions, c'est l'article 24c LAT, en relation avec les articles 41 et 42 LAT, qui s'applique.

Procédure d'autorisation

Les projets de construction régis par ces dispositions 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.

Critères pour l'octroi d'une autorisation

L'affectation à des activités commerciales ou artisanales doit avoir été autorisée avant le 1^{er} janvier 1980 et le projet ne doit avoir aucun nouvel impact important sur le territoire et l'environnement. L'infrastructure de desserte existante ne peut être améliorée que de manière marginale.

A9 Changement d'affectation et agrandissement de bâtiments à usage commercial ou artisanal

Articles 37a de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi que 43 et 43a de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)

Les bâtiments doivent en principe être raccordés au réseau public d'égouts (canalisations d'eaux usées). Les frais d'infrastructure sont à la charge du propriétaire.

Changements d'affectation et agrandissements

Les changements d'affectation et les agrandissements au profit d'entreprises commerciales ou artisanales sont possibles. Par changement d'affectation on entend l'affectation des surfaces à un autre usage commercial ou artisanal (p. ex. ateliers mécaniques transformés en menuiserie). Lors de tels changements d'affectation, l'agrandissement des surfaces existantes est aussi admis, mais au maximum jusqu'à 30 pour cent ou 100 m². Les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié. Si l'agrandissement en dehors du volume bâti existant excède 100 m², il ne peut être autorisé que s'il est indispensable au maintien de l'entreprise. Il convient d'en apporter la preuve dans la demande de permis de construire.

Rénovations et reconstructions

Les rénovations importantes, de même que les reconstructions (après une démolition volontaire ou accidentelle due aux forces de la nature), sont admises. Les dimensions de la nouvelle construction sont régies par les articles 41 et 42 OAT (soit un agrandissement maximal de 30 % ou de 100 m² par rapport aux surfaces existantes au 1^{er} janvier 1980).

Logements dans des bâtiments commerciaux ou artisanaux

Agrandissements

La rénovation, l'agrandissement mesuré ainsi que la reconstruction de logements existants en vue de garantir un usage d'habitation répondant aux normes usuelles sont autorisés, pour autant que ceux-ci aient été érigés ou transformés légalement. Les possibilités d'agrandissement

sont régies, pour ce qui est des dimensions, par l'article 42, alinéa 3 OAT (jusqu'à 30 % des surfaces brutes de plancher au-dessus du sol [SBP] et des surfaces utiles secondaires [SUS] au 1^{er} juillet 1972).

Changements d'affectation: transformation de locaux commerciaux ou artisanaux en logements

Les articles 37a LAT et 43 OAT règlent l'utilisation des constructions qui ont été érigées sous l'ancien droit et sont légalement sises hors de la zone à bâtir. Ils offrent la flexibilité nécessaire pour moderniser et restructurer ces constructions, pour autant que les directives en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement soient respectées. A cet égard, un changement d'affectation pour un autre usage commercial ou artisanal est possible.

En revanche, les changements complets d'affectation, en particulier la transformation de locaux commerciaux ou artisanaux en logements, sont contraires à l'intention du législateur. De tels changements ne contribuent pas au maintien de l'entreprise. La transformation en logements ne peut par conséquent pas être autorisée en vertu de l'article 37a LAT (ATF 140 II 509 du 8 octobre 2014).

A9 Changement d'affectation et agrandissement de bâtiments à usage commercial ou artisanal

Articles 37a de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi que 43 et 43a 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.

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](#)