**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 57 (1984)

**Heft:** 3

**Artikel:** Vers une meilleure protection des fermes à l'intérieur des zones à bâtir

**Autor:** Neukomm, W.

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-128570

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

**Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

**Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF:** 09.07.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch**

Deux autres phénomènes sont préoccupants:
- l'attrait constant de la maison individuelle, grande dévoreuse de terrains;
- l'abandon des centres-villes et le report de leur population à la périphérie.

**Les conflits**

En marge de ce constat, il y a lieu notamment de relever trois situations de conflit:

a) la recherche de la qualité de la vie dans un environnement bâti propice suppose une densité des habitants moins grande et partant une utilisation accrue de terrains;
b) l'extension de la surface forestière, dans la mesure où c'est l'état de la végétation et non l'état cadastral qui constitue la référence au statut forestier;
c) la création de zones industrielles nécessite des terres qui, de par leur qualité, conviennent aussi particulièrement à l'agriculture.

**Les objectifs et les moyens**

La situation alarmante décrite ci-dessus exige que les autorités politiques, à tous les niveaux, fassent du maintien de l'aire agricole leur objectif prioritaire d'aménagement du territoire. Cet objectif ne peut être atteint que par la création de zones agricoles suffisamment amples.

Pour ce qui est du canton de Vaud, sur la base de la «Carte du potentiel naturel des surfaces agricoles du canton de Vaud», une révision systématique des plans de zones des communes a été lancée.

Dans le cadre de l'examen préalable, les critères suivants ont été appliquées par le Département des travaux publics:

a) mettre en zone agricole toutes les surfaces dont le potentiel de production est considéré comme bon à excellent dans la région;
b) mettre en zone agricole toutes les surfaces cultivées par des exploitations dont la survie est théoriquement possible (pour cela, il a parfois fallu procéder à une petite enquête auprès des exploitants);
c) éviter au maximum d'allonger les surfaces de contact entre la zone à bâtir et la zone agricole pour minimiser les conflits possibles entre activités;
d) proposer des opérations d'échange de terrains ou de péréquation réelle afin de densifier le tissu construit sans diminuer les surfaces cultivées par les exploitations;
e) proposer le dézonage lorsque les réserves de terrains à bâtir paraissent manifestement exagérées et que les risques d'expropriation sont faibles;
f) informer les municipalités et parfois les intéressés des conséquences du placement en zone à bâtir ou en zone intermédiaire des terres des exploitations paysannes (succession paysanne, loi sur l'investissement rural, fonds d'investissement rural).

Le premier bilan de cette opération:

1977: 44 communes avaient une zone agricole légalisée, totalisant 11 014 ha.
1983: 175 communes ont une zone agricole légalisée, totalisant 61 765 ha.

Cette opération a été facilitée notamment par le système de la *péréquation réelle*, qui permet au propriétaire paysan de recevoir sa part de terrain à bâtir et le système de *compensation vaudois* de 1966 par lequel des prêts sans intérêts sont octroyés pour des améliorations structurelles des exploitations agricoles.

*Synthèse de l'exposé*
*présenté par M. Marcel Blanc,*
*Conseiller d'Etat, Lausanne.*

## Vers une meilleure protection des fermes à l'intérieur des zones à bâtir

**Exploitations en zone à bâtir**

Au fur et à mesure de l'expansion qu'ont connue les localités, des plans d'aménagement ont été mis sur pied. Ils ont placé de nombreuses exploitations agricoles, leurs ruraux et les parcelles attenantes en zone à bâtir. Faut-il donc les considérer comme non conformes à la zone et n'ayant plus droit à s'y maintenir? Doivent-elles être acculées à la liquidation du fait de l'application des dispositions sur la protection des eaux, à cause des dispositions fiscales et parce qu'elles ne sont plus au bénéfice des dispositions spéciales à l'agriculture en matière de droit foncier et de droit successoral? Pour certaines de ces exploitations, une telle issue ne peut être évitée dans les agglomérations en forte expansion. En revanche, il existe encore de nombreuses communes rurales dont la croissance n'est que modeste et dont les fermes constituent une caractéristique, les familles paysannes qui les exploitent étant un élément actif de la communauté. Il est plus que souhaitable, au point de vue social et de l'habitat, que ruraux, superficie attenante et terrains en zone agricole offrant ensemble la base d'existence essentielle d'une famille paysanne dont la relève est assurée, soient maintenus en tant qu'unité, même après que la génération montante les a repris. Les cantons ont le droit d'intervenir pour orienter l'évolution en prévoyant d'autres zones d'affectation, c'est-à-dire en appliquant éventuellement l'article 18.

