

Directive du Conseil d'Etat à l'intention de son administration approuvée le 16 avril 2003 (application dès le 22 mai 2003)

RECAPITULATIF DES CRITERES DE DECISIONS POUR L'EXAMEN DES PROJETS HORS ZONE A BÂTIR

NOTIONS A EXPLICITER	CRITERES D'ANALYSE DES DOSSIERS
UN AGRICULTEUR – DEFINITIONS	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une exploitation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unité d'exploitation autonome sur le plan juridique, disposant de son propre résultat d'exploitation et exploitée toute l'année (OTerm) ▪ Reconnue tacitement ou formellement par le SAGR
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une entreprise 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 7 de la Loi fédérale sur le droit foncier rural
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une communauté d'exploitation (35 OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Groupement de plusieurs exploitations proches dans le territoire dont chaque membre ne travaille pas en dehors de la communauté d'exploitation à plus de 75% (OTerm) ▪ Reconnue par le SAGR
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une communauté d'élevage (35 OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Collaboration de plusieurs exploitations pour garder ensemble des animaux de rente et dont chaque membre travaille dans son exploitation (OTerm) ▪ Reconnue par le SAGR
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une communauté de production (34 al. 2 OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Collaboration de plusieurs exploitations pour la transformation ou la commercialisation des produits agricoles (OAT) ▪ Absence de statut administratif particulier
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un agriculteur à titre de loisirs 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revenu lucratif possible à déterminer : hors cadre loisirs ▪ Revenu lucratif impossible à déterminer : 2 critères cumulatifs : unités de main-d'œuvre standard (UMOS) et surface minimale exigées pour les paiements directs + commercialisation des produits de l'exploitation ou revenus provenant de l'exploitation de surfaces proches de leur état naturel

NOTIONS A EXPLICITER	CRITERES D'ANALYSE DES DOSSIERS
AUTORISATIONS ET PLANIFICATION – CADRE GENERAL	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Règle générale sur les autorisations de construire hors zone à bâtir 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tout travail de construction ou démolition modifiant de façon sensible un terrain ou un bâtiment doit être autorisé avant d'être exécuté ▪ Il doit être soumis à l'enquête publique ▪ Hors zone à bâtir, le DINF délivre une autorisation spéciale ▪ La municipalité délivre le permis de construire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dispense d'enquête publique 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les projets de minime importance (RATC 72d) comme les cabanes, les places de stationnement, les fontaines ... ▪ Mais nécessité des autorisations cantonales et du permis de construire délivré par la municipalité
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dispense d'autorisation de construire 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Possibilité réservée à la zone à bâtir ▪ Pour les installations techniques intérieures (RATC 68a) avec contrôle de conformité au moment de la délivrance du permis d'habiter
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limite maximum pour une autorisation de construire <i>Voir tableau détaillé sur ce point, p. 15 et 16</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jusqu'à la limite du développement interne ▪ en dessous du seuil EIE (étude d'impact sur l'environnement) pour les élevages porcin et bovin ▪ Si les effets sur le territoire, le paysage ou le voisinage ne sont pas importants (taille des constructions, impact visuel fort, nuisances prévisibles ...) ▪ Si le projet ne pose pas de problème des points de vue de la rationalisation de l'utilisation du sol ou des équipements ▪ Jusqu'à la limite des effectifs maximaux pour l'élevage d'animaux de rente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intérêt de la planification 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour disposer d'une vision du territoire rural à la bonne échelle avec une pesée des intérêts et leur coordination ▪ Pour permettre le débat démocratique ▪ Pour pouvoir prendre en compte des étapes successives de développement et garantir la sécurité des possibilités de construire ▪ Pour intégrer des mesures compensatoires ou complémentaires augmentant l'acceptabilité du projet ▪ Pour gagner du temps en vue de l'obtention du permis de construire

