

**Fiche technique  
(préavis DGTL + services consultés)**

Personne de contact : Maximilien Bovey  
T 021 316 74 32  
E maximilien.bovey@vd.ch  
N/réf. Marchissy - 136 / 2025

Lausanne, le 19 mai 2025

**Commune de Marchissy**

**Propriété de M. Guy Humbert, parcelle n° 11, lieu-dit « Chemin du Sel 10-12 », projet de construction d'une aire de sortie toutes saisons pour chevaux**

## **I. Préavis DGTL**

La Direction générale du territoire et du logement, Direction des autorisations de construire, Domaine Hors zone à bâtir (DGTL-DAC-HZB) est consultée pour un projet d'aménagement d'une aire de sortie toutes saisons pour chevaux (~ 525 m<sup>2</sup>) sur le bien-fonds n° 11 situé en grande partie hors des zones à bâtir (zone intermédiaire, zone agricole), tant selon le plan des zones communal actuellement vigueur que le futur plan d'affectation communal qui a été mis à l'enquête publique en 2023.

A noter que selon le plan des zones communal actuellement vigueur, cette aire de sortie toutes saisons serait, pour l'essentiel, sise en zone du village et pour son solde en zone intermédiaire. Selon le futur PACom, cette aire sortie serait située, en revanche, en majeure partie en zone agricole. Il est à noter que la planification précitée déploie ses effets dès l'ouverture de l'enquête publique du fait de l'effet anticipé des plans (art. 49 LATC).

Le dossier a été soumis à d'autres services cantonaux, dont les préavis sont disponibles au point II du présent document. Sur la base des documents transmis et de la consultation effectuée, notre direction est en mesure de se prononcer sur le projet de la façon qui suit :

### **1. CONTEXTE - SITUATION**

- ❖ Selon le préavis de la **Direction de l'agriculture, de la viticulture et des améliorations foncières (DGAV/DAGRI)**, cf. point IIa, les constructions de la parcelle n° 11 s'inscrivent dans une exploitation agricole reconnue (exploitation VD n° 5430.0001 de M. Guy Humbert).
- ❖ Des travaux ont été dûment autorisés par notre direction sur cette propriété, à savoir :
  - 2019 : réfection des toitures des bâtiments ECA n°s 213 et 220 (dossier CAMAC n° 183870, synthèse du 23 avril 2019, permis de construire communal du 6 mai 2019).
  - 2022 : construction d'un couvert agricole (dossier CAMAC n° 205813, synthèse du 17 janvier 2022, permis de construire communal du 1<sup>er</sup> février 2022).

## **2. CONTEXTE LÉGAL - EXPLICATIONS**

Comme susmentionné au point I ch. 1 (contexte), les travaux soumis s'inscrivent dans l'exploitation agricole reconnue de M. Guy Humbert (exploitation VD n° 5430.0001).

### **2.1. Généralités**

Les articles 16a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et 34 de son ordonnance (OAT), relatifs aux constructions conformes à l'affectation de la zone agricole, sont en premier lieu applicables.

Sont notamment conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions qui sont nécessaires à une exploitation agricole servant à l'exploitation tributaire du sol et utilisées pour la production de denrées provenant de la garde d'animaux de rente (art. 34 al. 1 OAT).

Une autorisation ne peut être délivrée que (art. 34 al. 4 OAT) :

- a. si la construction est nécessaire à l'exploitation en question ;
- b. si aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à l'implantation de la construction à l'endroit prévu ;
- c. s'il est prévisible que l'exploitation puisse subsister à long terme.

Outre ce qui précède, les buts et principes régissant l'aménagement du territoire doivent être respectés, notamment l'utilisation mesurée du sol et l'intégration dans le paysage (art. 1 et 3 LAT).

Ainsi, tout nouveau bâtiment ou ouvrage lié à une exploitation agricole doit être regroupé avec les bâtiments déjà existants. Des dérogations peuvent être accordées par le département en charge de l'aménagement du territoire si le propriétaire apporte la preuve que les impératifs de l'exploitation agricole le justifient (art. 83 al. 3 RLATC).

