

CONSEIL D'ETAT

Château cantonal  
1014 Lausanne

Reçu le 11.07.23

Scanné le \_\_\_\_\_

Monsieur  
Laurent Miéville  
Président du Grand Conseil  
Place du Château 6  
1014 Lausanne

Réf. :21\_COU\_3721

Lausanne, le 5 juillet 2023

**Pétition concernant l'examen des projets de constructions agricoles hors des zones à bâtir (19\_PET\_037)**

---

Monsieur le Président,

Le Conseil d'Etat rappelle en premier lieu que la présente pétition est adressée au Grand Conseil du Canton de Vaud en proposant des modifications d'une directive interdépartementale.

Or, d'une part, le droit de construction hors zone à bâtir a été codifiée dans une large mesure directement par le droit fédéral (art. 16 ss et 24 ss LAT, RS.700). Le législatif cantonal ne peut dès lors pas légiférer en contradiction avec le droit supérieur, notamment en déclarant conformes à la zone agricole des constructions et installations qui en sont exclues par le droit fédéral.

D'autre part, la directive interdépartementale en question constitue une aide à l'exécution du droit applicable hors zone à bâtir. Elle ne permet pas d'étendre les droits de bâtir définis par la législation mais sert uniquement à faciliter et à expliciter l'application pratique qui en est fait. Par souci du respect du principe de la séparation des pouvoirs, l'organe législatif ne peut pas modifier directement une directive d'application de l'organe exécutif.

Le pétitionnaire avance que l'interprétation des lois fédérales hors zone à bâtir est plus stricte dans le Canton de Vaud que dans d'autres cantons suisses. Il n'en apporte cependant pas la preuve. Afin de pouvoir répondre en toute connaissance de cause à cette allégation, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a mandaté l'association EspaceSuisse pour conduire une étude comparative intercantonale sur le sujet des autorisations des logements agricoles hors zone à bâtir et sur l'intégration des bâtiments ruraux en zone agricole. Cette étude de grande envergure a été conclue au début de 2022. L'extrait concernant les logements agricoles figure en annexe à la présente réponse.

Il en ressort en premier lieu que la pratique administrative du Canton de Vaud se trouve dans la moyenne suisse pour la plupart des sujets abordés lors de l'enquête menée auprès de tous les cantons suisses. Pour un bon nombre de points, la pratique vaudoise est parmi les plus souples. En revanche, il est vrai que pour certains points, la pratique vaudoise, sans être la plus stricte de Suisse, se situe en-dessous de la moyenne des cantons. Le tableau ci-dessous liste les principaux points de comparaison effectués par EspaceSuisse.

Moyenne suisse	Canton de Vaud
Type de l'exploitation agricole : détention de bétail nécessaire, parfois prise en compte de la vente directe	Détention de bétail nécessaire, prise en compte de la vente directe selon arrêt du TF
Taille de l'exploitation : de 0,75 UMOS à 1 UMOS pour le 1er logement, de 2.5 UMOS à 4.5 UMOS pour un logement supplémentaire	1 UMOS pour le tous les logements
Taille du cheptel : de 20 UGB à 25 UGB pour le 1er logement	25 UGB bétail laitier pour le 1er logement
Distance à la zone à bâtir la plus proche : grande divergence entre les cantons des distances et des méthodes de calcul : de 250 m à 1.5 km, vol d'oiseau ou par la route	500 m vol d'oiseau ou 10 minutes à pied
Surfaces admises pour des logements conformes à la zone agricole	Surfaces admises pour des logements conformes à la zone agricole
Logement du chef d'exploitation et sa famille : 150 m <sup>2</sup> à 240 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
Logement de la génération qui prend sa retraite : 90 m <sup>2</sup> à 160 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Logement des grands-parents : 0 m <sup>2</sup> à 100 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
Logement pour un employé et sa famille : 0 m <sup>2</sup> à 180 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Logements pour des employés temporaires : 0 m <sup>2</sup> à 100 m <sup>2</sup>	zone spéciale selon art. 18 LAT
Surface habitable totale max. : 300 m <sup>2</sup> à 500 m <sup>2</sup>	Pas de surface habitable totale maximale (surfaces supplémentaires pour famille nombreuse et apprenti)
Surfaces annexes pour cave, galetas, garage, couvert de jardin	Surfaces annexes pour cave, galetas, garage, couvert de jardin
Méthode de calcul des surfaces : Surface brute de plancher habitable, quelques divergences sur les surfaces prises en compte (entrée, couloir, escalier, etc.)	Surface brute de plancher habitable (surfaces chauffées et/ou isolées)

A la suite de cette étude, la DGTL et la Direction générale de l'agriculture, de la viticulture et des affaires vétérinaires (DGAV) ont entrepris une révision de la directive interdépartementale dans le but de la mettre à jour en tenant compte de l'évolution de la jurisprudence en la matière et des résultats de l'étude comparative intercantonale afin d'assouplir les conditions au maximum de ce que permet la marge de manœuvre à disposition. Les cheffes des départements concernés, le DITS et le DFA ont décidé d'abroger la directive interdépartementale du 17 mars 2015 et de charger la DGTL et la DGAV d'élaborer une fiche d'application concernant le logement agricole hors zone à bâtir.

Cette nouvelle fiche sera publiée prochainement et elle est annexée à la présente réponse. A la lecture de celle-ci, on peut constater plusieurs assouplissements en faveur des exploitants agricoles, tels que :

- La surface pour le logement de l'exploitant a été augmentée à 200m<sup>2</sup> dans tous les cas. En effet, elle était préalablement limitée à 180m<sup>2</sup> tout en permettant des augmentations dans des cas particuliers tels que des familles nombreuses ou l'engagement d'apprentis. Pour l'examen de ces cas, l'administration devait ainsi s'immiscer de façon trop importante dans la sphère familiale et professionnelle des exploitants agricoles ;
- Le nombre d'UGB minimum pour justifier un logement sur l'exploitation a été abaissé, et ce pour toutes les catégories de cheptels ;
- Concernant la distance minimale à la zone à bâtir, la DGTL et la DGAV ont procédé à une nouvelle analyse de la jurisprudence cantonale et fédérale et des pratiques cantonales. Sans modifier le principe de la distance minimale fixé à 500m ou 10 minutes à pied, qui seul permet de respecter le droit fédéral, elles ont toutefois amendé la fiche d'application dans le sens que des dérogations à cette distance peuvent désormais être admises lorsque des circonstances particulières les justifient. Cette précision devrait ainsi permettre d'éviter des situations choquantes et d'appliquer avec soin le principe de proportionnalité dans l'action de l'Etat ;

En réponse aux demandes spécifiques du pétitionnaire, le Conseil d'Etat a choisi d'explicitier ci-dessous certains des points modifiés.

S'agissant de la prise en compte de la méthode de traite pour déterminer le caractère indispensable de disposer d'un certain nombre de logements sur le centre d'exploitation hors zone à bâtir, l'étude intercantonale a montré qu'aucun canton ne la prend en compte.

L'explication pour cet état de fait est à trouver dans le rôle principal que remplit le logement agricole hors zone à bâtir au sens du droit fédéral de l'aménagement du territoire. En effet, au sens de la LAT et de la jurisprudence qui en découle, un logement agricole est en particulier justifié pour permettre la surveillance continue du bétail, notamment du bétail laitier. Or, quand bien même la méthode de traite entraîne une augmentation du nombre d'employés nécessaires à la réalisation de la tâche de traite, la *surveillance* du bétail peut être assurée par un nombre restreint de personnes de sorte qu'il n'est pas indispensable que l'ensemble du personnel d'une exploitation vive sur le centre d'exploitation. Tous les cantons sont unanimes sur ce principe et interprètent le droit fédéral de façon semblable sur ce point. Pour le Canton de Vaud, s'écarter de cette interprétation et autoriser des logements agricoles en fonction de la méthode de traite irait ainsi à l'encontre du droit

fédéral et ne peut se justifier. Cela signifie concrètement que les employés – à l'exception des familles des surveillants indispensables du cheptel – devront continuer d'habiter dans une zone à bâtir si des logements existants ne sont pas disponibles hors zone à bâtir.

Les cantons sont aussi unanimes pour considérer que des motifs d'ordre économique ne peuvent pas, selon le droit fédéral en vigueur, fonder le caractère indispensable d'un logement agricole hors zone à bâtir. Le Conseil d'Etat est conscient des difficultés financières de certaines exploitations agricoles. Cependant, en l'état de la législation hors zone à bâtir, il n'est pas prévu d'offrir à toute main-d'œuvre agricole le droit de se loger en zone agricole.

Vu ce qui précède, la pratique du Canton de Vaud use déjà de toute sa marge de manœuvre octroyée par le droit fédéral afin de faciliter les conditions de logements des exploitants agricoles et elle est alignée sur celle des autres cantons. Ainsi, le Conseil d'Etat est d'avis que la pratique administrative ne peut pas être modifiée à cet égard.

En revanche, d'un commun accord entre la DGAV et la DGTL, il a été reconnu que pour les grandes exploitations agricoles, il est justifié de disposer de trois logements de surveillants. La directive interdépartementale de 2015 ne prévoyait pas cette possibilité car elle se limitait à deux logements pour les grandes exploitations en considérant qu'à partir d'un certain nombre de tête de bétail, une seule famille ne peut pas assurer la surveillance. Permettre un troisième logement est justifié et conforme au critère *indispensable* du logement au sens du droit fédéral, dans le sens qu'il assure une surveillance à au moins deux familles pendant toute l'année en permettant à chaque famille de prendre des vacances.

Cette nouvelle mesure permet de répondre partiellement aux souhaits du pétitionnaire même si cela n'est pas pour les raisons invoquées.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LA PRESIDENTE

  
Christelle Luisier Brodard

LE CHANCELIER

  
Aurélien Buffat

#### Annexes

- Extrait de l'étude EspaceSuisse du 21 mars 2022
- Fiche d'application pour les logements agricoles

#### Copie

- Pétitionnaire : Monsieur François Gilliéron, Agriculteur - Route des Cullayes 9, 1083 Mézières

## LOGEMENTS AGRICOLES HORS DE LA ZONE A BÂTIR (ART. 16a LAT ET 34 OAT)

### 1. BUTS

- Préciser le cadre légal et les conditions permettant de considérer les logements de l'entreprise agricole comme étant conformes à la destination de la zone agricole au sens des articles 16a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et 34a de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT).
- Préciser la surface brute de plancher imputable admissible pour les différents logements considérés comme conforme à l'affectation de la zone agricole.

