

COMMUNE DE VALEYRES-SOUS-RANCES

Plan d'affectation communal

Enquête publique complémentaire

Rapport 47 OAT

<u>1.</u>	<u>INTRODUCTION</u>	<u>4</u>
	1.1 RECEVABILITÉ DU PROJET	4
	1.2 PROCÉDURE EN COURS	4
	1.3 INFORMATIONS, CONCERTATION, PARTICIPATION	5
	1.4 PLANIFICATIONS DE RANG SUPÉRIEUR	5
<u>2.</u>	<u>PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS</u>	<u>6</u>
	2.1 MODIFICATION DE L’AFFECTATION DE LA PARCELLE 98	6
	2.2 MODIFICATION DES LIMITES DES CONSTRUCTIONS SUR LA PARCELLE 108	6
	2.3 INCORPORATION DE LA PARCELLE 141 AU SEIN DU PACOM	7
	2.4 MODIFICATION PARTIELLE DE L’AFFECTATION DE LA PARCELLE 163	9
	2.5 MODIFICATION PARTIELLE DE L’AFFECTATION DE LA PARCELLE 503	10
	2.6 MODIFICATION DE L’AFFECTATION DE LA PARCELLE 512	11
	2.7 ADAPTATION DE LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE AGRICOLE 16 LAT	11
<u>3.</u>	<u>CONFORMITÉ</u>	<u>12</u>
	3.1 LOI FÉDÉRALE SUR L’AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (LAT)	12
	3.2 PLAN DIRECTEUR CANTONAL (PDCN)	12
<u>4.</u>	<u>CONCLUSION</u>	<u>13</u>
<u>5.</u>	<u>ANNEXE</u>	<u>14</u>

1. INTRODUCTION

Le présent rapport constitue le rapport justificatif selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du nouveau plan d'affectation communal (PACom), ainsi que du règlement sur le PACom et la police des constructions (RPACom) de la commune de Valeyres-sous-Rances.

A la suite de l'enquête publique tenue du 15 janvier au 15 février 2022, le PACom a fait l'objet de 9 oppositions. Tous les opposants ont été reçus en avril 2022 par une délégation de la Municipalité et son mandataire dans le cadre de séances de conciliation conformément à l'art. 40 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Lors des séances de conciliation, certains opposants ont exposé des situations alors inconnues de la part de la Municipalité au moment de l'enquête publique pouvant justifier des modifications du PACom. La Municipalité a donc décidé d'entrer en matière pour certains ajustements et a décidé de modifier le dossier soumis à l'enquête publique.

Toutes ces modifications étant de nature à porter atteinte aux droits des tiers, elles ont été transmises à la Direction du territoire et du logement (DGTL) pour examen préalable complémentaire tel que prévu par l'art. 41 LATC.

Les modifications du PACom sont soumises à enquête publique complémentaire.

Le présent rapport ne traite que des modifications décidées par la Municipalité de Valeyres-sous-Rances en septembre 2022 puis approuvées en février 2023.

1.1 Recevabilité du projet

Conformément aux directives cantonales, la démonstration de la recevabilité du projet doit être faite. Elle porte sur trois points auxquels le dossier répond :

- L'établissement du PACom est effectuée par le bureau agréé Dolci architectes Sàrl, dans le cadre d'un mandat attribué par la Municipalité de Valeyres-sous-Rances selon l'article 34 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) ;
- La révision du PACom est établie par des personnes qualifiées selon l'art. 3 LATC ;
- La composition du dossier est conforme aux dispositions des art. 22, 24 et 26 LATC.

1.2 Procédure en cours

La Municipalité a apporté des amendements au PACom de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection au sens de l'art. 41 LATC.

Conformément à cet article, ces modifications sont soumises à la DGTL le 8 septembre 2022 pour examen préalable selon l'art. 37 LATC. Ledit examen, daté du 26 janvier 2023, a demandé quelques adaptations. Comme prévu par l'art.20 al.1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), l'examen préalable est joint au dossier soumis à l'enquête publique complémentaire.

Les amendements font l'objet d'une enquête publique complémentaire. Cette dernière ne porte que sur les éléments modifiés (en rouge).

