



PREAVIS N° 01/2022
de la Municipalité au Conseil communal
relatif au Plan d'affectation « Le Clos »

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

PREAMBULE

Conformément aux dispositions communales, cantonales et de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, la Municipalité présente à son Conseil communal l'approbation du Plan d'affectation « Le Clos », ainsi que son règlement.

COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier complet du plan d'affectation a été réalisé par le bureau Repetti Sàrl. Il est composé des documents suivants :

- le plan et règlement,
- le rapport d'aménagement 47 OAT et ses annexes.

Les procédures à engager ont été conduites sous les responsabilités de la Municipalité, en coordination avec :

- le propriétaire de la parcelle concernée (Domaine du Clos) ;
- la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) ;
- les représentants du bureau Repetti Sàrl ;
- la Municipalité de Rennaz (accès, visibilité et sécurité liés aux circulations).

HISTORIQUE

L'exploitation agricole du Domaine des Clos est spécialisée dans la production de semences bio. Pour ce faire, elle exploite différentes parcelles agricoles dans le Chablais et des serres horticoles au lieu-dit Le Clos, sur la commune de Roche.

Afin de pérenniser et développer leur activité, les propriétaires souhaitent créer une halle agricole à côté des serres existantes, destinée à stabiliser et conditionner les semences produites ainsi qu'un espace de vente pour les semences et les plants. Ils souhaitent également se donner la possibilité d'étendre et moderniser les serres sur le reste de la parcelle.

Les serres existantes ainsi que les constructions prévues ne sont pas conformes à la zone agricole. La commune souhaite donner à l'exploitant la possibilité de poursuivre le développement de son activité agricole tout en rationalisant l'implantation des infrastructures agricoles spéciales sur son territoire en concentrant les serres sur le site existant.

JUSTIFICATION

Contexte légal

Le Plan des zones et son règlement de 1985 sont destinés à assurer un aménagement rationnel et harmonieux du territoire de la commune de Roche.

Dans le Plan directeur communal (PDCom) de décembre 2003, le secteur « Le Clos » est situé dans l'aire rurale. Assurer l'intégrité paysagère de la plaine et la viabilité à long terme de l'aire rurale sont des enjeux importants identifiés. Pour assurer la viabilité économique de l'aire rurale, le PDCom préconise de permettre la construction et le maintien de serres (zone agricole spécialisée 16 LAT).

En 2011, les communes de l'agglomération Rivelac ont déposé auprès de la Confédération un projet d'agglomération à l'horizon 2026 et se sont engagées à le mettre en œuvre. Les principales orientations du projet ont été intégrées au Plan directeur cantonal (PDCn), donnant ainsi un caractère contraignant au projet d'agglomération pour les autorités des communes concernées.

En 2014, la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a été révisée. Elle vise à limiter le mitage du territoire, à protéger les terres agricoles, à redimensionner les zones à bâtir pour répondre aux besoins à 15 ans et à orienter le développement urbain vers l'intérieur du milieu bâti (densification qualifiée). Elle met en place de nouveaux instruments : taxe sur la valeur ajoutée, mobilisation des réserves en zone à bâtir, nouvelles exigences pour les plans directeurs cantonaux et renforcement de la protection des surfaces d'assolement (SDA). La LAT révisée remet en question toutes les planifications antérieures qui ne lui sont pas conformes.

En janvier 2018, le PDCn a été modifié pour répondre aux exigences de la LAT. Il précise notamment comment doivent être estimés les besoins en zones à bâtir à l'horizon 2036 et les exigences minimales de densité à atteindre pour les zones à bâtir. Par ailleurs, la mesure A22 préconise la sécurité routière, l'aménagement routier, l'assainissement du bruit routier, l'entretien constructif des ouvrages et des revêtements et la promotion du vélo. Une 4^{ème} adaptation a été approuvée en décembre 2019.

En septembre 2018, la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) a été modifiée pour répondre aux exigences de la LAT.

La Commune travaille depuis 2018 sur une vision communale, suite à la révision de la LAT et à la publication en 2014 du Bilan des réserves à bâtir (BRZB) par le Direction générale du territoire et du logement (DGTL, anciennement SDT), dans le but d'amener les communes à se mettre en conformité en matière de dimensionnement de la zone à bâtir.

Implication des bases légales

La révision de la LAT en 2014, puis du PDCn en 2018 ont des répercussions importantes sur l'aménagement de la parcelle n° 827 de la commune de Roche.

Premièrement, elle fixe de nouvelles exigences pour l'aménagement du territoire qui remettent fortement en question l'ensemble des planifications directrices antérieures : PDCom (2003) et Projet d'agglomération Rivelac (2011). Ces planifications ne peuvent en l'état plus être considérées comme des références, puisqu'elles se basent sur les anciennes dispositions légales.