### 2. LOGEMENTS CONFORMES A LA ZONE - CRITERES D'ENTREE EN MATIERE

La création d'un nouveau logement ou l'agrandissement de logements existants est admissible en conformité à la destination de la zone aux conditions suivantes :

- *Entreprise agricole* : l'exploitation ou la communauté partielle d'exploitations doit constituer une entreprise agricole au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) avec au moins 1 UMOS (OTerm). Les chevaux détenus sur l'entreprise agricole sont exclus du calcul des UGB.
- *Viabilité* : l'entreprise agricole doit être viable à long terme (art. 34 al. 4 let. c OAT).
- *Eloignement des zones à bâtir* : Un logement n'est conforme à la zone agricole que si le domaine ne peut pas être géré depuis une zone à bâtir pour des raisons

objectives. Ce critère n'est en principe pas rempli si les bâtiments centraux de l'entreprise sont plus proches que 500 mètres à vol d'oiseau ou à moins de 10 minutes à pied de la zone d'affectation la plus proche qui permet le logement. La distance est calculée depuis les extrémités des bâtiments du centre d'exploitation. Des dérogations à cette distance peuvent être accordées lors de circonstances particulières.

La distance entre plusieurs centres d'exploitation d'une entreprise ou d'une communauté d'exploitations ayant droit à des logements conformes à la zone agricole se calcule par analogie à l'éloignement des zones à bâtir.

- Pour le surplus, les critères sous les points 3 et 4 sont applicables pour les différents types de logements. La surface habitable justifiée par les besoins de l'exploitation peut être répartie librement parmi les unités de logement admises.

### 3. LOGEMENTS EN LIEN AVEC LA SURVEILLANCE DE BETAIL

#### 3a. Logement de l'exploitant

Le logement de gardiennage et de surveillance pour le chef d'exploitation est justifié pour le cheptel suivant :

- bétail laitier et/ou allaitant consommant du fourrage grossier de plus de 20 unités de gros bétail (UGB)
- bétail d'engraissement et/ou remonte consommant du fourrage grossier de plus de 50 UGB
- bétail ne consommant pas de fourrage grossier de plus de 100 UGB truies et/ou volaille

Lorsqu'une entreprise agricole comprend un mélange de filières, le seuil est calculé au pro rata.

La surface brute de plancher habitable du logement de l'exploitant et sa famille peut atteindre au maximum 200 m<sup>2</sup>.

### 3b. Logement pour les générations précédentes (parents et grands-parents)

Le logement pour la génération prenant sa retraite («stöckli» des parents) est justifié aux conditions suivantes :

- Le logement du chef d'exploitation doit pouvoir être considéré comme conforme à la zone agricole selon la présente fiche d'application (cf. point 2 ou 4).
- La reprise du domaine doit être réglée au moment de la délivrance du permis de construire (l'autorisation peut être délivrée au plus tôt 5 ans avant la reprise effective du domaine).

- La génération qui prend sa retraite a vécu la majorité de sa vie active sur le centre d'exploitation hors des zones à bâtir où le logement se trouve.

La surface brute de plancher habitable du logement de la génération prenant sa retraite peut se monter au maximum à 100 m<sup>2</sup>. Le logement supplémentaire pour les grands-parents qui ont vécu au moins 20 ans sur l'exploitation est limité au maximum à 60 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher habitable.

### 3c. Logement pour l'employé agricole et sa famille

Si le domaine agricole ne peut pas être géré sans la présence continue de l'employé agricole sur le site de production pour des raisons objectives, un premier logement d'employé agricole et de sa famille ou pour le repreneur et sa famille d'une surface brute de plancher habitable de 100 m<sup>2</sup> au maximum peut être accordé pour des entreprises remplissant les conditions susmentionnées et les critères suivants :

- bétail laitier et/ou allaitant consommant du fourrage grossier de plus de 50 UGB
- bétail d'engraissement et/ou remonte consommant du fourrage grossier de plus de 100 UGB

Un deuxième logement d'employé agricole et de sa famille d'une surface brute de plancher habitable de 100 m<sup>2</sup> au maximum peut être accordé pour des entreprises remplissant les conditions susmentionnées et les critères suivants :

- bétail laitier et/ou allaitant consommant du fourrage grossier de plus de 75 UGB

## 4. LOGEMENT POUR EXPLOITANT SANS LIEN AVEC LA SURVEILLANCE DE BÉTAIL

En l'absence de bétail de rente ou si les seuils selon les critères ci-dessus ne sont pas atteints, un logement pour le chef d'exploitation et sa famille de 200 m<sup>2</sup> au maximum peut être considéré comme conforme à la zone agricole si, en prenant en compte l'ensemble des circonstances, la présence permanente de la famille paysanne sur le centre d'exploitation hors des zones à bâtir est indispensable. Les critères suivants doivent être remplis cumulativement :

- Le couple d'exploitants effectue ensemble au moins 2'700 heures de travail par an conformes à la zone agricole ou en relation avec une activité accessoire non agricole étroitement liée à l'entreprise agricole au sens de l'article 24b alinéa 1 bis LAT (env. 1.5 emplois pleins).
- L'entreprise agricole nécessite au moins 9'000 heures de travail par an conformes à la zone agricole (env. 5 emplois pleins).

- Les différentes unités économiques de l'entreprise ne peuvent être gérées rationnellement qu'avec une présence du couple d'exploitants permanente sur place hors des zones à bâtir.
- Le couple d'exploitants ne peut gérer les rapports avec ses clients directs de manière rationnelle qu'avec une présence permanente sur le centre d'exploitation hors des zones à bâtir (p. ex. vente directe de 50% du total de la production agricole, horticole et viticole annuelle).
- Les trajets de transport du couple d'exploitants vers un logement en zone constructible dépasseraient ce qui peut être exigé raisonnablement (p. ex. 1'200 trajets par an).

## 5. DROIT DÉROGATOIRE HORS ZONE À BÂTIR

Le droit dérogatoire hors zone à bâtir (art. 24ss LAT) s'applique aux bâtiments d'habitation liés à une exploitation agricole qui ne remplissent pas tous les critères d'entrée en matière ci-dessus.

Dans le cas où le potentiel d'agrandissement en application des articles 24c LAT et 42 OAT dépasse ce qui est admis en conformité à la zone, la.le requérant.e peut demander d'appliquer le droit dérogatoire hors zone à bâtir. Ce sont alors uniquement les règles dérogatoires qui font foi.

---

## 6. STRUCTURE POLYVALENTE DE GARDIENNAGE

Dans le cas d'une entreprise agricole au sens de la LDFR avec filière de production de bétail de rente (bovins, chevalins, caprins, ovins, porcins) ne remplissant pas les conditions susmentionnées (cf. point 2), une structure polyvalente d'une surface brute de 40 m<sup>2</sup> au maximum peut être autorisée à l'intérieur des volumes existants ou à créer.

Ces surfaces serviront notamment de bureau et de lieu d'hébergement temporaire (sanitaire, coin cuisine) pour un besoin de surveillance occasionnelle. Le changement d'affectation de cette structure en un logement non agricole et une construction indépendante sont exclus (mention au Registre foncier).

---

## 7. LOGEMENT POUR SAISONNIERS

Ce type de logement ne peut se faire que par le biais d'un plan d'affectation. Les principes suivants doivent être observés :

- Les logements réservés au personnel temporaire agricole doivent être localisés dans une zone spéciale au sens de l'article 18 LAT.
- Si le besoin des logements pour saisonniers cesse, la zone spéciale doit être classée en zone agricole et les logements doivent être démontés.
- Les logements doivent en priorité être créés dans des locaux existants plus utiles à l'agriculture. Ils sont dimensionnés au strict nécessaire.

- Ces zones doivent être localisées en priorité en continuité des zones à bâtir existantes. Des exceptions à la localisation peuvent être accordées lorsqu'un site sur le centre d'exploitation éloigné de la zone à bâtir s'avère nettement plus favorable lors de la pesée des intérêts.
- Une charge foncière correspondant aux frais éventuels de remise en état des lieux est inscrite sur les parcelles contenant le logement agricole pour le personnel temporaire. En cas de construction commune pour plusieurs exploitations, un DDP devra être créé au nom de tous les bénéficiaires. La charge foncière grèvera le DDP.

---

## 8. LOGEMENT : LOCALISATION ET SURFACE HABITABLE

Le logement admissible doit être réalisé en priorité dans les volumes existants. Cas échéant, si cela est impossible, le nouveau logement indépendant doit être localisé à proximité de ruraux existants ou à créer.

Le décompte de la surface habitable du ou des logements constitue une surface brute de plancher imputable. Cette surface est calculée selon la norme ORL (surfaces brutes de plancher, y compris les murs).

Les surfaces brutes de plancher imputables sont les surfaces du logement chauffées et isolées et ayant un rapport direct avec les pièces habitables (cuisine, séjour, chambres, sanitaires, hall, etc.). Dans les combles, cette surface est comptée à une hauteur de 100 cm. Les autres locaux (cave, chaufferie, buanderie, galetas, etc.) sont comptabilisés comme des surfaces annexes.

---

## 9. TRAITEMENT DES TRAVAUX

Outre le dimensionnement du logement, les travaux de transformation d'un bâtiment existant doivent respecter son identité et celle de ses abords afin de former un ensemble architectural.

L'identité d'un bâtiment est notamment constituée par son volume, sa structure, sa typologie, son aspect, ses caractéristiques intrinsèques ainsi que par ses abords. D'une manière générale, la toiture, qui est un élément fondamental de la volumétrie, ne doit pas être modifiée et les agrandissements d'éléments existants doivent reprendre les caractéristiques desdits éléments du bâtiment.

Les éléments rapportés (lucarnes, balcons, etc.) ou des percements non typiques des bâtiments concernés (p. ex. balcon baignoire) sont proscrits.

Une nouvelle maison d'habitation devra être bien intégrée en fonction de son environnement et des autres bâtiments du centre l'exploitation par un choix des matériaux et teintes permettant une harmonisation du bâti. Si le bâtiment comporte deux étages visibles, le deuxième étage doit comporter un bardage en bois naturel ou teinté brun foncé.

Des dérogations à ces règles peuvent être accordées lors de circonstances particulières.

