

# A4 Fiche thématique

## Construire hors de la zone à bâtir

### **A4 Construction dans un territoire à habitat traditionnellement dispersé – logement et commerce local**

Article 24c<sup>bis</sup> de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

Les constructions dans un territoire à habitat traditionnellement dispersé comportant des logements peuvent, à certaines conditions,

- être reconverties en habitations pour non-agriculteurs (constructions) ou
- être réutilisées à des fins servant le petit artisanat et le commerce local (constructions ou complexes de bâtiments).



Ces dispositions ont pour but de pérenniser et de renforcer l'habitat permanent dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé. Les constructions comportant des logements peuvent donc, à certaines conditions,

- être reconverties en habitations pour non-agriculteurs, pourvu que ces dernières soient ensuite occupées à l'année. La partie du rural attenante au logement peut également être aménagée à des fins d'habitation. Les volumes existants peuvent donc être transformés mais pas agrandis, et aucune construction neuve (même une reconstruction après une démolition) n'est admise;
- être réutilisés à des fins servant le petit artisanat et le commerce local. Les volumes existants peuvent être transformés mais pas agrandis, et aucune construction neuve n'est admise. L'entreprise prévue doit pouvoir être qualifiée de typique d'une région rurale à vocation agricole. On entend par entreprise de petit artisanat une entreprise non industrielle employant cinq personnes au plus.

Exemples: fromagerie, entreprise de transformation du bois (p. ex. menuiserie), atelier mécanique, serrurerie, commerce de détail, café.

#### **Champ d'application matériel**

L'article 24c<sup>bis</sup>, alinéa 1 LAT concerne les constructions et les complexes de bâtiments comportant des logements qui sont situés dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé désignés de manière exhaustive dans le plan directeur cantonal, à l'exception des constructions à usage saisonnier. Des couchettes destinées à une utilisation occasionnelle, comme il en existe souvent dans les étables, ne suffisent pas à conférer au bâtiment le statut de logement. La nature du logement – logement agricole ou non agricole, logement occupé de manière permanente ou temporaire (logement de vacances, etc.) – ne joue aucun rôle.

On entend par complexe de bâtiments un groupe de bâtiments qui entretiennent entre eux

## **A4 Construction dans un territoire à habitat traditionnellement dispersé – logement et commerce local**

Article 24c<sup>bis</sup> de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

des relations spatiales et fonctionnelles. Tel est le cas, par exemple, du groupe formé par le logement et les bâtiments d'exploitation d'une entreprise agricole. Les différents bâtiments ne doivent pas être accolés, mais peuvent être situés à une certaine distance les uns des autres. L'implantation d'une entreprise de petit artisanat ou de commerce local peut être autorisée dans tous les bâtiments qui comprennent un logement, ainsi que dans tous les bâtiments d'un complexe pour autant que l'un d'entre eux au moins comporte un logement.

### **Champ d'application temporel**

La date de construction du bâtiment ne joue aucun rôle. Il peut s'agir d'une implantation agricole érigée après le 1<sup>er</sup> juillet 1972 ou d'un bâtiment comportant un logement qui a bénéficié d'une dérogation au sens de l'article 24, alinéa 1 aLAT (teneur du 22 juin 1979). Les volumes qui existaient ou avaient été autorisés comme étant conformes à l'affectation de la zone ou par le biais d'une dérogation au sens de l'article 24 aLAT au 1<sup>er</sup> septembre 2000, soit au moment de l'entrée en vigueur de l'article 39 aOAT (premier article relatif aux constructions dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé, teneur du 1<sup>er</sup> septembre 2000), peuvent être reconvertis.

Les extensions de volume autorisées et réalisées après le 1<sup>er</sup> septembre 2000 au moyen d'une dérogation accordée en application des articles 24ss LAT ne peuvent cependant pas, par la suite, faire l'objet de transformations sur la base de l'article 24c<sup>bis</sup>, alinéa 1 LAT. Les surfaces comptant dans la SBP imputable qui résultent d'une extension de volume autorisée après le 1<sup>er</sup> septembre 2000 doivent être déduites lors de la transformation d'un volume défini en application de l'ancien droit.

### **Locaux et surfaces utiles secondaires?**

Les places de stationnement non couvertes qui sont nécessaires aux logements, de même que des terrasses ouvertes et non couvertes, peuvent être autorisées au titre de surfaces utiles secondaires. Il en va de même des agrandissements minimes tels que l'aménagement de galeries ou d'escaliers d'accès, etc. qui, pour des

raisons objectives, ne peuvent pas être réalisés à l'intérieur du volume bâti existant.