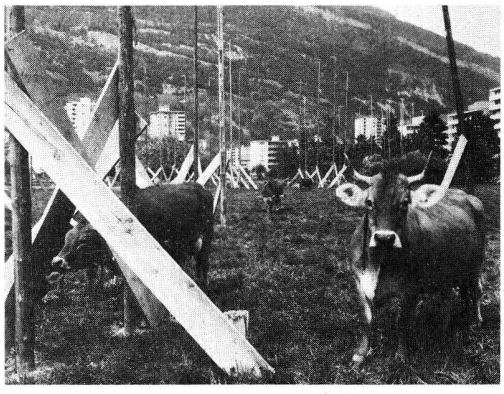

Photo WeWo Bildarchiv.

Un dernier repas!

**Vers la recherche de solutions nuancées**

Il s'agit tout d'abord, dans le cadre des plans directeurs, de faire ressortir quels espaces sont sources de conflits. Les exploitations agricoles qui se trouvent dans une zone à bâtir existant déjà ou qui sont sises dans les limites d'une zone à bâtir et à créer doivent être recensées et figurer dans un *inventaire des fermes*. Celui-ci doit indiquer le nombre des exploitations agricoles viables et dignes d'être maintenues mais qui se trouvent en zone à bâtir; il s'agit de faire en sorte qu'elles soient considérées comme telles, lors de la procédure d'affectation. Selon la situation, il faut donc rechercher des solutions nuancées.

Photo René Bersier, Fribourg.

La coexistence est-elle possible?

1. Les *exploitations périphériques* doivent être attribuées à la zone agricole, si nécessaire en révisant l'aménagement local.
2. La création d'une *zone à caractère rural* est indiquée lorsqu'il s'agit de communes rurales traditionnelles qui le sont restées jusqu'à présent. Dans cette zone, l'exploitation agricole a la priorité. L'artisanat et l'habitation y sont admis, dans la mesure où ils se laissent intégrer dans la structure rurale. Les exploitations agricoles se trouvant dans cette zone sont subordonnées aux dispositions légales valables pour l'agriculture en ce qui concerne la protection des eaux, la fiscalité, ainsi que le droit foncier et le droit successoral, etc.
3. Dans de nombreux cas, les communes rurales ont connu une extension au cours de ces dernières décennies grâce à l'accroissement du nombre des maisons d'habitation et des entreprises artisanales et commerciales; elles n'ont cependant pas perdu leur caractère rural. Dans le cadre d'un déclassement, ces ruraux ainsi que les surfaces attenantes appropriées devraient être déclarées comme faisant partie d'une *zone de fermes*; avec les terrains se trouvant dans la zone agricole, ils constitueraient une unité subordonnée à la législation agricole. La base légale doit être fournie par la législation cantonale sur l'aménagement et les constructions. Cette législation doit également contenir les conditions permettant la suppression de ces zones.
4. Le service cantonal compétent peut également prendre une *décision individuelle*. Dans les communes en forte expansion, où la délimitation de zone de fermes ne se justifie plus, les fermes isolées qu'il est judicieux de maintenir restent subordonnées au droit particulier relatif à l'agriculture, jusqu'au moment où la situation rend nécessaire la suppression de la décision sur demande du propriétaire ou du Conseil communal.
5. Comme les dispositions légales en vue de la protection des exploitations agricoles en zones à bâtir font défaut, les espaces à aménager peuvent être sources de conflits. En vertu de l'article 27, les cantons peuvent alors prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation. Ces zones ne peuvent cependant être prévues que pour cinq ans au plus pour protéger des conditions imposées hâtivement aux exploitations qu'il est juste de maintenir.

*Résumé de la Conférence de M. W. Neukomm, ancien vice-directeur de l'Union suisse des paysans.*

## Les constructions hors zones à bâtir et l'agriculture

**Territoire constructible et non constructible**

La séparation du territoire constructible (bâti ou à bâtir) du territoire non constructible constitue l'une des exigences primordiales de la LAT. Incombant aux cantons et aux communes, la séparation entre zones constructibles et non construtibles s'opère selon les critères prévus par les articles 15 à 17 LAT et à la lumière des principes régissant l'aménagement du territoire dont, en particulier, celui de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables.

**Constructions hors zones à bâtir**

**A. Constructions conformes à l'affectation de la zone non constructible**

a) Tout projet de construction de caractère agricole *dans la zone agricole* ne constitue pas une exception au sens de l'article 24 LAT, puisque conforme à l'affectation de cette zone. Sont considérées entre autres comme constructions agricoles:
   - les bâtiments d'exploitation servant directement au travail du sol;
   - les bâtiments d'habitation pour l'exploitation, sa famille, ses employés à plein temps et les exploitants retraités (tradition du Stöckli);