---

## 10. DOCUMENTATION

- AC.2001.0267 du 21 janvier 2005
- ATF 1C\_647/2012 du 3 septembre 2014
- AC.2019.0031 du 15 avril 2019
- ATF 1C\_145/2019 du 20 mai 2020

---

## CONTACT

Direction générale du territoire et du logement (DGTL) : [info.dgtl@vd.ch](mailto:info.dgtl@vd.ch)

Direction générale de l'agriculture, de la viticulture et des affaires vétérinaires (DGAV) : [info.dgav@vd.ch](mailto:info.dgav@vd.ch)



## Sondage auprès des cantons Logements agricoles hors zone à bâtir

Mandant : Pierre Imhof, Directeur général du territoire et du logement, Département des institutions et du territoire (DIT), Etat de Vaud

Mandataire : EspaceSuisse  
Sonia Blind et Christa Perregaux

Berne, 21 mars 2022



# Contenu

1	Introduction .....	3
1.1	Procédé.....	3
1.2	Contenu .....	3
1.2.1	Logement agricole hors zone à bâtir .....	3
2	Jurisprudence .....	4
2.1	Logement agricole hors zone à bâtir .....	4
3	Logement agricole indispensable à l'exploitation (sondage) .....	7
3.1	Types de bétail et nombre d'UGB.....	7
3.2	Les surfaces exploitées (converties en UMOS) ont-elles une influence sur le besoin de logement ? .....	8
3.3	Le besoin pour la vente directe ou une activité accessoire non agricole n'est pas pris en compte .....	10
3.4	Quelles sont les distances admises par rapport à la zone à bâtir ? .....	10
3.5	Une surface brute de plancher maximale est-elle fixée ?.....	12
3.5.1	L'exploitant.e et sa famille .....	12
3.5.2	Les exploitants retraités .....	12
3.5.3	Les parents des exploitants retraités .....	12
3.5.4	Les employé.e.s.....	12
3.5.5	Les employé.e.s temporaires ou saisonniers .....	12
3.5.6	De manière générale .....	13
3.5.7	Qu'en est-il des surfaces annexes au logement ?.....	13
3.5.8	La situation familiale influence-t-elle les surfaces admissibles ?.....	14
3.5.9	Le canton répond-il par des solutions spéciales à des demandes spéciales ?.....	14
3.5.10	Principes supplémentaires.....	14
3.6	Procédé.....	15
3.6.1	Qui examine le besoin agricole objectif? .....	15
3.6.2	Qui gère le traitement du projet (localisation, architecture)? .....	15
3.6.3	Qui analyse les données (structure, type) de l'entreprise agricole?.....	15
3.6.4	Qui traite du respect des distances vers la zone à bâtir?.....	15
3.6.5	Qui détermine les surfaces habitables existantes et admises?.....	15
3.6.6	Qui procède à la pesée des intérêts et décide? .....	15
3.6.7	Combien d'unités de logements sont-elles autorisées en moyenne par année? .....	15
4	Conclusions .....	16
5	Guides directives ou autres .....	18

## 1 Introduction

### 1.1 Procédé

Le canton de Vaud a mandaté EspaceSuisse de procéder à une comparaison intercantonale de la pratique en matière d'autorisation de construire du logement agricole hors zone à bâtir, selon les articles 16a LAT et 34 OAT. Nous avons décidé de procéder par un sondage, afin de rassembler le plus de réponses possibles en peu de temps. Les questions posées dans le sondage nous ont permis de mieux cibler la pratique des cantons dans l'interprétation du terme "d'indispensable à l'exploitation". Les questions principales suivantes ont été posées: comment les cantons comprennent et pratiquent-ils la question de la distance géographique à la prochaine zone bâtir, celle du type d'exploitation (bétail ou culture, quels bétails) et celle de la surface admise (pour le chef d'exploitation, les retraités, les parents des retraités, les employés).

Tous les cantons ont été sondés, mais certains ont émis des réserves quant à la publicité de leurs réponses et trois cantons n'ont pas répondu au sondage. Ces trois cantons ont néanmoins pu être partiellement pris en compte, par le biais de leurs directives ou aides à l'exécution. Un de ces trois cantons n'est, de par son territoire, pas confronté à ces questions-là. Les réponses des cantons ont toutes été intégrées dans la mesure de leur pertinence et de leur utilité pour la compréhension des différentes manières de mises en œuvre. Deux cantons sont en train de réviser leur manière de procéder et sont, de ce fait, plutôt demandeur d'informations.

Nous avons, par ailleurs, recherché et consulté toutes les directives, aides à l'exécution ou autre guides cantonaux afin d'enrichir encore le rapport et de mieux comprendre, au besoin, les réponses au sondage. Ces documents se trouvent listés à la fin de ce rapport avec leur lien internet.

Vu la retenue manifestée par certains cantons, et afin de garantir que les réponses obtenues reflètent réellement la pratique cantonale, nous nous sommes engagés à ne pas publier le sondage en tant que tel et à ne pas attribuer explicitement certaines réponses aux cantons les ayant faites. Le tableau ainsi brossé reflète la pratique cantonale sans toutefois stigmatiser l'un ou l'autre canton. Le résultat et les connaissances ainsi acquises restent néanmoins fort intéressantes et utiles pour la suite des réflexions.

Après l'introduction sur le procédé et le contenu, le rapport se structure en deux volets en fonction de la comparaison intercantonale demandée. Après un résumé de la jurisprudence principalement fédérale, mais avec quelques arrêts cantonaux lorsqu'ils existent, les réponses au sondage sont présentées et des premières conclusions sont tirées. Une conclusion générale clôt le rapport.

### 1.2 Contenu

#### 1.2.1 Logement agricole hors zone à bâtir

Les nouvelles habitations en zone agricole (traditionnelle et spéciale) sont réputées conformes à l'affectation de la zone si:

- elles servent à une entreprise agricole (art. 34 al. 3 OT) au sens de l'article 7 LDFR<sup>1</sup>;
- il est prévisible que cette entreprise pourra subsister à long terme;
- *les habitations en question sont indispensables du point de vue de l'exploitation, tant pour les personnes qui y travaillent (famille paysanne et employés) que pour la génération qui a pris sa retraite;*
- aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à leur réalisation.

Il doit donc y avoir un lien fonctionnel entre entreprise agricole et locaux d'habitation. En vertu de l'article 34b alinéa 5 OAT, construire de nouveaux bâtiments d'habitation en rapport avec la détention et

---

<sup>1</sup> Voir Commentaire pratique LAT : Construire hors zone à bâtir RUCH / MUGGLI art. 16a N 52

l'utilisation de chevaux n'est, de manière générale, pas admissible. Le droit d'habiter en dehors des zones à bâtir est réservé à un cercle restreint de personnes. Parmi celles-ci figurent le chef de l'entreprise et les employés qui travaillent dans l'exploitation, leur famille ainsi que la génération qui prend sa retraite après avoir passé toute sa vie dans l'exploitation. Il convient toutefois d'examiner dans chaque cas, d'après des critères objectifs et dans une perspective globale, s'il est nécessaire à l'exploitation que les personnes concernées habitent hors de la zone à bâtir. Ne peuvent être pris en considération ni les idées ou désirs subjectifs, ni des critères d'opportunité ou de convenance personnelle. Le Tribunal fédéral renvoie à cet égard aux valeurs indicatives que l'ARE a communiquées aux cantons dans une circulaire de 2001<sup>2</sup>. L'ARE y estime à 180 m<sup>2</sup> la surface adaptée au logement de l'exploitant (bureau compris) et à 100 m<sup>2</sup> celle qui convient pour le logement de la génération qui prend sa retraite. Une présence permanente dans l'exploitation doit être nécessaire. Seront à cet égard déterminantes la nature et l'ampleur des tâches de surveillance à assurer dans le cadre de l'exploitation et la distance séparant l'exploitation de la zone d'habitation la plus proche. Si des besoins en matière de locaux d'habitation sont avérés, ils devront être en priorité satisfaits à l'intérieur du volume bâti existant. Le fait que les logements existants soient loués ou cédés en droit d'habitation à des tiers ne saurait justifier la construction de nouveaux locaux d'habitation. Dans les bâtiments d'habitation existants dont l'agriculture n'a plus besoin, les usages d'habitation sans rapport avec l'agriculture ne sont pas conformes à l'affectation de la zone agricole ; seule une autorisation exceptionnelle au titre des articles 24a (changement d'affectation sans travaux de transformation), 24c (constructions érigées selon l'ancien droit) ou 24d alinéa 1 LAT (constructions érigées selon le nouveau droit) pourra ici entrer en ligne de compte.

## 2 Jurisprudence

### 2.1 Logement agricole hors zone à bâtir

Le **Tribunal fédéral** a commencé à rendre des arrêts en matière de logement agricole dès les premières années après l'entrée en vigueur de la LAT et n'a depuis que très peu dévié de la ligne suivie à l'époque.

En 1986 déjà, le Tribunal fédéral constatait que : « *Le privilège de pouvoir habiter en zone agricole appartient à un cercle de personnes relativement étroit, à savoir la population paysanne qui se consacre directement à la production agricole, aux auxiliaires et à leur famille et aux personnes âgées qui ont passé leurs années de vie active dans l'entreprise. Les constructions destinées au logement doivent en outre, compte tenu de leur lieu de situation et de leur configuration, se trouver dans une relation fonctionnelle directe avec l'entreprise agricole. La nécessité pour celle-ci d'une maison d'habitation dépend non seulement des besoins objectifs de l'entreprise, mais également de la distance séparant celle-ci de la zone à bâtir la plus proche.* »<sup>3</sup> Un arrêt de 1987 précise que le logement agricole en zone agricole doit s'apprécier selon des *critères stricts* tenant à la *nécessité absolue* de la résidence dans cette zone.<sup>4</sup> Quelques années plus tard il précise que le critère de la nécessité de l'art. 16 al. 1 LAT recouvre pour l'essentiel celui de l'implantation imposée par la destination de la construction (art. 24 LAT).<sup>5</sup>

A noter que seules les entreprises agricoles au sens de l'art. 7 LDFR (qui atteint 1 UMOS) peuvent prétendre à un nouveau logement en zone agricole.<sup>6</sup>

<sup>2</sup> Courrier adressé le 21 septembre 2001 par l'ARE aux participants à l'Echange d'information du 29 mai 2001 sur le nouveau droit de l'aménagement du territoire.

