



Commune d'Agiez

**PLAN D'AFFECTION
du secteur agricole de Grattiau**

Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT

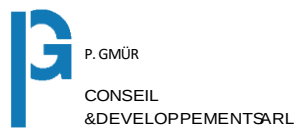
Mai 2026

Mandants

Commune d'Agiez

Frédéric Baudraz, propriétaire - porteur du projet

Mandataire



Philippe Gmür

Urbaniste REG A / FSU

Table des matières

1.	Introduction.....	1
1.1	Cadre du projet	1
1.2	Localisation du Plan d'affectation	2
1.3	Enjeux du projet.....	2
1.4	Contenu du dossier	3
1.5	Auteur du projet.....	3
2.	Procédure	3
2.1	Affectation du sol et étude d'impact sur l'environnement	3
3.	Situation Actuelle	4
3.1	Affectation du Sol	4
3.2	Etat foncier actuel	4
3.3	Accessibilité	4
3.4	Description du site.....	5
4.	Projet.....	8
4.1	Projet.....	8
4.2	Etude de variantes pour l'implantation des constructions sur le site	9
4.3	Affectation et densité.....	9
4.4	Définition des périmètres d'implantation des constructions 10Règlementation future	11
4.5	Effets du projet sur l'environnement.....	12
4.6	Accessibilité	15
4.7	Propriété foncière	16
4.8	Taxe sur la plus-value	16
5.	Conformité aux planifications supérieures	16
5.1	Plan directeur cantonal (PDCn)	16
6.	Concertation.....	18

1. Introduction

1.1 Cadre du projet

M. Frédéric Baudraz est propriétaire des parcelles 261, 262 et 437 du territoire de la commune d'Agiez.



Fig. 1. Périmètre du plan d'affectation

Ce périmètre est actuellement affecté en zone agricole 16 LAT selon le Plan général d'affectation, approuvé par le Conseil d'Etat le 21 décembre 1983.

Actuellement, on trouve sur ce site deux poulaillers (avec un total de 36'000 poules) et leurs aires de sortie.

Le processus de production des œufs doit répondre à des directives de plus en plus précises et contraignantes.

Un projet de nouvelle halle de conditionnement des œufs et de silos permettant de préparer les aliments pour les poules est ainsi devenu nécessaire. Il a été transmis à la Direction générale du territoire et du logement en début d'année 2020.

Le propriétaire envisage par ailleurs d'élargir ses activités sur ce site. Il s'agit notamment de permettre la réalisation d'une étable pour bovins, d'une installation de biogaz et d'un hangar pour les besoins agricoles.

Après différents échanges, la Direction générale du territoire et du logement a considéré qu'un tel projet pourrait être envisagé pour autant qu'un plan d'affectation soit préalablement réalisé.

Le présent rapport présente les éléments du projet de plan d'affectation.

