



PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL GENERAL DE VUFFLENS-LE-CHATEAU

N° 06/06/22

Objet : Plan d'affectation de la parcelle 283

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

PREAMBULE

La Municipalité en collaboration avec la direction générale du territoire et du logement (DGTL) ainsi que le propriétaire de la parcelle 283 a élaboré un plan d'affectation (PA) se limitant au nouveau bâtiment d'exploitation (hangar) sur cette parcelle. L'objectif de ce PA est de mettre en place une solution en adéquation avec le cadre légal.

1. OBJET DU PRESENT PREAVIS

Le présent préavis a pour objet, l'adoption par le Conseil général du plan d'affectation relatif à la surface du nouvel hangar et son pourtour, sis de la parcelle 283.

L'affectation actuelle de la parcelle en zone agricole 16 LAT ne permet pas la réalisation des logements souhaités. Un changement d'affectation vers une zone para-agricole 18 LAT est donc nécessaire, conformément à la directive interdépartementale du département du territoire de l'environnement (ci-après DTE) et du département de l'économie (DECS), datant de 2015.

Le présent PA fait suite à une séance de coordination entre le propriétaire, la Commune et la DGTL, qui s'est tenue le 12 juin 2020. Lors de cette séance, il a été convenu de procéder à un changement d'affectation d'une partie de la parcelle 283, afin de permettre l'aménagement des logements nécessaires aux travailleurs saisonniers et des infrastructures liées.

2. HISTORIQUE

- | | |
|------------|--|
| 2012 | Le propriétaire de la parcelle 283 met en évidence la nécessité de trouver une solution, afin de loger les ouvriers saisonniers de son exploitation. Des discussions préliminaires ont lieu entre la DGTL, le propriétaire et Prométerre. Ces échanges mettent en évidence que le cadre légal en vigueur n'offre pas de solution adéquate. |
| Mars 2015 | Entrée en vigueur de la directive interdépartementale du Département du territoire et du logement (DTE) et du Département de l'économie et du sport (DECS) relative à l'examen des projets de constructions agricoles hors zones à bâtir. Selon cette directive, l'autorisation de créer des logements pour le personnel temporaire doit se faire par le biais d'une planification. |
| Sept. 2016 | Le propriétaire de la parcelle 283 dépose une demande d'autorisation pour une construction, prévoyant notamment l'aménagement de logements pour travailleurs saisonniers. Cette demande est refusée par l'entité hors zone à bâtir de la DGTL. La DGTL mentionne que la zone agricole 16 LAT ne permet pas la construction de logements pour saisonniers et qu'un changement d'affectation par le biais d'une nouvelle planification est |

dès lors nécessaire. Par ailleurs, il est également précisé que le projet ne remplit pas les critères pour bénéficier d'une autorisation temporaire, tel que le prévoit la directive interdépartementale relative à l'examen des projets de constructions agricoles situées hors zone à bâtir.

- Sept. 2017 Le propriétaire dépose une demande d'autorisation pour la construction d'un hangar comprenant notamment, une halle de conditionnement, un bureau, deux réfectoires et une chambre froide. Cette demande ne contient pas de projet de logement mais prévoit cependant, l'espace nécessaire pour l'aménagement de ceux-ci ultérieurement. Cette demande est refusée par le Canton en raison d'une intégration architecturale dans le paysage jugée insuffisante.
- Oct. 2018 Le projet est modifié en fonction des remarques du Canton et une autorisation de construire est délivrée en date du 10 octobre 2018.
- Août 2019 La Commune de Vufflens-le-Château débute la révision de son PACom sur la base de l'orientation retenue dans le cadre de la pré-étude de redimensionnement préavisée favorablement par la DGTL.
- Oct. 2019 Dans le cadre de l'élaboration de son PACom, la situation de la parcelle 283 est évoquée lors d'échanges préliminaires avec la DGTL ainsi que lors de la séance de coordination qui s'est tenue en date du 30 octobre 2019. Ces échanges n'ont pas permis de mettre en évidence une solution adéquate permettant l'aménagement de logements pour travailleurs saisonniers, par le biais d'un changement d'affectation. La justification de l'emprise nécessaire sur les SDA est jugée problématique.
- Mars 2020 Des échanges complémentaires ont lieu entre la DGTL, la Municipalité et ABA PARTENAIRES SA, bureau d'ingénieur urbaniste conseil de la municipalité. La possibilité d'affecter une partie de la parcelle 283 en zone para-agricole 18 LAT est évoquée.
- Mai 2020 La DGTL publie un guide sur les projets de maraichage et d'horticulture. Ce guide précise les affectations adéquates pour ce type d'activités.
- Juin 2020 Une séance de coordination avec le DGTL a eu lieu le 12 juin 2020. Lors de cette séance, la DGTL, représentée par son Directeur général M. Imhof, confirme que l'affectation « para-agricole 18 LAT » est nécessaire, afin de permettre l'aménagement de logements pour travailleurs saisonniers. La DGTL confirme également la possibilité de procéder par une procédure d'affectation accélérée avec un examen préliminaire et préalable réalisé simultanément.
- Déc. 2020 En date du 15 décembre 2020, le dossier de PA « Parcelle 283 » est transmis à la DGTL pour examen préliminaire valant examen préalable.
- Jan. 2021 A la demande de la DGTL, quelques compléments sont apportés au dossier le 22 janvier 2021.
- Avril 2021 La DGTL transmet un avis préliminaire valant examen préalable en date du 28 avril 2021. Le dossier de PA est préavisé favorablement et peut poursuivre la procédure en vue de l'enquête publique, moyennant quelques compléments.
- Sept. 2021 Le PA est présenté à la population lors d'une séance d'information publique en date du 27 septembre 2021.
- Oct. 2021 La Municipalité approuve le PA le 4 octobre 2021.
- Oct. 2021 Le PA est mis à l'enquête publique du 13 octobre au 11 novembre 2021. Deux oppositions sont recensées.
- Déc. 2021 Les séances de conciliation ont eu lieu les 6 et 13 décembre 2021.
- Mars 2022 Une séance de conciliation complémentaire, entre un opposant, la Municipalité et le propriétaire le 18 mars, a permis de déboucher sur un accord.
- Mars 2022 La modification du règlement permet de lever l'opposition du premier opposant le 11 mars 2022
- Mars 2022 Une séance de conciliation complémentaire, entre le second opposant, la Municipalité et le propriétaire le 18 mars, a permis de déboucher sur un accord.

