

1



en zone agricole: **quelles constructions** agricoles?



Introduction

Agriculteurs: quelles possibilités de construire ou de transformer?

Les agriculteurs sont **chez eux** dans la zone agricole ou viticole: la loi les autorise à réaliser des constructions neuves et à transformer des constructions existantes, dans certaines limites, alors qu'elle l'interdit, pour l'essentiel, aux non agriculteurs. Jusqu'où vont ces possibilités réservées aux agriculteurs? Comment les utiliser? Quelles démarches effectuer? Ce guide présente de manière détaillée les conditions fixées par la législation fédérale, les critères d'évaluation des projets et les procédures.

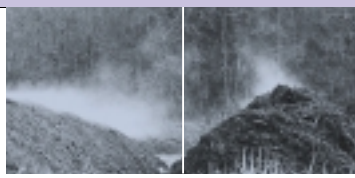
Monde agricole: mutation en cours

Le monde agricole est **en mutation**. D'une part, les techniques et les méthodes de gestion évoluent, bouleversant l'économie des exploitations et leurs structures sociales et spatiales. D'autre part, l'intégration dans les marchés internationaux se traduit par une baisse des prix agricoles, qui n'est qu'en partie compensée par les aides accordées par la Confédération en vue de la protection de l'environnement, de la nature et du paysage.

Au total, l'agriculture perd des bras. Sur l'ensemble de la Suisse, le nombre d'exploitations agricoles a diminué de moitié en cinquante ans, et plus de 2'000 fermes sont abandonnées chaque année. Les paysages évoluent, en raison des contraintes économiques qui incitent à abandonner des productions peu rentables (vergers traditionnels, par exemple) et des politiques de protection (surfaces écologiques, par exemple). Pour les constructions rurales, on observe deux tendances contraires. D'une part, pour respecter les normes modernes, les agriculteurs ont besoin de construire de nouveaux bâtiments agricoles. D'autre part, les constructions rurales désaffectées se multiplient: parce qu'elles sont techniquement inadaptées ou qu'elles sont abandonnées en même temps que des exploitations.

Loi fédérale adaptée en 1999

Pour permettre aux agriculteurs de consolider et de diversifier leurs sources de revenus, la législation sur les constructions en zone agricole a été modifiée. Hier, la loi fédérale ne reconnaissait comme «agricoles» que les activités directement liées au **travail de la terre**, à la quasi-exclusion de toute autre activité (par exemple culture hors sol). Depuis 1999, cette définition est moins restrictive: les agriculteurs peuvent exercer des activités agricoles plus nombreuses – par exemple culture hors sol dans certaines limites – voire même des activités non agricoles – uniquement pour les «entreprises» agricoles et dans certaines limites. Il en est de même pour les constructions abritant ces activités.



Les lois fédérale et cantonale ont été adaptées (voir ci-contre), mais sans renoncer à l'essentiel: la préservation d'**une zone agricole aussi libre de constructions que possible**. Le but n'est pas de livrer la campagne au développement urbain, mais d'aider les agriculteurs à traverser l'actuelle phase de mutation en maintenant leurs exploitations.

Pour chaque possibilité ajoutée à l'éventail des activités autorisées aux agriculteurs, le législateur a fixé **des limites précises**, impliquant des critères nombreux et un contrôle minutieux. Au total, la loi fédérale autorise plus d'activités et de constructions agricoles qu'auparavant; mais son application est devenue plus complexe.

Permis de construire, autorisation spéciale et enquête publique: pour quelles constructions?