1.2 Localisation du Plan d'affectation

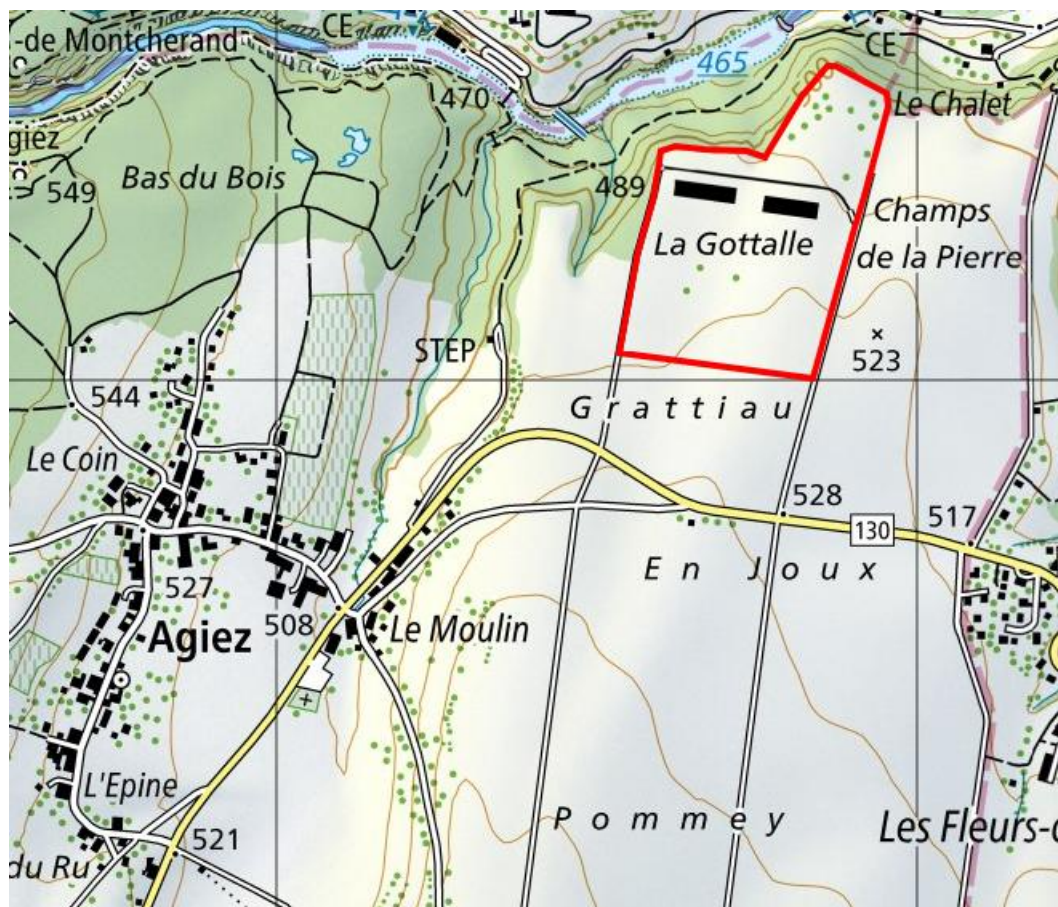


Fig. 2. Localisation du Plan d'affectation

Le secteur est situé sur la commune d'Agiez dans une plaine agricole entre le village d'Agiez et la commune d'Orbe.

Le périmètre est en contrebas de la route cantonale, avec une légère pente depuis celle-ci.

1.3 Enjeux du projet

En plus des deux poulaillers existants de 18'000 poules pondeuses chacun, le projet vise à permettre la réalisation des constructions et installations suivantes :

- Halle de stockage et de conditionnement des œufs et de produits agricoles lis à l'exploitation ;
- Silos pour le stockage de matières premières agricoles et installations pour la préparation d'aliments pour les poules ;
- Installation de biogaz pour valoriser entre 15'000 t/an à 20'000 t/an ;
- Stabulation pour 200 bovins et pour des chevaux ;
- Hangar agricole ;
- Pose d'installations solaires sur les toitures et dans les parcs de sortie des poules (ombrières et panneau de délimitation de parcs) ;
- Réalisation d'un logement agricole.

1.4 Contenu du dossier

Le dossier est constitué des documents suivants :

- le plan d'affectation (à l'échelle 1 : 5'000) avec un plan de détail ;
- le règlement ;
- le rapport d'impact sur l'environnement ;
- le présent rapport explicatif selon l'article 47 OAT.

1.5 Auteur du projet

L'auteur du projet est urbaniste REG A / FSU. Il répond aux conditions de l'art. 3 LATC.

2. Procédure

2.1 Affectation du sol et étude d'impact sur l'environnement

Le plan d'affectation permet la réalisation de différents aménagements et la construction d'infrastructures qui seront soumis à la procédure d'octroi du permis de construire.

Le projet prévoit des constructions et installations soumises ensemble à une étude d'impact sur l'environnement (EIE).

La procédure directrice pour l'EIE est celle de l'affectation.

La procédure de l'étude d'impact sur l'environnement dans le cadre d'un plan d'affectation prévoit :

- L'établissement d'une enquête préliminaire (EP) et du cahier des charges du rapport d'impact sur l'environnement (RIE) : ce document doit être présenté et approuvé par la CIPE (Commission interdépartementale pour la protection de l'environnement). Notons que ce document est consulté et préavisé par les services cantonaux, mais ne fait pas l'objet d'une consultation publique ;
- L'élaboration du rapport d'impact sur l'environnement ;
- Le rapport d'impact a fait l'objet d'une enquête préliminaire et d'un cahier des charges présentés à la CIPE le 4 octobre 2017 et approuvés.

Le rapport d'impact sur l'environnement accompagne donc le plan d'affectation.

Subsidiairement, deux aménagements des accès sont intégrés dans le dossier (transfert de deux surfaces du domaine privé au domaine publique).

Le projet est déposé pour enquête publique selon les dispositions des articles 38 et suivants de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Procédure décisive

La procédure décisive est celle de l'affectation.

3. Situation actuelle

3.1 Affectation du sol

Le Plan général d'affectation approuvé le 21 décembre 1983 affecte le terrain en zone agricole.



Fig. 3. Affectation du terrain

3.2 Etat foncier actuel

Les parcelles 261, 262 et 437 appartiennent à M. Frédéric Baudraz, exploitant agricole.

3.3 Accessibilité

Le site est accessible depuis la route cantonale par les chemins agricoles de la Gottalle DP 1051 et de la Tuilière DP 1052.



Fig. 4 Accessibilité au périmètre du Plan d'affectation

De manière à assurer le croisement de véhicules entre la route cantonale et la parcelle concernée par le projet et d'éviter des attentes de véhicules sur la route cantonale, il est prévu d'élargir les deux domaines publics à proximité du carrefour. Ces aménagements nécessitent le transfert de 50 m² et 53 m² de la parcelles n° 260, propriété de la commune au domaines publics DP 1051 et DP 1052.

