Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 77 (1982)
Heft: 1

Artikel: Construire hors de la zone à bâtir
Autor: Baertschi, Pierre
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-174986

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: 11.01.2026

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

son que depuis 1955, la part des terres prises à bail est passée de 31% à 40% de la surface cultivable du pays.
Sur le marché libre des terrains, l'offre ne porte que sur de très petites surfaces. La demande, elle, représente de gros capitaux, détenus soit par des paysans (en particulier des vendeurs de terrains à bâtir), soit par des non-agriculteurs. Cela produit une *inflation des prix* qui rend les achats de terre impossibles pour les paysans ordinaires.
La *révision du droit foncier agricole,* qui est en cours, a précisément pour but de renforcer la situation des paysans acquéreurs de terres cultivables.

Technik als Ursache

In diesem Zusammenhang muss jedoch festgehalten werden, dass der *technische Fortschritt* die erste Ursache des Rückgangs der bäuerlichen Bevölkerung ist. Die Mechanisierung bewirkte auch in der Landwirtschaft einen Ersatz von menschlicher Arbeitskraft durch Kapital in sehr grossem Umfang. Viele Heimwesen wurden für die Erhaltung und Beschäftigung einer bäuerlichen Familie zu klein, und von den Nachkommen ergriff keiner den Beruf des Bauern. Trotzdem blieben die Liegenschaften in der Regel im Eigentum von Familienmitgliedern und werden verpachtet. Dies stellt die häufigste Form der Übernahme landwirtschaftlicher Liegenschaften dar. Vor allem auf diese Weise ist der Anteil des Pachtlandes an der landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Schweiz seit 1955 von 31 Prozent auf über 40 Prozent gestiegen.
Auf dem freien Liegenschaftenmarkt werden demgegenüber nur ausserordentlich kleine Flächen angeboten. Im Kanton Zürich waren es in den 10 Jahren von 1968 bis 1977 rund 10 Prozent der umgesetzten Fläche, 90 Prozent entfielen auf Handänderungen innerhalb der Familie. Diesem sehr beschränkten Angebot steht eine *kapitalkräftige Nachfrage* gegenüber, an der sowohl Landwirte, insbesondere Verkäufer von Bauland, als auch Nichtlandwirte beteiligt sind. Der dabei entstehende Preis ist so hoch, dass der Landkauf für den gewöhnlichen Bauern, der nicht ausserlandwirtschaftliche Finanzquellen hat, heute weitgehend ausser Betracht fällt.

Bodenrechtsrevision

Diese Erscheinungen auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt erschweren die Selbstbehauptung der bäuerlichen Grundeigentümer. Mit der eingeleiteten *Revision des landwirtschaftlichen Bodenrechtes* soll daher die Stellung des Selbstbewirtschafters beim Bodenerwerb gestärkt werden. Die weitgehende Einschränkung der Nachfrage auf die Selbstbewirtschafter dürfte auch preisdämpfend wirken. Auch eine direkte Einwirkung auf die Preise muss in Erwägung gezogen werden.

Dr. Eduard Hofer
Wissenschaftlicher Mitarbeiter des Schweizerischen Bauernsekretariates

Construire hors de la zone à bâtir

Depuis l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) au mois de janvier 1980, l'un des principes fondamentaux édictés dans ce domaine est que le sol doit être réparti en zones constructibles et non-constructibles. Comment fonctionne son article 24 permettant aussi les constructions hors de la zone à bâtir?

Les *plans d'affectation* fixeront d'ici à fin 1988 les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger. Désormais, les articles 22 à 24 de la LAT établissent le régime des autorisations de construire lié à l'application de cette loi. Les cantons sont bien sûr souverains dans ce domaine, mais les principes de base applicables sont désormais unifiés.

La norme et le concret

En *zone à bâtir,* une autorisation de construire peut être délivrée selon les dispositions existantes (secteur urbain, secteur de villas, etc.). Par contre, dans les zones que l'on entend garder vierges de constructions, les ouvrages doivent être soumis à un *régime d'exception.* C'est précisément le but de l'article 24 de la LAT, qui a pour rôle de répondre aux situations particulières qui peuvent se présenter.