Les zones agricoles doivent, en application du principe de l'utilisation mesurée du sol (art. 75 al. 1 Cst, art. 1 al. 1 LAT), du développement durable (art. 73 Cst) et des principes régissant l'aménagement du territoire (art. 3 al. 2 let. a et b LAT), être conservées le plus possible libres de constructions et d'installations. Ce principe d'intérêt public doit, au vu de l'art. 34 al. 4 let. a et b OAT, être pris en compte dans la pesée d'intérêts à effectuer en vue du choix de l'emplacement d'une construction ou d'une installation hors de la zone à bâtir. Ces dispositions impliquent que dans la zone agricole aussi, il faut tendre à regrouper les bâtiments et installations agricoles.

Les constructions agricoles doivent s'intégrer dans le paysage, leur bonne intégration dépendant notamment de leur volume, des matériaux et des teintes utilisés (art. 83 al. 1 RLATC).

### **2.2. Détention de chevaux**

Conformément aux articles 16a<sup>bis</sup> LAT et 34b OAT, les constructions et installations nécessaires à la détention de chevaux sont conformes à l'affectation de la zone et autorisées dans une entreprise agricole existante au sens de l'article 7 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR) si l'entreprise dispose de pâturages et d'une base fourragère provenant majoritairement de l'exploitation.

Dans les exploitations agricoles existantes qui ne sont pas des entreprises au sens de l'article 7 LDFR, seuls des travaux de transformation destinés à la détention de chevaux dans des constructions et installations existantes et les installations extérieures nécessaires pour une détention convenable des animaux peuvent être autorisés lorsqu'une base fourragère provenant majoritairement de l'exploitation et des pâturages pour la détention des chevaux sont disponibles. Dans ce contexte, des constructions indépendantes, même mobiles ou facilement démontables, sont exclues.

La surface minimum prescrite par l'OPAn pour les aires de sortie ne peut être excédée que pour autant que les exigences majeures de l'aménagement du territoire sont respectées (cf. brochure de l'Office fédéral ARE, « Comment l'aménagement du territoire appréhende les activités liées au cheval », version 2015, §1.2.2, p. 9). Figure parmi les principes régissant l'aménagement du territoire, le fait de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier les surfaces d'assolement (art. 3 al. 2 let. a LAT), les cantons devant s'assurer qu'une surface totale minimale d'assolement fixée par la Confédération soit garantie de façon durable (art. 30 al. 2 OAT). La jurisprudence relève elle aussi expressément qu'il faut accorder une importance majeure à la protection des terres cultivables et à la garantie des surfaces d'assolement.

La surface à prendre en compte pour une aire de sortie toutes saisons indépendantes du box est 36 m<sup>2</sup> par cheval. Les 24 m<sup>2</sup> sont ceux admissibles pour une aire de sortie attenante à l'écurie. Cependant, des aires de sortie non attenantes à l'écurie ne sont pas un libre choix des détenteurs de chevaux. En effet, la loi (art. 34b al. 3 let. a OAT) ainsi que le commentaire de l'ARE sur ces aires de sorties précisent bien que les aires de sortie doivent être attenantes aux boxes afin de permettre aux chevaux une détention respectueuse de l'espèce (sortie libre entre stabulation et aire de sortie), seules des raisons objectives (topographie, forêt, cours d'eau, etc.) permettent de déroger à ce principe et de créer des aires de sortie non attenantes à la stabulation.

D'autre part, lorsqu'elles sont indépendantes, ces aires de sortie doivent être combinées à la place d'utilisation (carré de sable / paddock) si l'entreprise agricole en possède une. Pour les aires de sortie toutes saisons non attenantes, la surface maximale admissible est aussi de 800 m<sup>2</sup> maximum (Commentaire ARE 1.2.2.a). En théorie, la place d'utilisation de 800 m<sup>2</sup> peut donc servir d'aire de sortie non attenante pour 22 chevaux au maximum (800 m<sup>2</sup> / 36 m<sup>2</sup>). Il revient au détenteur des chevaux de gérer l'occupation de l'aire de sortie / place d'utilisation car les deux utilisations ne peuvent avoir lieu en même temps.