Deuxièmement, les nouvelles dispositions fixent un certain nombre d'exigences pour les surfaces d'assolement et les zones agricoles spécialisées.

La mesure F12 « Surfaces d'assolement » vise à protéger les surfaces d'assolement, à garantir de manière durable et en tout temps le contingent vaudois alloué par le plan sectoriel de la

Confédération et à restituer une marge de manœuvre permettant d'assurer la mise en œuvre des politiques à incidence territoriale du Plan directeur cantonal.

Le Canton définit le type de projet permettant de répondre à des objectifs importants, conformément à l'art. 30 al 1bis OAT. Il priorise également les projets afin d'assurer le contingent de 75'800 ha à maintenir sur le sol vaudois.

Les zones agricoles spécialisées font parties des projets présentant des objectifs importants pour le Canton et pouvant ainsi empiéter sur les SDA, sous réserve des autres conditions de l'art. 30 OAT.

La mesure F21 « Zone agricole spécialisée » fixe que la zone agricole spécialisée 16 LAT a pour objectif d'accueillir les activités agricoles qui vont au-delà d'un développement interne. Elle définit la localisation des sites les plus appropriés pour accueillir des modes de production essentiellement ou exclusivement non tributaires du sol.

La mesure définit trois types de territoire : les territoires favorables pouvant accueillir des zones agricoles spécialisées, les territoires défavorables dans lesquels des zones agricoles spécialisées ne sont autorisées que si des mesures complémentaires sont mises en œuvre ; et les territoires d'exclusion dans lesquels les activités de production agricole hors-sol sont interdites.

Le périmètre du projet est compris dans un territoire favorable pouvant accueillir des zones agricoles spécialisées.

Conclusion

Premièrement, le projet de plan d'affectation (PA) « Le Clos » prévoit de remplacer le plan de zones de 1985 et son règlement pour le secteur concerné.

Le but du PA « Le Clos » est l'affectation du site en zone agricole spécialisée 16 LAT pour permettre le développement de l'exploitation.

PRESENTATION DU PA « LE CLOS »

Définition

Un plan d'affectation (PA) selon l'art. 22 ss LATC règle le mode d'utilisation du sol. Il comprend un plan et un règlement. Il fixe l'affectation du sol, le degré de sensibilité au bruit et la mesure d'utilisation du sol, au minimum.

Caractéristique du projet

Le plan d'affectation affecte le périmètre à la zone agricole spécialisée 16 LAT.

Le plan d'affectation modifie l'affectation actuelle du périmètre ainsi que les dispositions réglementaires. En effet, bien que l'affectation actuelle permette la construction de bâtiments destinés à l'exploitation agricole, elle n'est pas conforme à l'usage actuelle de production sous serres. L'exploitation souhaitant se développer, une planification est nécessaire à travers un plan d'affectation qui affecte le site à la zone agricole spécialisée 16 LAT et qui permette le développement de serres. Le développement de l'exploitation du Domaine du Clos nécessite également la réalisation d'une halle agricole ainsi que d'un local de vente, nécessitant également une révision de l'affectation. Le périmètre de projet se situe dans un territoire favorable aux zones agricoles spéciales selon le PDCn. La Municipalité estime qu'il n'y a par ailleurs pas d'autres besoins sur le territoire communal pour l'exploitation de zones agricoles spécialisées.

La mesure d'utilisation du sol est définie par des périmètres d'implantation des constructions et des hauteurs maximales des constructions.

Le plan d'affectation prévoit, sur l'ensemble de la zone, une surface constructible de 33'890 m² (dont 32'079 m² destinés à des serres en pleine terre) et une hauteur maximale de 9 m.

L'ensemble du périmètre du plan d'affectation est attribué en degré de sensibilité au bruit DS III. Ce degré est fixé dans les zones où sont admises des entreprises moyennement gênantes, notamment dans les zones d'habitation et artisanales (zones mixtes) ainsi que dans les zones agricoles.

Le périmètre du plan d'affectation a une surface de 48'734 m², dont 43'163 m² sont aujourd'hui cadastrés en SDA malgré la présence de serres, d'un bâtiment et de surfaces imperméabilisées. La création d'une zone agricole spécialisée 16 LAT répond à l'art. 30 OAT, celle-ci faisant partie de la liste des types de projet pouvant empiéter sur les SDA par le PDCn. Il s'agit en effet d'activités dont l'emplacement est imposé par leur destination hors des zones à bâtir, l'exploitation de serres sous le label du bourgeon BIO nécessitant de la culture en pleine terre.

