

2



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



Introduction

Mutations du monde agricole: des constructions inutilisées

L'évolution actuelle de l'agriculture conduit à la désaffectation de nombreuses constructions agricoles. D'une part, le nombre d'exploitations décroît régulièrement: depuis 1945, il a diminué de plus de la moitié et, chaque année en Suisse, plus de 2000 fermes sont abandonnées. D'autre part, bien des constructions traditionnelles ne sont pas adaptables aux nouvelles normes d'exploitation et sont délaissées pour des constructions neuves – ainsi, de nombreuses étables anciennes ne sont plus conformes aux normes d'hygiène modernes.

Or parallèlement, l'attrait de la campagne pour les citoyens ne cesse d'augmenter. Bien des personnes qui travaillent en ville rêvent d'habiter dans le territoire rural, où les terrains sont moins chers et les conditions de vie plus proches de la nature. De même, des activités toujours plus nombreuses et diversifiées cherchent à s'implanter à la campagne: loisirs de plein air (manèges, golf, ski, VTT, etc.) et services divers (formation, thérapies, etc.).

D'un côté, une offre importante de campagnes «à vendre»; de l'autre, une demande soutenue d'utilisations urbaines: cette situation risquait fort de provoquer une urbanisation sauvage des campagnes («rurbanisation»), avec des effets observés ailleurs: gaspillage du sol, concurrence inégale avec l'agriculture et accélération de l'exode rural, infrastructures coûteuses, aggravation des problèmes de transport et de pollution, «mitage» et destructuration du paysage, atteintes durables à l'environnement et à la nature, etc.

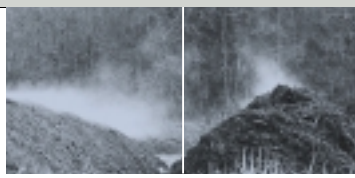
Empêcher l'urbanisation des campagnes

Pour lutter contre cette tendance, le législateur a distingué deux grands types de zones. Dans la règle,

- ▶ les «zones à bâtir» sont destinées aux constructions
- ▶ les autres territoires, dits «hors zone à bâtir», doivent être maintenus autant que possible libres de constructions, sauf pour les bâtiments absolument indispensables (agricoles, transformateurs électriques, etc.). C'est notamment le cas de la **zone agricole ou viticole** (voir ci-dessous).

Un terrain peut être...

- ▶ en zone à bâtir, expressément destiné à des constructions et équipé à cette fin
- ▶ hors zone à bâtir, maintenu autant que possible libre de constructions
 - > **zone agricole ou viticole**
 - > zone à protéger (nature et paysage)
 - > autre zone (aire forestière, verdure, délassement, spéciale, etc.).



En zone agricole, la loi est très stricte pour les constructions:

- ▶ un projet de **construction neuve non agricole** n'a aucune chance d'être autorisé (sauf exceptions dûment recensées comme une antenne de téléphone mobile, par exemple): dans la règle, sa place est dans une zone à bâtir
- ▶ les possibilités de **reconvertir d'anciennes constructions agricoles inutilisées** pour y établir d'autres activités (logement non agricole, loisirs, bureaux, ateliers, hôtels, etc.) sont limitées.

Déjà très restrictive à l'égard des constructions non agricoles en zone agricole au moment de sa mise en place, la *loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT)* s'est renforcée et précisée en 2000. Ce guide, établi à l'intention des non agriculteurs, présente les possibilités offertes et les démarches à effectuer.

Permis de construire, autorisation spéciale et enquête publique

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 cantonales et communales 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. Ainsi, la transformation d'une ancienne ferme en logement pour non agriculteurs, même sans travaux, nécessite une autorisation spéciale (voir encadré ci-contre).

