

Construire hors de la zone à bâtir

L'aménagement du territoire impose, le maître d'ouvrage dispose

Ceux qui ont déjà construit savent que pour bâtir, il faut des nerfs solides. Une planification soignée entamée suffisamment tôt et une surveillance constante du chantier permettent de ménager les nerfs et le portefeuille.



Martin Würsch



Construire hors de la zone à bâtir nécessite une planification soignée, entamée suffisamment tôt. Photo: Gabriela Küng

09.18
Décision de construire

10.18-01.19
Clarifier, délimiter cadre financier

12.18-10.19
Recherche du site

09.19-03.20
Estimation coûts; clarifier financement

09.18 10.18

01.19

04.19

07.19

10.19

01.20

10.18-12.18
Programme d'aménagement

04.19-09.19
Analyse du site avec services cantonaux

09.19-11.19
Ebauche projet Distances minimales

01.19
Analyse exploitation

L'aménagement du territoire veille à une utilisation mesurée du sol (art. 1 LAT), notamment via une séparation stricte entre la zone à bâtir et les autres zones. Les constructions agricoles (art. 16a LAT) sont autorisées dans la zone agricole (art. 16 LAT), pour autant qu'elles répondent à de sévères critères dont il faut tenir compte avant de planifier la construction (schéma 1).

Conflit d'objectifs

Un agriculteur voudrait simplement agrandir son étable et se demande à bon droit pourquoi c'est si compliqué. Le tableau ci-contre illustre le conflit d'objectifs entre le but de l'aménagement du territoire et les intérêts du maître d'ouvrage. En tenant compte très tôt des divers intérêts, l'agriculteur minimisera les risques de modifications onéreuses des plans et du projet, de longues procédures en cas d'opposition, voire d'un procès.

Les prémices de la planification

La planification commence en vérité autour de la table de la cuisine, quand la famille discute de l'évolution de l'exploitation et réfléchit à son avenir. Les idées sont rassemblées, concrétisées, abandonnées et reprises jusqu'à ce que l'on se décide

Tableau 1: Les intérêts de l'aménagement du territoire s'opposent à ceux du maître d'ouvrage

Buts de l'aménagement du territoire, protection de l'environnement		Buts et développement de l'agriculture	
Protection du paysage	Projet de construction	Bâtiments spacieux et rationnels	
Protection du paysage		Construction hors localité, distance par rapport à la zone à bâtir	
Protection des animaux, protection contre les épizooties		Bâtiments situés au centre de l'exploitation	
Protection de l'environnement		Utilité économique	
Protection des animaux		Constructions compactes et bon marché	
Protection des surfaces d'assolement		Garantir le potentiel de développement	
Protection du patrimoine, protection du paysage		Habitat moderne	
Protection de la nature et protection du patrimoine		Installations photovoltaïques, production de biogaz	
Artisanat local		Activités proches de l'agriculture	

à construire ou à agrandir. Il faut ensuite du temps, beaucoup de temps, jusqu'à l'achèvement du projet.

pour la famille. Elle doit discuter dans les détails de l'organisation et de la charge de travail.

Analyse de l'exploitation

La famille de l'exploitant clarifie dans une première étape le cadre de son projet et définit une stratégie pour le futur de l'exploitation. Elle tient compte, ce faisant, des conditions légales, financières, opérationnelles et familiales.

Il n'est pas seulement question de taille, mais aussi de ce qui est faisable et des objectifs envisageables

Projet et plans

Un programme d'aménagement est établi en fonction du mode de production choisi avec l'architecte et l'entreprise de construction. Outre l'aménagement, la taille des surfaces de stockage et le volume de la fosse à purin, l'analyse du site demande beaucoup de temps. Elle requiert la participation de commissions ou de services cantonaux spécialisés, pour

