



**Bundesamt für Raumentwicklung**  
**Office fédéral du développement territorial**  
**Ufficio federale dello sviluppo territoriale**  
**Federal Office for Spatial Development**

## Explications relatives à l'article 42a de l'OAT<sup>1</sup>

### Champ d'application et portée de l'art. 42a OAT

L'art. 42a de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) porte sur la transformation à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture de bâtiments d'habitation agricoles situés en dehors de la zone à bâtir. Il s'agit d'une disposition d'exécution de l'art. 24d, al. 1, LAT.

Sont exclus du champ d'application de cette nouvelle disposition les bâtiments qui peuvent bénéficier de ce qu'on appelle la garantie étendue de la situation acquise au sens de l'art. 24c LAT.

L'article 42a OAT s'applique à deux catégories de bâtiments d'habitation agricole:

- les bâtiments d'habitation *érigés sous l'ancien droit*<sup>2</sup> qui, au moment de la modification de la législation ou des plans d'aménagement<sup>3</sup>, étaient encore utilisés à des fins agricoles;
- les bâtiments d'habitation *érigés sous le nouveau droit*<sup>4</sup> qui, en raison des mutations structurelles survenues dans le monde de l'agriculture, ne sont plus utilisés à des fins d'habitation agricole.

L'article 42a OAT élimine certaines imprécisions apparues dans la pratique des autorités chargées de l'application du droit depuis l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions le 1<sup>er</sup> septembre 2000:

---

<sup>1</sup> Version 2\_f, 23 août 2004.

<sup>2</sup> Sont réputés érigés sous l'ancien droit les bâtiments d'habitation édifiés légalement avant le 1<sup>er</sup> juillet 1972 ou édifiés légalement à une date ultérieure sur un bien-fonds classé à cette époque en zone à bâtir, mais attribué par la suite à une zone non constructible. Le 1<sup>er</sup> juillet 1972 correspond à la date d'entrée en vigueur de la révision de la loi sur la protection des eaux qui introduisit pour la première fois au niveau du droit fédéral une séparation stricte entre territoires constructibles et territoires non constructibles.

<sup>3</sup> Le 1<sup>er</sup> juillet 1972 ou au moment du classement hors de la zone à bâtir.

<sup>4</sup> Sont réputés érigés sous le nouveau droit les bâtiments d'habitation qui ne correspondent pas à la définition des bâtiments d'habitation érigés sous l'ancien droit (cf. note 2).

- Il précise que les bâtiments d'habitation agricole érigés sous le nouveau droit peuvent faire l'objet d'un agrandissement si celui-ci est indispensable pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles (art. 42a, al. 1, OAT).
- Pour des bâtiments d'habitation agricoles érigés sous l'ancien droit, des agrandissements peuvent être admis à l'intérieur du volume bâti existant dans les mêmes limites que celles qui régissent les constructions sans rapport avec l'agriculture (renvoi de l'art. 42a, al. 2, OAT à l'art. 42 al. 3 OAT). Cela signifie que pour tous les cas de transformations effectuées exclusivement à l'intérieur du volume bâti existant, il ne sera dorénavant plus nécessaire dans la pratique de savoir si le bâtiment d'habitation était encore utilisé à des fins agricoles en 1972.

### Représentation schématique

Le schéma ci-dessous indique les limites fixées aux agrandissements de bâtiments d'habitation conformément à l'art. 24c, respectivement à l'art. 24d, al. 1, LAT. Il montre par ailleurs les conditions d'autorisation d'une reconstruction en cas de démolition volontaire („reconstruction volontaire“) ou en cas de destruction due à une force majeure („reconstruction involontaire“):

	art. 24c LAT	art. 24d, al.1, LAT	
	existant en 1972, <b>sans rapport avec l'agriculture</b>	bâtiment d'habitation agricole <b>existant en 1972</b>	<b>érigé après 1972</b>
<b>Agrandissement à l'intérieur</b>	jusqu'à 60%, 100 m <sup>2</sup> au maximum	s'il est indispensable pour un	
<b>Agrandissement à l'extérieur<sup>5</sup></b>	jusqu'à 30%, 100 m <sup>2</sup> au maximum	usage d'habitation répondant aux normes usuelles	
<b>Reconstruction volontaire</b>	admise	non admise	
<b>Reconstruction involontaire</b>	admise		
<b>Incidence du droit cantonal</b>	aucune	dans la mesure où le droit cantonal le prévoit	