Les places de stationnement non couvertes qui sont nécessaires à l'exploitation de l'entreprise de petit artisanat et de commerce local peuvent être autorisées au titre de surfaces utiles secondaires.

### **Procédure d'autorisation**

Un projet de ce type n'est pas conforme à l'affectation de la zone agricole. Il ne peut donc être autorisé, le cas échéant, qu'au moyen d'une dérogation accordée par l'OACOT conformément à l'article 24c<sup>bis</sup> LAT. Lors de la création de locaux d'habitation, la décision accordant la dérogation mentionnera la condition selon laquelle la construction doit être habitée à l'année. Cette condition sera également mentionnée au registre foncier. Les mêmes exigences s'appliquent lorsque des locaux vides sont réutilisés à des fins servant le petit artisanat ou le commerce local.

### **Critères pour l'octroi d'une autorisation**

Le projet ne peut être autorisé que si tous les critères ci-dessous sont satisfaits. Ils sont à respecter pour eux-mêmes et n'entrent pas dans la pesée des intérêts en présence. Ils sont partiellement redondants sur le plan de leur contenu matériel. Il y a lieu de vérifier que les conditions suivantes sont remplies:

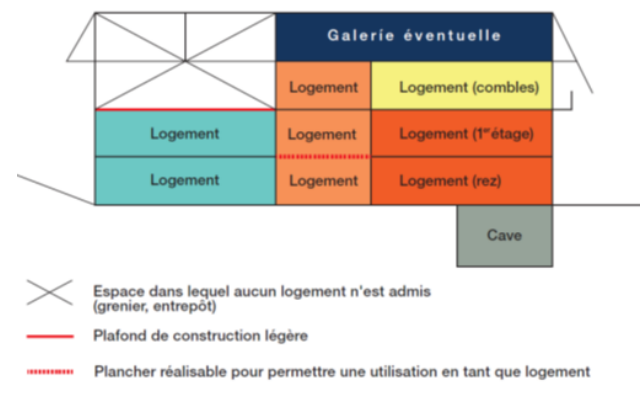
- Les logements prévus seront habités à l'année. Les résidences secondaires ne sont en effet pas admises car elles vont à l'encontre de l'objectif qui est de renforcer l'habitat permanent.
- Les locaux visés ne sont plus nécessaires à leur usage antérieur.
- Le projet n'implique pas une construction de remplacement. Par exemple, la fonction du bâtiment supprimée par le nouveau logement ne doit pas trouver place dans un agrandissement de la construction ou dans un autre bâtiment. Ce serait le cas, en particulier, si le volume transformé en logement servait de garage, de local à outils ou de bûcher, et qu'il faille agrandir le bâtiment ou en construire un nouveau pour reloger ces fonctions annexes. Sont réservés les cas où la fonction agricole

## A4 Construction dans un territoire à habitat traditionnellement dispersé – logement et commerce local

Article 24c<sup>bis</sup> de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

initiale ne peut plus être exercée dans les anciens locaux, ce qui rend son déménagement dans un nouveau local ou bâtiment objectivement nécessaire. Par exemple, un changement de type d'exploitation (passage à une communauté d'exploitation avec écurie unique) ou l'adoption d'une autre technique d'exploitation (passage aux balles rondes pour le foin ou la paille) peuvent rendre des parties d'un rural obsolète. De même, des étables qui ne sont plus conformes à la législation sur la protection des animaux et doivent être remplacées par une nouvelle installation peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation.