1.3 Informations, concertation, participation

Pendant la mise à l'enquête complémentaire, les mandataires et la Municipalité se tiennent à disposition pour toute question ou information.

De plus, une permanence est organisée durant la période d'enquête pour donner toutes les informations souhaitées et pour répondre aux questions.

1.4 Planifications de rang supérieur

Les modifications du PACom de la commune de Valeyres-sous-Rances sont réalisées selon le cadre légal de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et son ordonnance (OAT), de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) et son règlement d'application (RLAT) ainsi qu'en accord avec les principes du Plan directeur cantonal (PDCn)

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

2.1 Modification de l'affectation de la parcelle 98

Dans le cadre de l'enquête publique du PACom, l'entier de la parcelle 98 est passée de la zone du village en zone d'habitation de faible densité 15 LAT. Le propriétaire foncier a fait opposition contre ce changement d'affectation et a exposé ses motifs lors de la séance de conciliation.

L'opposant a indiqué que le bâtiment présent sur la parcelle est occupé par des logements mais également par des entreprises artisanales qui ne sont pas compatibles avec de la zone d'habitation de faible densité 15 LAT. Il s'agit en particulier d'une ferblanterie et d'une charpenterie. Ces entreprises ne comptent pas changer de locaux et vont rester sur le site.

Dès lors, face à cette situation et dans l'optique de maintenir des emplois sur son territoire, la Municipalité a décidé de revenir à l'affectation initiale de la parcelle, à savoir la zone centrale 15 LAT. En effet, la destination de cette zone d'affectation permet le maintien des activités susmentionnées.

La parcelle étant entièrement construite, cette modification n'aura pas d'influence sur le bilan des réserves en zone à bâtir d'habitation et mixte et peut donc être considérée comme conforme au PDCn.

2.1.1 Plus-value (art.64 LATC)

Les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value (art. 64 LATC). Les avantages majeurs considérés sont le classement en zone à bâtir ou en zone spéciale ainsi que les changements d'affectation ou la modification de règles qui engendrent une augmentation des possibilités de bâtir.

Conformément aux prescriptions cantonales, le rapport explicatif doit identifier les parcelles frappées par de telles mesures. La parcelle 98 est concernée par la plus-value selon l'examen préalable complémentaire de la DGTL.

La partie est de la parcelle est actuellement, pour une surface d'environ 405 m², affectée en zone de villas par le plan général d'affectation en vigueur. Les mesures constructives de ladite zone prévoient un indice d'occupation du sol (IOS) de 1/6, la possibilité de construire deux étages au maximum (rez-de-chaussée compris) ainsi que des combles habitables sur deux tiers de la surface. Dès lors, l'indice d'utilisation du sol théorique peut être calculé, à savoir : $1/6 \times 2.6 = 0.43$. L'IUS de la zone centrale 15 LAT étant de 0.5, il y a donc ici une augmentation des possibilités constructives de la parcelle.

2.2 Modification des limites des constructions sur la parcelle 108

Les limites des constructions de Valeyres-sous-Rances ont été modifiées avec l'élaboration du nouveau PACom et soumises à enquête publique. Sur la parcelle 108, la Municipalité avait pris la décision d'exclure des limites l'annexe de la construction principale située au sud-est. Cette annexe est quasiment sur le carrefour et la Municipalité ne souhaitait pas, en cas de suppression de l'annexe, qu'un bâtiment puisse venir se placer au même endroit pour des questions de sécurité. En sus, la Municipalité estimait qu'en cas de suppression de l'annexe et de l'impossibilité de construire à cet endroit, la façade du bâtiment noté 4 au recensement architectural serait mise en valeur. Enfin, il ne semblait pas opportun de garder une annexe au sein des limites des constructions.

Le propriétaire de la parcelle a fait opposition au changement des limites. Dans un premier temps, lors de la séance de conciliation, il a indiqué que le plan tel que soumis à l'enquête publique comportait une erreur. En effet, il n'indique pas que l'annexe est située au sein des limites des constructions principales et qu'elle serait radiée par le nouveau PACom. Cet état de fait est exact.

