



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction du développement territorial, des
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DIME

Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

Réf: SK/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 2 juillet 2018 / 28 février 2023

Directive sur les transformations partielles de bâtiments sis hors de la zone à bâtir et devenus non conformes à l'affectation de la zone

Le présent document a pour but de clarifier l'application de l'art. 24c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT, RS 700) et 42 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT, RS 700.1) pour ce qui concerne les transformations partielles de bâtiments. Il établit une liste non exhaustive des cas les plus courants en précisant si, sur le principe, ils pourraient être admissibles et dans quelle mesure.

1. Cadre légal

L'art. 24c al. 2 et 3 LAT autorise la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement mesuré ou la reconstruction des constructions et installations existantes, érigées légalement et encore utilisables conformément à leur destination¹, mais qui ne sont plus conformes à la zone agricole. Il en va de même des bâtiments d'habitation agricoles et des bâtiments d'exploitation agricole qui leur sont contigus, qui ont été érigés ou transformés légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible (soit le 1^{er} juillet 1972) et qui ne sont plus utilisés à des fins agricoles. L'art. 42 al. 341 OAT précise qu'en cas de transformation partielle ou d'agrandissement mesuré, des modifications sont admissibles aussi longtemps que l'identité de la construction et des abords est respectée. Le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible (art. 42 al. 2 OAT)².

Au sujet de l'analyse du **respect de l'identité**, il ne faut pas tenir compte de ce que veut subjectivement faire le propriétaire, mais de l'utilisation objective possible après la fin des travaux³. Lors de cet examen, il y a lieu de prendre en compte l'ensemble des circonstances⁴. Il convient de considérer notamment l'agrandissement de la surface utilisée, les modifications du volume construit, les changements d'affectation, les transformations à l'intérieur du volume construit, les modifications de l'aspect extérieur, les extensions des équipements, mais aussi les améliorations du confort et les frais de transformation engagés par rapport à la valeur du bâtiment⁵. Ainsi, le principe de l'identité du

¹ L'art. 24c LAT ne peut par conséquent pas s'appliquer à des bâtiments en état de ruine.

² Cette date correspond au 1^{er} juillet 1972 si le terrain n'a jamais été classé en zone à bâtir. Par contre, si le terrain concerné a été classé en zone à bâtir, c'est la date de l'entrée en force de la décision prononçant son retour à la zone agricole qui est déterminante.

³ WALDMANN/HÄNNI, in Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2006, art. 24c n. 18.

⁴ MUGGLI, in Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2009, art. 24c n. 22.

⁵ voir les recommandations de l'Office fédéral du développement territorial/ARE du 23 février 2007 concernant les autorisations au sens de l'art. 24c LAT: modifications apportées aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone, p. 8.

bâtiment est respecté notamment si son volume, son aspect extérieur, sa destination et ses effets sur le territoire, l'environnement et l'équipement restent largement comparables à son ancien état⁶.

L'art. 24c al. 4 LAT dispose encore que les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un **usage d'habitation répondant aux normes usuelles**, à un **assainissement énergétique** ou encore viser une **meilleure intégration dans le paysage**. Cet alinéa vise par exemple la possibilité de pouvoir adapter aux besoins modernes les hauteurs sous plafonds, les fenêtres et équipements similaires⁷. En raison du principe de la séparation entre les zones à bâtir et les zones inconstructibles, l'adjectif "nécessaire" doit être interprété de façon restrictive: il ne s'agit pas d'autoriser des solutions généreuses offrant aux occupants un confort appréciable, mais seulement ce qui se révèle objectivement indispensable dans chacun des trois cas visés.

L'agrandissement ne peut alors toutefois excéder ni 30 % ni 100 m², qu'il s'agisse de la surface brute de plancher utile (SBPu) ou de la surface totale⁸. Les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié (art. 42 al. 3 let. b OAT). En prévoyant des exigences élevées pour l'agrandissement du volume visible du bâtiment, ce régime tend principalement à décourager, dans la zone inconstructible, les projets s'inscrivant à l'extérieur du volume bâti existant, dans l'optique de préserver le caractère typique du paysage concerné.