### Mise en œuvre dans le droit cantonal

L'art. 24d, al. 1, LAT n'est pas une disposition directement applicable du droit fédéral, mais une norme de *compétence*. Il est loisible aux cantons de prévoir dans leur législation

<sup>5</sup> Dans la mesure où l'agrandissement ne peut être réalisé ou envisagé à l'intérieur du volume bâti existant.

cantonale la possibilité de faire usage de cette option. Cette règle doit par conséquent s'appliquer également à l'*art. 42a OAT* dont l'*art. 24d LAT* constitue le fondement. Le droit cantonal peut prévoir l'usage d'une partie seulement des possibilités offertes par l'*art. 24d LAT*, par exemple en fixant des limites plus strictes que celles de l'*art. 42a OAT*. Par contre, il ne peut aller au-delà des limites fixées par l'*art. 42a OAT*.

Les cantons qui ont prévu l'application de l'*art. 24d LAT* dans leur législation peuvent également appliquer l'*art. 42a OAT* sans qu'il leur soit nécessaire de légiférer à nouveau.

## Explications détaillées concernant l'*art. 42a OAT*

### *Alinéa 1*

L'*art. 24d*, al.1 *LAT* a pour but premier d'autoriser le *changement d'affectation* de bâtiments d'habitation agricoles à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture. L'alinéa 1 de l'article 42a *OAT* précise qu'en sus de ces changements d'affectation, tous les *agrandissements* indispensables à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles sont également admis.

Ces *agrandissements* s'entendent tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du volume bâti existant. Les agrandissements de bâtiments d'habitation à l'*intérieur du volume bâti existant* ne sont autorisés que s'ils sont indispensables pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles. Demeurent réservées les possibilités d'agrandissement de plus grande ampleur au sens de l'alinéa 2.

Les agrandissements à l'*extérieur* du volume bâti existant ne peuvent être autorisés que si l'agrandissement indispensable pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ne peut être effectué à l'*intérieur* du volume bâti existant.

Qu'entend-on par "*indispensable pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles*"? Cette notion devra être précisée dans la pratique. On a délibérément choisi une formulation juridique ouverte, dont l'interprétation devra être précisée par les autorités appliquant cette disposition et qui pourra également évoluer au cours du temps.

L'agrandissement constitue-t-il le seul moyen d'adapter une habitation aux normes usuelles? Dans la pratique, on ne pourra l'admettre que restrictivement, comme l'indique le terme "indispensable". Un agrandissement est considéré comme indispensable pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles si l'état actuel du bâtiment d'habitation empêche sa location ou sa vente et s'il n'est pas possible de conférer à celui-ci un usage d'habitation répondant aux normes usuelles par des travaux de transformation à l'intérieur du volume bâti existant.

L'alinéa 1 n'est applicable qu'à des bâtiments qui étaient auparavant habités à l'année. Il n'est par conséquent pas applicable aux bâtiments d'habitation agricoles habités auparavant de manière temporaire (cf. ci-après, "Application de l'*art. 24d*, al. 1, *LAT* à des bâtiments d'habitation agricoles habités auparavant uniquement de manière temporaire").

### Alinéa 2

Concernant les bâtiments d'habitation *agricoles* érigés sous l'ancien droit, l'alinéa 2 renvoie, pour les agrandissements à l'intérieur du volume bâti existant, aux possibilités généreuses admises pour les bâtiments d'habitation *non agricoles* érigés sous l'ancien droit. Pour le calcul des limites maximales des agrandissements autorisés, on se référera à la pratique et aux explications détaillées concernant l'art. 42 al. 3 OAT [en particulier *Autorisations selon l'art. 24c LAT: Modifications apportées aux constructions et d'installations devenues contraires à l'affectation de la zone* in "Office fédéral du développement territorial (2000/01): Nouveau droit de l'aménagement du territoire. Explications relatives à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire et recommandations pour la mise en oeuvre. Berne"].