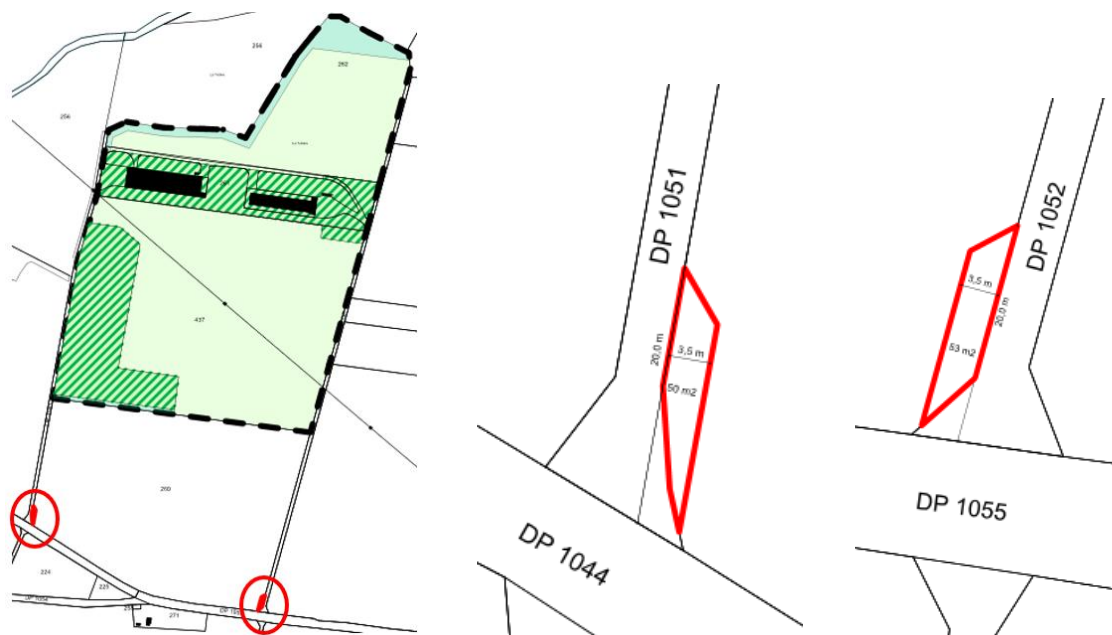


Fig. 5 Aménagement des accès (vue générale et détails)

3.4. Description du site

3.4.1. Paysage

Le périmètre actuel, constitué principalement comme prairie permanente avec des arbres haute tige utilisées comme aires de sorties pour les poules, est situé au Nord de route cantonale (route d'Orbe – RC 284). Le terrain est en pente légère depuis la route cantonale. Une forêt borde le site à l'Ouest et au Nord.

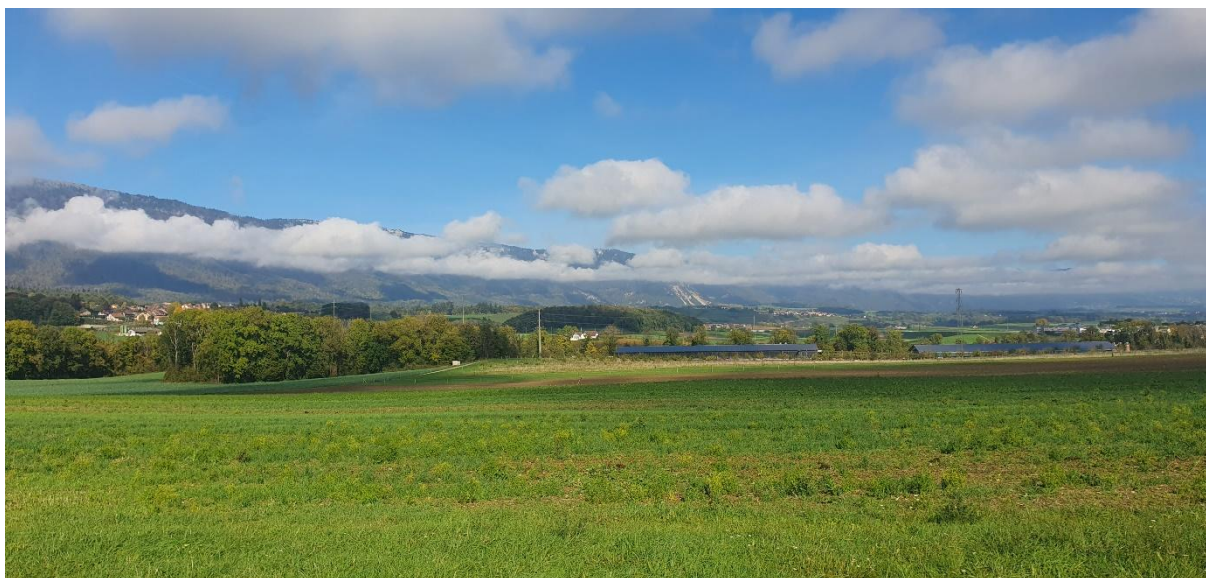


Fig. 5 Vue du site depuis la route cantonale

La plus grande partie du périmètre est comprise dans l'objet 102 « Gorges et cours de l'Orbe, Bois de Chassagne-sud, le Sapelet, Derrière Forel » de l'Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS).

