

Construire en zone agricole

LA RECHERCHE DU SITE Pour construire en zone agricole, les agriculteurs doivent tenir compte de nombreux critères. Pour trouver un site approprié, il faut remplir bien des conditions. La recherche doit être décrite en détail et les sites potentiels doivent être présentés avec leurs avantages et leurs inconvénients. Quels sont les critères dont il faut tenir compte et comment se déroule la recherche du site approprié?



Hansueli Schaub

La porcherie d'engraissement de Jean Müller doit être adaptée aux exigences de la législation sur la protection des animaux. Il est aussi prévu d'augmenter le nombre de places d'engraissement à 600. Mais où construire la nouvelle porcherie? De quoi faut-il tenir compte en recherchant un site?

Potentiel de conflit Dans le secteur agricole la tolérance dont font preuve les voisins à l'égard de l'élevage est de moins en moins grande. Cela suscite nombre de questions et demande des évaluations détaillées en cas de projet de construction. Les autorités exigent, par exemple, des études d'impact sur l'environnement et, de plus en plus souvent, des évaluations préalables des sites susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions qui ne sont pas à proximité immédiate des bâtiments existants.

Evaluation du site Une évaluation du site doit contenir une analyse et une pesée des intérêts des divers sites potentiels, notamment des points de vue de l'exploitation, des voies d'accès, des coûts, du paysage, de l'aspect local, de la protection de l'environnement et de l'aménagement du territoire. Un projet de construction agricole intégrant la garde d'animaux est particulièrement complexe, car il doit prendre en compte et analyser de multiples critères partiellement contradictoires. Comme les projets de construction, les paysages, les topographies et les voies d'accès ne sont pas toujours comparables, l'évaluation du site est à chaque fois une opération unique.



Parfois, il faut réaliser des photomontages permettant de visualiser le projet de construction et les fournir aux autorités.

Pour Jean Müller, cela signifie qu'il devra intégrer ses réflexions relatives à l'exploitation dans le choix du site et les formuler par écrit. Il devra d'autre part étoffer le choix des sites potentiels, même si certaines variantes ne se situent pas sur des terrains dont il est propriétaire ou fermier. S'il s'avère qu'une de ces variantes est considérée comme la meilleure, Jean Müller devra alors s'arranger avec le propriétaire du terrain pour échanger des parcelles, lui acheter la surface nécessaire ou obtenir un droit de superficie avant de poursuivre son projet de construction.

Site approximatif La priorité doit être accordée à la recherche d'un site à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation existants. Mais il faut veiller à ce que le nouveau bâtiment et les bâtiments existants puissent être

agrandis le cas échéant (axe de développement du bâtiment). Jean Müller est si proche de la zone à bâtir que la démolition de sa porcherie d'engraissement pour laisser la place à une nouvelle n'est pas possible sur le site (distance minimale en raison des émissions olfactives). Par ailleurs, l'installation d'un équipement de purification de l'air ne serait pas rentable avec son effectif actuel.

Quand il n'est pas possible de construire un nouveau bâtiment sur le site existant, il faut en rechercher un autre. Pour déterminer un site approximatif, il faut choisir une parcelle appropriée dans la zone considérée. Pour le maître d'ouvrage, outre le rapport de propriété, les éléments déterminants sont la plupart du temps le profil du terrain (nécessité de terrasser), les voies d'accès et la situation par rapport aux autres parcelles

de l'exploitation. Les autorités qui délivrent le permis de construire auront pour tâche de vérifier si tous les autres intérêts sont préservés. Ces intérêts peuvent être les suivants:

- Intérêts paysagers (IFP, protection du paysage aux échelons cantonal, régional ou communal)
- Distance à la forêt ou couloirs pour le gibier
- Distance aux zones de protection naturelle ou aux monuments historiques (ISOS)
- Eaux et leurs espaces protégés (ruisseaux, zones de protection des eaux)
- Dangers naturels
- Sites géomorphologiques de valeur
- Surfaces d'assolement

Justifier le choix du site Aujourd'hui, les autorités délivrant le permis de construire demandent régulièrement au maître d'ouvrage une évaluation du site, notamment lorsque ce dernier est éloigné. Cela signifie que Jean Müller ne devra pas seulement évaluer et documenter un site potentiel, mais également présenter et justifier son propre choix en exposant les avantages et les inconvénients du site choisi. Il devra donc établir un rapport sur l'évaluation et la mise en confrontation des divers sites potentiels sur la base de divers critères.