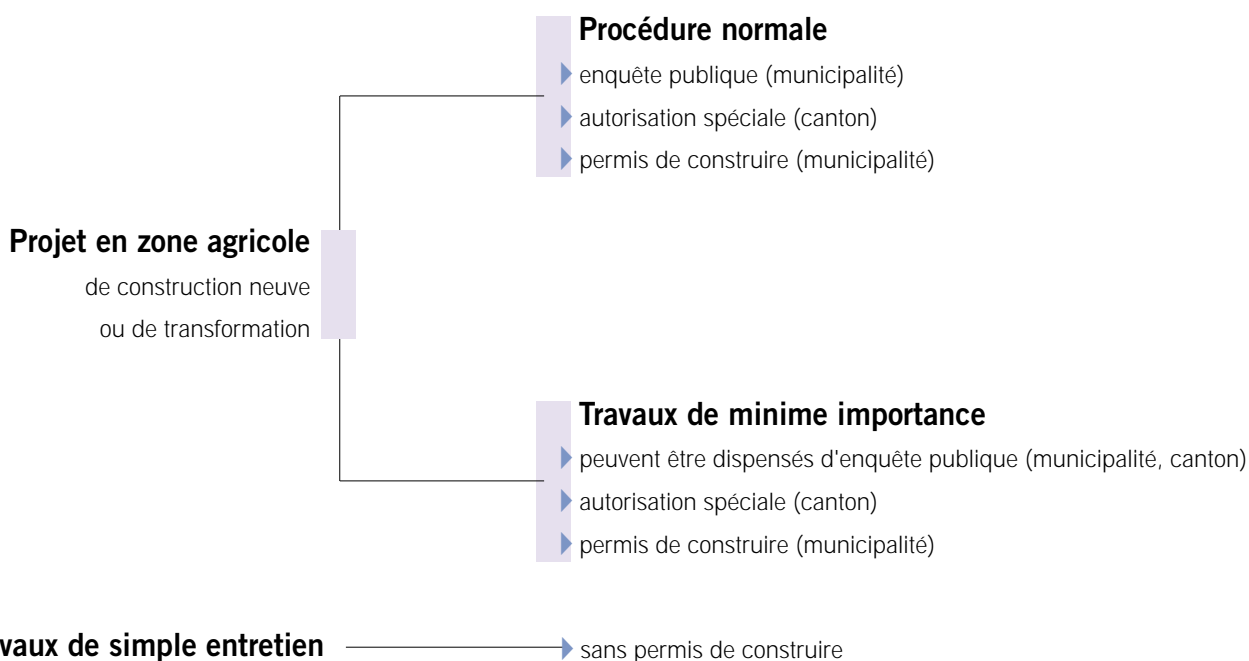
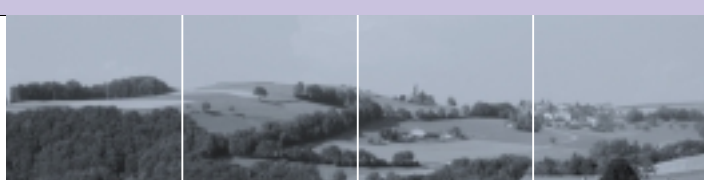
En zone agricole comme ailleurs, tout projet de construction neuve, de transformation ou de changement d'affectation d'une construction existante nécessite une **enquête publique** et un **permis de construire**. Les administrations communales et cantonales concernées se prononcent sur sa conformité aux diverses législations en vigueur (selon les cas, agriculture, commerce, etc.).

En zone agricole, les projets nécessitent en outre une **autorisation spéciale** du canton, établissant sa conformité à la législation sur les constructions hors zone à bâtir.

Des **travaux de simple entretien** ne nécessitent pas de permis de construire. Seuls des **travaux de minime importance** peuvent être dispensés d'enquête publique (voir encadré page ci-contre).

Adaptation de la législation fédérale et cantonale

- ▶ 22 juin 1979 - La «zone agricole» est instituée au plan fédéral par la *loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)*.
- ▶ 1979-1999 - En zone agricole, seules sont acceptées:
 - les constructions nécessaires à l'agriculture, au sens étroit de «travail de la terre»
 - les constructions imposées par leur destination (par exemple transformateur électrique)
 - des reconversions d'anciennes habitations agricoles, que les agriculteurs n'utilisaient plus, en logements de non agriculteurs (dans certaines limites).
- ▶ février 1999 - Longuement débattue par les Chambres fédérales et soumise à un référendum, la modification de la loi fédérale est acceptée par le peuple.
- ▶ 1^{er} septembre 2000 - La nouvelle législation entre en vigueur, avec son *ordonnance d'application (OAT)*.
- ▶ 12 août 2002 - Après une concertation approfondie, les adaptations correspondantes du droit cantonal entrent en vigueur. Les marges de manoeuvre limitées laissées aux cantons sont utilisées de manière aussi ouverte que possible.



Dispenses d'autorisation et d'enquête publique

Les **travaux d'entretien** sont dispensés de permis de construire (et d'enquête publique), sous réserve de dispositions communales: par exemple ravalement de façades dans des couleurs ordinaires, remplacement de volets, réfection du toit sans modification, etc.

Des **travaux dits «de minime importance»**, ne mettant en cause aucun intérêt de tiers (voisins, intérêt général par exemple), peuvent être dispensés, non de permis de construire, mais d'enquête publique, avec l'accord des services cantonaux concernés et sur décision de la municipalité. Il s'agit par exemple d'aménagements extérieurs minimes, modifiant peu la topographie d'un terrain, de petits travaux d'excavation ou de terrassement.



Chapitre 1

Projets de constructions agricoles: évalués selon quatre critères

Vous êtes agriculteur. Autrement dit, vous pratiquez l'agriculture comme une profession et non comme un loisir (voir encadré ci-contre).

Pour faire évoluer votre exploitation, vous envisagez de transformer un bâtiment existant ou d'en construire un neuf. Avant de prendre la décision de lancer votre projet, vous souhaitez savoir ce qui est autorisé par la loi et ce qui ne l'est pas.

Ce premier chapitre vous propose l'essentiel des données à connaître. Il passe en revue les quatre critères qui présideront à l'évaluation de votre projet par les autorités cantonales et communales, en application d'une législation pour l'essentiel fédérale.

Qui est agriculteur?