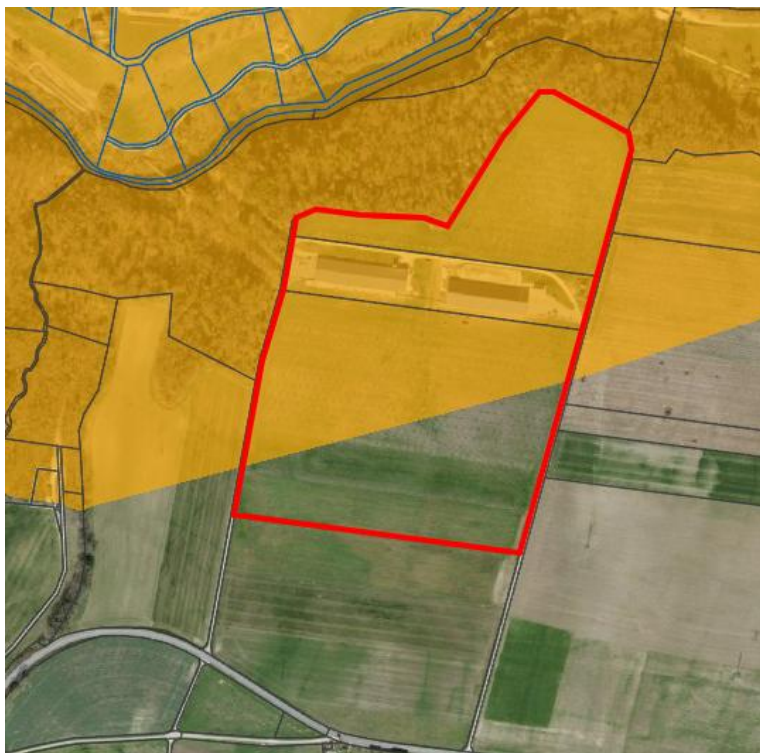


Fig. 6 Périmètre inscrit à l'IMNS

L'objet 102 de l'IMNS d'une grande étendue implique des précautions qualitatives adéquates.

Les futures constructions seront visibles depuis la route cantonale. Le terrain est en légère pente depuis la route. Le gabarit des constructions prévu dans le plan d'affectation permet de limiter l'impact des constructions depuis la route.

Un verger haute tige constitué de 850 arbres a été planté pour masquer partiellement les deux poulaillers existants et pour améliorer la biodiversité sur le site.

Une surface permettant la réalisation d'une plantation aux abords des futures constructions est prévue. Les caractéristiques précises de cette plantation devront être définies lorsque l'implantation définitive des constructions sera connue.

3.4.2. Protection de la flore et faune

Aucune espèce protégée de la flore ou de la faune n'est connue sur le site.

Le site est compris dans le réseau écologique cantonal en tant que territoire d'intérêt biologique prioritaire.



Territoire d'intérêt biologique supérieur



Territoire d'intérêt biologique prioritaire

Fig. 7 Périmètre du réseau écologique cantonal

Le territoire d'intérêt biologique prioritaire se superpose avec un des poulaillers existants et son aire de sortie.

Le territoire d'intérêt biologique supérieur se superpose avec l'aire de sortie d'un des poulaillers et la zone agricole à son nord. Il se superpose également avec une bande à l'Ouest du périmètre.

3.4.3 Protection des eaux

Le périmètre se situe en secteur üB de protection des eaux, soit dans un périmètre ne nécessitant pas de mesure de protection particulières.

3.4.4 Dangers naturels

Un risque de ruissellement est présent sur le site. Des mesures constructives devront être prises.

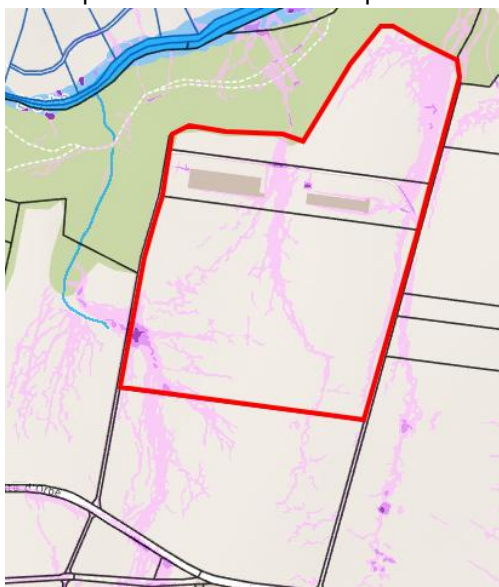


Fig.87 Risque lié à du ruissellement

Aucun autre danger naturel n'est répertorié.

3.4.5. Nuisances sonores

Le degré de sensibilité DS III est attribué à tout le périmètre.

3.4.6. Rayonnement non ionisant

La ligne électrique aérienne à haute tension Montcherand Bavois traverse actuellement sur le site.

Les secteurs concernés par les rayonnements non ionisants ne prévoient aucune présence humaine régulière.

Romande Energie, propriétaire de la ligne, étudie sa mise en souterrain. Une fois ce projet réalisé, les nuisances ORNI seront supprimées.

Le délai de réalisation de ce projet étant encore inconnu, il n'en n'est pas tenu compte. Toutefois, le secteur concerné par les rayonnements non ionisants ne prévoit aucune présence humaine importante.

Aucune installation de téléphonie mobile n'existe à proximité directe du périmètre.

3.4.7. Equipement

Les réseaux d'eau potable, d'eau claire, de défense incendie et d'électricité sont présents sur le site.

3.4.8. Agriculture

Le terrain est actuellement exploité par le propriétaire et ses associés – exploitants agricoles du site sous la forme de prairie et de deux poulaillers de 18'000 poules chacun. Le projet permet une meilleure valorisation agricole du site.

3.4.9. Patrimoine construit et archéologie

Aucune construction présentant une valeur liée au patrimoine bâti n'est présente sur le site.