NOTIONS A EXPLICITER	CRITERES D'ANALYSE DES DOSSIERS
UN AGRICULTEUR – CONSTRUCTIONS AGRICOLES	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Production tribulaire du sol (34 al.1 OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sol facteur majeur de production de l'exploitation : <ul style="list-style-type: none"> - une part prépondérante des revenus est assurée par des produits cultivés en pleine terre et/ou - les animaux sont nourris de manière prépondérante avec le produit des cultures en pleine terre
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Subsistance de l'exploitation à long terme : critères de viabilité (34/4c OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ EBE (excédent brut d'exploitation) ou ESO (excédent sur opérations courantes) permet dans une prévision pluriannuelle (budget) de financer les annuités d'emprunt, les prélèvements privés et le solde des investissements autofinancés nécessaires
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions nécessaires à l'exploitation : critères de nécessité (34/4a OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Servant au maintien ou au développement de l'exploitation agricole ▪ Permettant à l'exploitation de remplir l'un des rôles de l'agriculture (approvisionnement, conservation des ressources naturelles, entretien du paysage rural, occupation décentralisée du territoire rural) ▪ Base de travail : <ul style="list-style-type: none"> - données structurelles de l'exploitation (localisation des terres et dévestitures, nature et ampleur des productions, main-d'œuvre) - besoins objectifs de l'exploitation pour son développement - description du projet de développement (et des changements induits dans les données structurelles) - potentiel de développement ultérieur (après projet)

NOTIONS A EXPLICITER	CRITERES D'ANALYSE DES DOSSIERS
UN AGRICULTEUR – CONSTRUCTIONS AGRICOLES - suite	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les intérêts prépondérants (34/4b OAT) 	<p>Pesée des intérêts :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Absence de solution alternative réaliste dans les bâtiments existants (usage mesuré du sol et valorisation du patrimoine) ▪ Impacts du projet sur la nature (biotopes ...) ▪ Impacts du projet sur l'environnement (eaux, nuisances ...) ▪ Impacts du projet sur les structures agricoles existantes (préservation des bonnes terres ...) ▪ Equipement rationnel possible (accès, eau ...) ▪ Intégration du projet dans le paysage naturel et construit ▪ Utilisation rationnelle des investissements de l'Etat (chemins AF, subventions diverses ...)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions pour préparation, stockage et vente <ul style="list-style-type: none"> - Produits de la région (34/2a OAT) - Caractère non industriel (34/2b OAT) - Caractère agricole conservé (34/2c OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Produits de la région = du « bassin de production » adapté à la spécificité du produit ▪ Caractère non industriel = exclusion <ul style="list-style-type: none"> - des processus de transformation mécanisés et nécessitant des investissements importants ou - des processus de transformation mécanisés et nécessitant du personnel nombreux ▪ Caractère agricole conservé = prépondérance du revenu agricole, et/ou de la main-d'œuvre, et/ou de la surface cultivée

NOTIONS A EXPLICITER	CRITERES D'ANALYSE DES DOSSIERS
UN AGRICULTEUR – DEVELOPPEMENT INTERNE	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Subsistance de l'exploitation à long terme grâce au revenu complémentaire : critères de viabilité conditionnée (36 et 37 OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ EBE (excédent brut d'exploitation) ou ESO (excédent sur opérations courantes) permet dans une prévision pluriannuelle (budget) de financer les annuités d'emprunt, les prélèvements privés et le solde des investissements autofinancés nécessaires ▪ Le projet est nécessaire pour la viabilité de l'exploitation
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les limites du développement interne animal (36 OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potentiel de production de matières sèches de l'exploitation > 70% des besoins alimentaires des animaux (application forfaits fédéraux pour le calcul) <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Marge brute du secteur de production indépendant du sol < marge brute de la production dépendante du sol et potentiel de production de matières sèches de l'exploitation > 50 % des besoins alimentaires des animaux
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les limites du développement interne végétal (37 OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Surface de production indépendante du sol < 35% et au maximum 5'000 m² (y compris constructions ayant un lien fonctionnel direct avec l'exploitation non tributaire du sol)