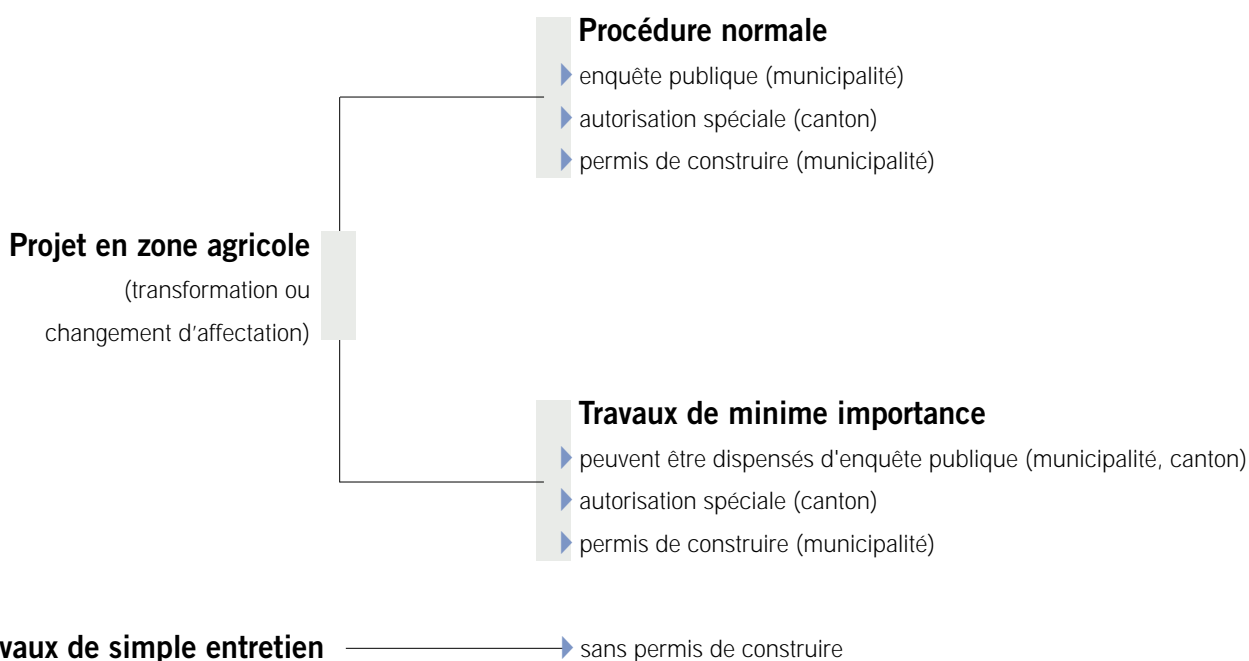
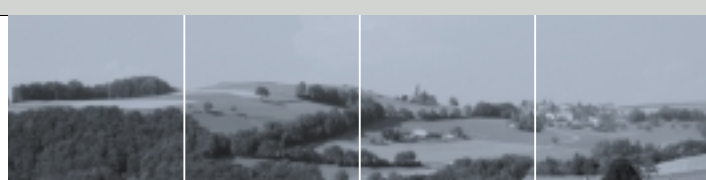
Changement d'affectation sans travaux

Il arrive qu'un agriculteur vende un bâtiment agricole inutilisé à un non agriculteur, qui décide de l'occuper sans y faire de travaux.

- ▶ Il s'agit d'un **changement d'affectation**: une autorisation spéciale du Service de l'aménagement du territoire (SAT) est nécessaire. Elle est délivrée à l'occasion du morcellement ou du partage matériel permettant de détacher cette construction du domaine agricole. Ces modifications foncières nécessitent une autorisation de la «Commission foncière rurale I», en application de la *loi sur le droit foncier rural (LDFR)*.
- ▶ Si le projet de changement d'affectation n'a aucun effet sur le territoire et l'environnement, la municipalité peut décider de le dispenser d'enquête publique, sur préavis positif du SAT.

De même, le cas d'un agriculteur changeant de profession et souhaitant continuer à habiter son logement implique un changement d'affectation, certes purement juridique, mais qui nécessite également une autorisation. Le propriétaire doit faire une demande pour changement d'affectation sans travaux à la municipalité, qui transmet au SAT.