Si, dans la région du Plateau, l'idée de *grouper les constructions* pour laisser libre le plus de territoire possible est un principe important, il ne faut pas pour autant que les hameaux, mayens et autres constructions disséminées de certains paysages agricoles de notre pays soient soumis à un carcan réglementaire qui signifierait leur disparition. Aujourd'hui, en zone agricole, un paysan peut édifier une construction dans le cadre de ses besoins. Par contre, des installations dont l'implantation est imposée par leur destination, telles que des installations de transport, des restaurants de montagne ou des gravières par exemple, peuvent selon les cas être autorisées sur la base de l'article 24 de la LAT (1er alinéa).

Naguère, un raccard typique du val d'Anniviers – aujourd'hui du kitsch «rétro».
Einst ein typischer Stadel im Val d'Anniviers – heute nostalgischer Kitsch (Bild SHS).

Le maintien de la substance architecturale traditionnelle exige aussi des paysans des sacrifices et le sens des responsabilités.
Die Erhaltung traditioneller Bausubstanz erheischt auch von den Landwirten Verantwortungssinn und Opfer (Bild A. Lang).

Le changement d'affectation des fermes, en dehors des zones à bâtir, n'est admis qu'exceptionnellement.
Nutzungsänderungen von Bauernhäusern ausserhalb der Bauzonen sind nur ausnahmsweise gestattet (Archivbild SHS).

Rénovations

A son alinéa 2, l'article 24 rend possible, sous certaines conditions, la rénovation et la reconstitution de constructions existantes situées *hors de la zone à bâtir.* Ceci, par exemple, si elles ont été édifiées selon des dispositions légales antérieures. L'entretien normal d'un ouvrage doit pouvoir être assuré, même si la construction est aujourd'hui devenue illégale, suite à une modification du droit. Dans le cas contraire, la garantie de la propriété ne serait pas respectée. Il s'agit toutefois de pouvoir apprécier, en cas de *transformation* ou *d'agrandissement,* si les travaux s'intègrent logiquement au bâtiment d'une part; l'autre difficulté consiste à définir ce que représente un changement d'affectation partiel. Il faut éviter, par exemple, de transformer un hangar agricole en dépôt pour une entreprise de construction; cette dernière doit trouver place dans la zone à bâtir. Dans le cas contraire, le risque existe d'un empiètement progressif d'activités non prévues dans la zone agricole. Le rôle même de la loi serait alors remis en question. Pour ce qui concerne la transformation de bâtiments existants, des aménagements de combles ou de caves de maisons rurales n'appartenant pas à des agriculteurs peuvent par exemple être envisagés. La transformation d'un chalet d'alpage en résidence secondaire est également concevable. Il est vrai que, dans certains cas, ce type de travaux peut permettre une conservation de bâtiment qui autrement tomberaient à l'abandon.

L'application de l'article 24 doit permettre de régler des situations particulières, tout en respectant la cohérence de la loi et des plans d'affectation. Il faut souhaiter qu'il en soit fait un bon usage dans tous les cantons chargés de l'appliquer.

Pierre Baertschi

Bauen ausserhalb der Bauzonen

Seit der Einführung des Raumplanungsgesetzes (RPG) im Januar 1980 regelt dessen Artikel 24 das Bauwesen ausserhalb der Bauzonen. Er schränkt dabei nicht die landwirtschaftlichen Bauansprüche ein; ein Bauer kann also in der Landwirtschaftszone seinen Bedürfnissen entsprechend bauen. Der Artikel bewilligt jedoch andere Bauten, die ebenso einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordern, nur noch unter Umständen. Dazu gehören beispielsweise Transportanlagen und Bergrestaurants.

Unter bestimmten Voraussetzungen gestattet der Artikel 24 auch die Renovation oder den Wiederaufbau bereits bestehender Bauten ausserhalb der Bauzonen. Schwierigkeiten ergeben sich allerdings, wenn der Zweck der Bauten teilweise geändert werden soll: So muss die Umwandlung einer Bauernscheune in das Lager einer Baufirma vermieden werden – es gehört in die Bauzone. Wird aber ein Majensäss zum Zweitwohnsitz gemacht, so ist das zulässig, denn in gewissen Fällen sind solche Gebäude nur dadurch vor dem Zerfall zu retten.