NOTIONS A EXPLICITER	CRITERES D'ANALYSE DES DOSSIERS
UN AGRICULTEUR – LOGEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Subsistance de l'entreprise à long terme : critères de viabilité (34/4c OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ EBE (excédent brut d'exploitation) ou ESO (excédent sur opérations courantes) permet dans une prévision pluriannuelle (budget) de financer les annuités d'emprunt, les prélèvements privés et le solde des investissements autofinancés nécessaires
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le logement indispensable à l'entreprise : critères de nécessité (34/3 OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La génération qui prend sa retraite a droit à un logement en raison de sa capacité à transmettre son expérience ▪ Le logement d'un employé à temps complet ou du futur exploitant est également possible si cette main-d'œuvre est nécessaire à l'entreprise ▪ Base de travail : <ul style="list-style-type: none"> - données structurelles de l'entreprise (localisation des terres et dévestitures, nature et ampleur des productions, main-d'œuvre) - besoins objectifs de la famille - description du projet de développement (et des changements induits dans les données structurelles) - potentiel de développement ultérieur
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les intérêts prépondérants (34/4b OAT) 	<p>Pesée des intérêts :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Absence de solution alternative réaliste dans les bâtiments existants (usage mesuré du sol et valorisation du patrimoine) ▪ Impacts du projet sur la nature (biotopes ...) ▪ Impacts du projet sur l'environnement (eaux, nuisances ...) ▪ Impacts du projet sur les structures agricoles existantes (préservation des bonnes terres ...) ▪ Equipement rationnel possible (accès, eau ...) ▪ Intégration du projet dans le paysage naturel et construit ▪ Utilisation rationnelle des investissements de l'Etat (chemins AF, subventions diverses ...)

NOTIONS A EXPLICITER	CRITERES D'ANALYSE DES DOSSIERS
UN AGRICULTEUR – LOGEMENT suite	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La nécessité fonctionnelle <p><i>Voir tableau détaillé sur ce point, p. 14</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nécessité admise d'office et dans tous les cas lors de présence de bétail laitier ▪ Nécessité admise d'office et dans tous les cas de rénovation/agrandissement d'un logement existant, dans les limites des besoins de la famille ▪ Nécessité à établir, dans le sens de plus-value fonctionnelle indispensable à la vitalité de l'entreprise, possible dans les cas de figure suivants : <ol style="list-style-type: none"> 1. Logement nouveau dans un bâtiment existant, pour les entreprises avec bétail non laitier, les cultures techniques, le maraîchage et l'arboriculture (mais en principe pas admise pour les grandes cultures et la viticulture) 2. Logement nouveau dans bâtiment neuf, à proximité de bâtiments d'exploitation existants ou lors d'une délocalisation complète de l'entreprise : pour les entreprises avec bétail non laitier et les cultures techniques (mais pas admise pour le maraîchage, l'arboriculture, les grandes cultures et la viticulture)

NOTIONS A EXPLICITER	CRITERES D'ANALYSE DES DOSSIERS
UN AGRICULTEUR – ACTIVITES ACCESSOIRES	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les activités accessoires – définition (40 OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activité de tourisme rural, loisirs, artisanat, ... complémentaire à l'activité agricole et remplissant les conditions ci-dessous ▪ L'activité ne doit pas gêner l'activité agricole principale, celle-ci devant occasionner au moins 2100 heures de travail annuel
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Survie de l'entreprise grâce au revenu complémentaire : concept de gestion (40/1 OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ EBE (excédent brut d'exploitation) ou ESO (excédent sur opérations courantes) permet dans une prévision pluriannuelle (budget) de financer les annuités d'emprunt, les prélèvements privés et le solde des investissements autofinancés nécessaires ▪ Le projet est nécessaire pour la viabilité de l'exploitation
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités proches de l'exploitation agricole (40/3 OAT) ▪ Les bâtiments centraux (40/3a OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proximité géographique du centre ou de l'un des centres de l'exploitation (Préalpes par exemple)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le caractère agricole de la ferme inchangé pour l'essentiel (40/3c OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le revenu de l'activité principale agricole doit rester prépondérant
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les mêmes exigences légales que pour les activités artisanales en zone à bâtir (40/4 OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescriptions en matière d'équipement, de police du commerce, de protection de l'environnement et d'hygiène identiques en zone ou hors zone à bâtir
<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'interdiction d'employer une main-d'œuvre de manière prépondérante pour ce secteur d'activités (40/5 OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activité réservée à l'exploitant et sa famille, ainsi qu'à des employés engagés pour des activités ponctuelles de durée limitée
<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'autorisation caduque dès que les conditions d'octroi ne sont plus réunies (40/6 OAT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ne pas pénaliser un agriculteur pour sa réussite