Le projet affecte l'ensemble du périmètre à la zone agricole spécialisée 16 LAT. Les tunnels sont autorisés sur l'ensemble du périmètre alors que les serres et halles agricoles sont autorisés dans certains secteurs spécifiques. Le plan sectoriel des surfaces d'assolement de la Confédération indique que les surfaces sur lesquelles des serres ou tunnels permanents peuvent être réalisés ne doivent pas être comptabilisées dans l'inventaire SDA. L'ensemble du périmètre devra donc être sorti de l'inventaire SDA, soit 43'163 m².

Les accès du site se trouvent sur la route de Chessel située sur le territoire communal de Rennaz. Dans le cadre du projet de PA, la visibilité des accès a été vérifiée selon la norme VSS 640 273.

Le plan ne permet pas de nouvelles constructions au niveau des champs de vision. De plus, le règlement précise que le développement des arbres ne doit pas gêner à la visibilité des accès et ne peut pas empiéter sur le domaine public.

Chronologie

Lors d'une première étape, la Municipalité a demandé un accord préliminaire en mars 2014 pour l'élaboration du plan d'affectation Le Clos et a reçu un retour positif de la part de la Direction générale du territoire et du logement. Cette dernière rendait attentif la Municipalité que l'accord reposait sur les bases légales en vigueur en 2014.

Au vu de l'évolution du cadre légal depuis 2014, notamment l'adaptation du PDCn en 2018 et la révision de la LATC en 2018, la Municipalité a transmis à la DGTL le formulaire pour l'examen préliminaire du dossier en avril 2018. La Municipalité a reçu en date du 1^{er} juin 2018 un accord préliminaire. Au vu de la nature du projet, la DGTL s'est coordonnée avec la Direction générale de l'agriculture de la viticulture et des affaires vétérinaires, et la Direction générale de l'environnement, Division protection des sols pour vérifier l'exigence d'utilisation optimale des surfaces d'assolement (SDA) et la protection des terres dans la mesure du possible.

La coordination s'est effectuée sur la base d'une démonstration de conformité à la mesure F12 et à l'art. 30 de l'OAT qui a permis de répondre à la demande du 1^{er} juin 2018 concernant l'empiètement sur les surfaces d'assolement. La DGTL a jugé la démonstration transmise suffisante dans son courrier du 3 décembre 2019. Ce dernier, complété de l'accord préliminaire de juin 2018, constitue l'examen préliminaire.

Le 9 novembre 2020, la Direction générale du territoire et du logement a transmis un examen préalable positif à la Municipalité de Roche.

Le 11 juin 2021, la commune de Rennaz a transmis un préavis positif concernant la visibilité et la sécurité sur la route de Chessel, située sur le territoire communal de Rennaz.

Enquête publique

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 7 septembre 2021, la Commune de Roche a mis à l'enquête publique le projet de plan d'affectation « Le Clos » du 30 octobre 2021 au 28 novembre 2021.

Pour rappel, le plan d'affectation a été présenté lors d'une séance d'information à la population le 1^{er} novembre 2021, en présence des représentants du bureau Repetti Sàrl et de la Municipalité.

L'enquête publique n'a suscité aucune opposition !

CONCLUSIONS

En conclusion, au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Roche

- Vu** le préavis N° 01/2022 de la Municipalité au Conseil communal relatif au plan d'affectation « Le Clos » ;
- Oùï** le rapport de la commission chargée de l'examen de cet objet ;
- Considérant** que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour ;
- Décide** D'adopter le plan d'affectation « Le Clos » et son règlement, sous réserve de la ratification finale du Département compétent.

Adopté en séance de Municipalité le mardi 14 décembre 2021

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

le Syndic

la Secrétaire municipale



Chr. Lanz



R. Duronio

Annexe : plan de situation du PA « Le Clos »

Délégué de la Municipalité : Christophe Lanz, Syndic

Plan d'affectation (PA)



