

Fiche d'application

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS HORS DES ZONES A BÂTIR

LOGEMENTS AGRICOLES HORS DE LA ZONE À BÂTIR (ART. 16a LAT ET 34 OAT)

1. BUTS

- Préciser le cadre légal et les conditions permettant de considérer les logements de l'entreprise agricole comme étant conformes à la destination de la zone agricole au sens des articles 16a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et 34a de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT).
- Préciser la surface brute de plancher imputable admissible pour les différents logements considérés comme conforme à l'affectation de la zone agricole.

2. LOGEMENTS CONFORMES A LA ZONE - CRITERES D'ENTREE EN MATIERE

La création d'un nouveau logement ou l'agrandissement de logements existants est admissible en conformité à la destination de la zone aux conditions suivantes :

- *Entreprise agricole* : l'exploitation ou la communauté partielle d'exploitations doit constituer une entreprise agricole au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) avec au moins 1 UMOS (OTerm). Les chevaux détenus sur l'entreprise agricole sont exclus du calcul des UGB.
- *Viabilité* : l'entreprise agricole doit être viable à long terme (art. 34 al. 4 let. c OAT).
- *Eloignement des zones à bâtir* : Un logement n'est conforme à la zone agricole que si le domaine ne peut pas être géré depuis une zone à bâtir pour des raisons objectives. Ce critère n'est en principe pas rempli si les bâtiments centraux de l'entreprise sont plus proches que 500 mètres à vol d'oiseau ou à moins de 10 minutes à pied de la zone d'affectation la plus proche qui permet le logement. La distance est calculée depuis les extrémités des bâtiments du centre d'exploitation. Des dérogations à cette distance peuvent être accordées lors de circonstances particulières.
- La distance entre plusieurs centres d'exploitation d'une entreprise ou d'une communauté d'exploitations ayant droit à des logements conformes à la zone agricole se calcule par analogie à l'éloignement des zones à bâtir.
- Pour le surplus, les critères sous les points 3 et 4 sont applicables pour les différents types de logements. La surface habitable justifiée par les besoins de l'exploitation peut être répartie librement parmi les unités de logement admises.

3. LOGEMENTS EN LIEN AVEC LA SURVEILLANCE DE BETAIL

3a. Logement de l'exploitant

Le logement de gardiennage et de surveillance pour le chef d'exploitation est justifié pour le cheptel suivant :

- bétail laitier et/ou allaitant consommant du fourrage grossier de plus de 20 unités de gros bétail (UGB)
- bétail d'engraissement et/ou remonte consommant du fourrage grossier de plus de 50 UGB
- bétail ne consommant pas de fourrage grossier de plus de 100 UGB truies et/ou volaille

Lorsqu'une entreprise agricole comprend un mélange de filières, le seuil est calculé au pro rata.

La surface brute de plancher habitable du logement de l'exploitant et sa famille peut atteindre au maximum 200 m².

3b. Logement pour les générations précédentes (parents et grands-parents)

Le logement pour la génération prenant sa retraite («stöckli» des parents) est justifié aux conditions suivantes :

- Le logement du chef d'exploitation doit pouvoir être considéré comme conforme à la zone agricole selon la présente fiche d'application (cf. point 2 ou 4).
- La reprise du domaine doit être réglée au moment de la délivrance du permis de construire (l'autorisation peut être délivrée au plus tôt 5 ans avant la reprise effective du domaine).

- La génération qui prend sa retraite a vécu la majorité de sa vie active sur le centre d'exploitation hors des zones à bâtir où le logement se trouve.

La surface brute de plancher habitable du logement de la génération prenant sa retraite peut se monter au maximum à 100 m². Le logement supplémentaire pour les grands-parents qui ont vécu au moins 20 ans sur l'exploitation est limité au maximum à 60 m² de surface brute de plancher habitable.

3c. Logement pour l'employé agricole et sa famille

Si le domaine agricole ne peut pas être géré sans la présence continue de l'employé agricole sur le site de production pour des raisons objectives, un premier logement d'employé agricole et de sa famille ou pour le repreneur et sa famille d'une surface brute de plancher habitable de 100 m² au maximum peut être accordé pour des entreprises remplissant les conditions susmentionnées et les critères suivants :

- bétail laitier et/ou allaitant consommant du fourrage grossier de plus de 50 UGB
- bétail d'engraissement et/ou remonte consommant du fourrage grossier de plus de 100 UGB

Un deuxième logement d'employé agricole et de sa famille d'une surface brute de plancher habitable de 100 m² au maximum peut être accordé pour des entreprises remplissant les conditions susmentionnées et les critères suivants :

- bétail laitier et/ou allaitant consommant du fourrage grossier de plus de 75 UGB

4. LOGEMENT POUR EXPLOITANT SANS LIEN AVEC LA SURVEILLANCE DE BETAIL

En l'absence de bétail de rente ou si les seuils selon les critères ci-dessus ne sont pas atteints, un logement pour le chef d'exploitation et sa famille de 200 m² au maximum peut être considéré comme conforme à la zone agricole si, en prenant en compte l'ensemble des circonstances, la présence permanente de la famille paysanne sur le centre d'exploitation hors des zones à bâtir est indispensable. Les critères suivants doivent être remplis cumulativement :

- Le couple d'exploitants effectue ensemble au moins 2'700 heures de travail par an conformes à la zone agricole ou en relation avec une activité accessoire non agricole étroitement liée à l'entreprise agricole au sens de l'article 24b alinéa 1 bis LAT (env. 1.5 emplois pleins).
- L'entreprise agricole nécessite au moins 9'000 heures de travail par an conformes à la zone agricole (env. 5 emplois pleins).