NOTIONS A EXPLICITER	CRITERES D'ANALYSE DES DOSSIERS
UN AGRICULTEUR – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mentions au registre foncier 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Critères proposés pour inscription d'une mention au registre foncier, en remplacement de la pratique actuelle qui prévoit l'inscription d'une charge foncière : ▪ lorsque le cas examiné est atypique, de sorte que l'on ne peut pas conclure avec assurance à la viabilité de l'exploitation, même si celle-ci apparaît probable (viabilité grâce à une exploitation très spéciale : petites plantes, travail artisanal); ▪ lorsqu'il s'agit d'autoriser de nouveaux logements en zone agricole, notamment lorsque le projet est une villa qui n'est pas directement liée, de par son implantation, aux bâtiments d'exploitation; ▪ lorsque l'exploitant du domaine n'a pas de successeur; ▪ lorsque l'exploitant souhaite construire un hangar qui apparaît comme largement dimensionné par rapport aux besoins concrets de l'exploitation agricole même si certaines circonstances particulières permettent de l'autoriser néanmoins (bâtiment préexistant,...); ▪ Remarque : une mention LATC d'usage agricole d'un bâtiment n'empêche pas le développement d'activités accessoires. <p>Mention prévue dans la loi fédérale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités accessoires
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscription de charges foncières 	<p>Critères proposés pour attribution de la charge foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsque des éléments objectifs (antécédents avérés, travaux illicites...) permettent de douter de la bonne foi du demandeur et laissent à penser qu'il pourrait être amené à détourner l'autorisation qui lui est délivrée en tant qu'agriculteur
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coordination LAT - LAF - LDFR 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans tous les cas de décision en application de la LDFR ou de constatation de non-assujettissement à la LDFR, où une mention ou une charge foncière LATC est inscrite sur la ou les parcelle(s) concernée(s), une coordination avec le SAT est indispensable ; de même, dans tous les cas où une mention ou une charge foncière LAF est inscrite, une coordination avec le SAF est nécessaire (nouvelle pratique) ▪ Une coordination a déjà lieu systématiquement lors de demandes de morcellement et lorsque la Commission foncière rurale n'est pas certaine du régime dans lequel un bâtiment a été autorisé en application de la LAT et de la LATC (quelle autorisation, quelles restrictions éventuelles au niveau du permis de construire, ...)
A traiter par le PDcn	Zones agricoles spécialisées pour constructions et installations dépassant le développement interne : carte de planification négative et critères pour la planification positive à l'intention des communes et régions

NOTIONS A EXPLICITER	CRITERES D'ANALYSE DES DOSSIERS
UN NON AGRICULTEUR – LOGEMENT – cas standard	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rénovation / agrandissement d'un logement dans un bâtiment non agricole au 01/07/72 (LAT 24c + OAT 41 + 42) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Garantie de la situation acquise (construction érigée légalement) ▪ Possibilité de rénovation, transformation partielle, agrandissement mesuré ou reconstruction ▪ Conforme aux exigences majeures de l'aménagement du territoire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identité du bâtiment et de ses abords respectés pour l'essentiel (OAT 42) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agrandissement inférieur à 30 % de la surface habitable, 60 % à l'intérieur des volumes existants et à 100 m² dans tous les cas (comptabilisation de tous les travaux réalisés depuis le 01.07.1972)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rénovation / agrandissement d'un logement dans un bâtiment encore agricole au 01/07/1972 ou construit depuis (LAT 24d1) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Construction plus nécessaire à son usage antérieur et ne nécessitant pas une construction de remplacement ▪ Légère extension des équipements existants et frais à la charge du propriétaire ▪ Exploitation agricole des terrains environnants non menacée ▪ Aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose ▪ Rénovation de la surface déjà occupée par le logement, avec mise au standard moderne (plus d'agrandissement par la suite)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un bâtiment d'habitation conservé dans sa substance (LAT 24d) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bâtiment habité ou habitable, c'est-à-dire habité jusqu'à un passé proche et habitable sans travaux importants
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspect extérieur et structure architecturale pour l'essentiel inchangés (LAT 24d3) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le changement d'affectation ne doit pas dénaturer le caractère du bâtiment et de ses abords