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



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

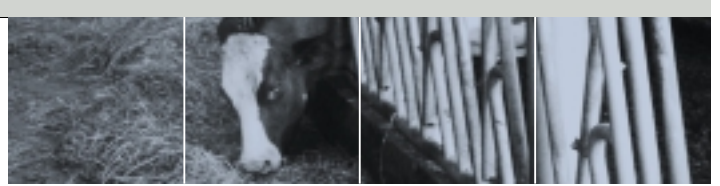
Constructions non agricoles: des critères d'autorisation très restrictifs

Vous n'êtes pas agriculteur professionnel (même si vous pratiquez l'agriculture ou le jardinage comme un passe-temps). Vous êtes intéressé par une ancienne construction rurale, qui se situe en zone agricole et n'est plus utilisée pour l'agriculture. Vous en héritez ou envisagez de l'acheter. Vous imaginez la reconverter en habitation, en équipement de loisir ou en surface d'activités, en l'occupant telle quelle ou en faisant des travaux plus ou moins importants. Avant de prendre une décision, vous souhaitez savoir ce qui est autorisé par la loi et ce qui ne l'est pas.

Ce premier chapitre vous présente l'essentiel des données à connaître. Il passe en revue les critères que doit satisfaire un projet non agricole pour obtenir un permis de construire en zone agricole.

La loi fédérale ne vous autorise pas à réaliser une construction neuve. Mais elle laisse ouverte, dans certaines limites, trois éventualités:

- ▶ la possibilité de transformer un ancien logement agricole en logement non agricole
- ▶ celle de reconverter un bâtiment existant pour abriter une activité artisanale ou commerciale
- ▶ certaines possibilités supplémentaires réservées aux bâtiments constituant des cas spéciaux.



Cas 1

Transformation d'un logement agricole en logement non agricole

Dans la règle, les non agriculteurs habitent dans les zones à bâtir. La loi fédérale ne les autorise pas à récupérer n'importe quelle construction agricole désaffectée – une ancienne grange, par exemple – pour en faire leur logement. Sauf cas spéciaux (voir pages 10-11), ils n'ont que la possibilité d'habiter un ancien logement agricole – qui se trouve vide à la suite d'une fusion de deux exploitations, par exemple.

Le nombre de logements ne peut pas augmenter. L'ampleur des travaux de transformation et d'agrandissement pouvant être autorisés dépend de la date de première affectation en logement non agricole. La date-clé est celle de la *Loi sur la protection des eaux contre la pollution (LPEP)* qui, le 1er juillet 1972, a institué pour la première fois une séparation stricte entre les terrains constructibles et non constructibles. Depuis cette date, tout autre logement qu'un logement indispensable à un agriculteur est non conforme à la zone agricole. Seuls les logements non agricoles existants avant cette date bénéficient du principe juridique de la garantie des situations acquises.

Logement non agricole avant le 1er juillet 1972

Les bâtiments qui ont fait l'objet d'un changement d'affectation dûment autorisé avant le 1er juillet 1972 étaient conformes au droit de l'époque – même si, depuis, les conditions ont changé. Dès lors, ils peuvent être rénovés, transformés, reconstruits et même agrandis dans une certaine mesure. Il en va de même pour les logements non agricoles construits à neuf selon la loi avant cette date, notamment sur la base de la «règle des 4'500 m²» qui permettait de construire n'importe où si l'on possédait au moins 4'500 m² de terrain (1964 à 1972).

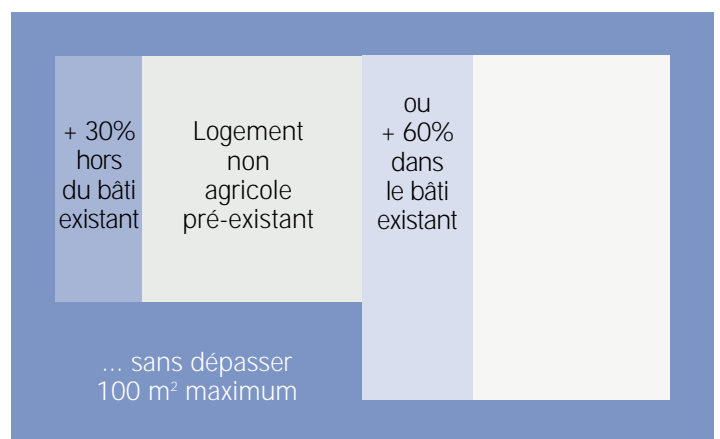
Dans ces situations, les possibilités d'agrandissement sont, par rapport à la surface habitable préexistante:

- ▶ au maximum + 30% hors du volume bâti existant
- ▶ ou 60% à l'intérieur du volume bâti
- ▶ sans dépasser 100 m² (calcul selon directives fédérales), ce qui représente une surface appréciable pour un logement.

