

# Logement subordonné à la surveillance

**RÉALISER UN LOGEMENT EN ZONE AGRICOLE** soulève toujours bon nombre de questions durant la procédure de demande de permis de construire. Les conditions à satisfaire et la surface autorisée dépendent de l'utilisation prévue.



Hansueli Schaub

En principe, il y a lieu de distinguer entre un logement utilisé à des fins agricoles et un logement sans rapport avec l'agriculture. Il existe des différences cantonales tant en ce qui concerne les exigences et les limites que pour ce qui est de la taille admissible du logement.

**Type d'exploitation** Dans la zone agricole, les constructions ou installations sont considérées comme conformes à la zone si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou maraîchère. La législation sur l'agriculture dé-

termine ce que l'on entend par exploitation agricole.

Un logement est considéré conforme à la zone lorsque l'exploitation requiert la présence permanente de la personne concernée. Cela dépend principalement de la distance à la zone à bâtir ainsi que des tâches de surveillance nécessaires. En outre, la réalisation d'un logement agricole requiert une activité agricole d'une certaine ampleur, donc professionnelle.

La nécessité de disposer d'un logement pour l'exploitation dépend pour une bonne part de la fonction de surveillance requise, donc sur la relation fonctionnelle entre le logement et l'entreprise. Au terme de la jurisprudence, cette condition est en particulier satisfaite pour les exploitations qui gardent des animaux. Le type et l'ampleur de la garde d'animaux n'a pas été défini de manière exhaustive par le Tribunal fédéral; dans une décision (BGE 121 II 307), celui-ci a attribué la maison à une petite exploitation gardant 9,5 unités de gros bétail, alors que dans une autre décision (1C\_67/2007) il a refusé l'habitation du chef d'exploitation pour une exploitation de vaches mères.

Les exploitations sans bétail ont plus de peine à démontrer les besoins de surveillance. L'évaluation évitera de se baser sur des éléments individuels de l'exploitation, des parties d'installation ou des processus spécifiques, mais considérera l'exploitation dans sa globalité. Compte tenu de la fragilité des installations de production et des systèmes de pilotage, et vu le potentiel de dommages aux récoltes, les cultures sous serre en particulier, qu'elles soient hors-sol ou en-sol, peuvent exiger l'interven-

tion en urgence de personnel, notamment en-dehors des heures de travail, pour prévenir efficacement les pertes. D'autres aspects d'entreprise comme les pointes de travail saisonnières, les horaires de travail particuliers, notamment en fin de semaine (livraisons), les livraisons à court terme ou le transfert de produits se font à toute heure de la journée ou de la nuit. La gestion d'entrepôts, la surveillance d'installations de réfrigération ou les mesures de protection contre le gel (couverture avec un voile de non-tissé, irrigation) au printemps (surveillance de nuit) peuvent également contribuer à justifier les besoins de l'entreprise. Il vaut donc la peine de prévoir une argumentation fondée de la demande de permis de construire. On notera que les différences sont considérables entre les cantons.

**La famille et qui encore?** Les conditions à remplir pour réaliser un lo-

## Graphique: Maison d'habitation en zone agricole

|  |     |  |
|--|-----|--|
| Maison d'habitation en zone agricole     | Oui | <b>Art. 24, let. a, LAT, art. 39 OAT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Habitat non agricole autorisé si permanent</li> <li>Dans des bâtiments existants (remplacement non autorisé)</li> <li>Changement d'affectation en petite entreprise locale</li> </ul>  |
| Non                                      |     |  |
| Utilisation non agricole avant 1972 déjà | Oui | <b>Art. 24c LAT, art. 41+42 OAT; garantie de situation acquise</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Max. + 60 % à l'intérieur du bâtiment</li> <li>Max. + 30 % à l'extérieur du bâtiment, mais au total max. + 100 m<sup>2</sup>; surfaces à l'intérieur prises en compte qu'à moitié</li> <li>Règle des 60 % pas applicable pour les bâtiments de remplacement</li> </ul> |
| Non                                      |     |  |
| Habitation reste habitation              | Oui | <b>Art 24d, al. 1, LAT, art. 42a OAT; habitations sans rapport avec l'agriculture</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Construction conservée dans sa substance</li> <li>Extensions max. 60 % si ancien droit</li> </ul>   |
| Non                                      |     |  |
| Constructions dignes de protection       | Oui | <b>Art. 24d, al. 2, LAT; constructions dignes de protection</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Changement d'affectation total autorisé</li> <li>Conservation non assurée autrement</li> </ul>  |
| Non                                      |     | <b>Art. 24a LAT; changement d'affectation sans travaux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de travaux de transformation</li> <li>Pas d'incidence sur territoire, équipement, environnement</li> </ul>   |