Avril 2022 La modification du règlement permet de lever l'opposition du second opposant le 6 mai 2022.

3. CONTENU DU DOSSIER

Le dossier du PA concerne uniquement le nouvel hangar et son pourtour, sis de la parcelle 283. Il est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation (PA) à l'échelle 1 : 1'000 ;
- le règlement du plan d'affectation (RPA) ;
- le rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT ainsi que ses différentes annexes.

3.1. Plan d'affectation (PA)

La parcelle 283 se situe en zone agricole. Afin de permettre l'aménagement de logements pour travailleurs saisonniers la création d'une zone para-agricole 18 LAT est à réaliser.

3.2. Règlement du plan d'affectation (RPA)

Le règlement sur le plan d'affectation (RPA) détaille les dispositions applicables au plan d'affectation (PA).

- il stipule la destination précise de la zone para-agricole 18 LAT en matière de logement de travailleurs saisonniers ;
- il stipule le nombre d'occupants des locaux au cours de l'année ;
- il définit les règles en matière de construction de la superstructure et de la toiture dans la zone para-agricole 18 LAT du hangar.

3.3. Rapport 47 OAT

Le rapport 47 OAT permet d'expliquer et de justifier les mesures de planifications retenues dans le PA. Il présente l'ensemble des modifications entreprises dans le cadre de la révision et démontre la nécessité de légaliser.

Le rapport 47 OAT ne constitue pas un document liant.

3.4. Synthèse

La Municipalité invite dès lors le Conseil général à adopter :

- le plan d'affectation (PA) de la parcelle 283;
- le règlement du plan d'affectation (RPA).

4. PROCEDURE

4.1. Examen préalable

Conformément aux articles 36 et suivants LATC (procédure d'établissement des plans d'affectation), le dossier complet du PA a été soumis à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour examen préalable le 15 décembre 2020. A la demande de la DGTL, quelques compléments sont apportés au dossier le 22 janvier 2021. Il a fait l'objet d'une circulation dans les différents services de l'Etat concernés par le projet.

La DGTL a relevé que le dossier présenté reposait sur les bases légales applicables et l'a par conséquent, préavisé favorablement le 28 avril 2021, moyennant quelques adaptations à apporter en fonction des remarques des services cantonaux.

Le dossier a ainsi pu suivre la procédure prévue par l'article 38 et suivants LATC (mise à l'enquête publique).

4.2. Enquête publique

Le dossier du plan d'affectation de la parcelle 283 comprenant le PA et le règlement du plan d'affectation (RPA) a été mis à l'enquête publique du 13 octobre au 11 novembre 2021. Le dossier comprenait également le rapport 47 OAT complété par différentes annexes.

Ladite enquête publique a été publiée dans la Feuille des avis officiels (FAO) et au pilier public. Les propriétaires fonciers voisins de la parcelle 283 ont été avisés personnellement par courrier de la tenue d'une séance de présentation publique le 27 septembre 2021. Les documents ont également été publiés sur le site Internet de la Commune.

