

Construire sur une exploitation agricole: ce qu'il faut savoir

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET CONSTRUCTION On distingue entre zone à bâtir et zone non-constructible. L'article 75 de la Constitution, dédié à l'aménagement du territoire, consacre la protection du sol, de l'air, des eaux, de la forêt et du paysage.

Avant de construire, il faut comprendre l'aménagement du territoire.

Souvent les requêtes sont refusées, parce qu'elles ne sont pas argumentées correctement.



Législation régissant la construction

Loi sur l'aménagement du territoire

Loi et ordonnance sur la protection des animaux

Loi sur le droit foncier rural

Loi et ordonnance sur la protection des eaux

Ordonnance sur les paiements directs

Ordonnance sur la protection de l'air

Loi sur la protection de l'environnement

Lors du dépôt d'une demande de permis de construire, il ne suffit pas de respecter les conditions relatives à l'aménagement du territoire. Il faut tenir compte également d'un certain nombre d'autres textes légaux. Il n'est donc pas étonnant que le paysan et le maître d'oeuvre soient dépassés par la densité des réglementations. Pour les constructions en zone agricole, il n'y a pas non plus de coefficients clairs comme l'indice d'utilisation ou la hauteur maximale du bâtiment. La dimension d'un bâtiment dépend du besoin réel et contient une marge d'appréciation. Pour faire valoir son droit, il faut des justifications correctes et crédibles.

Permis de construire En principe, toute mesure de construction ou tout changement d'affectation requiert un permis de construire. Il en va de même pour les transformations non visibles ou

Demande de permis de construire

- Quel est l'objet de la construction?
- A quel titre juridique mon projet se réfère-t-il?
- Quelles sont les conditions cadres juridiques en vigueur?
- Mon argumentation est-elle correcte?
- Faut-il d'abord informer les voisins?
- La demande est-elle complète, les plans sont-ils clairs et suffisants?

non reconnaissables de l'extérieur. Même le changement d'affectation de bâtiments ou de parcelles peut être soumis à une procédure d'autorisation! C'est notamment le cas lorsque la nouvelle affectation produit des effets sur l'espace, les voies d'accès et l'environnement (plus de trafic, de bruit, d'odeurs, modification du paysage).

nement (plus de trafic, de bruit, d'odeurs, modification du paysage).

Planification A l'origine de tout projet de construction, il y a la nécessité pour le paysan d'adapter ses bâtiments. Les raisons en sont diverses et il n'est pas toujours possible de réaliser tous les projets en une fois. L'agriculteur doit donc bien réfléchir aux objectifs qu'il veut et peut atteindre. Pour les grands projets, le chef d'exploitation doit planifier le développement prévu et en vérifier la faisabilité. Ce plan directeur doit présenter l'état final du projet en fonction des connaissances du moment et la dotation en facteurs d'exploitation. Il doit couvrir une durée de 15 à 20 ans afin d'éviter les investissements erronés ou sans objet. Cette longue période est

Loi sur
l'agriculture



Règlements cantonaux et communaux

conditionnée par la longue durée d'utilisation du bâtiment et par l'amortissement du capital étranger. Une première idée du projet sera tirée de ce plan directeur. Elle sera ensuite développée avec un architecte. Dans la pratique, on constate qu'il vaut vraiment la peine de s'attacher la collaboration d'un planificateur possédant des connaissances approfondies des constructions agricoles. Dans la construction de stabulations, notamment, les erreurs de planification s'avèrent extrêmement négatives pour le travail quotidien, la gestion du troupeau ou le climat de l'étable. Des corrections a posteriori sont par ailleurs coûteuses et énervantes. Il est donc très important de ne pas pousser le projet plus avant et de ne pas déposer la demande de permis de construire avant

d'avoir multiplié les visites de l'exploitation, les discussions approfondies et les variantes.

Permis de construire Le déroulement de la procédure d'octroi du permis de construire est organisé dans la plupart des cantons de telle sorte que la demande est déposée auprès de la commune (graphique p. 50). Après un premier examen, elle le transmet aux offices cantonaux concernés. Simultanément ou à l'issue de cette première étape, la demande est publiée avec un délai d'opposition (en règle générale 20 jours). En cas d'opposition, une négociation a lieu. Dès que la décision du canton est tombée, la commune accorde le permis de construire. Ce dernier peut encore être attaqué par voie de recours. Si aucun recours n'a été formé à l'issue du délai, de 30 jours dans la plupart des cas, le permis de construire entre en force. On peut alors commencer les travaux!

