



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

—
Direction des institutions, de l'agriculture
et des forêts DIAF
Direktion der Institutionen und der Land-
und Forstwirtschaft ILFD

Ruelle de Notre-Dame 2, Case postale, 1701 Fribourg

www.fr.ch/diaf

Fribourg, le 20.12.2022

Directive relative aux habitations agricoles et bâtiments ruraux hors zone à bâtir (art. 16a LAT et 34 OAT)

I. But

- ¹ La présente directive vise à fixer des critères de mise en œuvre uniformes dans le cadre de l'évaluation des projets d'habitations agricoles hors de la zone à bâtir et à assurer l'égalité de l'appréciation de la notion de nécessité fixée aux art. 16a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT ; RS 700) et 34 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT ; RS 700.1).

II. Contexte et cadre légal

- ¹ La séparation entre territoire constructible et territoire non-constructible est un principe fondamental de l'aménagement du territoire. Ce principe vise à garantir une utilisation mesurée du sol et à maintenir les terres cultivables. Il en résulte que le droit d'habiter hors zone à bâtir demeure réservé à un groupe restreint de personnes. Selon l'art. 34 al. 3 OAT, sont conformes à l'affectation de la zone les constructions qui servent au logement indispensable à l'entreprise agricole (art. 7 LDFR ; RS 211.412.11), y compris le logement destiné à la génération qui prend sa retraite.
- ² L'art. 34 al. 4 OAT précise qu'une autorisation ne peut être délivrée que : si la construction ou l'installation est nécessaire à l'exploitation en question (let. a) ; si aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à l'implantation de la construction ou de l'installation à l'endroit prévu (let. b), et s'il est prévisible que l'exploitation pourra subsister à long terme (let. c).
- ³ La jurisprudence du Tribunal fédéral¹ confirme que la création de nouvelles surfaces habitables hors de la zone à bâtir ne doit être autorisée que si la gestion de l'exploitation n'est pas possible depuis la zone à bâtir. L'évaluation de la conformité à la zone dépend notamment du type et de l'étendue des tâches de surveillance nécessaires ainsi que la distance par rapport à la zone à bâtir la plus proche.
- ⁴ Si la gestion de l'exploitation est également possible à partir d'une zone d'habitation ou si les conditions opérationnelles ne nécessitent pas une présence permanente sur place, le critère de la nécessité inscrit à l'art. 16a LAT n'est pas rempli et aucune nouvelle surface habitable ne peut être

¹ Arrêts 1C_227/2014 du 11 mai 2016, consid. 3.4 in fine, 1A.120/1998 du 21 juin 1999, consid. 2, 1C_67/2007 du 20 septembre 2007, consid. 3.2-3.4 et 1A.130/2000 du 16 novembre 2000, consid. 6b.

autorisée sous l'angle de la conformité à la zone agricole. Dans ce cas, il y a lieu d'évaluer si une autorisation peut être accordée au sens des art. 24ss LAT et 39ss OAT en dérogation du principe de conformité.

III. Seuils

- ¹ Selon l'art. 34 al. 3 OAT tout nouveau logement doit être indispensable à l'entreprise agricole. Sont arrêtés les seuils suivants à partir desquels il est considéré qu'une présence permanente sur place est indispensable et le besoin en logement objectivement nécessaire :
 - a. *Bétail laitier et/ou allaitant consommant du fourrage grossier de plus de 20 UGB² ;*
 - b. *Bétail d'engraissement et/ou de remonte consommant du fourrage grossier de plus de 60 UGB ;*
 - c. *Bétail porcin ou volaille de plus de 100 UGB ;*
 - d. *Exploitations d'estivage de plus de 60 pâquiers normaux (PN)³.*
- ² Les seuils doivent être atteints sur la moyenne des trois dernières années. Lorsqu'une entreprise agricole comprend un mélange de filières, le seuil est calculé selon un principe de *pro rata*.
- ³ Dans le cas particulier où une exploitation est exploitée de façon conjointe par deux chefs d'exploitation ou dans le cas d'un logement familial lié au besoin d'un employé, les seuils devront au moins atteindre le double des chiffres indiqués au chiffre 1, pour admettre le second logement.