La loi distingue l'agriculteur professionnel de l'amateur, pour qui l'agriculture est un loisir et qui est considéré comme un non agriculteur. Le critère de distinction est l'existence ou l'absence de revenus lucratifs retirés de cette activité. Si l'existence de revenus lucratifs retirés de l'activité agricole ne peut pas être établie clairement (par exemple, domaine cultivé par un employé et propriétaire exerçant un autre métier), la qualité d'agriculteur professionnel est attestée à condition que deux conditions soient remplies en même temps:

- ▶ la commercialisation de produits tirés de l'exploitation ou la rétribution de prestations fournies sur l'exploitation
- ▶ le respect des critères de surface et de main-d'oeuvre des paiements directs (surface minimale d'un hectare ou d'un demi-hectare de cultures spéciales ou 0,3 ha de vignes en terrasses, au minimum de 0,3 unités de main-d'oeuvre standardisée (UMOS) au sens des directives fédérales).



«Exploitation» et «entreprise» agricole

Êtes-vous à la tête d'une «exploitation» ou d'une «entreprise» agricole? Il vaut la peine de le préciser si vous souhaitez utiliser les possibilités que la loi fédérale réserve aux «entreprises» agricoles.

Une **exploitation** agricole ou viticole est une unité économique qui se consacre à l'agriculture, est autonome sur le plan juridique, dispose de son propre résultat d'exploitation et qui est exploitée toute l'année. La qualité «d'exploitant agricole» est reconnue aux différents membres de la famille paysanne dont le revenu dépend de manière prépondérante de l'agriculture.

Une **entreprise agricole** est une exploitation d'une certaine importance, utilisant au moins la moitié des forces de travail d'une famille paysanne. Le seuil est fixé actuellement à 2'100 heures par an.

Communautés de production

Les communautés de production ont les mêmes droits que les exploitations agricoles (voir encadré ci-contre).

Deux types de communautés de production

Il existe deux types de communautés de production.

- ▶ Les **communautés d'exploitation** sont des groupements de 2 exploitations ou plus, proches dans le territoire (maximum 15 km), dont chaque membre travaille au moins à titre accessoire dans l'exploitation et ne travaille pas en dehors à plus de 75%.
- ▶ Les **communautés d'élevage** sont des collaborations entre deux exploitants ou plus gardant ensemble des animaux de rente, et dont les membres travaillent dans leur exploitation. Pour qu'une communauté de production puisse être autorisée à ériger une construction, il est nécessaire que le contrat unissant les différents exploitants soit établi pour une certaine durée, à la mesure de l'importance du bâtiment. Par exemple, pour une étable communautaire, cette durée est de 10 ans.



Critère 1 viabilité

Votre exploitation agricole est-elle viable à long terme?

On ne construit pas pour un jour, ni dans l'incertitude du lendemain. Il ne serait pas raisonnable de vous lancer dans un projet de construction si l'avenir de votre exploitation agricole n'était pas assuré. En outre ce serait contraire à la loi. En zone agricole (et plus généralement hors zone à bâtir), le législateur entend s'assurer que l'on ne construit que les bâtiments absolument indispensables dans la durée.

C'est la **première condition** de votre projet de construction: vous devez démontrer que votre exploitation est viable à long terme et ne risque pas de disparaître une fois la construction réalisée.

Les critères de viabilité à long terme d'une exploitation agricole sont ceux couramment utilisés pour les expertises en économie rurale (voir encadré ci-contre). L'examen est effectué par le Service cantonal de l'agriculture. Il débouche sur un préavis établissant que l'avenir de votre exploitation est assuré à long terme.

Viabilité à long terme d'une exploitation

La viabilité à long terme d'une exploitation agricole est assurée lorsque l'excédent brut d'exploitation (EBE) ou l'excédent sur opérations courantes (ESO) permet, dans une prévision pluriannuelle de l'entreprise agricole (budget), de financer les annuités d'emprunt, les prélèvements privés et le solde des investissements nécessaires (autofinancement).

Critère 2 conformité

Les activités pour lesquelles vous voulez construire sont-elles autorisées?

Pour préserver le monde agricole et l'environnement naturel des pressions de l'urbanisation, la loi fédérale définit strictement le champ des activités qu'un agriculteur peut exercer en zone agricole et, par conséquent, celui des constructions nécessaires pour les abriter.

C'est le **deuxième critère** à examiner. Pour quelle raison voulez-vous construire? L'activité que vous souhaitez développer dans cette construction est-elle autorisée par la loi?

La nouvelle législation fédérale autorise des activités plus nombreuses qu'auparavant: des activités qu'elle reconnaît dorénavant comme «agricoles», dans certaines limites; et même des activités non agricoles, uniquement pour les «entreprises» agricoles et dans une mesure limitée. Du même coup, en élargissant l'éventail des activités autorisées, la loi a multiplié les limites à ne pas dépasser sans perturber la vocation et le caractère du territoire rural.

> Activités agricoles tributaires du sol

Aujourd'hui comme hier, la loi fédérale autorise les activités agricoles **directement tributaires du sol**: cultures en pleine terre et élevage d'animaux nourris avec du fourrage produit principalement dans l'exploitation.

Pour abriter ces activités, vous êtes en droit de construire en zone agricole une nouvelle grange, une nouvelle étable ou un autre type de bâtiment agricole, pour autant qu'aucun autre intérêt ne s'y oppose (voir critère 4, page 12).