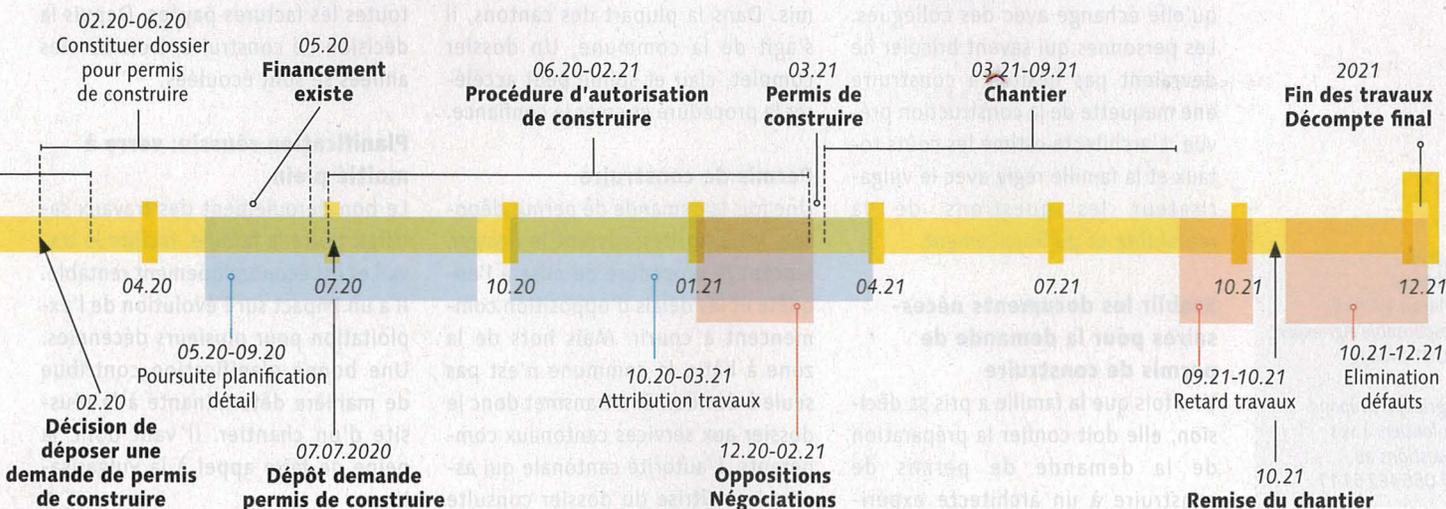
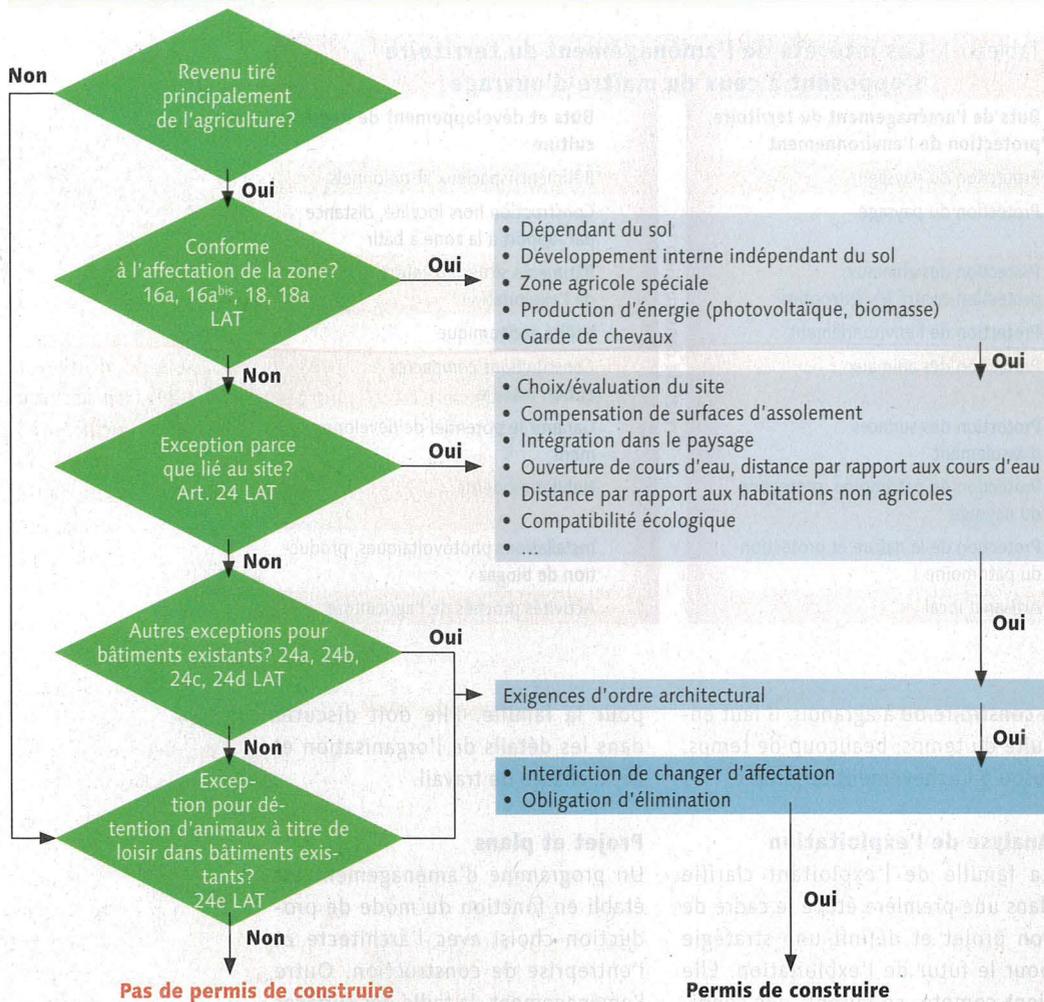


