

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 57 (1984)

**Heft:** 3

  

**Artikel:** Les constructions hors zones à bâtir et l'agriculture

**Autor:** Masset, Ferdinand

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-128571>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 17.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

**Vers la recherche de solutions nuancées**

Il s'agit tout d'abord, dans le cadre des plans directeurs, de faire ressortir quels espaces sont sources de conflits. Les exploitations agricoles qui se trouvent dans une zone à bâtir existant déjà ou qui sont sises dans les limites d'une zone à bâtir et à créer doivent être recensées et figurer dans un *inventaire des fermes*. Celui-ci doit indiquer le nombre des exploitations agricoles viables et dignes d'être maintenues mais qui se trouvent en zone à bâtir; il s'agit de faire en sorte qu'elles soient considérées comme tel-



Photo René Bersier, Fribourg.

La coexistence est-elle possible?

les, lors de la procédure d'affectation. Selon la situation, il faut donc rechercher des solutions nuancées.

1. Les *exploitations périphériques* doivent être attribuées à la zone agricole, si nécessaire en révisant l'aménagement local.
2. La création d'une *zone à caractère rural* est indiquée lorsqu'il s'agit de communes rurales traditionnelles qui le sont restées jusqu'à présent. Dans cette zone, l'exploitation agricole a la priorité. L'artisanat et l'habitation y sont admis, dans la mesure où ils se laissent intégrer dans la structure rurale. Les exploitations agricoles se trouvant dans cette zone sont subordonnées aux dispositions légales valables pour l'agriculture en ce qui concerne la protection des eaux, la fiscalité, ainsi que le droit foncier et le droit successoral, etc.

3. Dans de nombreux cas, les communes rurales ont connu une extension au cours de ces dernières décennies grâce à l'accroissement du nombre des maisons d'habitation et des entreprises artisanales et commerciales; elles n'ont cependant pas perdu leur caractère rural. Dans le cadre d'un déclassement, ces ruraux ainsi que les surfaces attenantes appropriées devraient être déclarées comme faisant partie d'une *zone de fermes*; avec les terrains se trouvant dans la zone agricole, ils constitueraient une unité subordonnée à la législation agricole. La base légale doit être fournie par la législation cantonale sur l'aménagement et les constructions. Cette législation doit également contenir les conditions permettant la suppression de ces zones.
4. Le service cantonal compétent peut également prendre une *décision individuelle*. Dans les communes en forte expansion, où la délimitation de zone de fermes ne se justifie plus, les fermes isolées qu'il est judicieux de maintenir restent subordonnées au droit particulier relatif à l'agriculture, jusqu'au moment où la situation rend nécessaire la suppression de la décision sur demande du propriétaire ou du Conseil communal.
5. Comme les dispositions légales en vue de la protection des exploitations agricoles en zones à bâtir font défaut, les espaces à aménager peuvent être sources de conflits. En vertu de l'article 27, les cantons peuvent alors prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation. Ces zones ne peuvent cependant être prévues que pour cinq ans au plus pour protéger des conditions imposées hâtivement aux exploitations qu'il est juste de maintenir.

*Résumé de la Conférence de M. W. Neukomm, ancien vice-directeur de l'Union suisse des paysans.*

**Les constructions hors zones à bâtir et l'agriculture**

**Territoire constructible et non constructible**

La séparation du territoire constructible (bâti ou à bâtir) du territoire non constructible constitue l'une des exigences primordiales de la LAT. Incombant aux cantons et aux communes, la séparation entre zones constructibles et non constructibles s'opère selon les critères prévus par les articles 15 à 17 LAT et à la lumière des principes régissant l'aménagement du territoire dont, en particulier, celui de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables.

**Constructions hors zones à bâtir**

**A. Constructions conformes à l'affectation de la zone non constructible**

- a) Tout projet de construction de caractère agricole *dans la zone agricole* ne constitue pas une exception au sens de l'article 24 LAT, puisque conforme à l'affectation de cette zone. Sont considérées entre autres comme constructions agricoles:
  - les bâtiments d'exploitation servant directement au travail du sol;
  - les bâtiments d'habitation pour l'exploitation, sa famille, ses employés à plein temps et les exploitants retraités (tradition du Stöckli);

- les bâtiments de mise en valeur des produits agricoles (réception, tri, stockage...).