> Préparation, vente et stockage de produits agricoles

La nouvelle législation reconnaît comme «activités agricoles» – donc conformes à la zone agricole – la préparation, la vente et le stockage de produits agricoles, dans certaines limites.

Les conditions sont relativement restrictives. Le but du législateur est d'offrir aux agriculteurs des possibilités de revenus complémentaires, non de les inciter à transformer des exploitations agricoles en conserveries, en surfaces commerciales ou en halles industrielles!

▶ **Les produits** doivent provenir, pour plus de la moitié, de l'exploitation ou de la communauté de production. Le reste doit venir de la région – ceci afin d'éviter les transports de longue distance générateurs de trafic routier. Par «région», il faut entendre le bassin de production, d'étendue variable selon les produits (vins, fromages, fruits, etc.).

▶ La préparation, le stockage et la vente ne doivent pas revêtir un **caractère industriel**. Cette condition exclut les procédés de transformation mécanisés nécessitant de lourds investissements ou du personnel nombreux.

▶ **L'activité agricole doit rester prépondérante** (surface, main-d'oeuvre, revenu). Par exemple, la vente de produits frais au domaine ne doit pas se développer au point de nécessiter la création d'un grand parking – la ferme perdrait alors son caractère agricole pour ressembler à un commerce dans une zone à bâtir.



> Activités agricoles non tributaires du sol («développement interne»)

Le nouveau droit fédéral reconnaît également comme «agricoles», dans une certaine mesure et pour autant que ce soit nécessaire au maintien d'une exploitation, des activités non directement tributaires du sol:

- ▶ des cultures sous serres: maraîchage et horticulture
- ▶ la garde d'animaux de rente au-delà de l'habituelle base fourragère produite dans le domaine agricole.

Comme précédemment, le but est d'encourager le maintien d'exploitations, non d'inciter les agriculteurs à développer des cultures sous serres ou des élevages de grande taille, sans commune mesure avec une exploitation agricole et sans maîtrise des impacts sur l'environnement et le paysage.

La loi fédérale vous autorise à développer ces activités à deux conditions complémentaires:

- ▶ elles restent **secondaires** par rapport à votre activité principale, qui demeure l'agriculture tributaire du sol: ce que le législateur traduit en disant qu'elles doivent rester dans les limites du «développement interne» de votre exploitation (voir encadré ci-contre)
- ▶ elles assurent des revenus complémentaires **indispensables** pour le maintien à long terme de votre exploitation.

Si vous souhaitez développer ce type d'activités dans des serres ou des halles d'élevage, vous devez d'abord démontrer que votre projet respecte ces deux conditions.

Les limites du «développement interne»

Jusqu'où peut-on développer des activités agricoles non tributaires du sol? Plusieurs critères fixent les limites du «développement interne» de l'exploitation:

- ▶ pour l'horticulture et le maraîchage, la surface de production indépendante du sol ne doit pas dépasser 35% de la surface cultivée de l'exploitation, et dans tous les cas moins de 5'000 m²
- ▶ pour la garde d'animaux de rente, deux cas de figure se présentent:
 - le «potentiel de matière sèche» de l'exploitation doit représenter au moins 70% des besoins alimentaires des animaux
 - s'il représente seulement de 50% à 70% de ces besoins, une condition complémentaire est que le revenu assuré par cette activité (marge brute) reste minoritaire dans l'économie de l'exploitation.



> Zone agricole spécialisée

Si vous souhaitez développer des activités non tributaires du sol au-delà des limites permises en zone agricole (critères du «développement interne» voir page 8), il faut envisager de changer de zone.

La notion de «zone agricole spécialisée» a précisément été définie pour accueillir, hors zone à bâtir, des horticulteurs, des maraîchers ou des éleveurs hors sol. Elle élargit les possibilités d'activités non directement liées au travail de la terre, mais en les limitant aux cas et aux secteurs qui le justifient.

Il appartiendra aux communes de mettre en place de telles zones par un plan d'affectation communal ou intercommunal, dans le respect des critères fixés par la loi cantonale (voir encadré ci-contre) et, si nécessaire, avec une démarche foncière («étude préliminaire en améliorations foncières»).

Critères à respecter pour la création d'une zone agricole spécialisée

Dans l'attente des critères qui seront définis par le plan directeur cantonal, les critères appliqués à la création de zones spéciales sont utilisables par analogie:

- ▶ répondre à un besoin suffisamment concret
- ▶ ne pas porter atteinte à un site protégé : soit les sites identifiés par un plan d'affectation ou une décision de classement, soit selon des critères encore à élaborer, dans le processus du plan directeur cantonal, actuellement à l'étude
- ▶ imputer les frais d'équipement aux propriétaires des terrains
- ▶ exiger des exploitants un titre juridique suffisant au moment de l'approbation du plan d'affectation
- ▶ respecter les critères généraux d'aménagement du territoire cantonal: prise en compte des inventaires d'alerte, recherche dans la mesure du possible d'une continuité avec une urbanisation existante, intégration paysagère, etc.
- ▶ respecter les critères de protection de l'environnement: distances, protection de l'air, lutte contre le bruit, etc.