NOTIONS A EXPLICITER	CRITERES D'ANALYSE DES DOSSIERS
UN NON AGRICULTEUR – LOCAL POUR ACTIVITES ECONOMIQUES – cas standard	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Changements d'affectation sans travaux (LAT 24a) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien de la pratique actuelle : <ul style="list-style-type: none"> - vérification de l'absence d'incidences significatives sur le territoire, l'équipement et l'environnement - vérification que le projet ne contrevient à aucune autre loi fédérale - changement d'affectation accordé sous réserve de modifications de circonstances
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rénovation / agrandissement d'un local d'activités dans un bâtiment non agricole au 01/01/1980 (LAT 24c + 37a / OAT 41 + 43) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Garantie de la situation acquise (construction érigée légalement) ▪ Possibilité de rénovation, transformation partielle, agrandissement mesuré ou reconstruction ▪ Satisfaction des exigences majeures de l'aménagement du territoire : <ul style="list-style-type: none"> - absence d'impact important sur le territoire et l'environnement, - au maximum légère extension des équipements et frais à la charge du propriétaire, - conformité aux autres lois fédérales ▪ Agrandissement inférieur à 30 % de la surface habitable, 60 % à l'intérieur des volumes existants et à 100 m² ▪ Possibilité de dépassement des 100 m² que si c'est indispensable au maintien de l'entreprise
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identité du bâtiment et de ses abords respectés pour l'essentiel (OAT 43) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le changement d'affectation ne doit pas dénaturer le bâtiment et ses abords

NOTIONS A EXPLICITER	CRITERES D'ANALYSE DES DOSSIERS
UN NON AGRICULTEUR – LOGEMENT ou LOCAL POUR ACTIVITES ECONOMIQUES – cas particuliers	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bâtiment digne de protection (LAT 24d2 + LATC 81a) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tous les bâtiments inscrits à l'inventaire cantonal du recensement architectural (notes 1, 2, et certains 3) ▪ Autres bâtiments présentant un intérêt local en raison de leur valeur architecturale, paysagère, historique ou culturelle ▪ Mise sous protection assurée par un plan d'affectation ou une décision du DINF (MH)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspect extérieur et structure architecturale pour l'essentiel inchangés (LAT 24d2) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Changement complet d'affectation possible, mais pouvant être limité par l'objectif de conservation de la structure architecturale et de l'aspect extérieur ▪ Grille d'analyse en cours d'élaboration, qui permettra de mettre en évidence les structures du bâtiment et les éléments extérieurs à celui-ci qui justifient sa protection et qui doivent être maintenus
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone de hameaux (33 OAT, 50a LATC) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Disposition transitoire LATC : 5 bâtiments d'habitation au minimum, d'origine agricole et formant une entité cohérente; la majorité d'entre eux n'est plus liée à une exploitation agricole; aucune nouvelle construction ne peut être admise
<p style="text-align: center;">A traiter par le PDcn</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les territoires à habitat traditionnellement dispersé (carte) - Les constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage (critères) - Zones de hameaux non agricoles et zones de maintien de l'habitat rural (critères)

NOTIONS A EXPLICITER	CRITERES D'ANALYSE DES DOSSIERS
UN NON AGRICULTEUR – CAS PARTICULIERS	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zones spéciales (LAT 18) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour des activités qui excèdent les possibilités offertes en zone agricole ou en zone agricole spécialisée ▪ Dont l'ampleur nécessite une planification ▪ Dont la localisation dans la zone agricole s'impose pour des raisons de salubrité ou par la nature même de l'activité
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation imposée par sa destination 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsque des raisons objectives, techniques, économiques ou découlant de la configuration du sol le justifient ▪ Disposition réservée à des constructions ou installations de faibles dimensions ▪ Faible impact sur le territoire