Aucune région archéologique n'est identifiée sur le site.

Le département sera informé, préalablement à la mise à l'enquête publique, de tous travaux dans le sol impactant une surface supérieure à 5'000 m² (art. 41 al. 1 LPrPCI).

4 **Projet**

4.1. **Projet**

Le projet intègre les constructions et installations suivantes :

- Deux poulaillers existants de 18'000 poules pondeuses chacun ;
- Halle de stockage et conditionnement des œufs et de produits agricoles ;
- Silos pour le stockage de matières premières agricoles et installations pour la préparation d'aliments pour les poules ;
- Installation de biogaz pour valoriser entre 15'000 t/an à 20'000 t/an ;
- Installation éventuelle de compostage à la place de l'installation de biogaz ;
- Stabulation pour 200 bovins et pour des chevaux ;
- Hangar agricole ;
- Pose d'installations solaires sur les toitures et dans les parcs de sortie des poules (ombrières et panneau de délimitation de parcs).

4.2. Etude de variantes pour l'implantation des constructions sur le site

Une étude de variantes a été réalisée dans un périmètre élargi.

Cette étude est intégrée dans le rapport d'impact sur l'environnement.

Elle conclut que le périmètre choisi présente les avantages suivants :

- Terrain aisé à utiliser ;
- Accès favorable ;
- Impact sur le paysage limité ;
- Nuisances limitées pour le voisinage ;
- Aménagements de parcelle limités.

Les impacts des autres variantes sont nettement plus importants, voire sont inacceptables.

4.3. Définition des périmètres d'implantation des constructions

Les périmètres d'implantation des constructions dans la variante choisie prennent en compte les besoins pour les constructions prévues et leurs abords (aire de circulation, aire de sortie aménagée, ...).

Une pré-étude d'implantation des constructions a été entreprise pour définir les périmètres d'implantation des constructions du plan d'affectation.



1 à 3 : N° des périmètres d'implantation

CB : Cuve du biogaz

CO : Halle de conditionnement des œufs

HA : Halle pour produits agricoles

HB : Halle réception de matériaux du biogaz

LA : Logement agricole

RE : Réception des céréales et local technique

SF : Silos fosse

SI : Silos à céréales et silos à tourteaux et autres matières

ST : Stabulation

Fig. 9. Illustration d'implantation des constructions (à titre indicatif)

Les périmètres d'implantation des constructions ont pris en compte les éléments suivants :

Périmètre 1 (logement agricole, halle de conditionnement des œufs, halle de réception des céréales et local technique, silos à céréales et silos à tourteaux et autres matières)

Le périmètre intègre les surfaces liées à la circulation des véhicules de livraisons et les circulations internes.

Dans la partie Nord, la limite correspond à la limite de la parcelle n° 261 mais surtout s'implante sur un secteur déjà en partie aménagé.

Périmètre 2 (poulaillers)

La limite correspond à la limite de la parcelle n° 261.

Au Sud, elle correspond à la limite du périmètre déjà aménagé (abord des poulaillers et talus) ; au Nord, le périmètre comprend les aires de sorties aménagées et un chemin d'accès interne.

Périmètre 3 (stabulation, halle de produits agricoles, installation de biogaz)

Les bâtiments et les silos ont été dimensionnés en fonction du dimensionnement maximal autorisé par le plan d'affectation (20'000 t de biogaz et 200 bovins).

Le périmètre d'implantation prend en considération les aires de circulations entre les constructions et le respect de la distance aux 10 mètres à la lisière forestière.

Distance à la ligne électrique existante

Le périmètre d'implantation des constructions 2 (poulaillers) prend en compte une distance de 6,0 mètres à l'axe de la ligne haute tension, alors que le périmètre d'implantation des constructions 3 (nouvelles constructions pour une installation de production de biogaz) prévoit une distance de 10,0 mètres à l'axe de la ligne haute tension.

Destination des périmètres d'implantation

La destination de chaque périmètre d'implantation des constructions est définie dans le règlement.

Il faut noter que le périmètre d'implantation des constructions 3 est destiné notamment à la réalisation d'une installation de biogaz de moins de 20'000 to/an. En absence de réalisation d'une installation de biogaz, la surface peut être utilisée pour une installation de compostage ou pour de la production agricole (y compris des bâtiments servant à la production agricole).

On mentionnera que si la destination des installations de substitution génère des nuisances importantes, la compatibilité du projet à la législation sur la protection de l'air devra être démontrée au stade de la demande de permis de construire.

4.4. Réglementation future

Le Plan d'affectation affecte le périmètre en :

- Zone agricole spécialisée 16 LAT

La zone agricole spécialisée 16 LAT a pour but d'accueillir des constructions agricoles et une installation de biogaz (et éventuellement de compostage).

L'ensemble des constructions nécessitent la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement, e qui justifie selon la DGTL, une affectation en zone agricole spécialisée 16 LAT.

Des périmètres d'implantation des constructions définissent leurs utilisations autorisées et les conditions de constructions.

- Zone agricole 16 LAT

La zone agricole 16 LAT est régie par les dispositions de la législation fédérale.

Des clôtures permettant de délimiter des aires de sortie pour les animaux peuvent être réalisées.