4.3. Oppositions

Le projet de révision du plan d'affectation a fait l'objet de 2 oppositions lors de sa mise à l'enquête publique. Les séances de conciliations ont eu lieu les 6 et 13 décembre 2021.

Des modifications du règlement ont permis de déboucher sur la levée des oppositions respectivement les 11 mars 2022 et 6 mai 2022.

4.4 Règlement définitif du plan d'affectation

Art. 1 Destination

1/ La zone para-agricole 18 LAT est destinée aux activités para-agricoles (horticoles, maraîchères, etc.) et à la création de logements pour travailleurs agricoles saisonniers.

2/ Le droit de loger des travailleurs agricoles saisonniers est réservé aux entreprises agricoles au sens de la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDJR) dont la parcelle 283 constitue le centre d'exploitation au sens de l'Ordonnance fédérale sur la terminologie agricole (OTerm) et qui réalisent sur le territoire des communes de Vufflens-le-Château et limitrophes une part prépondérante de leurs activités et de leur revenu.

3/ Les travailleurs saisonniers sont logés dans un logement collectif. Il n'y a pas de logement individuel.

4/ Les constructions, aménagements et équipements liés aux activités agricoles et aux logements respectant l'alinéa 1 sont également autorisés.

Art. 2 Détermination des besoins et occupation maximale

1/ Le nombre de travailleurs saisonniers pouvant être logés simultanément dans le périmètre du présent plan d'affectation est fonction des besoins objectifs de l'exploitant agricole.

2/ Quels que soient les besoins effectifs, le nombre de travailleurs saisonniers dont il est question à l'alinéa précédent ne pourra toutefois pas dépasser 40 personnes entre le mois de mai et le mois de novembre. Ponctuellement ce seuil sera porté à 50 travailleurs saisonniers pendant 4 mois (deux fois deux mois) au maximum sur cette période de mai à novembre. Durant la période hivernale, de décembre à avril un maximum de 10 personnes est autorisé.

Art. 3 Périmètre d'implantation des constructions et gabarit

1/ Les constructions sont autorisées exclusivement à l'intérieur du périmètre d'implantation figuré sur le plan. Ce périmètre correspond à l'emprise du bâtiment existant.

2/ Le gabarit constructible est celui du bâtiment existant.

3/ Les avant-toits sont autorisés hors gabarit.

Art. 4 Superstructure (hors installations solaires)

1/ Les superstructures techniques de nature à générer des volumes supplémentaires (telles que trémies d'ascenseur, monoblocs de ventilation, tuyauteries horizontales, etc.) sont exclues. Toutes ces installations techniques seront incluses dans le volume du bâtiment. Seules les cheminées, les sorties de ventilation verticales et ponctuelles peuvent être admises hors gabarit, à condition d'être réduites au volume minimum nécessaire.

2/ Les installations solaires sont admises hors gabarits.

Art. 5 Toiture

1/ Les toitures des bâtiments principaux sont à pans.

2/ La pente des toitures est de 27%.

Art. 6 Procédure

- 1/ Toute demande de permis de construire est à soumettre préalablement au Département cantonal compétent.
- 2/ Une charge foncière correspondant aux frais de remise en état des lieux sera inscrite lors de la demande de permis de construire.

4.5 Suite de la procédure

Une fois le dossier de PA adopté par le Conseil général, le dossier complet sera transmis par la Municipalité à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), à l'intention du Département, qui se prononcera sur l'approbation du dossier du PA de la parcelle 283 et qui notifiera sa décision à la Commune.

5. CONCLUSION

Vu ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers généraux, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GENERAL DE VUFFLENS-LE-CHATEAU

- vu le préavis municipal n°06/06/22,
- entendu le rapport de la commission chargée de son étude,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour.

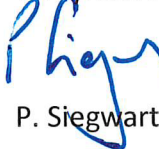
– **d é c i d e**

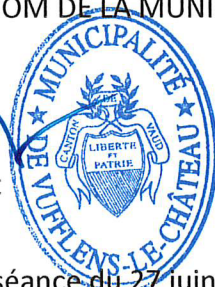
1. d'adopter le préavis municipal N° 06/06/22 relatif à la révision du plan d'affectation de la parcelle 283 ;
2. d'adopter le règlement du plan d'affectation (RPA), tel que libellé à l'ANNEXE 1 du présent préavis .

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 9 mai 2022

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :


P. Siegwart



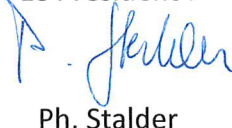
La Secrétaire :


M. Champod

Adopté par le Conseil général dans sa séance du 27 juin 2022

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le Président :


Ph. Stalder

Le Secrétaire :


A. Etchegaray

6. ANNEXES

1. Plan d'affectation parcelle 283. Règlement du plan d'affectation (RPA) ;
2. Rapport 47 OAT et ses annexes.