Selon la brochure de l'ARE susmentionnée concernant la détention des chevaux, il est précisé (cf. page n° 8 - 1.2.2 Conditions relatives aux constructions - a) Constructions et installations pour la détention) que :

- Les aires de sortie toutes saisons doivent être distinguées des places pour l'utilisation des chevaux.
- C'est lorsqu'un accès direct à l'écurie n'est pas réalisable pour des raisons impératives (p. ex. une forte pente, des accès existants nécessaires à l'exploitation ou autres aires de circulation) que la place pour l'utilisation des chevaux doit aussi faire office d'aire de sortie toutes saisons (utilisation combinée).

Construire de nouveaux bâtiments d'habitation en rapport avec la détention et l'utilisation de chevaux n'est pas admissible.

### 3. EXAMEN DU PROJET

Sur la base du préavis de la Direction de l'agriculture, de la viticulture et des améliorations foncières (DGAV-DAGRI), cf. point IIa, il apparaît que l'aménagement de l'aire de sortie stabilisée, assimilable à un paddock restant inférieur à 800 m<sup>2</sup>, répond à des besoins agricoles objectivement fondés en conformité avec la destination de la zone (art. 16a<sup>bis</sup> LAT et 34b OAT).

Prévu à moins de 10 m du centre d'exploitation, le paddock sera pour ainsi dire aménagé "à proximité immédiate" (cf. art. 34b al. 4 let. d OAT) de ce dernier. De plus, son emprise ne dépassera pas 800 m<sup>2</sup>.

Au vu des courbes altimétriques et d'une photo du site d'implantation du projet, le terrain est relativement plat. De sorte, les mouvements de terre resteront modérés.

Afin de s'assurer que toutes les exigences posées par l'article 34b OAT soient respectées et que le dossier déposé soit établi conformément aux dispositions légales (art. 69 RLATC), nous demandons que des profils au 1/50 ou 1/100 (dessins en coupe – art. 69 al. 1 ch. 3 RLATC) indiquant le terrain naturel et le terrain aménagé soient joints au dossier de mise à l'enquête publique du projet. Une coupe de principe permettant de juger de la matérialisation de l'aménagement prévu sera également établie.

Dans le cadre de nouvelles constructions ou installation hors zone à bâtir, il est généralement requis la création de quelques plantations, en complément du projet. De tels aménagements n'ont jamais pour but de masquer une installation ou un bâtiment ni d'en compenser un hypothétique impact négatif, mais bien d'accompagner son intégration dans le site. De telles mesures consistent notamment en l'aménagement de groupes d'arbres d'essences majeures ou de verger, ainsi que par la plantation de haies et/ou bosquets.

En l'occurrence, le paddock sera implanté de telle manière à conserver la haie qui se situe dans sa partie est. Une telle implantation, avec le maintien de ces arbres de bonne taille, est adéquate. En cas de suppression de certains arbres de la haie, ceux-ci devront être remplacés.

Sur le plan de situation, il sera figuré les arbres existants ainsi que les plantations d'intégration qui seront proposées.

D'ores et déjà, il est indiqué que pour ce type d'infrastructure à caractère réversible une mention devra être inscrite par notre direction au Registre foncier (art. 44 OAT) pour exiger la suppression de cet aménagement équestre en cas de cessation de l'activité agricole ou si les conditions nécessaires à la détention des chevaux dans le cadre de l'entreprise agricole ne sont plus remplies (art. 16b LAT).

### 4. CONCLUSION – SUITE DE LA DEMARCHE – RESERVE LEGALE

À la suite de cet examen préalable, il apparaît que le projet d'aménagement d'un paddock répond à une nécessité agricole pour l'exploitation en question (art. 16a<sup>bis</sup> LAT et 34b OAT) et que la localisation de cet ouvrage est adéquate.

Nous laissons le soin au maître d'ouvrage et à son futur mandataire le soin d'élaborer un projet concret conformément aux remarques susmentionnées. Le dossier comportera - outre le plan de situation authentifié par le géomètre officiel (art. 69 al. 1 ch. 1 RLATC) - tous les plans, profils et coupes nécessaires à l'appréciation de l'ensemble des travaux et aménagements envisagés, établis

selon les normes usuelles et conformément aux articles 106 LATC et 69 RLATC. La nature du revêtement du paddock devra être précisée, sur le plan des aménagements extérieurs à réaliser (art. 69 al. 1 ch. 8 RLATC).