- Les différentes unités économiques de l'entreprise ne peuvent être gérées rationnellement qu'avec une présence du couple d'exploitants permanente sur place hors des zones à bâtir.
- Le couple d'exploitants ne peut gérer les rapports avec ses clients directs de manière rationnelle qu'avec une présence permanente sur le centre d'exploitation hors des zones à bâtir (p. ex. vente directe de 50% du total de la production agricole, horticole et viticole annuelle).
- Les trajets de transport du couple d'exploitants vers un logement en zone constructible dépasseraient ce qui peut être exigé raisonnablement (p. ex. 1'200 trajets par an).

5. DROIT DEROGATOIRE HORS ZONE À BATIR

Le droit dérogatoire hors zone à bâtir (art. 24ss LAT) s'applique aux bâtiments d'habitation liés à une exploitation agricole qui ne remplissent pas tous les critères d'entrée en matière ci-dessus.

Dans le cas où le potentiel d'agrandissement en application des articles 24c LAT et 42 OAT dépasse ce qui est admis en conformité à la zone, la.le requérant.e peut demander d'appliquer le droit dérogatoire hors zone à bâtir. Ce sont alors uniquement les règles dérogatoires qui font foi.

6. STRUCTURE POLYVALENTE DE GARDIENNAGE

Dans le cas d'une entreprise agricole au sens de la LDFR avec filière de production de bétail de rente (bovins, chevalins, caprins, ovins, porcins) ne remplissant pas les conditions susmentionnées (cf. point 2), une structure polyvalente d'une surface brute de 40 m² au maximum peut être autorisée à l'intérieur des volumes existants ou à créer.

Ces surfaces serviront notamment de bureau et de lieu d'hébergement temporaire (sanitaire, coin cuisine) pour un besoin de surveillance occasionnelle. Le changement d'affectation de cette structure en un logement non agricole et une construction indépendante sont exclus (mention au Registre foncier).

7. LOGEMENT POUR SAISONNIERS

Ce type de logement ne peut se faire que par le biais d'un plan d'affectation. Les principes suivants doivent être observés :

- Les logements réservés au personnel temporaire agricole doivent être localisés dans une zone spéciale au sens de l'article 18 LAT.
- Si le besoin des logements pour saisonniers cesse, la zone spéciale doit être classée en zone agricole et les logements doivent être démontés.
- Les logements doivent en priorité être créés dans des locaux existants plus utiles à l'agriculture. Ils sont dimensionnés au strict nécessaire.

- Ces zones doivent être localisées en priorité en continuité des zones à bâtir existantes. Des exceptions à la localisation peuvent être accordées lorsqu'un site sur le centre d'exploitation éloigné de la zone à bâtir s'avère nettement plus favorable lors de la pesée des intérêts.
- Une charge foncière correspondant aux frais éventuels de remise en état des lieux est inscrite sur les parcelles contenant le logement agricole pour le personnel temporaire. En cas de construction commune pour plusieurs exploitations, un DDP devra être créé au nom de tous les bénéficiaires. La charge foncière grèvera le DDP.

8. LOGEMENT : LOCALISATION ET SURFACE HABITABLE

Le logement admissible doit être réalisé en priorité dans les volumes existants. Cas échéant, si cela est impossible, le nouveau logement indépendant doit être localisé à proximité de ruraux existants ou à créer.

Le décompte de la surface habitable du ou des logements constitue une surface brute de plancher imputable. Cette surface est calculée selon la norme ORL (surfaces brutes de plancher, y compris les murs).

Les surfaces brutes de plancher imputables sont les surfaces du logement chauffées et isolées et ayant un rapport direct avec les pièces habitables (cuisine, séjour, chambres, sanitaires, hall, etc.). Dans les combles, cette surface est comptée à une hauteur de 100 cm. Les autres locaux (cave, chaufferie, buanderie, galetas, etc.) sont comptabilisés comme des surfaces annexes.

9. TRAITEMENT DES TRAVAUX

Outre le dimensionnement du logement, les travaux de transformation d'un bâtiment existant doivent respecter son identité et celle de ses abords afin de former un ensemble architectural.

L'identité d'un bâtiment est notamment constituée par son volume, sa structure, sa typologie, son aspect, ses caractéristiques intrinsèques ainsi que par ses abords. D'une manière générale, la toiture, qui est un élément fondamental de la volumétrie, ne doit pas être modifiée et les agrandissements d'éléments existants doivent reprendre les caractéristiques desdits éléments du bâtiment.

Les éléments rapportés (lucarnes, balcons, etc.) ou des percements non typiques des bâtiments concernés (p. ex. balcon baignoire) sont proscrits.

Une nouvelle maison d'habitation devra être bien intégrée en fonction de son environnement et des autres bâtiments du centre l'exploitation par un choix des matériaux et teintes permettant une harmonisation du bâti. Si le bâtiment comporte deux niveaux visibles, le deuxième niveau doit comporter un bardage en bois naturel ou teinté brun foncé.

Des dérogations à ces règles peuvent être accordées lors de circonstances particulières.

10. DOCUMENTATION

- AC.2001.0267 du 21 janvier 2005
- ATF 1C_647/2012 du 3 septembre 2014
- AC.2019.0031 du 15 avril 2019
- ATF 1C_145/2019 du 20 mai 2020

CONTACT

Direction générale du territoire et du logement (DGTL) : info.dgtl@vd.ch

Direction générale de l'agriculture, de la viticulture et des affaires vétérinaires (DGAV) : info.dgav@vd.ch