<sup>3</sup> ATF 112 Ib 259 (canton VD)

<sup>4</sup> ATF 113 Ib 307 (canton VD)

<sup>5</sup> Arrêt du TF du 15.11.1995 (Arni BE), RJ ES n°1210

<sup>6</sup> Arrêt du TF 1A.184/2006 du 15.2.2007 (Walchwil ZG), RJ ES n°3298

Les principaux éléments de la pratique du Tribunal fédéral figurent déjà dans ces premiers arrêts et ont été développés au fil du temps :

- Il faut que la présence permanente sur le domaine des personnes concernées soit indispensable, cette question est examinée en fonction **des tâches de surveillance nécessitées par l'exploitation**. L'ampleur des tâches de surveillance dépend de la nature de l'activité. En principe, l'horticulture ne nécessite pas une présence permanente<sup>7</sup>. Jusqu'en 2007, l'existence de bétail parlait plutôt en faveur d'un logement sur place, alors que des cultures céréalières ne le justifiaient pas<sup>8</sup>. L'arrêt Nusschhof BL, en 2007, a donné une nouvelle direction à la jurisprudence, en considérant que l'élevage de vaches allaitantes n'exigeait pas forcément une présence permanente de l'exploitant, ce genre d'élevage nécessitant peu de contrôle et de travail.<sup>9</sup> Par la suite, seul un arrêt isolé – de 2014 – s'est montré plus large<sup>10</sup>, en considérant qu'une présence continue sur l'exploitation se justifiait, dans le cas particulier, pour une exploitation familiale viticole, du fait de la grande diversité de ses tâches (alors que prises séparément, aucune de ces tâches ne nécessiterait une présence permanente). Il convient de préciser que la famille, qui louait un logement à proximité de l'exploitation en zone agricole avait vu son bail dénoncé. En 2016, le Tribunal fédéral a confirmé qu'il n'était pas indispensable d'être sur place pour une stabulation libre pour bovins. La surveillance pouvait être complétée par des moyens techniques (caméras, micros) et un local de repos pouvait être aménagé dans l'écurie (nuit, hiver).<sup>11</sup> L'élevage de daims (qui est comparable à l'élevage de moutons) ne nécessite pas une présence permanente.<sup>12</sup> Conformément à l'article 34b al. 5 OAT, la construction de nouveaux bâtiments d'habitation en rapport avec la détention et l'utilisation de chevaux n'est pas admissible.<sup>13</sup>
- Le critère de la présence permanente doit être rempli par toutes les catégories de personnes : ainsi, la nécessité d'une présence permanente du chef d'exploitation n'entraîne pas forcément celle de son employé<sup>14</sup>, ni celle de la génération qui prend sa retraite et s'est installée dans la zone à bâtir toute proche (par contre les apprentis sont censés vivre sur l'exploitation).<sup>15</sup> Et si trois familles gèrent un domaine viticole, il n'est pas nécessaire que toutes trois demeurent sur l'exploitation.<sup>16</sup>
- La question de savoir si la présence permanente sur le domaine est indispensable est également examinée en fonction de la **distance à la zone à bâtir** et à son **accessibilité**. Dans les cas suivants, il a été jugé que l'on pouvait attendre de l'agriculteur qu'il fasse les trajets:
  - 450m (3 minutes à vélo, 7 minutes à pied) entre le logement actuel et le bâtiment agricole projeté (étable)<sup>17</sup>
  - 1,2 km entre le domicile actuel et le centre d'exploitation ; la zone à bâtir la plus proche de l'exploitation se trouve à 50 m<sup>18</sup>
  - 2,1 km entre le logement actuel et les installations pour l'élevage de daims <sup>19</sup>

<sup>7</sup> ATF 113 Ib 138 (Wallisellen ZH)

<sup>8</sup> Arrêt du TA VD du 5.3.2002 (Chavornay VD), RJ ES n°2430 ; arrêt du TA VD du 12.07.2002 (Saint-Légier-La Chiésaz VD), RJ ES n°2479

<sup>9</sup> Arrêt du TF 1C\_67/2007 du 20.9.2007 (Nusschhof BL), RJ ES n°3448, en l'espèce, la distance entre le logement et le rural projeté était de 450 m et la zone à bâtir la plus proche se trouvait à 100 m.

<sup>10</sup> Arrêt du TF 1C\_647/2012 du 3.9.2014 (Horw LU), RJ ES n°4705

<sup>11</sup> Arrêt du TF 1C\_227/2014 du 11.5.2016 (Jonschwil SG), RJ ES n° 5655

<sup>12</sup> Arrêt du TF 1C\_408/2012, du 19.8.2013 (Oberiberg SZ), RJ ES n°4497

<sup>13</sup> Arrêt du TF 1C\_319/2018 du 7.2.2019 (Wölfinswil AG), RJ ES n°5615

<sup>14</sup> Arrêt du TF 1C\_806/2013 du 4.6.2014 (Horw LU), RJ ES n°4648 ; Arrêt du TA SG du 27.2.2007, RJ ES n°3747

<sup>15</sup> Arrêt RRB-AG n. 2014-000900 du 20.8.2014 (Boswil AG), RJ ES n°4707.

<sup>16</sup> Arrêt du TF 1A.78/2006 du 1.12.2006 (Bubendorf BL), RJ ES n°3274

<sup>17</sup> Arrêt du TF 1C\_227/2014 du 11.5.2016 (Jonschwil SG), RJ ES n° 5655

<sup>18</sup> Arrêt du TF 1C\_169/2012, du 19.3.2013 (Fully VS), RJ ES n°4451

<sup>19</sup> Arrêt du TF 1C\_408/2012, du 19.8.2013 (Oberiberg SZ), RJ ES n°4497

- 1,3 km entre l'exploitation et la zone à bâtir la plus proche <sup>20</sup>
- 450 m entre le logement actuel et le rural projeté (avec la précision que selon le TF, 1 km est encore acceptable, ce qui équivaut à 20-30 minutes à pied) ; la distance entre le rural projeté et la zone à bâtir la plus proche est de 100 m à peine<sup>21</sup>

- **Surfaces considérées comme conformes :**

Selon les explications qu'il a fournies au Tribunal fédéral, l'ARE considère comme approprié en zone agricole un besoin en espace habitable de 180 m<sup>2</sup> pour le logement du chef d'exploitation et de 100 m<sup>2</sup> pour la partie réservée à la génération qui prend sa retraite. Il a déjà communiqué ces valeurs aux cantons dans une lettre datant de 2001.<sup>22</sup>

- A noter que le Tribunal fédéral considère qu'il n'est pas admissible de cumuler l'art. 16a LAT avec l'art. 24c LAT (agrandissement) : les constructions utilisées à des fins agricoles ne tombent donc pas sous le coup de l'article 24c LAT.<sup>23</sup>
- **Existence de conditions objectives** (par opposition aux conditions liées à la personne du requérant, considérées comme subjectives): le fait que l'exploitant/e se trouve dans une situation de handicap a à plusieurs reprises été considéré constituer une condition subjective ne pouvant pas être prise en compte pour créer un nouveau logement hors zone.<sup>24</sup>
- Le fait de **vendre ou louer des locaux à des tiers** ne saurait justifier la nécessité d'en construire de nouveaux (faute personnelle).<sup>25</sup>
- **Génération qui prend sa retraite** (« Stöckli ») : pour autant que cette génération ait passé sa vie sur l'exploitation.<sup>26</sup> Par ailleurs, l'autorité doit d'abord examiner s'il est possible de réaliser le logement dans le bâtiment d'habitation existant. C'est seulement lorsque cette possibilité fait défaut qu'une nouvelle construction peut être autorisée comme « Stöckli ». <sup>27</sup> Un lien fonctionnel doit exister entre le logement et l'exploitation. Ce lien n'existe pas lorsqu'un agriculteur rénove sans autorisation une ferme (délabrée) éloignée du centre d'exploitation pour s'y installer après sa retraite. La présence de la génération qui prend sa retraite est considérée comme indispensable lorsqu'elle a habité sa vie durant en zone agricole et que son maintien favorise la structure sociale de l'agriculture.<sup>28</sup> Lorsque l'ancienne génération est déjà en EMS, l'aménagement d'un nouveau logement (ici dans les combles) ne se justifie pas.<sup>29</sup> Lorsque le changement de génération a déjà eu lieu et que les parents sont allés s'installer en zone à bâtir, la construction d'un logement supplémentaire ne se justifie pas non plus pour eux.<sup>30</sup> La présence de la génération qui prend sa retraite et s'est installée dans la zone à bâtir toute proche n'est pas indispensable en plus de celle de l'exploitant et des apprentis.<sup>31</sup>

<sup>20</sup> Arrêt du TA SG du 27.2.2007, RJ ES n°3747

<sup>21</sup> Arrêt du TF 1C\_67/2007 du 20.9.2007 (Nusshof BL), RJ ES n°3448

<sup>22</sup> Il est fait référence à cette communication dans l'arrêt du TF 1C\_145/2019 du 20.5.2020 (Laupersdorf SO), RJ ES n°5807.

<sup>23</sup> Arrêt du TF 1C\_145/2019 du 20.5.2020 (Laupersdorf SO), RJ ES n°5807.

<sup>24</sup> Arrêt du TF du 25.3.1996 (Gumefens FR), RJ ES n° 1289; arrêt du TF du 11.4.2000 (Churwalden GR), RJ ES n° 1039; arrêt TF 1A.78/2006, du 1.12.2006 (Bubendorf BL), RJ ES n° 3274; arrêt du TF 1C\_169/2012, du 19.3.2013 (Fully VS), RJ ES n°4451.

<sup>25</sup> Arrêt du TF 1C\_227/2014 du 11.5.2016 (Jonschwil SG), RJ ES n° 5655 ; arrêt du TF 1C\_262/2018 (Küssnacht am Rigi SZ), RH ES n° 5604 ; arrêt TA SG du 27.2.2007 (Region SG), RJ ES n°3747 ; RRB AG du 1.9.2004, RJ ES n°3114

<sup>26</sup> ATF 116 Ib 228 (Schlossrued AG), consid. 2;

<sup>27</sup> ATF 116 Ib 228 (Schlossrued AG), consid. 3b

<sup>28</sup> Arrêt du TF 1C\_139/2009 du 4.11.2009 (Concise VD), RJ ES n°4165 ;

<sup>29</sup> Arrêt du TF 1C\_127/2009 du 2.9.2009 (Hüttikon ZH), RJ ES 3912

<sup>30</sup> Arrêt du TA SG du 27.2.2007, RJ ES n°3747 ;

<sup>31</sup> Arrêt RRB-AG n. 2014-000900 du 20.8.2014 (Boswil AG), RJ ES n°4707.