Dans un second temps, l'opposant a mentionné envisager des travaux sur l'annexe et qu'il ne souhaite pas que les investissements qu'il va réaliser soient réduits à néant en cas de destruction de l'annexe si celle-ci n'est pas incluse dans les limites de constructions. De surcroit, il précise que le carrefour n'est pas très fréquenté, qu'il est d'ores et déjà très large et goudronné et que l'annexe ne prêterait pas la sécurité actuelle et future du secteur.

Face à ces arguments, la Municipalité a décidé de revenir aux limites des constructions telles qu'elles prévalent actuellement.

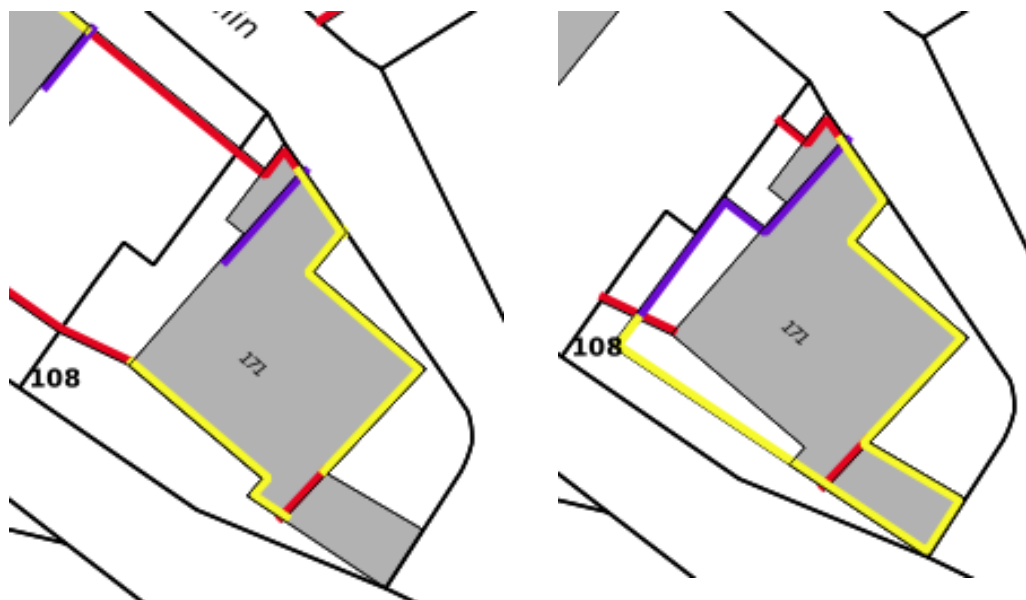


Figure 1 : Limites des constructions sur la parcelle 108 telles que soumises à l'enquête publique (à gauche) et modifiées (à droite). En jaune, les limites maintenues, en rouge, les nouvelles limites et en violet les limites radiées.

2.3 Incorporation de la parcelle 141 au sein du PACom

La parcelle 141 de Valeyres-sous-Rances est régie par le plan partiel d'affectation (PPA) « Vers la Scie » approuvé en 1992. Ladite parcelle a été exclue du PACom lors de l'enquête publique car la Municipalité ne voyait pas la nécessité de modifier la planification de détail.

Lors de l'enquête publique, les propriétaires fonciers ont fait opposition au projet. Ils ont indiqué ne pas comprendre les raisons de la non-incorporation de leur parcelle au sein du PACom. Pendant la séance de conciliation, les opposants ont mentionné que le plan de détail en vigueur n'était plus d'actualité. En effet, il était prévu pour une pépinière mais aujourd'hui, il ne s'agit plus de l'activité présente sur le site. Il y a également une volonté de faire grandir l'exploitation familiale mais le PPA ne permet pas la création de serres supplémentaires.

Face à ces arguments, la Municipalité a décidé d'entrer en matière pour l'incorporation de la parcelle 141 au sein du PACom en créant une zone agricole spécialisée 16 LAT. Cependant, la Municipalité souhaite une organisation précise de la parcelle pour éviter un développement anarchique et une utilisation du sol désorganisée. Il a donc été décidé de mettre en place des aires avec des localisations et des destinations spécifiques. Cinq aires sont prévues et sont décrites ci-dessous.

