



L2 Fiche thématique

Construire hors de la zone à bâtir

L2 Habitation agricole

Article 16a de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et article 34, alinéa 3 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)

Des logements indispensables à l'exploitation peuvent être construits dans la zone agricole pour la famille du chef d'exploitation et la génération qui prend sa retraite.



Selon l'article 16a LAT, les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice sont conformes à l'affectation de la zone agricole.

Les constructions servant au logement sont conformes à l'affectation de la zone si elles sont indispensables à l'exploitation de l'entreprise agricole et au logement de la génération qui prend sa retraite.

Conditions

En vertu de l'article 16a LAT, il doit s'agir d'une entreprise agricole ou horticole. L'entreprise agricole exige au moins une unité de main-d'œuvre standard (1,0 UMOS).

Le logement doit être objectivement nécessaire à l'exploitation en question. Le simple désir du requérant ne constitue pas un critère pour définir l'habitation souhaitée comme un bâtiment conforme à l'affectation de la zone.

Il doit être prévisible que l'exploitation pourra subsister à long terme, c'est-à-dire pendant une quinzaine d'années environ. Lorsque le projet revêt une certaine envergure – par exemple, adjonction d'un étage à la ferme pour la génération qui prend sa retraite – et que la viabilité de l'exploitation semble douteuse, il convient de demander au requérant de fournir un concept de gestion. Ce document permettra de juger si les conditions d'une viabilité suffisante sont remplies: grandeur de l'exploitation, données structurelles, successeur formé dans l'agriculture. Aucun intérêt prépondérant ne doit s'opposer au projet. Même des projets conformes à l'affectation de la zone doivent s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Procédure d'octroi du permis de construire

La construction d'habitations agricoles n'exige pas de dérogation au sens des articles 24 ss

L2 Habitation agricole

Article 16a, alinéa 1bis de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et article 34a de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)

LAT. Il incombe à l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT) de confirmer la conformité à l'affectation de la zone.

Habitation indispensable à l'entreprise

- Une habitation est indispensable du moment qu'elle est destinée à des personnes qui doivent habiter sur place pour assurer la surveillance. Une nécessité objective et immédiate doit être reconnaissable. L'argumentation subjective, les désirs du requérant ou les considérations d'utilité personnelle ne peuvent être pris en compte. Si la surveillance peut être assurée depuis une zone à bâtir proche, l'octroi d'une autorisation n'est pas justifié. Lorsque, dans le cas d'une grande exploitation, la présence de plusieurs personnes est nécessaire, des logements pour les employés peuvent en revanche être autorisés.
- Un agrandissement de l'espace habitable n'est licite que s'il répond à un besoin actuel. S'il s'agit de créer un nouveau logement pour la génération qui part à la retraite, la passation de pouvoirs doit être proche. En général, cette condition peut être considérée comme remplie si le successeur travaille sur l'exploitation et qu'il a achevé une formation dans une école d'agriculture.
- Il n'est pas admis de construire un nouveau volume habitable agricole si l'agriculteur dispose de logements qu'il met à la disposition de personnes dont l'activité n'est pas essentiellement agricole et qui ne travaillent pas sur l'exploitation. Ainsi, les logements existants nécessaires à la bonne marche de l'entreprise sont réservés à des personnes ayant une activité agricole.
- Pour satisfaire à l'exigence d'une utilisation mesurée du sol, il faut épuiser toutes les possibilités de transformer ou d'agrandir un bâtiment existant avant d'envisager d'en construire un nouveau. Par exemple, toutes les réserves de volume habitable dont dispose la ferme doivent être exploitées ou un bâtiment contigu doit être érigé. Un nouveau bâtiment

doit être intégré à l'ensemble des bâtiments de la ferme, en règle générale à faible distance des bâtiments d'exploitation (inférieure à 20 ou 30 mètres).

- Si l'exploitation doit être reprise par deux chefs d'exploitation (ou plus) ayant des droits et devoirs équivalents (p. ex. par deux fils), et qu'un nouveau logement est prévu, la condition de l'unité de main-d'œuvre standard doit être remplie au moins à double (= 2,0 UMOS au minimum). La génération qui prend sa retraite et les jeunes chefs d'exploitation n'ont pas droit à deux logements de chef d'exploitation.

Grandeur du logement

Les valeurs indicatives suivantes servent de référence:

- Logement du chef de l'exploitation (bureau compris) 180 m² SBP
- Logement d'un employé 140 m² SBP
- Studio pour un employé 40 m² SBP
- Logement des parents âgés 100 m² SBP
- Surface habitable pour La 3^e génération 40 m² SBP

Il n'est pas question d'autoriser, pour des raisons autres qu'agricoles, la construction de volumes de réserve transformables en espace habitable ultérieurement.

Habitation dans les territoires à habitat saisonnier

Dans les territoires exploités de manière saisonnière (zones de mayens, hauteurs jurassiennes, zones préalpines et alpines), il est possible d'autoriser la construction de logements à but agricole dans des métairies, étables ou chalets d'alpage. La condition est que l'exploitant réside sur place pendant assez longtemps à cause des difficultés d'accès (à pied) des surfaces exploitées et en raison de la technique, du volume, de la durée et de l'intensité du travail à accomplir.

L2 Habitation agricole

Article 16a, alinéa 1bis de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et article 34a 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](#)