Enfin, conformément à l'art. 24c al. 5 LAT, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être remplies. Cette règle renvoie aux buts et principes des art. 1 et 3 LAT, desquels il résulte une obligation de réaliser une pesée globale des intérêts en présence⁹.

2. Types de travaux

Sous réserve de la légalité du bâtiment principal, du respect pour l'essentiel de son identité et de ses abords, ainsi que des limites d'agrandissement de 30 % et 100 m² (art. 42 al. 1, 3 let. b OAT), les travaux suivants peuvent être envisagés¹⁰:

- > modifications de terrain aux conditions de l'art. 58 ReLATEC¹¹, pour autant que la fonction des travaux projetés soit nécessaire à la construction autorisée sous l'angle de l'art. 24c LAT, que l'emprise du projet soit limitée au strict minimum et qu'aucun autre moyen moins impactant ne permette d'atteindre le but visé;
- > places de stationnement, s'il est démontré que leur réalisation à l'intérieur du bâtiment n'est pas possible pour des motifs objectifs, à raison d'une place par tranche de 100 m² de SBPu, mais au minimum une place par logement. Les places existantes sont à déduire.

⁶ MUGGLI/PFLÜGER, Bâtiments d'habitation existants sis hors de la zone à bâtir, in VLP-ASPAN n°1/13 p. 2; cf. ATF 127 II 215 consid. 3a.

⁷ Rapport explicatif de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national du 22 août 2011 (FF 2011 p. 6540).

⁸ Somme de la surface brute de plancher imputable et des surfaces brutes annexes.

⁹ WALDMANN/HÄNNI, in Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2006, art. 24c n. 22.

¹⁰ Modification du 1^{er} janvier 2023 : suppression de la possibilité d'aménager des jacuzzis, piscines naturelles et biotopes conformément à la jurisprudence cantonale (ATC 602 2022 104 du 24 mai 2022).

¹¹ Règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC).

Les places de stationnement peuvent être couvertes pour autant que leur abri soit ouvert de toutes parts. S'il est accolé à une construction existante, toutes les faces à l'exception de celle(s) donnant contre la construction doivent être ouvertes.

Les éventuels vélos et motos ne donnent pas droit à des places de stationnement supplémentaires;

- > balcon dont l'emprise ne dépasse pas les avant-toits existants¹² de la façade considérée du bâtiment, à raison d'un seul par appartement. La réalisation d'une terrasse surélevée par rapport au terrain naturel¹³ ou d'un balcon pour un appartement totalement ou partiellement situé au rez-de-chaussée est exclue ;
- > escaliers extérieurs ouverts de toutes parts, s'il est démontré que leur réalisation à l'intérieur du bâtiment n'est pas possible pour des motifs objectifs;
- > petites constructions pour autant qu'elles soient attenantes au bâtiment principal (annexes):
 - > cabane de jardin: uniquement pour le rangement de l'outillage et d'une surface de 6 m² maximum;
 - > réduit de petite dimension: uniquement pour le rangement de matériel et d'une surface de 6 m² maximum;
 - > bûcher ouvert au minimum sur une face, pour autant qu'il soit en relation avec une production de chaleur à bois dans le bâtiment;
- > élévation de la hauteur du bâtiment jusqu'à concurrence d'une hauteur du mur des combles de 1,50 m mesurée depuis le niveau fini de la dalle existante jusqu'au plafond fini, dans un but d'agrandissement de la surface habitable d'origine pour des raisons de salubrité de l'habitation.

3. Appréciation et adaptation

L'appréciation des circonstances du cas d'espèce doit être réservée pour chacun des objets figurant dans la présente liste.

Par ailleurs, l'adaptation de la présente directive en cas de nouvelle jurisprudence sur l'application des dispositions légales fédérales en lien avec l'un des objets qu'elle mentionne demeure également réservée.



Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur

¹² Modification du 1^{er} janvier 2023 : précision apportée pour tenir compte de la nécessité de conserver la forme des toitures, en conformité avec le critère du respect de l'identité du bâtiment.

¹³ Modification du 1^{er} janvier 2023 : précision quant à l'exclusion de la possibilité de réaliser une terrasse surélevée par rapport au terrain naturel dans la mesure où elle pourrait être assimilée à un balcon.