gement conforme à la zone peuvent être satisfaites pour la famille du chef d'exploitation comme pour les employés. Sont également considérés comme indispensables à l'exploitation les besoins d'habitation de la génération qui se retire. Lorsque les conditions sont satisfaites, trois générations peuvent généralement cohabiter dans l'exploitation sans devoir prévoir de surface supplémentaire. En effet, selon le commentaire de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire entrée en vigueur en 2000, les surfaces autorisées contiennent le plus souvent une réserve suffisante pour offrir un lieu de retraite adapté aux grands-parents de la jeune famille du chef d'exploitation, compte tenu des besoins de place encore réduits des enfants de celle-ci pendant cette phase.

**Taille** La taille du logement que l'on peut justifier en zone agricole dépend des conditions de l'exploitation et de la pratique cantonale en vigueur. L'appartement de l'exploitant et la part réservataire des parents peut aller de 250 à 400 m<sup>2</sup> de surface habitable brute. Pour ce qui est du logement réservé aux employés, on distingue usuellement entre l'appartement pour les employés et un hébergement (exploitations maraîchère ou de petits fruits).

**Para-agriculture** Les offres en faveur d'adolescents, de personnes âgées, de handicapées ou d'autres personnes exigeant un suivi, ainsi que les offres dans le secteur de l'agrotourisme requièrent généralement un logement

supplémentaire allant au-delà des besoins de l'exploitation agricole en soi. Ces offres sont considérées comme para-agriculture au niveau de l'aménagement du territoire, donc comme exploitation accessoire non agricole au terme de l'art. 24b de la loi sur l'aménagement du territoire. Les critères suivants doivent être remplis:

- Présence d'une activité professionnelle agricole conformément au droit foncier rural.
- Relation causale étroite avec l'exploitation agricole.
- L'exploitation agricole demeure un élément central de l'entreprise accessoire.
- Mise en œuvre dans des bâtiments ou des parties de bâtiments existants qui ne servent plus à l'activité agricole (construction de remplacement non autorisée). Cependant, si la place disponible n'est pas suffisante, possibilité de construire jusqu'à 100 m<sup>2</sup> d'annexes ou de constructions mobilières.
- Le caractère de la ferme doit être conservé.
- Le fonctionnement de l'entreprise agricole ne doit pas être entravé (importance secondaire).
- On peut engager du personnel supplémentaire, mais cette branche d'exploitation doit être gérée majoritairement par le chef d'exploitation et/ou sa compagne.
- Les autres bases légales auxquelles sont soumises les exploitations comparables en zone à bâtir valent également pour les activités para-agricoles.

Il est recommandé d'élaborer un concept d'ensemble pour pouvoir exposer tous ces points et le sérieux du projet aux autorités. La dernière révision de la loi sur l'aménagement du territoire (2007) a supprimé l'exigence de la preuve qu'un revenu supplémentaire est nécessaire pour assurer l'existence de l'entreprise agricole et donc la soumission d'un concept d'exploitation. On conseille néanmoins au moins pour l'exploitation elle-même (et le cas échéant pour la banque) de réaliser une récapitulation des charges et des recettes.

**Habitation non agricole** Les immeubles qui ne font pas ou plus partie d'une exploitation agricole ou les exploitations agricoles qui ne satisfont pas aux conditions pour un logement justifié par l'agriculture peuvent conserver le logement, l'assainir et, sous certaines conditions, l'agrandir (graphique). Les critères appliqués doivent être descriptifs et liés à l'objet. On devra ainsi montrer qu'il y a un intérêt ininterrompu à l'utilisation du bâtiment ou d'une partie de celui-ci et que son identité est conservée. ■

**L'habitation d'une exploitation de remonte ou de vaches mères doit-elle se trouver en zone agricole ou peut-on surveiller les animaux à distance?**

**Auteur** Hansueli Schaub est responsable du secteur de l'aménagement du territoire à l'Union suisse des paysans à Brougg. Pour toute question relative au droit sur l'aménagement du territoire ou pour toute aide lors de demande de permis de construire, de procédure de plan de zone ou d'études d'impact sur l'environnement, la division Fiduciaire et Estimations de l'USP se tient volontiers à votre disposition.  
☎ 056 462 51 11 ou info@sbv-treuhand.ch

**INFOBOX**