De ces possibilités, il faut retrancher les agrandissements déjà effectués depuis 1972.

A noter que les surfaces annexes aux surfaces habitables (garage, cave, chaufferie, etc.) peuvent elles aussi être agrandies dans une même proportion.

Logement non agricole au 1er juillet 1972, agrandissement autorisé



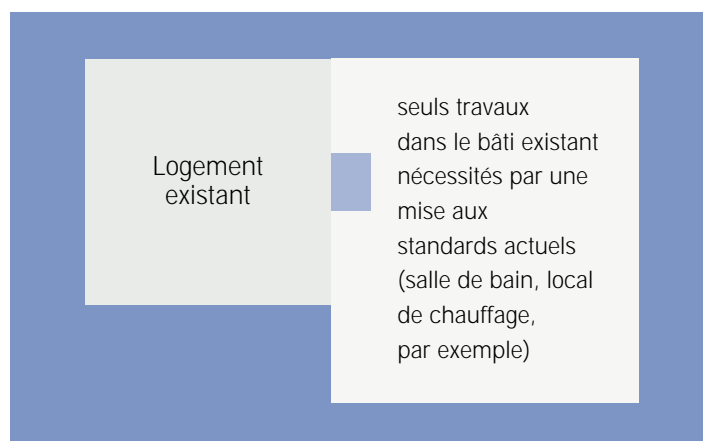


Logement qui était encore agricole le 1er juillet 1972

Si le logement n'était pas déjà reconverti en logement non agricole le 1er juillet 1972, les possibilités de transformation sont plus limitées (sauf cas spéciaux, voir pages 10-11).

- ▶ Dans la règle, la loi fédérale interdit tout agrandissement hors du volume bâti préexistant.
- ▶ Elle n'autorise à reconvertir que la partie «habitation» du bâtiment existant. La création de nouvelles pièces dans les volumes existants, par exemple de chambres dans les combles ou dans une ancienne grange, n'est pas autorisée.
- ▶ Seuls sont admis, dans le reste des volumes existants, des travaux mineurs d'adaptation aux standards actuels – par exemple création ou agrandissement d'une salle de bains ou local de chauffage.

Il est possible, dans une certaine mesure, de modifier des locaux annexes, chaufferie ou garage par exemple, qui ne comptent pas dans les surfaces habitables.



Logements non agricoles au 1er juillet 1972, aménagements autorisés



Aussi, si vous souhaitez occuper un logement non agricole situé hors zone à bâtir, **il est très important d'établir de quelle époque date son affectation non agricole** (voir encadré ci-contre).

Enfin, conformément à la loi fédérale, le projet doit respecter l'identité du bâtiment et de ses abords, ainsi que les conditions suivantes:

- ▶ la construction doit avoir été bâtie et transformée légalement
- ▶ le projet n'a aucun impact important sur le territoire et l'environnement
- ▶ il ne contrevient à aucune autre loi fédérale
- ▶ il exige tout au plus une légère extension des équipements existants
- ▶ tous les coûts d'infrastructure supplémentaires sont à la charge du propriétaire
- ▶ les exigences majeures de l'aménagement du territoire ne s'y opposent pas (lois sur l'aménagement du territoire, la protection de l'environnement, les forêts, les eaux, la protection de la nature, des monuments et des sites, la protection du paysage, etc.).