- Les bâtiments d'habitation réalisés de manière illicite et pas admissibles à posteriori doivent en principe être **démolis**.<sup>32</sup> Une interdiction d'utilisation peut également être ordonnée au titre de rétablissement de l'état conforme au droit.<sup>33</sup>

La **Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud** a développé une jurisprudence constante en matière de logement agricole<sup>34</sup> :

Elle reprend la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'art. 34 al. 3 OAT<sup>35</sup> et fait référence aux Explications de l'ARE relatives à l'OAT et recommandations pour la mise en œuvre (Nouveau droit de l'aménagement du territoire. Explications relatives à l'OAT et recommandations pour la mise en œuvre, 2000/2001), ainsi qu'au courrier adressé le 21 septembre 2001 par l'ARE aux participants à l'Echange d'information du 29 mai 2001 sur le nouveau droit de l'aménagement du territoire. Ce document contient des valeurs indicatives quant aux surfaces admissibles en tant que logement agricole : 180 m<sup>2</sup> pour le logement de l'exploitant (bureau compris), 100 m<sup>2</sup> pour le logement de la vieille génération et 40 m<sup>2</sup> de surface supplémentaire pour le cas où il faudrait également prévoir un logement pour la troisième génération et qu'il ne serait pas possible de recourir aux locaux déjà existants.<sup>36</sup> Le Tribunal cantonal se base également sur le Protocole d'accord du 6 août 2006 entre le Département des institutions et des relations extérieures (DIRE) et le Département de l'économie (DEC) relatif à l'examen des projets de constructions agricoles hors des zones à bâtir<sup>37</sup>. Ce document fixe la pratique des services concernés. L'annexe de ce document, du 10 août 2006, est consacrée principalement aux conditions auxquelles les logements agricoles peuvent être autorisés (en fonction du nombre d'UGB), à la surface de ces logements (pour l'exploitant, ses parents et ses grands-parents). Sur la question des **surfaces de logement admises**, ce document s'inspire du document de l'ARE mais s'en écarte sur certains points. Ainsi, il est tenu compte du nombre d'enfants de l'exploitant agricole : les autorités considèrent que la surface de 180 m<sup>2</sup> (indiquée pour le logement du chef de l'exploitation) correspond aux besoins d'une famille de deux adultes et deux enfants. Pour chaque enfant supplémentaire, une surface de 20 m<sup>2</sup> peut être ajoutée (cf. ch. 3.1.1 Directive interdépartementale).<sup>38</sup> Par ailleurs, un deuxième logement (d'environ 140 m<sup>2</sup> pour un employé agricole et sa famille) peut être considéré comme indispensable lorsque l'exploitation atteint un des seuils suivants : 25 UGB de bétail laitier, 50 UGB de bétail bovin allaitant ou 125 UGB de bétail bovin d'engraissement.

### 3 Logement agricole indispensable à l'exploitation (sondage)

#### 3.1 Types de bétail et nombre d'UGB

Pour déterminer le besoin indispensable d'un logement agricole hors zone à bâtir pour une exploitation, le type d'exploitation joue un rôle déterminant. L'approche est différente, selon s'il s'agit d'animaux de rente ou de bétail laitier ou allaitant (consommant ou non du fourrage grossier). En revanche, les cantons sont, conformément à la jurisprudence, quasi unanime sur le fait que la culture végétale ne nécessite pas la présence constante des agriculteurs sur place.

<sup>32</sup> Arrêt du TF 1C\_351/2019 du 6.2.2020 (RJ ES n°5905) ; arrêt du TF 1C\_566/2019 du 5.8.2020 (Beromünster LU), RJ ES 5850 ; arrêt du TF 1C\_262/2018 (Küssnacht am Rigi SZ), RH ES n° 5604

<sup>33</sup> Arrêt du TF 1C\_135/2016 du 1.9.2016 (Forst-Langenbühl BE), in RJ ES n°5165.

<sup>34</sup> Voir AC.2006.0153, décision du TA-VD du 1.5.2007 (Echallens) ; AC.2006.0180 du 5.12.2007 (Cronay) ; AC.2007.0152 du 21.10.2008 (Yvonand) ; AC.2010.0001 du 28.10.2010 (Epautheyres) ; AC.2011.0289 du 9.5.2012 (Bex) ; AC.2017.0092 du 18.12.2017 (Grandcour).

<sup>35</sup> Pour un bon résumé des principes applicables pour le logement de la génération prenant sa retraite et du personnel agricole, voir notamment AC.2006.0153, décision du TA-VD du 1.5.2007 (Echallens).

<sup>36</sup> Cf. ch. 1.2 ci-dessus

<sup>37</sup> Directive interdépartementale du 17.3.2015 du Département du territoire et de l'environnement (DTE) et du Département de l'économie et du sport (DECS) relative à l'examen des projets de constructions agricoles hors des zones à bâtir, voir lien sous ch. 6.

<sup>38</sup> AC.2006.0153 du 1.5.2007 (Echallens)

Les cantons examinent le nombre d'unités de gros bétail (UGB) comme un des critères pour déterminer si un logement est indispensable à l'exploitation. Nous donnerons ci-dessous des exemples issus des réponses au sondage et de certaines directives cantonales. Il est régulièrement précisé que chaque cas est particulier et nécessite une appréciation spécifique, ce d'autant plus que dans certains cantons l'entreprise agricole comprend un mélange de filières. Certains cantons confient la tâche de déterminer le besoin au service de l'agriculture ou encore à une expertise externe (voir ci-dessous chapitre 3.7).

Le besoin des tâches de surveillance dépend de l'importance de l'exploitation et certains cantons indiquent différencier les exigences d'UGB s'il s'agit d'accorder un logement au chef d'exploitation et de sa famille ou de son employé et de sa famille. Un canton a ainsi répondu de manière précise que le logement du *chef d'exploitation et sa famille* peut être considéré comme indispensable à l'entreprise agricole si cette dernière comprend du bétail laitier et/ou allaitant consommant du fourrage grossier de plus de 25 UGB, du bétail d'engraissement et/ou de remonte consommant du fourrage grossier de plus de 60 UGB ou du bétail ne consommant pas de fourrage grossier de plus de 100 UGB (trouilles et/ou volaille). Lorsqu'une entreprise agricole comprend un mélange de filières, le seuil est calculé au pro rata. Le logement de l'employé agricole et de sa famille ou du repreneur et de sa famille peut être considéré comme indispensable à l'entreprise agricole si cette dernière comprend du bétail laitier et/ou allaitant consommant du fourrage grossier de plus de 50 UGB si le logement est créé dans un volume existant qui n'est plus utile à l'agriculture, du bétail laitier et/ou allaitant consommant du fourrage grossier de plus de 75 UGB si le logement ne peut pas être créé dans un volume existant ou du bétail d'engraissement et/ou remonte consommant du fourrage grossier de plus de 120 UGB.

Un autre canton, le précise de la manière suivante : le besoin d'un logement pour le chef d'exploitation et sa famille entre en ligne de compte lorsque l'entreprise agricole concernée est, selon la LDFR, une exploitation destinée à la reproduction et à l'élevage d'animaux (bovins, chèvres ou moutons). L'évaluation s'effectue de manière globale en tenant compte de l'ensemble du cheptel et des tâches de surveillance. Le nécessité d'une présence permanente sur l'exploitation au sens de l'art. 34 al. 3 OAT est présumée s'il s'agit d'une exploitation de reproduction avec des animaux de l'espèce bovine, des moutons et des chèvres et en présence d'une charge de travail suffisamment importante due à la nécessité de suivre les chaleurs, les naissances et les premières semaines de l'élevage ainsi que lors de la production de lait. Selon les caractéristiques de l'exploitation de reproduction, il faut une taille minimale d'UGB. Le critère déterminant est le nombre d'animaux effectif moyen sur l'année (à calculer selon la feuille d'exploitation de l'évaluation des paiements directs pendant les trois dernières années) : reproduction et production laitière à partir de 20 UGB, au moins 12 UGB de mères (à partir de 12 vaches laitières, 48 brebis laitières, 60 chèvres laitières) ; reproduction sans production de lait à partir de 25 UGB, au moins 20 UGB d'animaux mères (à partir de 20 vaches allaitantes, 118 brebis de plus d'un an, 118 chèvres de plus d'un an) ; reproduction sans naissances 30 UGB (bovins d'élevage, animaux de tout âge comptés).

Un canton plutôt urbain mentionne qu'une faible quantité d'UGB ne justifierait pas une présence permanente étant donné la proximité de la zone à bâtir. Un autre exige au minimum 20 UGB.

Certains cantons se basent, apparemment, uniquement sur le calcul de l'UMOS. Mais l'existence d'une entreprise agricole ne justifie pas forcément le besoin d'un logement agricole. Il faut encore justifier de la nécessité d'une présence permanente sur l'exploitation.

### **3.2 Les surfaces exploitées (converties en UMOS) ont-elles une influence sur le besoin de logement ?**

Pour qu'un logement agricole hors zone à bâtir puisse être autorisé, il est nécessaire, selon le droit fédéral, que l'exploitation agricole soit une *entreprise* agricole au sens de la LDFR. Or, pour déterminer

s'il s'agit d'une entreprise agricole ou non, il faut pouvoir faire état d'au minimum une unité de main d'œuvre standard (UMOS). Celle-ci se calcule en prenant en compte notamment les surfaces exploitées ainsi que les unités de gros bétails (UGB). Par conséquent, les surfaces exploitées converties en UMOs ont une incidence sur le besoin d'un logement.

Plusieurs cantons, malgré la jurisprudence et la doctrine<sup>39</sup>, calculent le nombre d'UMOS avec la marge de manœuvre offerte par l'art. 5 LDFR. Cette dernière ne vise toutefois justement pas la question du logement. Ces cantons font ainsi état d'un indice à 0,75 ou 0,8 UMOs comme exigence minimum pour potentiellement autoriser du logement. D'autres cantons précisent clairement et justement qu'au minimum un UMOs (selon l'art. 7 LDFR et sans recours à l'art. 5 LDFR) est nécessaire pour la question du logement.

De manière générale, les cantons précisent que la taille de l'exploitation est utilisée comme indicateur d'un besoin. Certains cantons font ainsi dépendre le nombre d'unités de logement ou la taille des logements du nombre d'UMOS. La réponse à cette question va ainsi rejoindre celle du chiffre 3.6.

Dans leur réponse, quelques cantons ont distingué le nombre d'UMOS nécessaire par rapport à un nombre de mètres carrés de surface brute de plancher qui pourraient être autorisés. Certains cantons mentionnent un chiffre global incluant tous les logements (exploitant, retraité, employé).