Après l'octroi du permis de construire, il est important de vérifier les conditions et les charges liées à l'autorisation. Si le bénéficiaire du permis de construire n'est pas d'accord avec la décision ou les charges, il doit vérifier les moyens de droit que la loi met à sa disposition et respecter impérativement les délais figurant dans l'indication des moyens de recours (preuve avec copie de l'enveloppe exigible).

Bâtiments autorisés? Nombre d'administrations cantonales ont publié sur leur site web des directives ou des aides à l'exécution pour les constructions en dehors de la zone à bâtir. Elles contiennent des informations sur les conditions d'octroi du permis de construire, sur d'éventuelles obligations et sur les dimensions autorisées (pour le logement). Mais seuls les spécialistes expérimentés ou les autorités qui rendent la décision connaissent les détails et l'interprétation spécifique de la loi. En vertu des dispositions de la loi et de

l'ordonnance sur l'aménagement territorial, sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui servent à l'exploitation tribulaire du sol ou au développement interne, ou qui sont nécessaires à une exploitation excédant les limites d'un développement interne et qui sont utilisées pour la production de denrées se prêtant à la consommation et à la transformation et provenant de la culture de végétaux et de la garde d'animaux de rente et pour l'exploitation de surfaces proches de leur état naturel. Sont en outre conformes à l'affectation de la zone les constructions et installations qui ser-

Développement interne – et au-delà

Au sens de la législation sur l'aménagement du territoire, on entend par développement interne la détention d'animaux pour lesquels le fourrage n'est pas produit sur l'exploitation ou la production de plantes qui ne poussent pas dans la terre (production hors-sol). Cette production indépendante du sol est tolérée jusqu'à une certaine limite dans la zone agricole. Mais au-delà de cette limite, la création d'une zone agricole spéciale est nécessaire. Elle requiert une procédure de planification (selon les cantons: dézonage, plan d'aménagement, règlement sur les constructions). La procédure demande en règle générale une décision de l'assemblée communale et une approbation cantonale.

vent à la préparation, au stockage ou à la vente de produits agricoles ou horticoles, ainsi que les étables communautaires (10 ans de durée résiduelle du contrat). Depuis la révision de 2007, les installations servant à la production d'énergie à partir de la biomasse ou du soleil sont également conformes à l'affectation de la zone agricole.

Lors de la construction d'un nouveau bâtiment ou d'une rénovation, le maître de l'ouvrage a tendance, c'est bien compréhensible, à prévoir le plus possible

de volume de réserve. Mais en raison de diverses mesures d'orientation prévues par la politique agricole (effectifs maximaux, etc.) et du principe de la preuve de la nécessité économique (loi sur l'aménagement du territoire), les volumes programmés sont soumis à un examen. On ne peut en effet planifier ni réaliser de locaux de réserve sans justification. La justification du nombre et de la dimension des locaux réside avant tout dans la taille de l'exploitation, le type d'exploitation et les droits de production existants. Pour calculer le nombre et la dimension des locaux, on a recours aux exigences en matière de protection des eaux (volume des fosses à lisier et des fumières ; formulaires cantonaux), à la loi sur la protection des animaux, aux éthoprogrammes ou aux exigences des labels, aux directives des stations de recherches (Agroscope Reckenholz Tänikon ART), etc. Il paraît en outre économiquement peu judicieux de prévoir et de construire des locaux qui ne seront pas rentabilisés. Il est plus important de préférer laisser ouvertes des options d'agrandissement ou de conclure des contrats anticipés en vue d'une production supplémentaire. Le projet doit visiblement permettre à

Dormir sur la paille et Cie.