S'agissant du champ d'application de l'art. 42a, al. 2, OAT, *le moment déterminant* pour l'agrandissement est également l'état au moment de la modification du droit, en règle générale le 1<sup>er</sup> juillet 1972<sup>6</sup>. Les agrandissements de l'espace habitable autorisés ultérieurement (pour des raisons agricoles) sont à comptabiliser dans les possibilités d'agrandissement au sens de l'art. 42a, al. 2, OAT.

Par contre, un *bâtiment d'exploitation agricole* construit *après* 1972 en annexe à un bâtiment d'habitation agricole érigé sous l'ancien droit est à considérer comme faisant partie du volume bâti *existant* pouvant faire l'objet d'un agrandissement au sens de l'art. 42a, al. 2, OAT.

Les possibilités d'agrandissement au sens de l'alinéa 2 doivent également englober les besoins liés à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles. Lorsque toutes les possibilités ont été épuisées, il n'est plus possible d'autoriser un agrandissement supplémentaire en application de l'alinéa 1.

Il va de soi qu'un agrandissement au sens de l'art. 42a, al. 2, OAT doit remplir les *autres conditions* de l'art. 24d, al. 1 (bâtiments "conservés dans leur substance"), et en particulier de l'art. 24d, al. 3, LAT. Dans la pratique, on peut partir du principe que l'appréciation de la situation sous l'angle de cette disposition correspond, pour l'essentiel, à l'examen effectué à la lumière des articles 24c LAT et 42 OAT.

### Alinéa 3

L'art. 24d, al. 1, LAT ne prévoit pas la reconstruction. Au contraire, il présuppose que les bâtiments ont été conservés dans leur substance, et que l'utilisation de ces volumes bâtis se poursuit. Si désormais, la reconstruction est autorisée en cas de destruction due à une force majeure, c'est dans l'intention de régler des cas de rigueur, qui sont d'une fréquence négligeable.

Par destruction due à une force majeure, on entend celle résultant de catastrophes naturelles, notamment les incendies dus à la foudre ou les destructions par des vents de tem-

---

<sup>6</sup> Ou au moment du déclassement ultérieur en une zone non constructible.

pête. Des avalanches, des glissements de terrain et des inondations peuvent certes donner lieu à une destruction due à une force majeure, mais la reconstruction sera en règle générale refusée parce que le site est vraisemblablement situé dans une zone de dangers.

La destruction ne sera pas considérée comme due à une force majeure si le bâtiment a été détruit intentionnellement ou par dol éventuel par le propriétaire ou avec l'accord explicite ou tacite de celui-ci. Pour ce qui est des cas de négligence – et en particulier des cas de négligence grave – la manière de procéder devra, le cas échéant, être établie par la pratique<sup>7</sup>.

De même, la destruction ne sera pas considérée comme due à une force majeure si l'entretien du bâtiment a été négligé et que celui-ci n'a pu de ce fait résister aux intempéries.

### **Remarques concernant d'autres questions posées en relation avec l'art. 24d, al.1 et 3, LAT**

*Application de l'art. 24d, al. 1, LAT à des bâtiments d'habitation agricoles habités auparavant uniquement de manière temporaire*

Les bâtiments qui étaient auparavant habités de manière temporaire pour les besoins de l'agriculture (par ex. bâtiments d'habitation dans des mayens) sont en principe des bâtiments d'habitation agricoles au sens de l'art. 24d, al. 1, LAT. Cela ne signifie toutefois pas que leur habitation à l'année, à des fins non agricoles, est autorisée. Selon la règle d'or à appliquer dans ces cas, l'utilisation à des fins non agricoles doit avoir tout au plus les mêmes qualités et la même intensité que l'utilisation agricole initiale. Dans ce cadre, des agrandissements au sens de l'art. 42a, al. 2, OAT peuvent être admis à l'intérieur du volume bâti existant pour des bâtiments érigés sous l'ancien droit. Par ailleurs, l'art. 42a, al. 1, OAT n'est pas applicable: pour les bâtiments habités de manière temporaire, il n'existe pas "d'usage d'habitation répondant aux normes usuelles", qui puisse donner droit à un agrandissement au sens de l'art. 42a, al. 1, OAT.