Des installations solaires peuvent être réalisées en conformité avec le droit fédéral pour autant que l'exploitation agricole soit préservée.

- Zone agricole protégée 16 LAT

La zone agricole protégée 16 LAT est destinée à une utilisation agricole extensive et à des mesures de compensation sous forme de plantations servant à améliorer à la fois l'intégration visuelle des constructions et la circulation de la faune, conformément à l'étude d'impact sur l'environnement.

- Toute construction y est interdite.

4.5. Affectation et densité

Le projet vise à permettre la réalisation d'une zone agricole spécialisée 16 LAT pour accueillir les constructions et installations sur le site.

Définition des périmètres de la zone agricole spécialisée 16 LAT

Les périmètres de la zone agricole spécialisée 16 LAT sont définis par rapport aux périmètres d'implantation des constructions tels que décrits au chapitre 4.3 ci-dessus, à l'exception d'une bande située entre le périmètre d'implantation des constructions 3 et la route de la Gottale (DP 1051) à l'Ouest du périmètre.

Cette bande est comprise dans la distance de 10 mètres par rapport à la lisière forestière. Elle peut être aménagée pour des accès aux constructions.

Caractéristiques des constructions et installations

Les hauteurs et les surfaces maximales des constructions sont adaptées aux besoins de leurs utilisations et à l'intégration du projet dans son environnement.

Ces hauteurs et surfaces maximales sont déclinées pour 4 périmètres en fonction notamment de leurs utilisations :

Périmètre d'implantation des constructions	Destination principale	Hauteur maximale des bâtiments m	Hauteur maximale des silos m	Surface maximale des constructions m ²
1	halle de conditionnement des œufs et de préparation d'aliments et logement agricole	11,00	-	1'520
2	poulailler et silos à aliments	8,00	17,00	3750
3	Biogaz (ou compostage)	12,50	22,00	10'700
3	halle rurale et stabulation	12,50	15,00	

Tab.1. Destinations, gabarits et surfaces des constructions

La hauteur des silos est définie par la hauteur des réservoirs.

La surface maximale des constructions correspond à la surface au sol des bâtiments et à la surface des bases des silos

4.6. Effets du projet sur l'environnement

Les effets du projet sur l'environnement sont évalués dans le rapport d'impact sur l'environnement qui fait partie intégrante du dossier.

Ce chapitre se limite à résumer les résultats et conclusions de ce rapport.

4.6.1. Paysage

Le périmètre du projet est situé dans une plaine agricole constituée principalement comme prairie permanente avec des arbres haute tige utilisées comme aires de sorties pour les poules. Elle se trouve au Nord de route cantonale (route d'Orbe – RC 284). Le terrain est en pente légère depuis la route cantonale. Une forêt borde le site à l'Ouest et au Nord.



Fig.10 Vue du projet depuis la route cantonale (illustration)

Remarques :

- Une haie avec des structures arbustives ponctuelles sera plantée à gauche du bâtiment
- Les silos représentés correspondent à une hauteur de 30 m. La hauteur autorisée par le Plan d'affectation a été réduite à 15 m de hauteur à la demande de la DGE-biodiversité

L'impact visuel des futures constructions est limité par les gabarits différenciés des constructions et l'orientation des périmètres d'implantation pour s'appuyer sur les forêts situées en arrière-plan. Il pourra être diminué par des choix architecturaux (pente des toitures, couleur des façades et toitures, ...) et des mesures de masquage des constructions.

Une surface permettant la réalisation d'une plantation aux abords des futures constructions est intégrée au projet (zone agricole protégée 16 LAT au Sud du périmètre d'implantation des constructions 3). Les caractéristiques précises de cette plantation devront être définies lorsque l'implantation définitive des constructions sera connue. A l'avant du bâtiment, une plantation d'arbres et de haie est prévue alors qu'à l'Est en bordure de la zone agricole, on se limitera à des structures arbustives ponctuelles.

Ces mesures limiteront l'impact sur les éléments inscrits dans le périmètre de l'IMNS.

On relèvera que le bâtiment en avant plan (stabulation) sur la figure 9 ci-dessus est située en grande partie en dehors du périmètre de cet inventaire.

4.6.2. Flore et faune

Aucune espèce protégée de la flore ou de la faune n'est connue sur le site.

La surface du Plan d'affectation est actuellement utilisée principalement en prairie. Des plantations d'arbres haute-tige OPD occupent une part importante du site (env. 850 arbres).

Les aires de sortie des poules sont clôturées pour éviter non seulement que les poules s'éloignent mais également pour éviter que des prédateurs s'introduisent. Une distance de plus de 10 mètres est laissée entre la lisière forestière et la clôture pour faciliter le passage de la faune. Elle est affectée spécifiquement dans le plan d'affectation-

Les territoires d'intérêt biologique prioritaire et supérieurs du réseau écologique cantonal se superposent avec un des poulaillers existants et des aires de sortie existantes ainsi qu'avec une bande de terrain au Sud-Ouest du périmètre.

Mises à part les clôtures nécessaires à la délimitation des aires de sortie des poules et des bovins, aucune clôture importante n'entravera la circulation de la faune.

La structure arborisée prévue dans la zone agricole protégée 16 LAT au sud du périmètre permettra de guider la faune au sud du site.