Cette modification aura pour conséquence d'abroger le PPA « Vers la Scie » de 1992. Le plan ayant plus de 15 ans, sa suppression est conforme au cadre légal. En sus, la création de la zone agricole spécialisée 16 LAT est conforme au PDCn.

2.3.1 Aire des constructions principales

Comme son nom l'indique, cette aire est destinée aux constructions principales. Les constructions permises sont celles destinées au logement, aux installations techniques, aux locaux de préparation et de stockage ainsi qu'à un point de vente. Localisée au centre de la parcelle, cette aire est actuellement occupée par un bâtiment noté 4 au recensement architectural du Canton de Vaud. Dès lors, afin de garantir l'aspect patrimonial du bâtiment, les règles architecturales prévues dans la zone centrale 15 LAT soumises à l'enquête publique début 2022 s'appliquent en cas de nouvelles constructions, de démolition et de reconstruction. Au surplus, les dispositions applicables aux bâtiments protégés telles que définies dans le PACOM s'appliquent également. Enfin, l'extension de la surface bâtie est limitée à 200 m² par rapport à l'état cadastral à l'entrée en vigueur du plan (les couverts et hangars sont compris dans cette surface).

2.3.2 Aire de production maraichère

Destinée aux serres et aux installations techniques, cette aire se localise à l'ouest et au nord de la parcelle. Le dépôt de matériaux y est interdit et les constructions doivent être implantées de façon ordonnée. Les serres ne dépasseront pas 7 mètres hors tout.

2.3.3 Aire de couverts et de stockage

Avec l'objectif de ne pas multiplier les couverts ou autres espaces de stockage, une aire spécifique à ce type d'aménagement est définie au sud-est de la parcelle. Toutefois, un maximum de trois couverts est autorisé dont la surface de chacun d'eux ne dépassera pas 40 m². Il est également interdit de stocker des matériaux dans cette zone qui n'auraient pas un lien avec la destination de la zone agricole spécialisée.

2.3.4 Aire de couche, de pépinière et de verger

Inconstructible à l'exception des compostières, cette aire est destinée aux couches pour le maraichage, à la cultivation de jeunes arbres et aux vergers. L'aire est définie à l'est de la construction existante.

2.3.5 Aire de transition paysagère

Cette aire prend place entre les limites parcellaires et les autres aires. Elle se situe hors de limites de construction. Cette aire est inconstructible et est destinée aux vergers et aux jardins potagers. L'objectif pour la Municipalité est de créer une transition visuelle douce entre la zone agricole, les domaines publics adjacents et la zone agricole spécialisée.

2.3.6 Dispositions supplémentaires

L'ajout de la parcelle 141 a impliqué également la mise en place de nouvelles limites des constructions. Par ailleurs, il a été demandé au bureau mandaté pour les dangers naturels de se positionner sur la nécessité ou non de soumettre la parcelle à des secteurs de restrictions des dangers naturels. En l'occurrence, les secteurs de restrictions 1 (inondations par les crues) et 2 (glissements de terrain permanents), tels que soumis à l'enquête publique doivent s'appliquer sur la parcelle 141. La prise de position du bureau spécialisé est en annexe 1.



Figure 2 : Aires définies sur la parcelle 141. Orange : constructions principales, bleu : production maraîchère, brun : couverts et stockage, pistache : couche, pépinière et de verger, vert : transition paysagère. En rouge, les nouvelles limites des constructions.

2.4 Modification partielle de l'affectation de la parcelle 163

La parcelle 163 est occupée par la déchetterie communale. Dans le cadre du dossier soumis à enquête publique, le secteur a été recalibré en fonction des besoins communaux ce qui concrètement s'est matérialisé par une réduction de la zone affectée à des besoins publics de 3'135 m². L'accès à la déchetterie se fait par le sud, via le domaine public 1051 (Chemin des Plantages). Le chemin d'accès est actuellement affecté en zone agricole ce qui a été confirmé dans le dossier soumis à l'enquête publique au début 2022.

La Municipalité souhaite apposer une barrière au bout de l'accès (nord), mettre en place un poids-public et asphalté l'accès. Or ceci n'est pas possible en zone agricole. Ceci a été confirmé par la DGTL le 20 février 2023, dans le cadre de sa détermination sur la demande de permis de construire. Aussi, une modification de l'affectation s'avère nécessaire pour la réalisation du programme.