En moyenne : entre 320m<sup>2</sup> et 340m<sup>2</sup> de surface habitable au total serait autorisable lorsque l'entreprise agricole génère 1.0 à 2.5 UMOs, y compris, cas échéant, le Stöckli (par exemple 180 m<sup>2</sup> pour l'exploitant, 150 m<sup>2</sup> pour le Stöckli). Certains cantons précisent d'emblée l'adaptation des surfaces autorisées en fonction du nombre d'UMOS, par exemple de 2.5 à 4.5 UMOs, max. 320 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher pour une nouvelle construction seraient autorisables, en cas de transformation/extension, max. 360 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher. Pour un besoin d'habitation supplémentaire, un canton exige 4,5 UMOs (et permet au max. 120m<sup>2</sup> de surface brute de plancher supplémentaire). Pour le même cas de figure, un autre canton exige 3 UMOs.

Un autre canton distingue également le cas d'une construction existante (démolition et reconstruction au même endroit) et celui d'une nouvelle construction. Pour le premier cas, il accorde à l'exploitant (sans inclure d'autres logements, par exemple de la génération qui prend sa retraite) en principe 220 m<sup>2</sup> (en exigeant 1 UMOs), pour le second cas, il commence à examiner la demande à partir de 2,5 UMOs et accorde, cas échéant, 220 m<sup>2</sup>. Lorsqu'il s'agit d'examiner la demande de logement pour la génération qui prend sa retraite, ce canton accorde en principe 120 m<sup>2</sup> (agrandissement de l'existant ou construction à l'intérieur de l'existant, 1 UMOs) et si rien d'existant existe pour une nouvelle construction, il exige au moins 1,5 UMOs pour autoriser, cas échéant, 120 m<sup>2</sup>. Pour les employés, ce canton accorde au maximum 100 m<sup>2</sup> au total et exige 4 UMOs. Les critères (besoin indispensable et preuve de l'impossibilité de se loger en zone à bâtir) sont alors appréciés de manière plus stricte).

Un canton accorde 340 m<sup>2</sup> de surface habitable pour un maximum de 3 unités d'habitation jusqu'à 3 UMOs et s'il y a plus que 3 UMOs, 400m<sup>2</sup> de surface habitable si un besoin de logement supplémentaire pour les employés/apprentis peut être prouvé. Un autre permet 300 m<sup>2</sup> entre 1 et 3 UMOs lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction et 350m<sup>2</sup> lorsqu'il s'agit d'une construction existante qui est agrandie, mais au maximum 2 unités de logement. Lorsqu'il y a plus de 3 UMOs, le canton envisage un maximum de 350 m<sup>2</sup> pour de nouvelles construction et 400m<sup>2</sup> pour l'agrandissement de constructions existantes et un maximum de 3 unités de logement.

---

<sup>39</sup> Voir Arrêt du TF 1A.184/2006 du 15.2.2007 (Walchwil ZG), RJ ES n°3298 et Commentaire pratique LAT : Construire hors zone à bâtir, RUCH/MUGGLI, art. 16a N. 52 ndbp 79



Avec quelques variations, on peut néanmoins constater que les mètres carrés autorisables pour du logement dépassent les recommandations de l'ARE (180 m<sup>2</sup> pour l'exploitant y compris le bureau, 100 m<sup>2</sup> pour le Stöckli), alors que celles-ci avaient fixé un maximum autorisable.

### **3.3 Le besoin pour la vente directe ou une activité accessoire non agricole n'est pas pris en compte**

Dans la grande majorité des cas, les besoins issus de la vente directe ou d'une activité accessoire non agricole ne donne aucun droit à du logement agricole. Seuls quatre cantons ont déclaré prendre ces deux activités partiellement en compte.

Deux de ces quatre cantons relèvent que pour établir le nombre d'UMOS, les utilisations conformes à l'affectation de la zone selon l'art. 16a LAT et l'art. 34 OAT sont prises en compte de manière appropriée, ce qui inclut la préparation, le stockage et la commercialisation (donc aussi la vente directe). Ces cantons excluent toutefois clairement les activités accessoires non agricoles au sens de l'art. 24b LAT en relation avec l'art. 40 OAT. Il est vrai que pour établir le nombre d'UMOS, toutes les utilisations conformes à l'affectation de la zone sont prises en compte et font ainsi en sorte qu'une exploitation agricole soit considérée comme entreprise agricole, préalable nécessaire à la demande de logement agricole. Il reste néanmoins douteux que la vente directe et surtout des activités accessoires non agricoles soient prises en considération pour déterminer si le logement est *indispensable*.

Un des seuls cantons autorisant, cas échéant, la prise en compte de l'activité accessoire non agricole, se fonde pour cela sur l'arrêt Horw (LU)<sup>40</sup> et concrétise toutefois les conditions liées à une potentielle autorisation du logement. Ces critères doivent être remplis cumulativement :

- 1) Le couple d'exploitants effectue ensemble au moins 2'700 heures de travail par an conformes à la zone agricole ou en relation avec une activité accessoire non agricole étroitement liée à l'entreprise agricole au sens de l'article 24b alinéa 1b,s LAT (env. 1.5 emplois pleins);
- 2) L'entreprise agricole nécessite au moins 9'000 heures de travail par an conformes à la zone agricole (env. 5 emplois pleins);
- 3) Les différentes unités économiques de l'entreprise ne peuvent être gérées de manière rationnelle qu'avec une présence du couple d'exploitants permanente sur place hors des zones à bâtir.
- 4) Le couple d'exploitants ne peut gérer les rapports avec ses clients directs de manière rationnelle qu'avec une présence permanente sur le centre d'exploitation hors des zones à bâtir (p. ex. vente directe de 50% du total de la production agricole, horticole et viticole annuelle).
- 5) Les trajets de transport du couple d'exploitants vers un logement en zone constructible dépasseraient ce qui peut être exigé raisonnablement (p. ex. 1 '200 trajets par an).

Selon les réponses données au sondage, d'autres besoins tels qu'un certain nombre de mètres carrés pour les apprentis (20 m<sup>2</sup>) ont été mentionnés. Ces éléments sont repris ci-dessous. Un canton semble toutefois outrepasser la jurisprudence en indiquant qu'il prend en compte, cas échéant, le besoin lié à un handicap. Certains cantons n'ont pas transmis le lien du sondage à leur service d'agriculture ou/et n'ont pas coordonnés leurs réponses avec celui-ci, ce qui fait que nous n'avons potentiellement pas toute l'étendue des réponses possibles.

### **3.4 Quelles sont les distances admises par rapport à la zone à bâtir ?**

De manière générale, il convient de dire qu'en principe les cantons vérifient avant toute demande d'agrandissement, de transformation ou de nouvelle construction pour du logement agricole hors zone à bâtir, quel est le nombre des logements liés à l'entreprise agricole qui existent déjà, que ceux-ci se trouvent hors zone à bâtir ou en zone à bâtir. Certains cantons différencient explicitement la distance

---

<sup>40</sup> ATF 1C\_647/2012 du 3 septembre 2014, commune de Horw LU, voir ci-dessus chiffre 2.2

minimale s'il s'agit du logement pour l'exploitant principal (ici 1 km par la route) ou s'il s'agit du logement de la génération prenant sa retraite (par exemple 5 km par la route).

Environ la moitié des cantons interrogés précisent les distances ou donnent à tout le moins une indication concernant les distances nécessaires pour, cas échéant, autoriser du logement agricole hors zone à bâtir. Il apparaît qu'une grande majorité de cantons ne font pas de distinction en fonction du type d'exploitation pour examiner la distance.

Lors de la lecture des distances indiquées par les cantons, il faut encore distinguer de quelles distances il s'agit. La plupart des réponses concernent la distance entre l'éventuel nouveau logement et la zone à bâtir la plus proche. La plupart des cantons ayant répondu à cette question situe la distance vers 1 km.

Afin de clarifier les autres indications données, nous les rassemblons ci-dessous en commençant par la distance la plus utilisée, soit celle entre le nouveau logement projeté et la zone à bâtir:

- 1) distance entre le nouveau logement et la zone à bâtir la plus proche : >300 m/400m/550 m à vol d'oiseau et 1 km à pied/700 à 1500 m/**1000 m**/ /1,5 km
- 2) distance entre le logement actuel (qu'il soit en ou hors zone agricole) et le nouveau logement : 1 km
- 3) distance acceptable entre le logement actuel et le centre d'exploitation : 1-2 km lorsqu'il s'agit de bétail, 4 km lorsqu'il s'agit d'horticulture
- 4) la distance entre le logement actuel en zone à bâtir et le centre d'exploitation doit se trouver à plus de 250 m à vol d'oiseau (ou à 5 minutes à pied) pour qu'une éventuelle demande d'autorisation pour un nouveau logement puisse être examinée
- 5) distance entre le centre d'exploitation et la zone à bâtir la plus proche : >500 m ou >10 minutes à pied pour que la demande d'un logement hors zone puisse être pris en considération. Si ces conditions ne sont pas remplies, il s'agit en tout premier lieu de trouver des constructions (propres ou de tiers) dans la zone à bâtir.

Six cantons ont relevé que la distance est considérée différemment si l'entreprise agricole possède ou non des terrains ou des immeubles en zone à bâtir. Les petites distances ont été généralement fixées pour déterminer à partir de quelle distance un exploitant ayant déjà son logement en zone à bâtir, peut demander à construire un nouveau logement hors zone à bâtir. Ainsi, deux cantons situent pour ce cas la limite à 250 m ou 5 minutes de marche à pied. Lorsqu'il s'agit d'examiner si une nouvelle construction pour loger l'exploitant est indispensable, la distance prévue du centre de l'exploitation par rapport à la zone à bâtir la plus proche doit être d'au minimum 500 m à vol d'oiseau et 10 minutes à pied (voir le Merkblatt [Aussiedlung landwirtschaftliche Wohnbauten](#), canton des Grisons). En deçà de ces limites, il n'y a, a priori, pas d'examen et un logement ne peut pas être autorisé.

Dès le moment où la zone à bâtir peut être considérée comme étant suffisamment proche, un canton refuse régulièrement tout logement agricole hors zone à bâtir, indépendamment de la surface exploitée.

A la lecture des réponses et des guides, il apparaît clairement que l'examen se fait généralement au cas par cas en fonction de la topographie du lieu, de l'exploitation, d'une éventuelle propriété en zone à bâtir, de la distance à vol d'oiseau et réelle, et de la jurisprudence<sup>41</sup>. Les chiffres ne sont qu'indicatifs. Malgré cela, on constate que les critères et distances sont très hétéroclites et ne permettent pas une égalité de traitement pour l'ensemble du territoire suisse. Or, ces différentes approches ne peuvent pas être justifiées par des particularités cantonales ou régionales.

