

Guide pratique pour la mise en place d'activités oenotouristiques en zone agricole

Le but de ce guide pratique est de donner des indications liées aux contraintes de l'aménagement du territoire aux exploitants viticoles qui souhaitent développer une activité oenotouristique.

Tout projet de construction, transformation ou démolition, sur un bien-fonds situé hors de la zone à bâtir, requiert une autorisation du SDT (art. 25 al. 2 LAT et 120 al. 1 let. a LATC).

1. Bases légales

Selon les dispositions des articles 24b LAT et 40 OAT, une activité accessoire non agricole hors de la zone à bâtir peut être admise en zone agricole sous certaines conditions.

En principe, les activités oenotouristiques (chambres d'hôtes, repas sur l'exploitation, etc.) sont des activités accessoires non agricoles « étroitement liées » à l'entreprise agricole (art. 24b al. 1^{bis} LAT). Il est nécessaire que le lien soit tangible dans le sens notamment que l'activité vitivinicole de l'exploitation doit être intégrée aux prestations oenotouristiques (visite des caves, dégustation, etc. mais pas de cuisine dans des chambres d'hôtes ni de location d'appartement). Cette distinction entre activités non agricoles et activités non agricoles étroitement liées à l'entreprise agricole est primordiale puisque les conditions de conformité à la zone agricole ne sont pas les mêmes : il y a les conditions générales et des conditions particulières pour les activités entrant dans la catégorie des « étroitement liées ».

Les conditions particulières suivantes sont à respecter pour cette dernière catégorie :

- Les activités accessoires étroitement liées à l'entreprise agricole sont autorisées uniquement aux entreprises agricoles telles que définies par le droit fédéral dans la LDFR (> 1 UMOS).
- Les activités doivent être réalisées dans des constructions et installations du centre d'exploitation qui ne sont plus nécessaires à l'agriculture. Cependant, suivant les circonstances, mais uniquement pour les activités accessoires étroitement liées à l'entreprise agricole, des constructions nouvelles peuvent être autorisées (100 m² maximum).
- Les activités accessoires doivent être conçues de sorte que l'exploitation de l'entreprise agricole reste assurée. Le caractère agricole de l'exploitation doit rester inchangé pour l'essentiel.
- L'engagement de personnel affecté de façon prépondérante ou exclusive à l'activité est autorisé, mais dans tous les cas, le travail dans ce secteur d'exploitation doit être accompli de manière prépondérante par la famille de l'exploitant de l'entreprise agricole.
- Les activités accessoires sont mentionnées au Registre foncier.
- L'autorisation devient caduque dès que les conditions de l'octroi ne sont plus réunies. La nouvelle situation fait l'objet d'un réexamen qui, le cas échéant, peut conduire à la cessation de l'activité.

2. Démarches à entreprendre

Avant toute procédure de demande de permis de construire, il est conseillé de commencer son projet de construction par une demande préalable auprès du SDT. Cela permet de ne pas engager des moyens trop importants si le projet se heurte à une impossibilité légale ou que des modifications sont nécessaires pour s'y conformer.

Lors de la demande/consultation préalable, il est nécessaire d'envoyer au SDT un dossier composé des documents suivants :

- Questionnaire 66A et annexes¹;
- Plan, carte, vue aérienne, etc., localisant toutes les surfaces exploitées (propriété et location), les bâtiments et le centre d'exploitation;
- Implantation envisagée sur plan cadastral ou vue aérienne avec accès et dégagements;
- Description du programme constructif, esquisses (ou plans, coupes et façades à l'échelle), y compris dimensionnement du projet;
- Motifs justifiant le projet et l'implantation souhaitée;
- Prises de vue photographique des lieux (site et dégagements).

Lors de la mise à l'enquête à proprement parler, il s'agira d'envoyer à la Municipalité les mêmes documents ainsi qu'un plan de situation établi par un géomètre et des plans d'architecte.

3. Contacts

Les collaborateurs de la Division Hors zone à bâtir du SDT (voir la carte de répartition des communes sous <http://www.vd.ch/autorites/departements/dte/developpement-territorial/hors-zone-a-batir/> 021 316 74 11, info.sdt@vd.ch) ou M. Samuel Monachon du SAGR (021 316 62 23, samuel.monachon@vd.ch).

¹ Les documents sont sous : <http://www.vd.ch/autorites/departements/dte/developpement-territorial/hors-zone-a-batir/>