> Pour une entreprise agricole: activités accessoires non agricoles

Le nouveau droit fédéral sur la zone agricole autorise les agriculteurs à exercer des **activités accessoires non agricoles**, dans des limites strictes. Cette possibilité est réservée aux «entreprises» agricoles (d'une certaine importance, voir page 5). Elle est utilisée, par exemple, pour du tourisme à la ferme, la location de VTT, la garde de quelques chevaux de selle, un commerce de bois, un salon de coiffure, un magasin de vêtements de seconde main, un atelier de menuiserie, de réparation de machines agricoles, etc.

Comme précédemment, le législateur ne vise aucunement à inciter des agriculteurs à changer de métier, mais au contraire à maintenir l'entreprise agricole en complétant les revenus agricoles par des activités qui contribuent à la vitalité du territoire rural. Aussi, ces activités ne sont autorisées que si elles restent **accessoires** et ne se développent pas au point de l'emporter sur les activités agricoles.

Si vous souhaitez développer une telle activité accessoire, vous devez établir qu'elle est **indispensable** au maintien à long terme de votre exploitation en présentant un concept de gestion. Vous devez en outre respecter les conditions suivantes:

- ▶ l'activité accessoire est exercée par vous-même et votre famille, et non par un personnel permanent spécialisé
- ▶ elle s'effectue dans les bâtiments centraux existants de la ferme: elle ne justifie pas la construction d'un bâtiment neuf ni l'utilisation d'un hangar isolé, mais seulement la transformation d'un bâtiment groupé avec les autres bâtiments de l'exploitation
- ▶ elle respecte les normes légales en vigueur pour des activités comparables en zone à bâtir (hygiène, sécurité, équipements, etc.)

- ▶ le caractère agricole de la ferme reste pour l'essentiel inchangé.

L'activité accessoire sera mentionnée au registre foncier et fera partie intégrante de l'entreprise agricole, soumise au droit foncier rural.

> Habitations agricoles

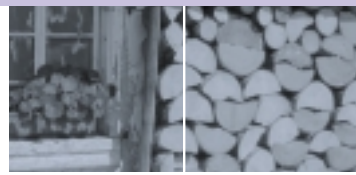
La distinction entre «exploitation» et «entreprise» agricole est également importante pour les habitations agricoles en zone agricole.

Si vous êtes à la tête d'une **exploitation** agricole (cas général), la loi fédérale vous autorise à rénover ou agrandir une habitation existante, pour autant qu'elle réponde au besoin de votre famille. Mais elle ne vous autorise pas à construire une habitation neuve en zone agricole: pour ce faire, vous devrez trouver un terrain situé en zone à bâtir (village, par exemple).

Mais si vous dirigez une **entreprise** agricole (d'une certaine taille, voir page 5), qu'il n'existe pas de zone à bâtir proche et que la construction d'un logement peut renforcer l'économie de votre exploitation, la loi fédérale vous autorise à créer du logement en zone agricole. Vous avez droit au maximum à trois habitations:

- ▶ votre propre logement
- ▶ celui de vos parents à leur retraite («stöckli»)
- ▶ celui de la génération suivante qui travaille sur le domaine ou d'un éventuel employé agricole.

Le but du législateur est d'encourager la transmission des savoirs entre générations, la disponibilité des forces de travail et la transmission de l'exploitation.



Critère 3 nécessité

La localisation et les dimensions de votre construction sont-elles bien nécessaires?

La loi fédérale prévoit que la zone agricole doit être maintenue autant que possible libre de constructions. Les possibilités de construire en zone agricole en découlent: elles se limitent aux constructions indispensables pour abriter les activités autorisées, conformes au critère 2, et que l'on ne peut pas construire dans une autre zone.

C'est le **troisième critère** d'examen des projets. Avez-vous absolument besoin de construire en zone agricole? L'importance que vous entendez donner à votre construction est-elle bien nécessaire, à la mesure des activités qu'elle doit abriter?

- ▶ **La localisation** de votre construction en zone agricole doit répondre à une nécessité.
- ▶ **Le dimensionnement** de votre construction doit être proportionné aux besoins concrets correspondant aux activités prévues. Les références utilisées en la matière sont les normes FAT (Station fédérale de recherche de Tänikon).



Critère 4 compatibilité

Votre projet est-il compatible avec les autres intérêts en présence?

Agriculteur à la tête d'une exploitation durable, rassuré sur les activités que la loi fédérale vous autorise à développer, convaincu qu'il est nécessaire de construire en zone agricole, il vous reste à vérifier que votre projet agricole est **compatible** avec les autres intérêts en présence. En effet, l'agriculteur n'est pas le seul utilisateur de la zone

agricole, de plus en plus reconnue comme «multifonctionnelle» (avec trois grandes fonctions: garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, sauvegarder le paysage et les espaces de délasserment, assurer l'équilibre écologique). De fait, la zone agricole est régie par plusieurs lois fédérales (voir ci-dessous).