Comment établir la date de référence pour un logement non agricole

Pour établir de quand date un logement non agricole, on peut utiliser les références suivantes:

- ▶ les permis de construire délivrés (les dossiers sont archivés à la commune)
- ▶ les changements de propriétaire, si le bâtiment a été vendu à un non agricole
- ▶ si l'exploitation agricole a cessé, l'ancien agriculteur et sa famille possèdent peut-être des pièces attestant de la date de ce changement, ou des contrats de location de champs qui démontrent à quelle date l'exploitation s'est arrêtée
- ▶ des souvenirs de personnes âgées du village
- ▶ les successions peuvent également donner des indices.

Le notaire peut peut-être vous aider dans vos recherches.

Il existe toutefois des cas où il est difficile d'établir la date de la fin de l'usage agricole avec précision, notamment si l'agriculteur âgé a diminué ses activités progressivement.

En ce cas, mieux vaut vous renseigner auprès du SAT sur les possibilités de transformation.



Cas 2

Transformation d'un bâtiment existant pour une activité non agricole (artisanale ou commerciale)

Dans la règle, les activités artisanales ou commerciales ont leur place dans les zones à bâtir. En zone agricole, la loi fédérale interdit de créer des surfaces d'activités dans des constructions neuves et dans des bâtiments existants. De rares exceptions sont admises dans certains cas spéciaux (voir pages 10-11).

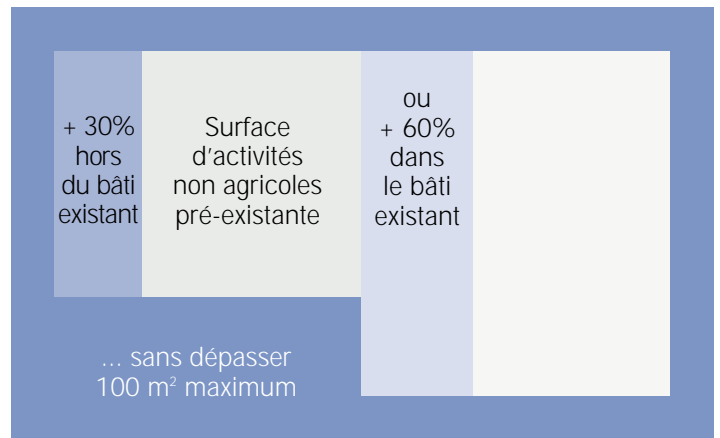
Les possibilités de transformation et d'agrandissement dépendent de la date de première affectation du bâtiment à une activité artisanale ou commerciale. La date de référence a été fixée par le législateur au 1er janvier 1980, date d'entrée en vigueur de la *Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)*.

Locaux d'activités non agricoles autorisés avant le 1er janvier 1980

Les locaux artisanaux ou commerciaux créés ou reconvertis avant cette date bénéficient de la garantie de la situation acquise. Il en est de même des locaux qui n'étaient pas agricoles et se sont retrouvés en zone agricole après la création du régime des zones. Ils peuvent continuer à abriter des activités artisanales et commerciales, être rénovés, transformés, reconstruits, voire même agrandis dans une certaine mesure.

Les limites sont les mêmes que pour les logements (cas précédent), à la différence que la limite de 100 m² n'est pas absolue :

- ▶ + 30% de la surface existante hors du volume existant
- ▶ ou + 60% à l'intérieur et
- ▶ sans dépasser 100 m² (calcul selon directives fédérales), sauf s'il est démontré qu'un agrandissement plus important est indispensable au maintien de l'entreprise.



Surfaces d'activités non agricoles autorisées avant le 1er janvier 1980, agrandissement maximum autorisé



Locaux d'activités non agricoles autorisés après le 1er janvier 1980

Après 1980, des locaux à usage artisanal ou commercial n'ont normalement pas été autorisés en zone agricole. Si toutefois le cas devait se présenter, les possibilités de transformations se réduiraient à une mise au standard des constructions, sans agrandissement des surfaces de plancher existantes.

Dépôt dans un ancien bâtiment agricole

En zone agricole, des bâtiments ayant perdu leur usage agricole peuvent être réaffectés à usage de dépôt, si cet usage n'a pas d'impact sur l'environnement et sur le territoire: le dépôt ne doit induire que du trafic occasionnel et les matières en dépôt doivent être sans danger pour l'environnement.