La Municipalité a envisagé la réalisation de l'accès par d'autres secteurs de la parcelles mais il s'avère qu'il n'y a pas d'autres possibilités notamment en raison de la topographie.

La modification de l'affectation concerne uniquement l'accès, pour une surface de 105 m² environ. Cette modification implique également deux corrections supplémentaires sur le plan :

- L'incorporation du secteur dans le secteur de restrictions des dangers naturels n°3 (glissements profonds permanents – zone amont) selon les dispositions fixées par le règlement lors de l'enquête publique. La parcelle étant entièrement soumise à cet secteur, il est donc logique d'y incorporer la modification :

- Modification du statut de la lisière forestière. Bien que la limite ne change pas dans le secteur depuis l'enquête publique, son statut évolue vers une limite définitive en raison du passage en zone à bâtir de l'accès (application de l'art. 13 de la loi sur les forêts).

Il convient encore de préciser que ce changement d'affectation permet de corriger une situation en réalité illégale puisqu'il n'est en principe pas possible d'accéder à la zone à bâtir

via une zone agricole (arrêts AC.2005.0236 et AC.2007.0286 du tribunal cantonal et 1A.36/2001 et 1A.276/2006 du tribunal fédéral).

A noter que cette modification engendre indirectement une réduction des surfaces d'assolement. Comme le montre l'extrait du guichet cartographique cantonal ci-dessous, la couche officielle SDA inclut une minuscule bande entre le DP 1051 et l'aire forestière ainsi que le début de l'accès que le présent dossier propose d'affecter en zone affectée à des besoins publics B (env. 30 m²).



Figure 3 : Extrait geo.vd.ch – Affectation en vigueur et couche SDA

Il apparaît clairement que ces surfaces ne devraient pas apparaître dans ledit inventaire. De plus, dans le cadre du nouveau PACom, la nouvelle délimitation de l'aire forestière est désormais colinéaire au DP 1051. Il n'y a donc plus de SDA entre-deux et par conséquent, la surface comprise sur l'accès à affecter est donc détachée et n'a donc plus les caractéristiques des SDA.

A signaler que cette thématique a été abordée en séance le 28 février 2023 en présence notamment de M. Venizelos, Conseiller d'Etat et Mme. Lyon-Stanton, Directrice ad-intérim de la DGTL. Il a été assuré, à cette occasion, aux autorités communales que cette question ne poserait aucun problème.

2.5 Modification partielle de l'affectation de la parcelle 503

La parcelle 503 est affectée par le PACom soumis à l'enquête publique en zone centrale 15 LAT. Le PGA en vigueur l'affecte en zone de village. Cette parcelle est l'une des rares non construite au sein de Valeyres-sous-Rances et est soumise à disponibilité des terrains.

Lors de l'enquête publique, les propriétaires voisins (parcelle 502) ont fait opposition au maintien de la constructibilité complète de la parcelle 503. Ils déclarent notamment que toutes les parcelles sises au nord de la rue du village voient une partie de leurs droits à bâtir réduits avec l'instauration de zone de verdure 15 LAT à l'exception de la parcelle 503 et donc que l'égalité de traitement n'est pas garantie.

Dans le cadre de la séance de conciliation, il a été proposé de réduire la surface constructible de la parcelle 503 en affectant l'est de la parcelle en zone de verdure 15 LAT – A. Le changement d'affectation serait effectué de telle façon qu'aucune construction ne puisse être érigée à moins de 15 mètres de la maison des opposants. Ces derniers ont manifesté leur satisfaction envers la proposition.

L'égalité de traitement entre les propriétaires fonciers est garantie sur le secteur puisqu'ils ont tous une partie de leur parcelle dont la constructibilité est restreinte. Le propriétaire de la parcelle 503, au courant de la possible modification de son affectation a donné son accord de principe.

Dès lors, la Municipalité a décidé d'entrer en matière pour le changement d'affectation du secteur est de la parcelle 503. Une surface d'environ 266 m² passe donc de la zone centrale 15 LAT à la zone de verdure 15 LAT – A. Cette modification implique une baisse du dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte de la commune et peut donc être considérée comme conforme au PDCn.