*Le présent préavis inclut tous les renseignements nécessaires à un professionnel pour élaborer un projet conforme au droit. Notre direction n'examinera pas de nouveau projet qui ne tiendrait pas compte des remarques faites en dehors du cadre d'une procédure de permis de construire en application des articles 103 ss LATC.*

*Notre préavis est délivré sur la base des dispositions légales en vigueur et des éléments portés à la connaissance de notre direction au moment de son émission. Il est liant pour les éléments qu'il couvre et demeure valable deux ans dès sa communication. Toute information supplémentaire ou modification de la situation - notamment du cadre légal applicable ou du projet – peuvent avoir pour conséquence d'invalidier tout ou partie du préavis.*

## II. Préavis d'autres services

### IIa. La Direction de l'agriculture, de la viticulture et des améliorations foncières (DGAV/DAGRI) formule, en date du 23 avril 2025, le préavis suivant :

Sur la base des éléments portés à sa connaissance, la DGAV-DAGRI constate que :

1. Projet :

Installation d'une aire de sortie pour chevaux sur la parcelle 11.

2. Situation :

Le projet est lié à une exploitation agricole reconnue au sens de l'OTerm (54300001), il s'agit d'une entreprise agricole au sens de la LDFR, dont l'exploitant est M. Guy Humbert à Marchissy.

Cette exploitation, d'une surface agricole utile totale de 43.02 hectares, se consacre à la garde de vaches allaitantes (34 UGB), à l'engraissement de volailles (4'000 unités), la garde de 5 chevaux ainsi qu'aux grandes cultures et aux cultures fourragères.

3. Analyse agronomique :

S'agissant d'une entreprise agricole disposant de la base fourragère et des pâturages en suffisance, les installations en lien avec la garde de 5 chevaux peuvent être analysées en conformité à la zone agricole.

L'aire de sortie stabilisée, assimilable à un paddock, pourra être au maximum de 800 m<sup>2</sup>.

4. Viabilité à long terme :

Confirmée.

En conclusion, la DGAV-DAGRI préavise favorablement ce projet lié à une exploitation agricole.

Contact : M. Constant Pasquier, 021 557 92 75, constant.pasquier@vd.ch, réf. 25/083

### IIb. La Direction des ressources et du patrimoine naturels, Division géologie, sols, déchets et eaux souterraines, Section eaux souterraines (DGE/DIRNA/GEODES/HG) formule, en date du 9 mai 2025, le préavis suivant :

Le projet se situe en **secteur Au** du protection des eaux souterraines.

La gestion des eaux de ruissellement de l'aire de sortie toutes saisons pour des chevaux n'est pas précisée.

Le cas échéant, seule l'infiltration diffuse sur la banquette herbeuse adjacente pourvue d'une couche de sol végétalisée et biologiquement active (humus) serait a priori admissible.

En cas de volonté d'infiltrer ces eaux, le dossier de demande de permis de construire devra le préciser.

Moyennant le respect des conditions susmentionnées, le projet pourra être autorisé au sens de l'art. 19 al. 2 LEaux.

Contact : M. Oliver Tomson, 021 316 75 45, oliver.tomson@vd.ch, réf. CAMAC n° 241053

**IIc. La Direction de l'environnement industriel, urbain et rural, Division Protection des eaux, Section Assainissement urbain et rural 3 (DGE/DIREV/AUR3)** formule, en date du 13 mai 2025, le préavis suivant :

**Aires d'exercice pour chevaux** : conforme sous condition

Base légale :

- Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux ; art. 6)
- Module « Constructions rurales et protection de l'environnement (OFAG/OFEV, 2021)

Conditions et charges :

1. La surface perméable doit être entretenue de manière à ne pas constituer un danger pour les eaux ; les excréments doivent être enlevés régulièrement
2. Les conditions de la DGE-Eaux souterraines (DGE/DIRNA/GEODES/HG) doivent impérativement être respectées.

**Gestion des engrais de ferme et des surfaces fertilisables** : complément nécessaire

La demande de permis de construire devra contenir un formulaire n°52 dûment complété, signé et attesté par la commune.

Contact : M. Aurélien Krause, 021 316 75 38, aurelien.krause@vd.ch ; Réf. UHZ 25/10