IV. Surfaces de logement

- ¹ L'ensemble des surfaces sont exprimées en mètres carrés de surface brute de plancher utile (SBPu)⁴. Les surfaces énumérées ci-dessous représentent les surfaces maximums susceptibles d'être autorisées. La configuration des logements existants reste déterminante pour définir les agrandissements admissibles, cela afin d'éviter la formation de petites surfaces résiduelles hors des volumes existants allant à l'encontre d'une utilisation rationnelle et mesurée.
- ² En vertu du critère de la nécessité, la surface des locaux d'habitation ne doit pas être surdimensionnée. En découlent les surfaces de logement maximum suivantes :
 - a. *Pour le logement familial du chef d'exploitation : 180 m² ;*
 - b. *Pour la 2^e génération ascendante (grands-parents) : 100 m² ;*
 - c. *Pour la 3^e génération ascendante (arrière-grands-parents) : 40 m² ;*
 - d. *Pour le logement d'apprenti : 20 m² ;*
 - e. *Pour les territoires à habitat saisonnier (estivages) : 60 m² ;*

² Unité gros bétail "UGB" : unité permettant de totaliser des animaux de rente appartenant à des espèces et des catégories d'âges différentes, source : www.agripedia.ch ; Les coefficients fixés par l'ordonnance du 7 décembre 1998 sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation (OTerm ; RS 910.91) sont applicables.

³ Un pâquier normal correspond à l'estivage d'une UGB consommant du fourrage grossier pendant 100 jours : ordonnance du 23 octobre 2013 sur les paiements directs (OPD art. 39 al. 2; RS 910.13),

⁴ "[...] Font partie de la SBPu les surfaces d'un bâtiment utilisées ou utilisables pour l'habitation ou le travail. En font également partie les surfaces desservant ces locaux de travail et d'habitation : couloirs, corridors, halls d'entrée ; escaliers et rampes ; ascenseurs [...], source : ARE, Nouveau droit de l'aménagement du territoire, Berne 2001.

f. Pour le logement familial du second chef d'exploitation ou employé : 140 m², pour autant que le double des seuils prévus au point III soit atteint.

³ Une limite supérieure totale de surface brute de plancher utile par exploitation agricole est fixée à 350 m² au maximum, toutes surfaces cumulées.

⁴ Un logement pour la génération qui prend sa retraite (Stöckli) peut être admis pour autant que le logement du chef d'exploitation puisse être considéré comme conforme à la zone agricole et que la génération qui prend sa retraite ait vécu la majorité de sa vie active, pour une durée d'au moins 20 ans, sur le centre d'exploitation là où la construction est prévue, hors de la zone à bâtir. La reprise du domaine doit être réglée au moment de la délivrance du permis de construire.

⁵ Dans le cas d'une entreprise agricole au sens de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR ; RS 211.412.11) ne remplissant pas les conditions du droit à un logement, notamment les seuils mentionnés au point III, une structure polyvalente qui n'est pas un logement agricole (bureau, local de fonction avec kitchenette et sanitaire simple) d'une surface brute de 40 m² peut, en principe, être admise. Tout éventuel changement d'affectation de cette structure en un logement devra être exclu, cette restriction devant faire l'objet d'une mention au Registre foncier.

V. Prérequis et critères d'implantation

¹ Le requérant ne dispose pas d'un libre choix absolu du lieu d'implantation. Conformément à l'art. 34 al. 4 let. a OAT, la construction est jugée nécessaire et l'autorisation ne peut être délivrée que si les conditions d'entrée en matière suivantes pour le logement sont remplies :