Zone agricole: bases légales fédérales

A l'échelon fédéral, les usages de la zone agricole sont régis par plusieurs textes.

- ▶ **La Constitution fédérale** «favorise la prospérité commune, le développement durable, la cohésion interne et la diversité culturelle du pays... Elle s'engage en faveur de la conservation durable des ressources naturelles» (art. 2). Son article 104 précise que l'agriculture «répond à la fois aux exigences du développement durable et du marché. Elle contribue substantiellement à la sécurité de l'approvisionnement, à la conservation des ressources naturelles et à l'entretien du paysage rural, à l'occupation décentralisée du territoire».
- ▶ **La loi fédérale sur l'aménagement du territoire** défend le principe d'une utilisation mesurée du sol. Son article 3 précise que le paysage doit être préservé. A cette fin, il convient notamment «de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables; de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage; de conserver les sites naturels et les sites servant au délasserment».
- ▶ **La loi fédérale sur l'agriculture** règle les conditions cadre d'une agriculture répondant aux exigences fixées par la Constitution et les bases des politiques d'améliorations foncières.
- ▶ **La loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage** a pour but de «ménager et protéger l'aspect caractéristique du paysage et des localités, les sites évocateurs du passé, les curiosités naturelles et les monuments du pays et de promouvoir leur conservation et leur entretien (...) de protéger la faune et la flore indigène ainsi que leur espace vital naturel...».
- ▶ **La loi fédérale sur la protection de l'environnement** a pour but de «protéger les hommes, les animaux et les plantes, leurs biocénoses et leurs biotopes des atteintes nuisibles ou incommodantes, et de conserver la fertilité du sol».
- ▶ **La loi fédérale sur les forêts** a pour but d'assurer la conservation des forêts dans leur étendue et leur répartition géographique; de protéger les forêts en tant que milieu naturel; de garantir que les forêts remplissent leurs fonctions et de maintenir et de promouvoir l'économie forestière.
- ▶ **La loi fédérale sur le droit foncier rural** a pour but d'encourager la propriété foncière rurale (et en particulier de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive), ainsi que d'améliorer les structures; de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles et de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles. Elle s'applique aux immeubles agricoles isolés ou faisant partie d'une entreprise agricole situés hors zone à bâtir et dont l'utilisation agricole est licite. Elle prévoit qu'aucun immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (...).



Comment savoir si votre projet de construction agricole est compatible avec les autres intérêts prépondérants?

Les principaux critères à prendre en compte sont:

- ▶ effets sur la nature (biotopes, milieux naturels intéressants, couloirs à faune, etc.)
- ▶ effets sur l'environnement (eaux souterraines, eaux de ruissellement, nuisances sonores et olfactives principalement)
- ▶ localisation à proximité des constructions existantes et implantation judicieuse (préservation de l'outil de travail agricole)
- ▶ possibilité d'équiper rationnellement le bâtiment (réseaux, accès)
- ▶ utilisation rationnelle des investissements de l'Etat (par exemple amélioration foncière)
- ▶ absence de solution alternative opérationnelle dans les bâtiments existants ou à proximité (utilisation mesurée du sol)
- ▶ qualité de l'intégration dans le paysage naturel et construit (volumétrie, emplacements, mouvements de terrain, matériaux, couleurs, mesures d'intégration, etc.)
- ▶ empiètement minimal sur de bonnes terres agricoles.

Pour intégrer ces divers points de vue de manière équilibrée, l'évaluation des projets suppose une «pesée des intérêts» en présence (voir un exemple dans l'encadré ci-contre).

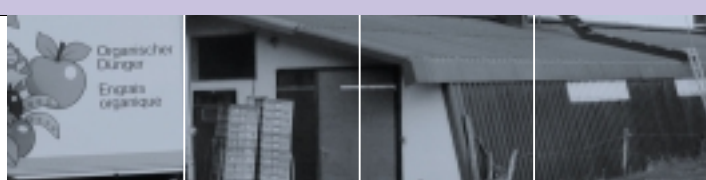
Un exemple de «pesée des intérêts»

Un agriculteur souhaite regrouper son bétail dispersé dans plusieurs étables trop vétustes pour être modernisées. Il fait le projet de construire, en zone agricole, un nouveau bâtiment pour abriter les animaux, les équipements nécessaires et quelques machines agricoles.

Ses premières démarches consistent à démontrer que son exploitation est viable sur le long terme, que le programme du projet est conforme à la zone agricole, correspond à ses besoins et qu'il n'existe pas de possibilités de construire dans une autre zone proche. Enfin, il lui reste à examiner les autres intérêts en présence.

Imaginons qu'il dispose de quatre terrains possibles. Pour savoir lequel choisir, il évalue les avantages et les inconvénients de chacun, de façon à choisir la meilleure opportunité. Par exemple:

- ▶ le premier terrain se trouve près d'une rivière qui fonctionne comme un couloir à faune important à l'échelon de la région
- ▶ le deuxième terrain est exposé à des risques d'infiltration incompatibles avec la protection des eaux souterraines. De plus, le futur rural aurait un fort impact sur le paysage
- ▶ le troisième terrain est très proche d'une zone villas, le voisinage risquant d'être source de conflits
- ▶ le quatrième terrain ne pose aucun de ces problèmes et paraît donc préférable.