L'arborisation et la plantation d'une haie discontinue dans la zone agricole protégée 16 LAT au sud du périmètre permettront de compenser l'impact du projet selon l'art. 18b al.2 LPN et de compenser l'impact sur les territoires d'intérêts biologiques.

4.6.3. Protection des eaux

Le périmètre se situe en secteur üB de protection des eaux, soit dans un périmètre ne nécessitant pas de mesure de protection particulières.

4.6.4. Dangers naturels

Un risque de ruissellement est présent sur le site. Des mesures constructives devront être prises dans le cadre des demandes de permis de construire.

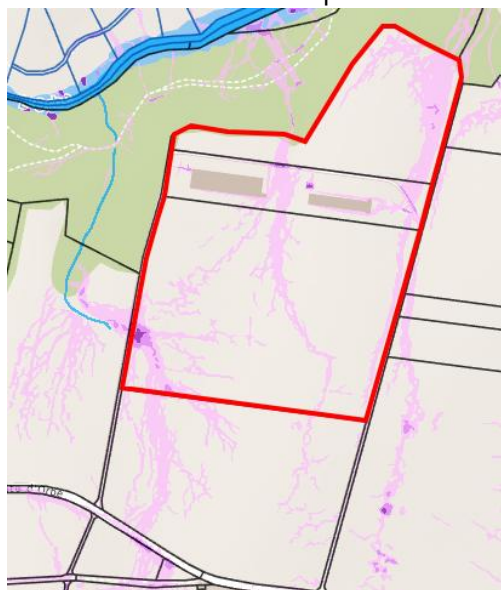


Fig. 11 Risque lié à du ruissellement

Aucun autre danger naturel n'est répertorié.

4.6.5. Rayonnement non ionisant

La ligne électrique aérienne à haute tension Montcherand Bavois traverse actuellement sur le site.

Les secteurs concernés par les rayonnements non ionisants ne prévoient aucune présence humaine importante.

Romande Energie, propriétaire de la ligne, étudie sa mise en souterrain. Une fois ce projet réalisé, les nuisances ORNI seront supprimées.

La planification anticipe cette mise en souterrain de la ligne HT.

Aucune installation de téléphonie mobile n'est présente à proximité du périmètre.

4.6.6. Protection de l'air

L'impact des installations d'élevage et des installations de biogaz relative aux odeurs est définie dans des normes fédérales provenant d'Agroscope (Rapport FAT 476-1996 : Distances minimales à observer pour les installations d'élevage d'animaux. Recommandations pour de nouvelles constructions et des exploitations existantes, Rapport Agroscope Science 59, 2018 : Bases relatives aux odeurs et à leur propagation, nécessaires pour déterminer les distances à observer par les installations d'élevage) et par une ligne directrice cantonale pour le calcul des distances minimales au sens de l'Ordonnance sur la protection de l'air (OPAir) (DGE, 2023).

L'évaluation des distances selon ces bases normatives se trouvent dans le rapport d'impact sur l'environnement.

Cette évaluation selon ces bases normatives et une évaluation conservatrice montre que les distances à respecter par rapport au voisinage sont respectées.



Fig. 12 Distances minimales selon l'OPAir

Pour limiter encore les odeurs en-dessous des seuils légaux, le plan d'affectation exclu la possibilité de réaliser le hangar de réception des cosubstrats pour le biogaz dans la partie Sud du périmètre (périmètre défini sur le plan). Il s'agit en effet de l'infrastructure liée au biogaz qui peut générer le plus d'odeur.

4.6.7. Gestion des engrais de ferme

Les engrais de ferme sont valorisés principalement sur les terrains de la Communauté d'exploitations Auberson - Auberson - Baudraz.

Les engrais de ferme valorisés dans l'installation de biogaz provenant d'autres exploitations sont en principe repris par celles-ci.

Des contrats de prise en charge d'engrais sont conclus pour les engrais en surplus.

La saisie obligatoire de tous les flux d'engrais de ferme dans le système d'information de la Confédération HODUFLU/DIGIFLUX permet de garantir le respect de la législation environnementale et des exigences légales.

On précisera que la fumière et les fosses à purin pourront accueillir des fumiers externes ou des digestats du biogaz pour autant que le volumes soient suffisants.

4.6.8. Protection contre le bruit

Le degré de sensibilité DS III est attribué à tout le périmètre.

La zone à bâtir la plus proche de la zone agricole spécialisée est de 375 mètres et de 460 mètres pour le périmètre dévolu à l'installation de biogaz et les nuisances liées aux activités prévues sont faibles.

Le trafic restera limité. On peut évaluer le trafic à 4 à 6 trajets de camions par jour pour les poulaillers et environ 10 à 16 trajets par jour pour le biogaz.

Le bruit engendré par ce trafic est faible.

4.6.9. Equipement

Les réseaux d'eau potable, d'eau claire et de défense incendie sont présents sur le site.

4.6.10. Energie

Mis à part, un logement de fonction et l'atelier de conditionnement des œufs, les constructions ne nécessitent pas de chauffage. Les constructions mentionnées devront produire un bilan énergétique dans le cadre de la demande de permis de construire.

4.6.11. Patrimoine construit et archéologie

Aucune construction présentant une valeur liée au patrimoine bâti n'est présente sur le site.

Aucune région archéologique n'est identifiée sur le site.