2.6 Modification de l'affectation de la parcelle 512

L'entier de la parcelle 512 a été soumise à l'enquête publique en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. Cette parcelle est actuellement affectée par le PGA en vigueur en zone résidentielle (assimilable, au vu des règles constructives, à la zone d'habitation de faible densité 15 LAT). La parcelle est occupée par un bâtiment dont la typologie correspond à de la zone d'habitation de faible densité 15 LAT. Aucun changement d'affectation de ladite parcelle n'était envisagé par la Municipalité.

En effet, lors de l'élaboration du dossier, cette parcelle a toujours été colloquée en zone d'habitation de faible densité et analysée comme tel par la DGTL dans le cadre de l'examen préalable. Un bug informatique semble être à l'origine du changement inopiné de l'affectation et soumise à l'enquête publique comme tel sans que la Municipalité et son mandataire ne s'en rende compte.

La Municipalité souhaite profiter de l'enquête publique complémentaire pour revenir à l'affectation en vigueur sur la parcelle 512, soit en zone d'habitation de faible densité 15 LAT.

La parcelle étant entièrement construite, cette modification n'aura pas d'influence sur le bilan de la zone à bâtir d'habitation et mixte et peut donc être considérée comme conforme au PDCn.

2.7 Adaptation de la réglementation de la zone agricole 16 LAT

La Municipalité a constaté que plusieurs bâtiments agricoles ne sont plus dédiés à l'agriculture sur son territoire. Toutefois, pour entreprendre certains travaux de transformation, il est nécessaire de modifier l'affectation des bâtiments. Ceci est permis par la LAT (art.24a et suivants) via des procédures bien souvent inconnues de la part des propriétaires fonciers. La Municipalité souhaite informer et soutenir les propriétaires dans cette démarche. De fait, elle souhaite adapter le règlement de la zone agricole 16 LAT en précisant cet état de fait.

Un article 14.3 est donc ajouté avec la teneur suivante :

Changement d'affectation des bâtiments

Les bâtiments ou partie de bâtiments agricoles n'ayant plus d'utilité pour l'agriculture peuvent changer d'affectation sous réserve des conditions fixées par la LAT.

La Municipalité soutient les propriétaires fonciers dans les démarches de changement d'affectation des bâtiments.

3. CONFORMITÉ

3.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

Les modifications adoptées par la Municipalité ne portent pas atteinte aux principaux thèmes de la Loi sur l'aménagement du territoire, présentés ci-après.

3.1.1 *Protection du milieu naturel*

Les modifications du PACom n'entrent pas en contradiction avec un inventaire ou un plan de protection de niveau fédéral ou cantonal. Elle ne porte atteinte ni à un objet, ni à une forêt.

3.1.2 *Création et maintien du milieu bâti*

Les modifications du PACom ne remettent pas en cause la protection du patrimoine ni les mesures de protection envisagées dans le cadre de la révision du PACom.

3.1.3 *Développement de la vie sociale et décentralisation*

Les modifications du PACom ne changent rien aux éléments permettant le développement de la vie sociale ni aux aspects de la décentralisation déjà respectés dans le cadre de la révision du PACom.

3.1.4 *Maintien des sources d'approvisionnement*

Les modifications du PACom n'ont aucun impact sur le maintien des sources d'approvisionnement tel que développé dans le cadre de la révision du PACom.

3.2 Plan directeur cantonal (PDCn)

Les modifications du PACom ne prétèrent en aucun cas la conformité du PACom au Plan directeur cantonal notamment en ce qui concerne le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte définie au sein de la mesure A11 – Zones d'habitation et mixtes.

4. CONCLUSION

Le présent rapport accompagne le dossier de modification PACom, conformément à l'article 19 RLAT (règlement sur l'aménagement du territoire).

Il en explique le contexte, les objectifs, justifie ce projet et en démontre la conformité aux diverses planifications d'ordre supérieur dont la LAT, son ordonnance, la LATC, le RLAT ainsi que le PDCn.

Le présent dossier est soumis à l'enquête publique complémentaire.

La commune et son mandataire se tiennent à disposition pour toute information.

5. ANNEXE

Annexe 1 : Prise de position du bureau Geotest sur les dangers naturels