Les cas autorisés sont, par exemple: dépôt pour une petite entreprise de ferblanterie, stockage de meubles, de caravanes, etc.

Ces projets sont un cas particulier des **changements d'affectation sans travaux**, comme pour la réutilisation sans travaux d'un ancien logement agricole. En pratique, au vu des effets concrets que le changement d'utilisation entraîne pour le territoire et l'environnement, ils sont pratiquement toujours soumis à autorisation spéciale et à permis de construire.

Autres affectations non agricoles en zone agricole: chevaux

La loi fédérale autorise un non agriculteur à **réutiliser une étable à vaches comme écurie pour quelques chevaux de loisirs**, uniquement pour son usage personnel et en relation avec un logement existant dans le même bâtiment. Les locaux sont alors considérés comme surfaces annexes au logement et peuvent faire l'objet de travaux limités, indispensables à l'usage projeté (rehaussement de plafond, par exemple).

En revanche, en zone agricole, la loi fédérale n'autorise pas un non agriculteur à **transformer un rural en écurie pour chevaux de selle** pour créer une entreprise de loisirs (chevaux en pension, manège, etc.).

Constructions imposées par leur destination

Il existe en zone agricole des constructions autorisées parce qu'elles sont imposées par leur destination: nécessaires à un besoin d'intérêt général et impossibles à localiser en zone à bâtir (stand de tir, station d'épuration, refuge de montagne, installation de télésiège de taille restreinte...).

Lorsque de telles constructions sont désaffectées – par exemple un stand de tir qui n'a plus d'usage –, la loi fédérale autorise à les transformer. Les possibilités se limitent à l'utilisation des locaux dans leur configuration, une adaptation technique aux standards actuels étant toutefois possible, sans extension des surfaces de plancher. Mais le nouvel usage, par sa nature, doit rester proche de l'usage premier.



Cas 3

La seule marge d'appréciation que la loi fédérale laisse aux cantons concerne les «cas spéciaux» d'anciens bâtiments agricoles désaffectés et ayant une valeur patrimoniale. Ces bâtiments peuvent être reconvertis à des affectations non agricoles si c'est le seul moyen de les préserver.

La loi vaudoise utilise cette marge de manoeuvre au maximum des possibilités. Deux cas se présentent, pour un non agriculteur:

- ▶ les constructions «jugées dignes d'être protégées» **pour leur valeur architecturale, paysagère, historique ou culturelle**: par exemple, ancienne ferme ou ancien moulin (voir encadré ci-contre)
- ▶ les constructions protégées en tant qu'**éléments caractéristiques du paysage**: cette disposition sera utilisable lorsque le plan directeur cantonal en aura précisé les conditions d'application.

Cas spéciaux de droit cantonal

Quelles constructions sont «jugées dignes d'être protégées» pour leur valeur architecturale, paysagère, historique ou culturelle?

- ▶ Constructions inscrites à l'inventaire des monuments historiques ou pouvant l'être, et ayant conservé leurs qualités patrimoniales.
- ▶ Constructions déclarées dignes d'être protégées par une procédure de planification communale ou intercommunale qui identifie, dans un périmètre donné, les bâtiments méritant sauvegarde (par exemple le plan général d'affectation de la commune): une telle démarche doit émaner de la commune, porter sur un ensemble de bâtiments et faire appel à un mandataire qualifié.
- ▶ A défaut d'une telle planification générale, construction déclarée digne d'être protégée dans une procédure au cas par cas: vous devrez alors soumettre le dossier de votre construction et de votre projet de réaffectation aux services cantonaux compétents, le Service des bâtiments, monuments et archéologie (SBMA) qui statuera et le Service de l'aménagement du territoire qui émettra ses remarques, d'entente avec la section des monuments et sites, sur le contenu du projet.

Les projets de reconversion doivent respecter les conditions limitatives imposées par la sauvegarde du patrimoine et par les exigences majeures de l'aménagement du territoire. La loi ne fixe pas de limites chiffrées aux possibilités de transformation. L'intention générale étant la préservation qualitative d'un patrimoine, tout dépend des caractéristiques du bâtiment, de sa structure et de ses abords.