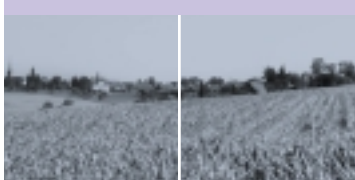
Cas particulier: projets soumis à une étude d'impact sur l'environnement

Si votre projet dépasse une certaine importance, vous devez faire effectuer une étude d'impact démontrant qu'il est compatible avec l'environnement (voir encadré ci-dessous).

Quand faut-il une étude d'impact sur l'environnement?

Selon l'ordonnance du 19 octobre 1988 relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, une telle étude est obligatoire, par exemple, pour les constructions agricoles destinées à l'élevage d'animaux de rente comprenant plus de...

- ... 125 places pour le gros bétail (étables d'alpage exceptées) ou
- ... 100 places pour les veaux à l'engrais ou
- ... 75 places pour les truies mères ou
- ... 500 places pour porcs à l'engrais ou
- ... 6'000 places pour pondeuses ou
- ... 6'000 places pour poulets à l'engrais ou
- ... 1'500 places pour dindes à l'engrais.



Chapitre 2

Quelles démarches effectuer: votre projet de construction agricole en trois temps

En ayant parcouru le chapitre 1, vous savez si votre projet de construction agricole en zone agricole a une chance d'obtenir un permis de construire et donc de se concrétiser. Reste à passer aux actes. Le chapitre 2 vous présente les démarches à effectuer, de la programmation initiale à l'obtention du permis de construire. Il ne traite pas des procédures de planification (d'une zone spéciale, par exemple), conduites par les municipalités en coordination avec le canton. Vous y trouverez les interlocuteurs à consulter pour savoir dans quel sens orienter votre projet, quelles précautions prendre à chaque étape et comment opérer pour mener à bien la procédure avec les meilleures garanties de succès et dans les meilleurs délais.

Vos interlocuteurs

Comme tout projet de construction, un projet de construction agricole doit respecter toutes les procédures et les lois habituelles.

En outre, en zone agricole, la loi fédérale prévoit la nécessité d'obtenir une **autorisation spéciale cantonale**, l'autorité d'exécution étant le Service de l'aménagement du territoire (SAT). A la différence de la zone à bâtir, où le Service de l'aménagement du territoire n'intervient généralement pas, ce service cantonal a donc un rôle central à jouer en zone agricole.

> Services cantonaux

Pour l'application de la législation fédérale sur les constructions en zone agricole (LAT), vous aurez deux interlocuteurs principaux:

- ▶ **le Service de l'aménagement du territoire**, du Département des infrastructures, chargé d'appliquer la législation sur la zone agricole
- ▶ **le Service de l'agriculture**, du Département de l'économie, compétent pour les aspects agricoles de votre demande.

Chacun de ces deux services est en mesure de vous mettre en contact, si nécessaire et selon les particularités de votre projet, avec d'autres services cantonaux concernés: Service des améliorations foncières (SAF), Service des forêts, de la faune et de la nature (SFFN), Centre de conservation de la faune et de la nature, Service des bâtiments, monuments et archéologie (SBMA), section monuments et sites, Service des eaux, sols et assainissement (SESA), etc.

> Municipalité

C'est la municipalité de votre commune qui reçoit votre demande de permis de construire, met votre projet à l'enquête publique, transmet le dossier à l'autorité cantonale, puis délivre le permis de construire.

En application des règles communales régissant les constructions et l'aménagement, elle peut refuser un projet que le canton aurait jugé conforme à la législation fédérale et cantonale ou prévoir des conditions particulières. Mais elle ne peut pas accepter un projet jugé non conforme par le canton.

> Voisins et associations

Votre projet sera mis à l'enquête publique. C'est dire qu'une personne s'estimant lésée ou une organisation au bénéfice d'un droit de recours pourront s'y opposer. Mieux vaut anticiper: aller voir vos voisins ou les associations concernées et trouver un arrangement en adaptant le projet, avant d'engager des procédures formelles.



Une démarche en trois temps

Un projet de construction agricole se conduit en trois temps: programmation, étude détaillée et procédure formelle.

> Temps 1: programmation

Avant de choisir un terrain, des matériaux ou des formes de construction, il faut prendre le temps de bien assurer la programmation de votre projet. Inutile de faire les frais d'une étude détaillée si ce projet n'est légalement ou financièrement pas réalisable!

Dans un premier temps, vous aurez certainement été discuter de votre projet avec d'autres agriculteurs. Mais aussi, s'agissant d'un projet mettant en jeu l'économie de votre exploitation et les possibilités d'aides financières, il vous est vivement recommandé de prendre contact avec vos conseillers agricoles et financiers habituels et avec l'architecte que vous envisagez de mandater pour la construction. Ceux-ci vous aideront à orienter vos choix et à vous piloter dans les démarches à effectuer.