- L'aspect extérieur et la structure architecturale de la construction demeurent inchangés pour l'essentiel. Il n'est pas interdit de montrer la nouvelle utilisation du bâtiment, mais le caractère typique de ce dernier – et en particulier la structure tripartite propre aux fermes – ne doit pas en pâtir. La toiture doit rester autant que possible inchangée, et seul l'aménagement de trois vitrages de toiture au plus, ou quatre si la surface est importante, est autorisé. Il est admissible de poser des vitrages derrière des façades ajourées en planches ou en poutres (parois à claire-voie), ainsi que de percer un pignon lambrissé d'ouvertures étroites (30 cm au maximum). L'aspect extérieur originel du pignon lambrissé doit être préservé malgré le recours à des éléments vitrés. La structure architecturale qui doit demeurer pour l'essentiel inchangée comprend toutes les parties importantes des éléments porteurs tels que les fondations, le sol, les plafonds, les parois et le toit.
- Dans le rural, seul le changement d'affectation des niveaux existants est admis. Il est exclu d'ajouter un niveau supplémentaire.
- Les équipements existent déjà, et tout au plus une légère extension est nécessaire. Si une route doit être élargie, que ce soit seulement ponctuellement; il est exclu de construire une nouvelle route pour la circonstance (à titre exceptionnel, une voie d'accès peut être autorisée en vertu de l'article 24c<sup>bis</sup>, alinéa 3 LAT, voir ci-après). Il est aussi admis de construire un court chemin d'accès à une route ou de se raccorder à une canalisation existante. Tous les coûts d'infrastructure engendrés, le cas échéant, par la réalisation du projet autorisé sont à la charge de la ou du propriétaire.
- L'exploitation agricole de la surface restante et des parcelles limitrophes n'est pas menacée. Cette exigence concerne entre autres les barrières, les haies et les modifications de terrain prévues.
- La partie réservée à l'artisanat ou au commerce ne doit en règle générale pas occuper plus de la moitié de la construction ou du complexe de bâtiments existants. Une exception est possible lorsque la demande concerne une activité qui a besoin de beaucoup d'espace, comme c'est le cas par exemple pour la transformation du bois. Une dérogation éventuelle sera octroyée selon des critères objectifs. Ainsi, la prospérité de l'entreprise ne saurait à elle seule justifier une dérogation. Tous les bâtiments d'un complexe sont pris en considération dans la détermination de la partie qui peut être réservée à l'artisanat ou au commerce.



## A4 Construction dans un territoire à habitat traditionnellement dispersé – logement et commerce local

Article 24c<sup>bis</sup> de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

### Pesée des intérêts en présence

Aucun intérêt prépondérant ne doit s'opposer au projet, en particulier sur les plans de l'aménagement du territoire et de la protection du paysage. Si le projet entraîne la nécessité de construire d'autres bâtiments ou d'aménager d'autres installations (aire de stationnement, élargissement de la route d'accès, etc.), il s'agit d'examiner l'ensemble des travaux, et de les évaluer sous les angles suivants:

- L'ouvrage projeté doit bien s'intégrer au paysage. Il faut être attentif tant à la situation du bâtiment qu'à son implantation dans le terrain et à son agencement (matériaux, formes, couleurs).
- Le projet respecte le principe de l'utilisation mesurée du sol et exploite autant que possible les volumes construits existants.
- Le trafic induit par le projet et les émissions polluantes qui lui sont liées doivent aussi être pris en compte. Ce critère devrait avoir une importance secondaire si le projet a trait au logement.

Les émissions de bruit ou d'odeurs provoquées par l'ouvrage prévu ne seront pas incommodes pour le voisinage. Ce critère devrait avoir une importance secondaire si le projet a trait au logement



Accès par le pont de grange



Paroi à claire-voie du pont de grange



Intérieur du pont de grange

### Nouvelles voies d'accès dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé (art. 24c<sup>bis</sup>, al. 3 LAT)

Pour les constructions qui étaient habitées à l'année au 1<sup>er</sup> janvier 1980 et qui, en vertu de l'article 24c LAT, bénéficient de la garantie de la situation acquise, une voie d'accès peut être autorisée dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé, pour autant que les constructions soient habitées à l'année.

Lors de la création de nouvelles voies d'accès, la décision accordant la dérogation doit mentionner la condition selon laquelle la construction doit être habitée à l'année. Cette condition doit également être mentionnée au registre foncier.

La voie d'accès doit être limitée au minimum sur le plan de la construction et ne doit pas imperméabiliser le sol.

En cas de forte déclivité, un revêtement de sol imperméable peut être autorisé sur tout ou partie du terrain pour des raisons de sécurité. Des as-



## **A4 Construction dans un territoire à habitat traditionnellement dispersé – logement et commerce local**

Article 24c<sup>bis</sup> de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

pects subjectifs ou financiers ne justifient en aucun cas l'imperméabilisation de la couche supérieure de la chaussée.

Un sol est considéré comme imperméabilisé si le revêtement utilisé ne laisse pas passer l'eau (p. ex. s'il s'agit de béton ou d'asphalte).

En cas de forte déclivité, les voies d'accès doivent bien s'intégrer à la topographie. Des modifications de terrain importantes (avec ouvrages d'art) ne sont pas admissibles.

---

### **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'inspectrice ou 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.

01.2026

---

### **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 \(LAT\) \(RS 700\)](#)
- [Ordonnance sur l'aménagement du territoire \(OAT\) \(RS 700.1\)](#)
- [Principes d'agencement](#)