Schéma 1: Construire en dehors de la zone à bâtir implique de nombreux facteurs et s'avère complexe.



que le bâtiment s'intègre le mieux possible au site et que les distances minimales par rapport aux habitations non agricoles soient respectées. Durant cette phase d'évaluation, il est très important que la famille paysanne visite d'autres installations et qu'elle échange avec des collègues. Les personnes qui savent bricoler ne devraient pas hésiter à construire une maquette de la construction prévue. L'architecte estime les coûts totaux et la famille règle avec le vulgarisateur les questions de la rentabilité et du financement.

Etablir les documents nécessaires pour la demande de permis de construire

Une fois que la famille a pris sa décision, elle doit confier la préparation de la demande de permis de construire à un architecte expé-

riencé. Outre les plans, le dossier comporte aujourd'hui de nombreux formulaires, voire un rapport d'impact sur l'environnement. Il n'est pas rare qu'il faille fournir les documents en dix exemplaires (voire plus) aux autorités chargées de délivrer le permis. Dans la plupart des cantons, il s'agit de la commune. Un dossier complet, clair et solide peut accélérer la procédure et créer la confiance.

Permis de construire

Une fois la demande de permis déposée, les autorités ouvrent le dossier, lancent la procédure de mise à l'enquête et les délais d'opposition commencent à courir. Mais hors de la zone à bâtir, la commune n'est pas seule à décider. Elle transmet donc le dossier aux services cantonaux compétents. L'autorité cantonale qui assure la maîtrise du dossier consulte

divers services spécialisés (agriculture, protection de l'environnement, etc.). Si tout est en ordre, le canton donne son accord pour que la commune puisse délivrer le permis de construire. Les négociations sur d'éventuelles oppositions peuvent durer longtemps et provoquent souvent des retards et des modifications du projet. Le maître d'ouvrage fera donc bien de clarifier au préalable l'éventualité d'oppositions et de s'armer de patience et de sens de la diplomatie.

Planification détaillée

Le temps que dure la procédure d'autorisation de construire peut aussi être mis à profit pour élaborer les plans de détail, demander des devis, faire appel à des spécialistes et contrôler et comparer les offres. Mais il faut attendre l'octroi du permis de construire définitif pour attribuer les mandats. Le budget des coûts est réajusté en permanence. Les estimations se précisent.

Chantier

Le maître d'ouvrage doit être présent sur le chantier. Il ne s'agit pas seulement de contrôler, mais de prendre des décisions rapides en cas d'écarts ou d'imprévus. La surveillance d'un chantier requiert des connaissances techniques approfondies. Si le maître d'ouvrage décide de s'en occuper, il doit en outre être un organisateur talentueux. Le chantier est terminé seulement lorsque les défauts constatés après la remise des clés ont été corrigés, les coûts contrôlés et toutes les factures payées. Depuis la décision de construire, trois bonnes années se sont écoulées.

Planification réussie: verre à moitié plein

Le bon déroulement des travaux satisfait toute la famille, facilite le travail et est économiquement rentable. Il a un impact sur l'évolution de l'exploitation pour plusieurs décennies. Une bonne planification contribue de manière déterminante à la réussite d'un chantier. Il vaut donc la peine de faire appel à la vulgarisation. ■

Auteur

Martin Würsch,
responsable Agriexpert,
5201 Brougg

Agriexpert répond
volontiers à vos
questions au
☎ 0564625111