---

<sup>41</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_67/2007 du 20 septembre 2007 ; Nusshof BL ; Arrêt de la CDAP-VD du 15 avril 2019

### 3.5 Une surface brute de plancher maximale est-elle fixée ?

La plupart des cantons ont fixé une surface brute de plancher maximale qui est admise pour du logement agricole hors zone à bâti (voir aussi à ce sujet les réponses au chiffre 3.2). Certains distinguent, par ailleurs, s'il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une construction existante qui est agrandie ou modifiée. Il convient également de préciser que les cantons insistent sur le fait qu'il s'agit d'un chiffre maximal qui dépend de la grandeur de l'exploitation.

#### 3.5.1 L'exploitant.e et sa famille

La surface maximale admise pour le logement de *l'exploitant.e et de sa famille* est fixée par les cantons entre 150 m<sup>2</sup> et 240 m<sup>2</sup>. La plupart des cantons font état de 180 à 200 m<sup>2</sup>. Les indications chiffrées sont à considérer de manière relative dans le sens où certains cantons, et notamment ceux qui font état de surfaces plutôt généreuses comptent certains éléments comme le bureau d'écurie et le sas de propreté (vestiaire, douche / WC) dans la surface de base. Le chiffre indiqué pour l'exploitant et sa famille ne varie en principe pas en fonction du nombre d'UMOS.

#### 3.5.2 Les exploitants retraités

La surface maximale admise pour le logement des *exploitants retraités* est fixée par les cantons entre 90 m<sup>2</sup> et 160 m<sup>2</sup>. La grande majorité des cantons préconisent 100 m<sup>2</sup>.

#### 3.5.3 Les parents des exploitants retraités

La plupart des cantons refuse d'admettre un logement supplémentaire (un troisième logement) pour les *parents des exploitants retraités*. Certains prévoient une surface comprise entre 40 et 60 m<sup>2</sup>. Seuls trois cantons disent autoriser une centaine de mètres carrés.

Un canton précise qu'à partir de 3,0 UMOS, un petit logement pour les parents des exploitants retraités est envisageable. Une surface brute de plancher de 50 m<sup>2</sup> au maximum peut être réalisée à cet effet et aucune surface brute supplémentaire (p. ex. caves) peuvent être construites.

#### 3.5.4 Les employé.e.s.

Une grande diversité de mise en œuvre se trouve dans l'admission d'une surface maximale pour le logement *des employé.e.s*. Cette dernière se situe entre 0 et 180 m<sup>2</sup>. Un canton précise qu'une surface de 50 m<sup>2</sup> est possible pour un employé si l'exploitation compte au moins 2,3 UMOS. Le chef d'exploitation doit prouver qu'il a besoin de l'employé pendant plus de 6 ans. L'employé doit justifier des qualifications professionnelles requises. Un autre canton précise que seule une entreprise agricole à partir de 4,5 UMOS peut demander un logement supplémentaire pour l'employé. Il faut pouvoir prouver à cet égard que l'employé est engagé pour au moins une année de manière fixe, qu'il y ait un revenu agricole d'au moins 140'000 CHF issu des activités conformes à la zone agricole.

Un canton précise de manière générale qu'un logement pour les employés n'est autorisé que si le rendement de l'exploitation est suffisant à long terme pour assurer l'existence de l'exploitant.e et de sa famille ainsi que d'un employé agricole avec sa famille.

#### 3.5.5 Les employé.e.s temporaires ou saisonniers

La plupart des cantons sont encore plus retenus quant à l'admission d'une surface maximale pour le logement *des employé.e.s temporaires ou des saisonniers*. Un seul canton prévoit 100 m<sup>2</sup>, un autre 40 m<sup>2</sup>. La plupart des autres cantons ne prévoit pas cette possibilité-là et trois cantons mentionnent dans le sondage 10 à 20 m<sup>2</sup> par employé.e.s. Un canton relève que les employés temporaires ou les saisonniers sont généralement logés dans la zone à bâtir. Il est rare que des chambres soient aménagées dans des bâtiments agricoles existants. Trois cantons précisent qu'ils prévoient 20 m<sup>2</sup> par apprenti.e.s.

Un canton précise que le logement pour des employé.e.s temporaires n'est possible que dans des zones spéciales selon art. 18 LAT, si elles sont contiguës à une zone à bâtir et à condition qu'elles reviennent à la zone agricole dès que leur usage agricole cesse.

### 3.5.6 De manière générale

De manière générale, il convient de relever que les cantons utilisent principalement la surface brute de plancher pour définir les mètres carrés autorisés, en revanche ils divergent quant aux surfaces à compter ou non dans le calcul. Certains cantons y incluent l'entrée et le couloir, l'escalier, les surfaces de rangement à l'intérieur du logement ou autre, et d'autres pas. Les chiffres ne peuvent donc être compris que comme ordre de grandeur et nécessitent, dans le cas concret, des précisions.

Par ailleurs, trois cantons relèvent que ce n'est pas la taille d'un logement qui est prescrite, mais l'espace habitable maximal autorisé (par exemple 320 ou 350 m<sup>2</sup>) sur l'exploitation ainsi que le nombre maximal de logements. La répartition des unités d'habitation dans ces limites est, ensuite, libre.

Un canton prévoit ainsi un maximum de 300 m<sup>2</sup> au total (tous logements confondus) pour une nouvelle construction, ou 350 m<sup>2</sup> pour une entreprise agricole de plus de 3 UMOS. Jusqu'à 3 UMOS, un logement est accordé à la famille du chef d'exploitation ainsi qu'à la génération sortante. A partir de 3 UMOS, une unité de logement supplémentaire est accordée à un employé en cas de besoin avéré. La taille des unités de logement n'est pas précisée, dès le moment où le total est respecté.

Dans le même sens un autre canton précise que l'espace habitable maximal est de 330 m<sup>2</sup>. En cas de besoin avéré, trois unités d'habitation peuvent être construites dans ce cadre-là. En cas de contrat d'apprentissage existant, les apprentis bénéficient chacun de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires. Exceptionnellement, en cas de besoin particulièrement prononcé et de grande distance par rapport à la zone à bâtir, 150 m<sup>2</sup> supplémentaires sont autorisés pour les remplaçants du chef d'exploitation. Pour les employés des exploitations pratiquant des cultures spéciales (cultures maraîchères), des autorisations temporaires sont accordées pour des conteneurs d'habitation.

Encore un autre canton relève que trois unités de logements au maximum sont autorisées pour une surface totale de 500 m<sup>2</sup> maximum. Et dans des cas particuliers justifiés, la surface de base peut exceptionnellement être augmentée de 80 m<sup>2</sup> au maximum. Dans tous les cas, une surface totale de 400 m<sup>2</sup> maximum est autorisée incluant la 1ère et la 2e unité d'habitation (logement du chef d'exploitation, y compris la chambre des apprentis et le logement pour la génération sortante). Quoiqu'il en soit, la preuve du besoin doit être apportée dans chaque cas.

### 3.5.7 Qu'en est-il des surfaces annexes au logement ?

Les surfaces annexes au logements suivantes sont généralement admises : la cave (tous les cantons ayant répondu au sondage), le galetas (trois quarts des cantons ayant répondu au sondage), le garage pour voiture individuelle/de tourisme (presque 100%) et le couvert de jardin (à un peu moins de trois quarts des cantons ayant répondu au sondage).

Les précisions suivantes ont été données : certains cantons limitent les mètres carrés des surfaces annexes, par exemple entre 18m<sup>2</sup> et 20m<sup>2</sup> pour un garage et entre 20 m<sup>2</sup> et 25 m<sup>2</sup> pour un couvert de jardin. D'autres cantons renvoient à la surface brute de plancher générale indiquées ci-dessus, par exemple 300m<sup>2</sup> lors de nouvelles constructions et 350m<sup>2</sup> lors d'extension de constructions existantes, ces maximas incluant les surfaces annexes. Les maximas dépendent ici du nombre d'UMOS. D'autres cantons relèvent, en revanche, que le maximum des surfaces admises ne comprend pas les surfaces annexes.

Certains cantons précisent qu'une surface accessoire n'est admise que si elle ne peut pas être transformée (« unbemerkt ») en logement (pas de chauffage, pas d'ensoleillement...). Plusieurs cantons précisent qu'ils décident de cas en cas et à l'aune du principe de la proportionnalité. Deux cantons mentionnent ici l'exigence d'une bonne architecture et d'une manière de construire traditionnelle, respectivement de l'intégration de la construction dans le paysage (plus qu'un nombre de mètres carrés autorisés).

### 3.5.8 La situation familiale influence-t-elle les surfaces admissibles ?

Il est intéressant de constater qu'environ la moitié des cantons ayant répondu à la question relèvent que la situation familiale (par ex. famille nombreuse avec plus que deux enfants, présence d'apprenti.es, handicap, etc.) influence le calcul des surfaces admissibles, alors que la doctrine et la jurisprudence relèvent régulièrement que la situation familiale ne doit pas avoir d'influence sur le calcul des surfaces admissibles (chiffre 2.1). Peut-être les cantons ont-ils mal compris ou interprété la question, quoiqu'il en soit, plusieurs des cantons ayant répondu par oui, précisent toutefois qu'il s'agit d'un procédé exceptionnel et qu'il n'est que rarement accordé. Il est aussi précisé que l'habitat agricole ne doit pas être conçu pour les pics d'occupation. D'autres familles avec de nombreux enfants doivent également se serrer un peu les coudes pendant quelques années. Cela peut aussi être exigé d'une famille tenant une entreprise agricole. Les familles paysannes ont aussi tendance à avoir moins d'enfants qu'auparavant, de sorte que l'exigence d'un habitat moderne ne devrait pas entraîner un besoin d'espace plus important.

### 3.5.9 Le canton répond-il par des solutions spéciales à des demandes spéciales ?

Un peu plus de la moitié des cantons se disent prêts à offrir une possibilité de répondre néanmoins à la demande de logement par une autre solution, si le logement agricole n'est a priori pas admissible, mais la plupart des cantons disent aussi n'avoir pas encore été confrontés à la question. Ils ne peuvent ainsi pas parler d'expérience ni donner des chiffres ou des indications. Une telle solution spéciale se retrouve explicitée dans deux cantons. L'un offre la possibilité d'une structure polyvalente (bureau avec possibilité de passer la nuit avec salle d'eau et coin cuisine) à surface réduite (max 40 m<sup>2</sup>) permettant de passer quelques nuits sur l'exploitation au besoin (urgences, vêlages, etc.). Un autre canton limite cette surface d'un local polyvalent à 25 m<sup>2</sup>.