Site définitif Pour choisir le site définitif, il faut étudier l'adaptation du projet au terrain ou à un groupe de bâtiments existants dans la zone du site approximatif. Les mêmes critères s'appliquent à la recherche du site définitif qu'à celle du site approximatif. Des différences de hauteur ou des distances apparemment insignifiantes peuvent avoir une grande importance en ce qui concerne l'intégration dans le paysage. Dans le choix du site définitif, les dimensions et l'aménagement du bâtiment prévu entrent généralement aussi en ligne de compte. Un silo-tour implique ainsi d'autres exigences par rapport au site qu'un poulailler pour poules pondeuses de près de 100m de longueur avec un important espace de dégagement et une faible hauteur. Dans ce domaine, il n'y a pas non plus de règle universelle. Chaque projet doit être évalué pour lui-même.

Tableau: Critères possibles pour l'évaluation d'un site

Dimension	Critère	Explication
Société	Odeurs et qualité de l'air	Distance par rapport aux habitations; plus elle est grande, mieux c'est, ou mesures techniques
	Bruit	Distance aux habitations; plus elle est grande, mieux c'est
	Atteintes à la qualité de l'habitat	Influence par l'exploitation, le trafic, les émissions
	Site construit	Impact sur des parties de sites ou des objets attrayants, zone d'impact sur des objets protégés
	Espaces de détente	Impact sur des zones à forte fréquentation, expérience spatiale
	Mobilité / densité du trafic	Impact sur des zones d'habitat et de tranquillité
	Sécurité routière	Potentiel de conflit avec d'autres usagers (p. ex. chemins d'école)
	Mitige	Interventions aussi compactes que possible
	Paysage	Impact sur le paysage, visibilité des installations
	Aménagement du territoire	Compacité des installations, utilisations combinées
Economie	Besoins des animaux	Proximité de prairies ensoleillées et bien drainées d'une surface suffisante (programmes de labels)
	Potentiel d'exploitation de synergies	Production d'énergies renouvelables (par exemple)
	Utilisation d'infrastructures existantes	Raccordement et double utilisation d'infrastructures existantes
	Processus d'exploitation	Processus logiques et appropriés, surveillance des installations
	Coûts d'accès	Coûts attendus: plus grande est la proximité de la zone à bâtir / du site de l'exploitation, moins les coûts sont élevés
	Conditions d'accès	Distance par rapport aux installations existantes: moins elle est grande, mieux c'est
	Rentabilité des installations	Conditions d'exploitation optimales et avantageuses (p. ex. nombre de déplacements, distance)
	Raccordement au réseau routier supérieur	Minimum de déplacements à travers des zones habitées/ utilisées
	Propriété foncière	Terrain en propriété, en fermage, possibilité de droit de superficie
	Possibilités de développement	Potentiel d'agrandissement
Ecologie	Impact sur la nature (animaux, plantes)	Impact sur la flore et la faune: plus il est faible, mieux c'est
	Impact sur les valeurs de protection du paysage	Impact sur des éléments du paysage, p. ex. des objets protégés
	Rétrécissement de l'espace	Impact sur des paysages ouverts, effet de barrière, couloirs à gibier
	Mesures de revalorisation potentielles	Possibilités d'intégrer les installations dans leur environnement, mise en réseau
	Modifications du profil du terrain	Atteintes à la topographie existante: moins il y en a, mieux c'est
	Utilisation parcimonieuse du sol	Projet de construction ménageant le sol
	Consommation d'énergie	Dépenses énergétiques pour la construction et l'exploitation des installations
	Conditions locales, facteurs climatiques	P. ex. conditions de vent, ensoleillement, effet d'ombrage
	Impact sur la gestion des eaux (nappe phréatique)	Sensibilité du sous-sol, zones de protection
	Caractère de l'espace	Unicité, caractère intact d'un paysage

Les principes régissant l'aménagement donnent des indications à ce sujet. Ils sont illustrés dans diverses publications, notamment le n°69 des publications de l'ART, intitulé «Landwirtschaftliches Bauen und Landschaft (BAULA)» (en allemand).

Conclusion Pour sa nouvelle porcherie d'engraissement de 600 places, Jean Müller doit donc commencer par trouver un site approximatif, puis un site définitif. Pour chacun des deux, il doit

présenter plusieurs options et justifier son choix.

En général, chaque projet de construction doit être élaboré séparément et divers sites doivent être proposés pour l'accueillir. Des critères d'évaluation possibles figurent dans le *tableau*. USP Agriexpert conseille les maîtres d'ouvrage durant la préparation de la demande de permis de construire et les accompagne tout au long de la procédure d'autorisation (voir *Infobox*).

Auteur Hansueli Schaub, responsable de l'aménagement du territoire, Agriexpert, Laurstrasse 10, 5201 Brugg

Agriexpert répond volontiers à vos questions:
☎ 056 462 51 11 ou
info@agriexpert.ch

INFOBOX
www.ufarevue.ch 7-8 · 16