Parallèlement, il faut examiner si vous pouvez bénéficier des crédits d'investissement ou d'autres aides financières prévues par la Confédération et par le canton en faveur des constructions agricoles au titre des améliorations structurelles (voir encadré ci-contre).

Possibilités d'aides financières aux constructions agricoles

Trois possibilités d'aides financières existent:

- ▶ l'Office de crédit agricole octroie des prêts sans intérêt par la Fondation d'investissement rural, supervisée par le Service de l'agriculture
- ▶ le Service des améliorations foncières subventionne certains projets de constructions rurales, ainsi que des ouvrages collectifs édifiés dans le territoire rural
- ▶ le Fonds d'investissements agricoles, également supervisé par le Service de l'agriculture, peut accorder une aide unique à un moment clé du développement de votre exploitation.



> Temps 2: étude détaillée

Une fois assurée la programmation, vous pouvez passer à l'étude détaillée de votre projet.

Vous pouvez adresser à la municipalité de votre commune une **demande préalable**, pour avis et transmission au Service de l'aménagement du territoire (SAT). Pour cela, il suffit d'établir un dossier restreint, mais contenant les éléments permettant de vérifier les points principaux. A ce stade, vous n'avez pas besoin d'un mandataire. La demande sera traitée par le Service de l'aménagement du territoire, qui donnera un premier avis sur la base des éléments que vous lui fournirez. Cette prestation est gratuite.

Ensuite, pour la mise au point du **dossier définitif** de demande de permis de construire, vous devez faire appel à un mandataire. Votre projet doit être établi par un architecte professionnel qualifié (au bénéfice d'un diplôme reconnu en Suisse ou inscrit au Registre des architectes) qui en précise les formes, les matériaux, l'orientation, l'inscription dans le terrain, les aspects relatifs à l'énergie, à l'environnement, etc.

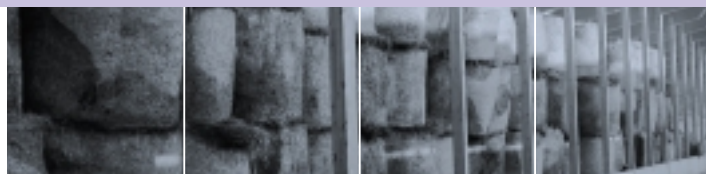
Mieux vaut n'engager la procédure formelle qu'à coup sûr. En effet, une fois votre projet déposé à l'enquête publique, il vous sera certes possible de le modifier, mais cela nécessitera une enquête complémentaire.

> Temps 3: procédure formelle

En zone agricole, la procédure formelle du permis de construire se déroule de la façon suivante.

- ▶ Vous déposez à la municipalité de votre commune le dossier préparé par votre mandataire, dans le nombre d'exemplaires requis (actuellement 7 exemplaires).
- ▶ La municipalité ouvre l'enquête publique. Elle assure l'affichage dans la commune. Parallèlement, elle transmet le dossier à l'autorité cantonale (Centrale des autorisations en matière d'autorisations de construire CAMAC), pour examen de conformité par les divers services cantonaux concernés.
- ▶ Si le dossier est complet, l'autorité cantonale dispose de 30 jours pour se prononcer formellement sur la conformité de votre projet et délivrer une «autorisation spéciale». Le délai est plus important en cas d'étude d'impact sur l'environnement.
- ▶ Dès réception de la synthèse des préavis cantonaux, la municipalité a 30 jours pour délivrer le permis de construire.

Le délai de recours est de 20 jours. Une fois l'autorisation obtenue, le propriétaire décide de la date des travaux. Un permis de construire est valable deux ans et prolongeable d'un an.





Liste des abréviations

CAMAC	Centrale des autorisations en matière d'autorisations de construire
DEC	Département de l'économie
DINF	Département des infrastructures
EBE	Excédent brut d'exploitation agricole (directive fédérale)
ESO	Excédent sur opérations courantes d'une exploitation agricole (directive fédérale)
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LDFR	Loi fédérale sur le droit foncier rural
OAT	Ordonnance d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire
SAF	Service des améliorations foncières (DINF)
SAGR	Service de l'agriculture (DEC)
SAT	Service de l'aménagement du territoire (DSE)
SBMA	Service des bâtiments, monuments et archéologie
SESA	Service des eaux, sols et assainissement
SFFN	Service des forêts, de la faune et de la nature
UMOS	Unité de main-d'oeuvre standardisée (directive fédérale)
VTT	Vélo tout-terrain

© Lausanne, Etat de Vaud, Conseil d'Etat, mai 2003

Conception: Service de l'aménagement du territoire (SAT)

Ecriture: Richard Quincerot (Permis de construire)

Graphisme: Dominick Emmenegger (Vitamine)

Photographies: Service de l'aménagement du territoire (SAT)

Pour consulter la législation...

- fédérale: www.admin.ch/ch/f/rs/c700.html et [c700_1.html](http://www.admin.ch/ch/f/rs/c700_1.html)
- cantonale: www.rsv.vd.ch rubrique de recherche «aménagement du territoire»