Zones spéciales

Enfin, la loi fédérale prévoit que les communes puissent instituer, en zone agricole, des zones spéciales offrant à des non agriculteurs des possibilités plus importantes de reconverter d'anciennes constructions agricoles désaffectées. Ces **zones spéciales** devront respecter le plan directeur cantonal et l'équipement devra y être suffisant.

Elles peuvent être de trois types.

- ▶ si votre construction est située dans une **zone de maintien de l'habitat rural** ou dans une **zone de hameau** (voir encadré ci-contre), vous pouvez être autorisé à en modifier l'affectation, moyennant le respect des conditions fixées par les règles de la zone
- ▶ des dispositions de même type sont envisagées pour des **«territoires à habitat traditionnellement dispersé»**: le plan directeur cantonal en fixera les conditions d'application
- ▶ des zones spéciales peuvent être créées **pour des activités spécifiques dont la localisation s'impose hors des zones à bâtir**, avec ou sans logements liés: par exemple sports (manège, tir, VTT, etc.), loisirs de plein air (ski, golf, motocross), extraction de gravier, porcheries non liées à des exploitations agricoles, attractions touristiques (zoo de Servion, Signal-de-Bougy, etc.), activité d'intérêt public (installation d'importance communale - déchetterie par exemple – ou cantonale – Plan d'affectation cantonal pour l'installation de stockage de déchets stabilisés d'Oulens, par exemple). Le règlement de chaque zone précise la nature et l'importance des constructions et des activités conformes autorisées.

Zones de hameaux: dispositions transitoires

Dans l'attente des critères que fixera le plan directeur cantonal, des dispositions transitoires permettent d'appliquer immédiatement les dispositions relatives aux zones de hameaux.

Pour pouvoir être instituée, une telle zone doit:

- ▶ comporter au moins cinq bâtiments d'habitation d'origine agricole et formant une entité cohérente bien séparée du village
- ▶ comprendre une majorité de constructions ayant perdu leur usage agricole
- ▶ ne pas comporter de nouvelles constructions, à l'exception de dépendances de peu d'importance.

Pour plus de détails,

consulter le guide particulier **«3 En zone agricole: quelles constructions pour le tourisme, le sport et les loisirs?»**



Chapitre 2

Quelles démarches effectuer: votre projet en trois temps

Après avoir parcouru le chapitre 1, vous savez si vous avez une chance, en tant que non agriculteur, de reconvertir une ancienne construction agricole située en zone agricole. Reste à passer aux actes. Le chapitre 2 vous présente les démarches à effectuer, de la programmation initiale du projet 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

Tout projet de construction doit respecter 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 pratique en zone à bâtir, où le Service de l'aménagement du territoire n'intervient généralement pas, ce service 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 ce service pour interlocuteur principal. Le SAT sera en mesure de vous mettre en contact, si nécessaire et selon les particularités de votre projet, avec d'autres services cantonaux concernés: Service de l'agriculture (SAGR), 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.

Sur la base 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. 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 et 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 l'engagement de procédures formelles.



Une démarche en trois temps

Un projet de construction 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!

Le moyen le plus sûr est de rencontrer les interlocuteurs qui seront appelés à juger de la conformité de votre projet par rapport aux diverses législations concernées.

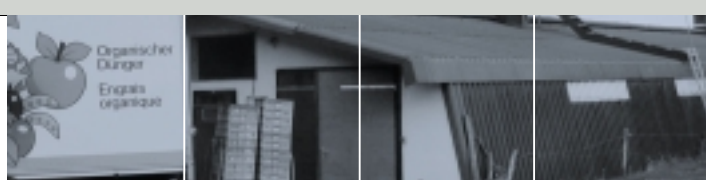
> Temps 2: étude détaillée

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 vous faut 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.

Une fois votre projet déposé à l'enquête publique, il vous sera certes possible de le modifier, mais cela nécessitera une enquête complémentaire. Mieux vaut procéder avant aux adaptations nécessaires.



> 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».
- ▶ 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 (DSE)
SAGR	Service de l'agriculture (DEC)
SAT	Service de l'aménagement du territoire (DINF)
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»