Le Clos

Commune de Roche

Coordonnées moyennes : 2°55'579 / 1°13'5'259

16 septembre 2021 – Version pour enquête publique

Plan

Approuvé par la Municipalité de Roche dans sa séance du _____

Le Syndic : _____ La Secrétaire : _____

Christophe Lanz Rachel Duronio

Soumis à l'enquête publique du _____ au _____

Le Syndic : _____ La Secrétaire : _____

Christophe Lanz Rachel Duronio

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du _____

Le Président : _____ La Secrétaire : _____

Olivier Delacretaz Sarah Deubelbeiss

Approuvé par le Département Compétent. Lausanne, le _____

La Cheffe du Département : _____

Entré en vigueur le : _____

Urbanistes - REG A & FSU | 1820 Montreux



Liste des propriétaires

Propriétaire(s)	Parcelle
Domaine des Clos SA	827

Légende

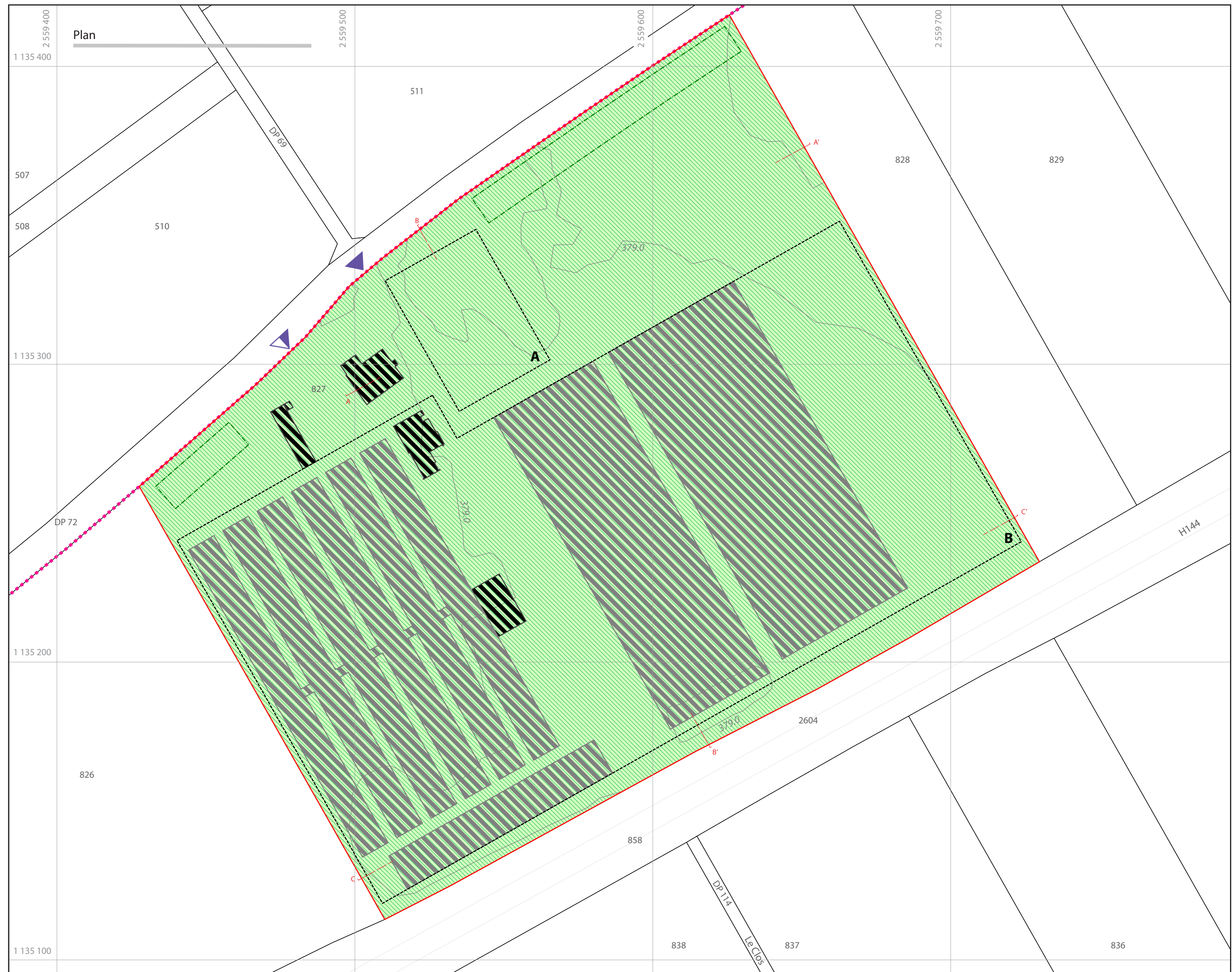
Généralités

- Périimètre du plan d'affectation
- Bâtiment existant
- Serre existante
- Limite communale
- Courbes de niveaux du terrain naturel (à titre indicatif)
- Zone agricole spécialisée 16 LAT
- Périimètres d'implantation des constructions A et B
- Périimètre de végétation haute
- Accès principal
- Accès secondaire

Plan de base établi conformément aux données cadastrales du 28 mai 2019 et certifié par Géo solutions ingénieurs SA à Aigle :



Echelle: 1: 1000



Coupes indicatives

Echelle: 1: 500