Le département doit être informé, préalablement à la mise à l'enquête publique, de tous travaux dans le sol impactant une surface supérieure à 5'000 m².

4.7. Accessibilité

De manière à assurer le croisement de véhicules entre la route cantonale et la parcelle concernée par le projet et d'ainsi éviter des attentes de véhicules sur la route cantonale, il est prévu d'élargir les deux domaines publics à proximité du carrefour.



Fig. 13 Aménagement des accès (vue générale et détails)

4.8. Propriété foncière

Le périmètre appartient à un seul propriétaire, porteur du projet. Aucune mesure particulière n'est ainsi nécessaire.

4.9. Taxe sur la plus-value

Conformément à l'art 64 LATC, la plus-value découlant du changement d'affectation sera soumise à une taxe de 20%. Le montant de la taxe sera défini par la Direction générale du territoire et du logement au moment de l'approbation du plan d'affectation.

5. Conformité aux planifications supérieures

5.1. Plan directeur cantonal

5.1.1 Mesure F 21 Zones agricoles spécialisées

La mesure F 21 sur les zones agricoles spécialisée du Plan directeur cantonal définit par une planification négative élaborée à l'échelle du canton, désigne des territoires favorables pouvant accueillir des zones agricoles spécialisées, des territoires défavorables dans lesquels des zones agricoles spécialisées ne sont autorisées que si des mesures complémentaires (par exemple protection de l'environnement, compensation, besoins énergétiques) sont mises en œuvre et les territoires d'exclusion dans lesquels les activités de production agricole hors-sol sont interdites.

La mesure F 21 est principalement orientée sur les zones agricoles spécialisées vouées à la production hors-sol regroupant plusieurs exploitations.

La mesure F 21 précise que les zones agricoles spécialisées :

- sont situées en priorité à proximité d'une zone déjà construite ou constructible, ou d'une construction existante, pour autant que les normes de protection de l'air et du bruit soient respectées ;
- sont situées en priorité sur des terres de moins bonne qualité et l'empiètement sur les surfaces d'assolement et l'imperméabilisation du sol est réduit au minimum ;
- permettent le regroupement des constructions et installations de même nature sur des sites communs ;
- peuvent être mises à disposition des différents intéressés par voie d'amélioration foncière.

Selon la mesure F 21, le site de Grattiau se trouve sur un territoire défavorable en raison de l'inscription d'une partie du périmètre à l'Inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS).

Le choix du site est imposé par la présence actuelle des deux poulaillers importants et vise à regrouper les nouvelles constructions du propriétaire exploitant agricole.

Le site est ainsi imposé par sa destination.

Vu l'ampleur des surfaces nécessaires, liées non seulement aux constructions mais aussi aux aires de sortie des animaux, toute la surface est utilisée et une utilisation commune avec d'autres exploitations ne peut pas être envisagée.

Les surfaces intégrées dans la zone agricole spécialisée 16 LAT sont dimensionnées par rapport à des projets bien définis. Le chapitre 4.3. ci-dessus présente les principes de dimensionnement et de délimitation de la zone agricole spécialisée 16 LAT.

5.1.2 Mesure F 12 Surfaces d'assolement

Les surfaces d'assolement font l'objet de protection au travers d'un Plan sectoriel fédéral et de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire et de la mesure F12 du plan directeur cantonal.

Les zones agricoles spécialisées sont considérées comme des atteintes aux surfaces d'assolement.

La surface concernée est de 34'0763 m², dont 14'591 m² sont déjà occupés par les poulaillers et leurs abords qui passeront en zone agricole spécialisée.

La mesure F12 confirme que les projets de zones agricoles spécialisées selon les conditions de la mesure F21 du plan directeur cantonal font partie des projets d'importance cantonale pouvant empiéter sur les SDA, sous réserve des autres conditions de l'article 30 OAT. Le projet devra être soumis à la priorisation des projets par le Conseil d'Etat.

5.1.3. Mesure E 22 Réseau écologique cantonal (REC)

La mesure E 22 sur le réseau écologique cantonal définit les territoires biologiques d'intérêt particulier et les liaisons biologiques sur la base d'études régionales.

La mise en réseau permet en effet de :

- Assurer la protection des sources ;
- Conserver et revitaliser le paysage naturel (paysage soumis aux dynamiques naturelles) ;
- Promouvoir une utilisation du sol respectueuse de l'environnement.

Les territoires d'intérêt biologique prioritaire et les territoires d'intérêt biologique supérieur constituent les nœuds du réseau écologique cantonal.

Les périmètres concernés du plan d'affectation sont affectés principalement en zone agricole et en zone agricoles protégée. Ils se superposent toutefois à la zone agricole spécialisée principalement d'un des poulaillers existant avec une aire de sortie des poules.

D'une part la planification définit la limitation de la circulation de la faune par des clôtures. D'autre part, les mesures définies dans la zone agricole protégée permettra de renforcer les structures permettant d'assurer la fonctionnalité de la liaison biologique favorables à la faune.

6. Concertation

Le projet de plan d'affectation a été soumis à un examen préalable des services cantonaux du 5 mai 2025 au 30 octobre 2025.

Philippe Gmür

Urbaniste REG A / FSU

P. Gmür Conseil et Développement Sàrl

