



Le morcellement du sol



Bases légales en matière de morcellement du sol

- La DGAV est responsable de l'application des art. 109 à 114 LAF
- L'art. 1 du règlement d'exécution de la loi vaudoise d'application de la LDFR charge la DGAV de la coordination des procédures :
- LAGR, art. 102
- OAS, art. 68 et 69
- LDFR, art. 58 à 60 et ODFR, art 4.a
- LAT, art. 24.a, LATC 83
- LFo, art.25, et LVLFo, art. 64
- autres selon les cas

Cas de morcellement à soumettre à la DGAV

- En zone agricole
- En zone constructible avec mention améliorations foncières
- En zone mixte (zone constructible et hors zone à bâtir)
- En zone forestière

Interdiction de morcellement (LAF)

- Principe général selon art. 109 LAF
Morcellement interdit
- Dérogations selon art. 110 LAF
en faveur d'immeubles non agricoles
- Dérogations selon art. 111 LAF
en faveur de biens-fonds agricoles qui n'ont pas bénéficié de subventions à titre
d'améliorations foncières
- Autorisations selon art. 112 LAF
justes motifs (non listés)

Interdiction de morcellement LAgr pour les parcelles ayant bénéficié de subventions AF : Morcellement interdit sauf exceptions art. 68 OAS

Exceptions à l'interdiction de morceler pour les motifs suivants (liste exhaustive) :

- a. assignation exécutoire à une zone de protection des eaux souterraines S1, une zone de protection contre les crues, une zone de protection naturelle et la délimitation de l'espace réservé aux cours d'eau;
- b. assignation exécutoire à une zone à bâtir ou à une autre zone ne permettant plus une exploitation agricole des terres;
- c. une autorisation exceptionnelle exécutoire sur la base des art. 24, 24c et 24d LAT, y compris l'aire environnante requise pour les bâtiments;
- d. la délimitation le long de la limite de la forêt;
- e. l'échange de parties d'immeubles d'une exploitation agricole contre des terrains, des bâtiments ou des installations mieux situés pour l'exploitation ou mieux adaptés à celle-ci;

Interdiction de morcellement LAgr pour les parcelles ayant bénéficié de subventions AF : Morcellement interdit sauf exceptions art. 68 OAS - suite

- f. le transfert d'un bâtiment agricole, y compris l'aire environnante requise, qui n'est plus nécessaire au propriétaire d'une entreprise ou d'un immeuble agricole voisin pour être affecté à un usage conforme à l'affectation de la zone, si ce transfert permet d'éviter la construction d'un bâtiment;
- g. l'établissement d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur du fermier de l'exploitation agricole;
- h. l'établissement d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur de constructions ou installations agricoles gérées de manière communautaire;
- i. l'amélioration ou la rectification des limites en cas de construction d'un ouvrage;
- j. une unification de toutes les parties de la parcelle morcelée avec les parcelles voisines ou une amélioration du regroupement des terres via un morcellement, ou
- k. le besoin de constructions et installations d'intérêt public de la Confédération, du canton ou de la commune.

Détachement bâtiment en zone agricole (art. 68 let. c OAS)

Lorsqu'une construction ou une installation se trouve sur le bien-fonds concerné et qu'elle est située hors de la zone à bâtir, une décision exécutoire de la DGTL constatant la légalité de l'affectation ou le cas échéant, du changement de l'affectation de la construction ou de l'installation, est nécessaire. (Autorisation selon art. 24a LAT - changement d'affectation HZ ne nécessitant pas de travaux de transformation).

De manière générale :

Préservation des SDA et des terres exploitées.

Dégagements en zone agricole réduits au maximum.

Le morcellement du sol

Demande de préavis/décisions en cas de particularité

- DGTL : si construction hors zone, changement d'affectation
- DGE forêt et Biodiv : si forêt et/ou biotope, etc
- DGE eau : si source, zone protection eau, etc
- DGIP Monument historique : si bâtiment, site ou jardin exceptionnel

Coordination avec la DGE-Forêt (art. 68 let. d OAS)

- La vente de forêts appartenant à des communes ou à d'autres collectivités publiques ainsi que le partage de forêts sont soumis à une autorisation cantonale.
- Celle-ci peut être accordée uniquement à la condition que l'opération ne porte pas atteinte aux fonctions de la forêt en cause.

(LFo, art. 25, al. 1)

Le morcellement du sol

Parcelle mixte, zone constructible et hors zone à bâtir (art. 68 let. b OAS)

- En général fractionnement en limite de zone uniquement
- Pesée des intérêts en cas de révision du PACOM
- Coordination avec la commune

Particularité de la zone de verdure

- 15 LAT zone constructible. Toutefois toutes les zones de verdure ne sont pas à considérer comme de la zone constructible.
- La spécificité de cette zone est à vérifier dans le règlement communal

Notification à l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG) art. 69 OAS

Si la parcelle a bénéficié de subventions (AF) :

- Décision et notification à l'OFAG avant transmission à la CFR (art. 69, alinéa 6 OAS)
- Attente de la fin du délai de recours de 30 jours pour continuer la procédure

Exception: Cas bagatelles

- ▶ Morcellement le long de la limite de la zone à bâtir
- ▶ Morcellement suite à la délimitation d'un espace réservé aux cours d'eau ou assignation à une zone de protection (des eaux souterraines S1, contre les crues ou de la nature)
- ▶ Morcellement le long de la limite de la forêt
- ▶ Autorisation de construire selon l'art. 24 LAT sur le terrain à détacher délivrée. La nouvelle superficie de la parcelle ne dépasse pas 1'000 m²
- ▶ Construction de bâtiments publics (Confédération, canton, commune)
- ▶ Constitution d'un droit de superficie en faveur du fermier de l'entreprise agricole.

Décision du Département des finances et de l'agriculture (DFA), par la DGAV

- Décision finale ouvrant les voies de recours
- Reprend les décisions DGTL – CFR
- Mentionne les remarques des directions consultées (Forêt, Biodiv, eau, ...)
- Le cas échéant, détermine le sort de la mention AF et facture la restitution des subventions améliorations foncières

CYBERADMINISTRATION – Morcellement du sol

- Depuis le 5 novembre 2024 ouverture de la plateforme pour effectuer les demandes en ligne

<https://www.dgav-vaud.ch/>



Le morcellement du sol

Démonstration

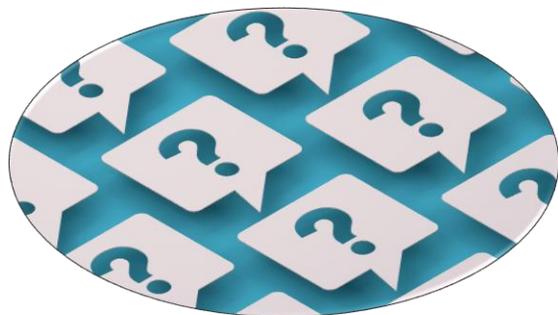
- Exemple : MOR50100



Le morcellement du sol

Présentation SVAF du 14 mars 2025

Merci de votre attention



021 316 65 74

info.morcellement@vd.ch