La question de savoir si un projet de construction ou d'installation est conforme à la zone agricole peut, dans de nombreux cas, poser des questions d'interprétation aux autorités chargées de l'aménagement du territoire. Cela tient d'abord du fait qu'il est impossible de fixer des mesures absolues pour tous les cas. En outre, de nombreuses autres utilisations donneront lieu à discussion, si le droit cantonal ne les considère pas expressément comme conformes ou non à l'affectation de la zone agricole. C'est le cas notamment de l'extraction de matériaux dont l'autorisation doit être soumise par voie d'exception au sens de l'article 24 LAT. Il serait même préférable que, pour de grandes exploitations de gravier, les cantons prévoient, dans leur droit, la création d'une zone particulière, avec la possibilité d'expropriation.

- b) *Dans la zone protégée et la zone sans affectation spéciale*, il appartient au droit cantonal de fixer le régime applicable à ces zones. Si le droit cantonal ne contient aucune prescription, des constructions éventuelles ne pourront être implantées dans ces territoires que dans les limites de l'article 24 LAT.
- c) *Dans la zone de petits villages et de hameaux*, il est vital, pour ces petites communes rurales, de leur appliquer un régime qui leur permette de maintenir les caractéristiques sociales, économiques et culturelles qui les composent. La faculté donnée aux cantons,

entre la zone à bâtir et la zone agricole ou sans affectation spéciale. Il se rapproche de la zone à bâtir en ce sens que le système maintient le principe de la délimitation de la zone constructible et, par ailleurs, de la zone agricole étant donné les limitations apportées à la détermination du périmètre constructible et du genre de constructions admises.

### B. Les constructions non conformes à l'affectation de la zone non constructible

Il s'agit généralement des zones agricoles, des zones protégées et des zones sans affectation spéciale. Ce sont précisément les constructions dans ces zones qui, si elles ne devaient pas rester exceptionnelles, risqueraient de compromettre la conservation de l'aire agricole, dans la mesure où elles impliquent une diminution correspondante des surfaces vouées à l'agriculture.

La LAT soumet l'autorisation de ces constructions à deux conditions cumulatives (art. 24 LAT):

- a) L'implantation de la construction ou de l'installation hors de la zone à bâtir est imposée par sa destination. Il faut entendre par là que l'emplacement d'une construction, hors de la zone à bâtir, doit être objectivement imposé par des motifs d'ordre technique ou relevant de l'exploitation ou des raisons inhérentes à la configuration du terrain (exemples: restaurants de montagne, stands de tir, installations nucléaires).
- b) Aucun intérêt prépondérant ne doit être opposé à cette construction. Les intérêts à prendre ici en compte peuvent être des intérêts publics et aussi des intérêts privés de tiers. Il faudra ainsi dans chaque cas particulier procéder à la pesée des intérêts en cause.

Pour ce qui est de la rénovation, de la transformation ou de la reconstruction de *bâtiments existants mais non conformes à l'affectation de la zone*, le droit cantonal fixe les conditions d'autorisation, avec toutefois la contrainte que les travaux envisagés doivent être compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire, notamment:

- le maintien d'une utilisation agricole du sol lorsque celle-ci n'assure pas à elle seule l'existence de l'exploitant;
- l'offre d'une possibilité de revenus accessoires susceptible d'assurer le maintien de la population autochtone;
- la protection de sites bâtis ou le maintien de l'exploitation de prés et de pâturages;
- le maintien de postes de travail nécessaires à l'existence de la collectivité locale.

### Conclusion

Parmi les objectifs de l'aménagement du territoire, celui qui vise l'utilisation judicieuse du sol, postule le maintien de l'aire agricole pour que l'agriculture soit apte à remplir le rôle qui est le sien dans la collectivité nationale.

*Synthèse de la Conférence de M. Ferdinand Masset, Conseiller d'Etat, Fribourg.*



Photo René Bersier, Fribourg.

Construire en respectant les structures existantes!  
Village de Lessoc en Gruyère.

par l'article 18, alinéa 1, LAT de créer d'autres zones que celles prévues aux articles 15 et 17 de ladite loi, permet aussi d'introduire un tel statut pour les petits villages et les hameaux de la campagne.

Dans la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, le législateur fribourgeois a introduit la notion de *périmètre d'habitat rural*. Il s'agit ainsi d'un territoire dont l'affectation se situe à mi-chemin