- a. La surveillance à l'emplacement du nouveau bâtiment ne peut pas être assurée depuis la zone à bâtir (ordre de grandeur : plus de 500 m. à vol d'oiseau ou plus de 1.0 km par la route d'une zone habitable) ;*
- b. Le nouveau logement doit être réalisé en priorité dans les volumes existants et doit former un ensemble architectural avec le reste de l'exploitation et respecter le principe de regroupement ;*
- c. La désaffectation de la partie agricole d'une ferme en faveur d'un usage d'habitation, par exemple lors d'agrandissement de partie habitable existante, ne doit pas se faire au détriment du besoin économique agricole. Les surfaces réaffectées à un usage d'habitation ne doivent plus être nécessaires à l'agriculture afin d'éviter un report de la perte de ces surfaces ;*
- d. L'exploitant ne doit pas s'être séparé d'un logement situé hors des zones à bâtir depuis les 20 dernières années ou d'une propriété située dans une zone destinée à l'habitation ayant pu couvrir le besoin d'habitation revendiqué ;*
- e. Le fait que les logements existants soient loués, grevés d'un droit d'habitation ou d'un usufruit en faveur de tiers ne saurait justifier le besoin d'un nouveau logement ;*
- f. L'entreprise agricole doit être viable à long terme, soit un horizon de 15 ans ; l'état des bâtiments économiques doit également démontrer que la viabilité à long terme reste assurée.*

² Dans le cas particulier de logement(s) subordonné(s) à l'implantation d'un nouveau bâtiment d'exploitation :

- a. L'implantation de nouveaux bâtiments d'exploitation ne doit pas conduire à créer un besoin artificiel de nouveaux logements en zone agricole ;*

- b. *Il appartient au requérant de fournir les analyses et d'apporter les éléments nécessaires à l'examen de sa demande démontrant qu'un nouveau bâtiment d'exploitation ne peut pas être implanté à proximité d'une zone destinée à l'habitation et/ou d'un centre d'exploitation agricole existant, eu égard à la prise en compte des intérêts présents tels que par exemple : l'eau, l'air, le bruit ou la disponibilité foncière.*

VI. Constructions annexes

¹ S'agissant des constructions annexes liées à l'habitation, sont notamment autorisés :

- a. *Les places de stationnement, s'il est démontré que leur réalisation à l'intérieur du bâtiment d'habitation 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.*

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 ;

- b. *Des petites constructions pour autant qu'elles soient attenantes au bâtiment d'habitation principal (annexes) :*
- i. Une cabane de jardin : uniquement pour le rangement d'outillage et d'une surface de 6m² maximum ;*
 - ii. Un réduit de petite dimension : uniquement pour le rangement de matériel et d'une surface de 6m² maximum ;*
 - iii. Un bûcher ouvert au minimum sur une face, pour autant qu'il soit en relation avec la production de chaleur à bois dans le bâtiment d'habitation.*

² Les piscines (y compris naturelles), biotopes et jacuzzis ne sont pas autorisés⁵.

VII. Examen des dossiers et appréciation

¹ De manière générale il appartient au requérant de produire les preuves nécessaires à l'évaluation de sa requête.

² L'appréciation de l'ensemble des circonstances des cas d'espèce reste réservée pour chacun des objets figurant dans la présente directive.

⁵ L'exclusion de ces aménagements extérieurs des régimes de la conformité (art. 16a LAT) et de la non-conformité (art. 24ss LAT) ressort de la jurisprudence du Tribunal cantonal, notamment de l'arrêt 602 2022 104 du 24 mai 2022 dans lequel il est rappelé que l'installation d'une piscine en zone agricole constitue une infraction manifeste aux principes de la préservation des zones non constructibles et la distinction fondamentale entre espace bâti et non bâti, ainsi que celle du Tribunal fédéral qui qualifie les piscines d'installations d'agrément qui ne sont plus autorisées en zone agricole en application du droit actuel (arrêt du TF 1C_464/2015 du 14 juin 2016, consid. 2.4),

VIII. Entrée en vigueur

La présente directive entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

IX. Disposition transitoire

Les demandes préalables en cours de traitement et à venir seront examinées sur la base de la présente directive.

Les dossiers de demande de permis de construire déposés jusqu'au 31 décembre 2022 feront l'objet d'un examen sur la base des modalités de calcul des surfaces admissibles utilisées jusqu'à cette date.

Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur DIME

Didier Castella
Conseiller d'Etat, Directeur DIAF