*Application de l'art. 24d, al. 1, LAT lorsque la partie habitable fait encore partie de l'entreprise agricole, mais n'est plus nécessaire à l'exploitation*

Il est (en théorie) possible qu'il existe des cas où la partie habitable n'est en soi plus nécessaire à l'agriculture alors que l'exploitation agricole se poursuit. Un changement d'affectation au sens des articles 24d, al. 1, LAT et 42a OAT présuppose que le bâtiment ne soit plus, *dans son intégralité*, nécessaire à son usage antérieur. Ceci ressort du libellé de l'art. 24d, al. 3, let. a, LAT. Mais cette manière de voir s'impose également en raison des difficultés que présenterait dans la pratique un bâtiment régi pour une partie par l'art. 16a LAT et pour l'autre par l'art. 24d, al. 1, LAT.

<sup>7</sup> Une approche possible serait de fixer que tout comportement relevant du droit pénal ou entraînant une diminution des prestations d'assurance entraîne un refus de l'autorisation de reconstruire.

L'application de l'art. 24d, al. 1, LAT exige donc que le bâtiment ne soit plus, dans son intégralité, nécessaire à l'agriculture et ceci de façon définitive. L'absence de nécessité pour l'agriculture doit être examinée de manière approfondie et ne saurait être admise à la légère, notamment lorsqu'il s'agit de bâtiments situés au centre de l'exploitation ou à proximité de celle-ci.

## Teneur des principaux textes législatifs

### *Loi fédérale sur l'aménagement du territoire*

**Art. 24c** Constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone

<sup>1</sup> Hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise.

<sup>2</sup> L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement. Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites.

**Art. 24d** Exceptions de droit cantonal hors zone à bâtir

<sup>1</sup> Le droit cantonal peut autoriser l'utilisation de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture.

<sup>2</sup> ...

<sup>3</sup> Les autorisations prévues aux al. 1 et 2 ne peuvent être délivrées que si:

- la construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur, qu'elle se prête à l'utilisation envisagée et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité;
- l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés;
- tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et que tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement complet d'affectation de la construction ou de l'installation sont à la charge du propriétaire;
- l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée;
- aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

### *Ordonnance sur l'aménagement du territoire*

**Art. 41** Champ d'application de l'art. 24c LAT

L'art. 24c LAT est applicable aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées conformément au droit matériel en vigueur à l'époque, mais qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite

d'une modification de la législation ou des plans d'aménagement.

**Art. 42** Modifications apportées aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone

<sup>1</sup> Les constructions et installations pour lesquelles l'art. 24c LAT est applicable peuvent faire l'objet de modifications si l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel. Sont admises les améliorations de nature esthétique.

<sup>2</sup> Le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de la modification de la législation ou des plans d'aménagement.

<sup>3</sup> La question de savoir si l'identité de la construction ou de l'installation est respectée pour l'essentiel est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances. Elle n'est en tout cas plus respectée:

- lorsque la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone est agrandie de plus de 30 %, les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant comptant pour moitié; ou
- lorsque la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone à l'intérieur ou à l'extérieur du volume bâti existant est agrandie de plus de 100 m<sup>2</sup> au total.

<sup>4</sup> Ne peut être reconstruite que la construction ou l'installation qui pouvait être utilisée conformément à sa destination au moment de sa destruction ou de sa démolition et dont l'utilisation répond toujours à un besoin. Si des raisons objectives l'exigent, l'implantation de la construction ou installation de remplacement peut légèrement différer de celle de la construction ou installation antérieure.

**Art. 42a** Transformation de bâtiments d'habitation agricoles à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture (art. 24d, al. 1, LAT)

<sup>1</sup> Un agrandissement peut être admis conformément à l'art. 24d, al. 1 et 3, LAT s'il est indispensable pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles.

<sup>2</sup> Pour des bâtiments d'habitation agricoles édifés légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral, des agrandissements peuvent être admis à l'intérieur du volume bâti existant dans les limites fixées à l'art. 42, al. 3, let. a et b.

<sup>3</sup> Dans les deux cas, la reconstruction peut être admise si la destruction était due à une force majeure.