### 3.5.10 Principes supplémentaires

Régulièrement, les cantons précisent qu'une nécessité objective et immédiate doit être reconnaissable. L'argumentation subjective, les souhaits des requérants ou les considérations d'ordre personnel ne peuvent être pris en compte. Il est en outre confirmé qu'il n'est pas admis de construire un nouveau volume habitable agricole si l'exploitant dispose de logements qu'il met à disposition de personnes dont l'activité n'est pas essentiellement agricole et qui ne travaillent pas sur l'exploitation. Ainsi, les logements existants nécessaires à la bonne marche de l'entreprise sont réservés à des personnes ayant une activité agricole. Par ailleurs, bon nombre de cantons précisent explicitement que pour satisfaire à l'exigence d'une utilisation mesurée du sol, il faut épuiser toutes les possibilités de transformer ou d'agrandir un bâtiment existant avant d'envisager d'en construire un nouveau. Toutes les réserves de volume habitable dont dispose la ferme doivent, par exemple, avoir été exploitées. Si un nouveau bâtiment doit néanmoins être construit, il faudra l'intégrer à l'ensemble des bâtiments de la ferme, en règle générale à faible distance des bâtiments d'exploitation (inférieure à 20 ou 30 mètres).

Certains cantons qui ne connaissent pas la tradition du « Stöckli » précisent qu'une construction nouvelle pour un « Stöckli » ne pourra être autorisée que très exceptionnellement, par exemple si la maison principale est sous protection et qu'elle ne peut ni ne doit être agrandie ou transformée.

### 3.6 Procédé

#### 3.6.1 Qui examine le besoin agricole objectif ?

La grande majorité des cantons confie l'examen du besoin agricole objectif au service agricole cantonal. Deux cantons relèvent que deux services (le service de l'aménagement du territoire et le service agricole) examinent ensemble le besoin et deux autres cantons l'examinent principalement par le service de l'aménagement du territoire. Un canton confie cet examen à un centre d'agriculture, de nature et d'alimentation.

#### 3.6.2 Qui gère le traitement du projet (localisation, architecture) ?

La proportion s'inverse lorsqu'il s'agit d'examiner le projet sous l'angle de sa localisation et de l'architecture. La plupart des cantons indiquent ici le service de l'aménagement du territoire comme compétent ou l'une de ses divisions. Un canton confie cette tâche à son service de la protection du patrimoine et des sites construits. D'autres prévoient d'emblée une coordination entre différents services, tels celui de l'aménagement du territoire, de l'agriculture, de la culture du site construit, de la protection de la faune, de la forêt et de la nature.

#### 3.6.3 Qui analyse les données (structure, type) de l'entreprise agricole ?

En grand majorité, les cantons indiquent confier l'analyse des données au service agricole ou à un organisme chargé de questions agricoles. Parfois une concertation avec le service de l'aménagement du territoire est prévue.

#### 3.6.4 Qui traite du respect des distances vers la zone à bâtir ?

Cette question-là est également confiée en grande majorité au service de l'aménagement du territoire.

#### 3.6.5 Qui détermine les surfaces habitables existantes et admises ?

Ici aussi la grande majorité des cantons confie cet examen au service de l'aménagement du territoire. Peu de cantons en laissent le soin au service agricole et un canton prévoit d'emblée la coordination entre les deux services pour cette question.

#### 3.6.6 Qui procède à la pesée des intérêts et décide ?

Tous les cantons confient cette tâche au service de l'aménagement du territoire à deux exceptions près.

#### 3.6.7 Combien d'unités de logements sont-elles autorisées en moyenne par année ?

Certains cantons n'ont pas de chiffres à disposition. Pour les cantons qui avaient des chiffres, ceux-ci oscillaient principalement entre 0 et 10 unités de logements par année.

A ce sujet, les cantons précisent ce qui suit : « Des unités d'habitation supplémentaires ne sont presque jamais nécessaires ». La plupart des « nouveaux » logements agricoles sont le fait de démolitions et reconstructions ou encore d'extensions de constructions existantes. Il est devenu extrêmement rare qu'un nouveau logement agricole puisse être autorisé. Les seuls cas de figure imaginables sont la création d'un stöckli pour des entreprises agricoles éloignées des zones à bâtir. Cependant ces cas ne se présentent peut-être que tous les 2 à 3 ans une fois.

#### 4 Conclusions

Les échanges avec les cantons ayant accompagné l'élaboration du sondage démontrent un grand intérêt à échanger sur les pratiques cantonales en matière de constructions hors zone à bâtir. Plusieurs cantons ont ainsi expressément indiqué être reconnaissants au canton de Vaud d'avoir initié ce mandat et d'accepter d'en faire bénéficier également les autres cantons.

Le sondage s'est concentré principalement sur la question du logement agricole. Certains éléments de réflexion (voir ci-dessous) sont toutefois pertinents pour la construction hors zone à bâtir de manière générale.

Dans l'ensemble, les cantons ont des pratiques plutôt conformes au droit fédéral. Il n'en demeure pas moins que certains aspects de ces pratiques ne sont pas dans la ligne de la jurisprudence fédérale ou des recommandations de l'ARE. A noter qu'il est possible qu'un canton respecte le droit fédéral sur un point, tout en se montrant plus généreux sur un autre point, et inversement. Il est donc hasardeux de comparer les différentes pratiques cantonales entre elles, et on peut difficilement dire d'un canton qu'il est – de manière générale – strict ou moins strict qu'un autre.

Des divergences substantielles ont été constatées sur deux points. Le premier concerne les surfaces autorisées au titre de logement agricole. Les différences entre les approches cantonales pour déterminer le nombre de mètres carrés admis pour du logement agricole ne se justifient pas, ni par la topographie des lieux, ni par la culture locale du bâti. A noter que les chiffres articulés par l'ARE comme étant des maxima et non de minima (180 m<sup>2</sup> pour le logement de l'exploitant et sa famille et 100 m<sup>2</sup> pour l'exploitant qui prend sa retraite) ne sont pas toujours respectés.

Un deuxième point concerne la notion de présence permanente indispensable. Cette notion dépend de la distance à la zone à bâtir et à l'accessibilité de cette dernière. Mais la manière de calculer cette distance diverge fortement d'un canton à l'autre. Il serait utile de tendre à une certaine uniformisation sur ce point, car un traitement différencié d'une région à l'autre ne se justifie pas, du moment que l'on tient compte de l'accessibilité (topographie).

De manière générale, il apparaît que la coordination entre le service en charge de l'aménagement du territoire et les autres services (de l'agriculture, de la culture du bâti et/ou du patrimoine) pourrait être améliorée. Ces derniers ont tendance à avoir une vision sectorielle des constructions hors zone à bâtir, alors que les enjeux de l'aménagement du territoire sont transversaux. L'importance d'une pesée complète des intérêts en présence n'est souvent pas suffisamment comprise par les autres services qui interviennent en matière de constructions hors zone à bâtir.

Il importe de ne pas minimiser l'importance de non-respect du droit fédéral en matière de constructions hors zone. Certes, l'aménagement du territoire relève en première ligne des cantons, et c'est l'autorité cantonale qui est compétente pour décider de l'octroi d'une autorisation de construire hors zone à bâtir. Toutefois, les règles applicables à cette portion du territoire sont fixées exclusivement par le droit fédéral. Il n'y a donc pas de véritable marge de manœuvre des cantons dans ce domaine, ils peuvent se montrer plus sévères que le droit fédéral, mais pas plus généreux. Cela est justifié par l'importance du principe de séparation entre le territoire constructible et celui qui ne l'est pas. Ce principe constitutionnel non écrit, qui figure expressément dans la LAT depuis la révision de 2014, est un des acquis majeurs de l'aménagement du territoire en Suisse. Il est reconnu que les buts constitutionnels de l'aménagement du territoire, à savoir une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire, ne peuvent être atteints qu'en effectuant une séparation claire entre les parties constructibles et non constructibles du territoire. Cela implique d'une part de limiter la zone à bâtir et, d'autre part, de respecter un régime strict pour les constructions hors zone à bâtir. Il est essentiel de ne pas vider de sa

substance le principe de séparation en autorisant trop largement des constructions hors zone. Le Tribunal fédéral accorde une grande importance à ce principe lorsqu'il est appelé à se prononcer sur la question des constructions hors zone. Cela se traduit notamment par le fait qu'il accorde un grand poids au rétablissement de l'état conforme au droit hors zone, pour lequel il n'existe plus de délai de prescription. La discussion au niveau politique est toutefois relancée à ce sujet.



## 5 Guides directives ou autres

### Argovie

- [Merkblatt Landwirtschaftliche Wohnbauten](#)
- [Landwirtschaftliche Bauten ausserhalb der Bauzone](#) – Empfehlungen zur Gestaltung und Eingliederung in die Landschaft (2016)

### Berne

Fiches thématiques Construire hors de la zone à bâtir

- [L2 Habitation agricole](#)

### Bâle-Campagne

Fiches thématiques Construire hors de la zone à bâtir

- [Landwirtschaftliche Wohnbauten](#)

### Grisons

- Merkblatt [Aussiedlung landwirtschaftliche Wohnbauten](#) (2020)
- Aussiedlung in der Landwirtschaft, [Planungsleitfaden in vier Schritten](#) (2020)

### Jura

- [Guide pour la construction de bâtiments à vocation agricole hors zones à bâtir](#) (2011). Le lien mène vers la page sur les constructions hors zone à bâtir. Le guide en format PDF se trouve à droite.

### Neuchâtel

- Le canton de Neuchâtel a établi un [guide général](#) et deux guides spécifiques pour les [constructions agricoles](#) et [non agricoles](#). Très peu d'indications sont toutefois données en lien avec le logement agricole.

### Thurgovie

- [Merkblatt Landwirtschaftliche Wohnbauten](#) (2012)

### Uri

- [Bauen ausserhalb der Bauzone](#) (2019)

### Vaud

- [Directive interdépartementale](#) relative à l'examen des projets de constructions agricoles hors des zones à bâtir (2015)

### Zoug

- [Bauen ausserhalb der Bauzone](#) (2020), en particulier le chapitre 3, « Zonenkonforme, landwirtschaftliche Bauvorhaben », avec des chiffres précis et des exemples de calculs

## Zurich

- [Merkblatt Landwirtschaftliches Wohnen](#) (2020)

### Office fédéral du développement territorial (ARE)

Différents documents en lien avec les constructions hors zone à bâtir se trouvent sur le [site de l'ARE](#)

notamment les [Explications relatives à l'OAT et recommandations pour la mise en oeuvre \(2000/2001\)](#)

Courrier adressé le 21 septembre 2001 par l'ARE aux participants à l'Echange d'information du 29 mai 2001 sur le nouveau droit de l'aménagement du territoire