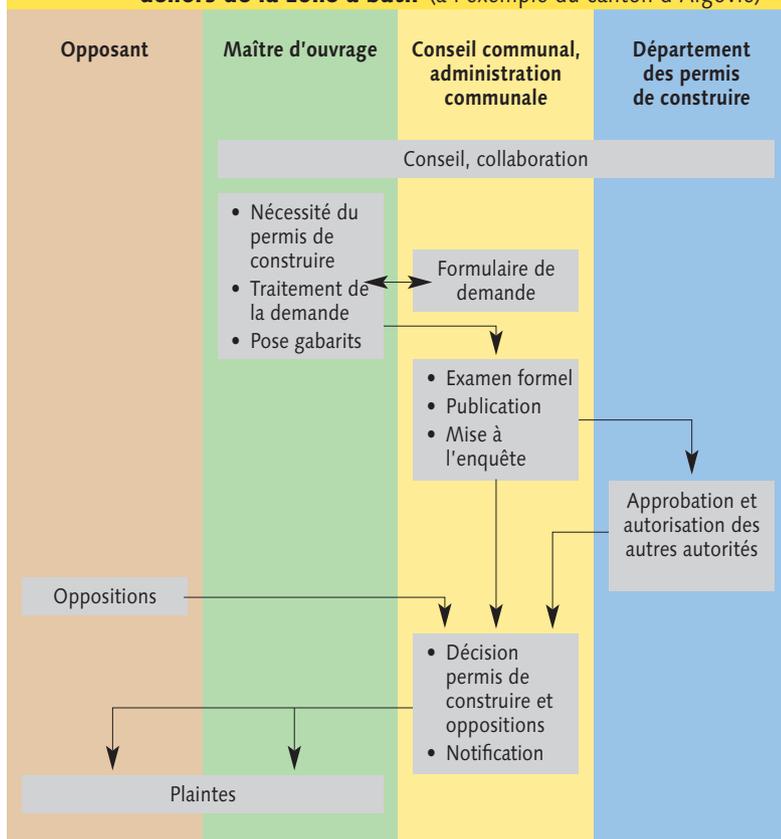
Les offres d'agritourisme, telles que les vacances à la ferme, dormir sur la paille, les métairies, le camping à la ferme, sont de plus en plus populaires. Du point de vue de l'aménagement du territoire, elles ne



peuvent être autorisées qu'à titre d'exception et elles doivent respecter un certain nombre de conditions cadres. Elles peuvent uniquement être pratiquées sur les exploitations agricoles considérées comme telles par la Loi sur le droit foncier rural, à proximité immédiate de la ferme, de préférence dans des bâtiments existants (agrandissement maximale possible 100 m²) et doivent être gérées par le chef d'exploitation ou par sa compagne. Souvent, il faut établir de manière détaillée quel est le nombre de nuitées attendues, comment l'offre est relié à l'offre

touristique existante dans la région, quelles sont les heures d'ouverture, etc. Souvent cela intéresse aussi les voisins, qui pourraient être touchés par le trafic supplémentaire ou les véhicules stationnés le long des chemins d'accès. Il faut par ailleurs considérer les aspects de protection contre le feu, d'hygiène alimentaire, d'économie et de couverture d'assurance avec les conditions y relatives.

Graphique: **Demande de permis de construire pour un projet en dehors de la zone à bâtir** (à l'exemple du canton d'Argovie)



l'exploitation de subsister à long terme. Pour les projets de grande ampleur, on exige de plus en plus souvent un plan d'exploitation, voire la preuve de la capacité financière de l'exploitant.

La capacité de survie à long terme, la taille de l'exploitation, le droit aux paiements directs, les connaissances professionnelles, etc. sont autant d'indices permettant de différencier l'agriculture de loisir et l'agriculture à titre accessoire. Ces indices sont fixées différemment d'un canton à l'autre. Les agriculteurs de hobby ne sont pas autorisés à construire de nouveaux bâtiments. Les exploitants à titre accessoire peuvent en revanche construire de nouveaux bâtiments d'exploitation ou en remplacer d'anciens. Les locaux d'habitation ou les branches d'exploitation accessoires non-agricoles, comme l'agritourisme, supposent l'existence d'une entreprise agricole au sens de la loi sur le droit foncier rural (1 unité de main-d'œuvre standard UMOS; exceptions cantonales !), raison pour laquelle, régulièrement, des exploitations à titre accessoire se voient refuser un permis de construire pour de tels projets. Depuis

l'arrêt 1.C 67/2007 du Tribunal fédéral, qui dit qu'une exploitation allaitante n'a pas un besoin impératif de surveillance, les exigences pour la construction d'un logement sur une exploitation agricole sont plus élevées. Divers cantons ne reconnaissent plus la nécessité d'exploitation et n'octroient plus de permis de construire pour des logements qu'aux exploitations laitières, d'élevage porcin et éventuellement de poules pondeuses. Ces exploitations doivent en outre se trouver à une distance suffisante de la zone d'habitation. ■

Auteur Hansueli Schaub, Union suisse des paysans, fiduciaire et estimations.

Layout, images: AMW, UFA-Revue, L. Collet Grangeneuve

Informations: Le département fiduciaire et estimations de l'Union suisse des paysans conseille les maîtres d'ouvrage pour la préparation des demandes de permis de construire et les encadre lors de la procédure. Appelez-le ☎ 056 462 51 11 ou envoyez un mail à info@sbv-treuhand.ch

INFOBOX

www.ufarevue.ch

9 · 10