SYNTHESE DETAILLEE DES CRITERES D'ADMISSION POUR LA CREATION D'UN NOUVEAU LOGEMENT AGRICOLE EN ZONE AGRICOLE

(voir aussi critères résumés p. 7)

1. Possibilité réservée aux entreprises agricoles uniquement					
2. Viabilité de l'entreprise					
3. Intérêts prépondérants					
4. Nécessité fonctionnelle (logement principal de l'exploitant)					
	Selon les cas de figure :	Rénovation et agrandissement mesuré logement existant	Logement nouveau dans bâtiment existant	Logement dans bâtiment neuf dans exploitation existante	Logement dans bâtiment neuf dans exploitation délocalisée
Selon la nature de production :	Bétail laitier	Admise	Admise	Admise	Admise
	Bétail non laitier	Admise	A établir	A établir	A établir
	Cultures techniques *	Admise	A établir	A établir	A établir
	Maraîchage	Admise	A établir	Non admise	Non admise
	Arboriculture	Admise	A établir	Non admise	Non admise
	Grandes cultures	Admise	En principe non admise	Non admise	Non admise
	Vignes	Admise	En principe non admise	Non admise	Non admise
Remarque : le logement supplémentaire (au logement principal existant) destiné à la génération des parents prenant leur retraite peut être accordé indépendamment du type de production, s'il n'existe pas d'autre logement sur l'exploitation ou qu'il n'y a pas de zone à bâtir toute proche.					
5. Qualité et insertion paysagère du bâtiment					

* modes de production comportant un niveau de technicité élevé nécessitant par période une surveillance renforcée, susceptibles de se développer encore dans le futur

PLANIFICATION – ZONES AGRICOLES SPECIALISEES – limites au-dessus desquelles il faut une planification

(voir aussi critères résumés p. 2)

Type d'activité	Culture	Bovin	Porcin	Volaille	Maraîchage	Arboriculture, viticulture
Planification règle générale	NON	NON	OUI	NON	OUI si > 5000 m ²	NON
Planification cas particuliers	OUI éventuel pour grands bâtiments ou à fort impact paysager	OUI éventuel pour grands bâtiments ou à fort impact paysager OUI si effectif maximum veaux dépassé	NON si développement interne et < seuil EIE	OUI éventuel dans régions à forte concentration ou si conflit local OUI si effectif maximum dépassé	- locaux de conservation et conditionnement - forte concentration régionale	- installations spéciales dans sites sensibles
Echelle de planification	locale	locale	locale	locale ou régionale	régionale ou locale	locale ou régionale
Remarques Références	Certains bâtiments en zone à bâtir (VD, BE)	Cas regroupements env. 300 bêtes ?	Cas de planification régionale envisagée (BE)	Seuils OEIE comme référence (AG)	Planifications régionales effectuées (GE) ou envisagées (BE, TI)	

PLANIFICATION – ZONES AGRICOLES SPECIALISEES – limites au-dessus desquelles il faut une planification - suite

(voir aussi critères résumés p. 2)

Type d'activité	Culture	Bovin	Porcin	Volaille	Maraîchage	Arboriculture, viticulture
Seuils EIE		125 UGB ou 100 veaux à l'engrais	75 truies ou 500 porcs à l'engrais	6000 pondeuses ou 6000 poulets ou 1500 dindes		
Limite effectifs maximums ¹		200 veaux à l'engrais	150 truies mères ou 270 truies taries ou 1000 jeunes truies, porcelets, jeunes porcs ou porcs à l'engrais	12000 poules pondeuses, poulettes d'élevage ou poulets de chair, ou 6000 dindes à l'engrais (élevage) ou 3000 dindes à l'engrais (engraissement)		

¹ Selon la loi fédérale sur l'agriculture et l'ordonnance fédérale sur les effectifs maximums
DirCEzagr/SAT