



MUNICIPALITE
1189 SAUBRAZ

AU CONSEIL GENERAL DE SAUBRAZ

Préavis municipal n°03/2023

relatif au PACom

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La Municipalité de Saubraz a l'honneur de vous soumettre le préavis concernant la révision du plan d'affectation communal dit ci-après PACom.

1. CONTEXTE DE LA REVISION DU PLAN D'AFFECTION COMMUNAL

La commune de Saubraz est au bénéfice d'un plan général d'affectation et d'un règlement datant du 6 juin 2000. Depuis lors, le contexte politique et législatif en matière d'aménagement du territoire a sensiblement évolué, notamment avec :

- l'entrée en vigueur au 1er mai 2014 de la nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) accompagnée de son ordonnance d'application (OAT),
- les diverses mises à jour du plan directeur cantonal (PDCn) basées sur les principes de la nouvelle LAT,
- l'entrée en vigueur au 1er septembre 2018 de la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) avec son règlement d'application (RLAT),
- la mise à jour au 1er juin 2018 de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2),
- l'édification par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) de plusieurs directives cantonales en matière d'aménagement du territoire (fiches d'applications).

Dans ce contexte, la Municipalité de Saubraz a pris, depuis plusieurs années déjà, la décision de réviser son PACom dans les buts principaux de :

- redimensionner les réserves à bâtir pour l'habitation et les réserves affectées à des besoins publics pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT),
- traiter la problématique des dangers naturels,
- protéger le patrimoine bâti et naturel,
- mettre en conformité la réglementation avec la législation en vigueur.

2. PERIMETRE DE LA REVISION DU PACOM

La révision du PACom de Saubraz couvre l'ensemble du territoire communal à l'exception des parcelles affectées aujourd'hui à la zone artisanale par le PGA en vigueur. En effet, ces terrains sont actuellement analysés dans le cadre du système de gestion des zones d'activités (SGZA) établi conformément à la législation fédérale (article 30a, al.2 OAT).

3. COMPOSITION DU DOSSIER ET MANDATAIRES

Le nouveau PACom se compose des documents suivants :

- le plan général d'affectation,
- le plan d'affectation du village,
- le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (RPACom),
- le rapport d'aménagement 47 OAT et ses annexes.

qui se trouve sur notre site : <https://saubraz.ch/informations/pacom/>

La Municipalité de Saubraz s'est appuyée sur les mandataires suivants :

- Plarel SA architectes et urbanistes associés. Établissement et coordination de la révision du PACom.
- Rossier SA, ingénieurs-géomètre officiel. Fourniture du plan cadastral de base et transmission à la direction générale du territoire et du logement (DGTL) des données géométriques traitées selon NORMAT 2.
- Aquageo Sàrl. Contrôle de la retranscription des dangers naturels dans le PACom.

4. ACTEURS, CONCERTATION ET PARTICIPATION

La Municipalité de Saubraz représente l'autorité responsable de l'élaboration du PACom (art. 34 LATC). Elle a veillé, en tout temps, à préserver les intérêts du plus grand nombre tout en garantissant, pour le futur, la qualité de son territoire.

Le Conseil général, en qualité d'organe législatif communal, doit adopter le PACom et son règlement ainsi que le présent préavis municipal y relatif contenant notamment les réponses aux oppositions.

Les Services cantonaux ont donné leur appréciation dans le cadre des examens préliminaire et préalable du PACom (art. 36 et 37 LATC).

Une commission communale nommée pour l'occasion et composée d'un panel de représentants de la société civile désignés par la Municipalité, a participé à l'élaboration du projet (démarche participative). Deux ateliers de travail ont été organisés en présence d'une délégation municipale et de l'urbaniste. Les remarques et suggestions de la commission ont été, dans toute la mesure du possible, prises en considération.

La population a été informée dans le cadre de l'enquête publique du dossier (art. 38 LATC), un avis d'enquête était inséré le 20 mai 2022 dans la feuille des avis officiels (FAO) et dans un journal local. Une présentation publique a également été organisée le 9 juin 2022. Le dossier complet de PACom a été mis à disposition du public sur le site internet de la Commune. 8 oppositions ont été formulées par écrit.

Tout.e.s les opposant.e.s au PACom ont été reçu.e.s individuellement par la Municipalité et par l'urbaniste dans le cadre des séances de conciliation imposées par la loi (art. 40 LATC). Ces séances ont fait l'objet de procès-verbaux qui ont été envoyés à tous les participant.e.s pour détermination.

5. PRINCIPAUX ENJEUX DE LA REVISION DU PACOM

Réduire les réserves à bâtir excédentaires pour l'habitation. Les réserves constructibles pour l'habitat doivent correspondre à l'évolution attendue de la population ces 15 prochaines années (art. 15 LAT). La mesure A11 du PDCn fixe le taux maximum de croissance de la population à + 0,75% par an pour les communes situées hors des centres, entre 2015 et 2036.

A Saubraz, la surcapacité d'accueil des réserves constructibles pour l'habitation correspond à environ à 164 habitants. Il s'est agi, dans le cadre de la révision, de réduire ces réserves excédentaires en appliquant les mesures suivantes :

- Les terrains non bâtis cultivés et situés en frange de l'urbanisation ont été rendus à la zone agricole 16 LAT.
- Les parcs et jardins identifiés comme réserves et situés dans le prolongement des habitations ont été affectés à la zone de verdure 15 LAT A.
- Les terrains situés dans l'espace réservé aux eaux sont affectés à la zone de verdure 15 LAT B.

Réduire les réserves à bâtir excédentaires pour l'utilité publique. Selon ce même principe, les réserves en zone affectée à des besoins publics et dont les besoins ne pouvaient pas être démontrés pour les 15 ans à venir ont été réduites. Les terrains affectés à des besoins publics doivent obligatoirement appartenir à la Commune (ou à un acteur privé qui exploite une institution d'utilité publique), faute de quoi un changement d'affectation doit être réalisé.

Protéger la population et les biens matériels contre les dangers naturels. A Saubraz, les dangers naturels sont représentés par le cours d'eau de la Saubrette (danger d'inondation par crues) ainsi que par les terrains en pente de son vallon (danger de glissements de terrain permanents). En application des directives applicables, le PACom de Saubraz définit des « secteurs de restrictions » à l'intérieur desquels le propriétaire doit prendre, en accord avec l'ECA, des mesures constructives pour protéger les habitants et les biens matériels. Ces mesures ont été fixées et vérifiées par un bureau spécialisé.

Protéger le patrimoine bâti et naturel. Afin que chaque propriétaire soit clairement renseigné sur les diverses contraintes environnementales et patrimoniales qui pourraient limiter l'exploitation de son bien, les divers inventaires cantonaux et fédéraux ont été reportés sur les plans (IMNS, biotopes, régions archéologiques, notes au recensement architectural, etc.). Chaque inventaire contraignant est associé à des règles spécifiques. Chaque propriétaire sait désormais si un futur projet doit être soumis ou non à l'accord préalable du Département cantonal compétent.

Déterminer et mettre à jour les limites des constructions. Le PACom a constitué l'occasion de fixer des limites des constructions le long du domaine public et de mettre à jour les limites en bordure de la forêt. Ainsi, le long des voies publiques, des limites des constructions ont été fixées pour s'adapter au contour des bâtiments existants afin de garantir leur reconstruction et leur transformation. Les lisières forestières situées en bordure des zones constructibles, constatées en 1998, ont été confirmées par l'inspecteur forestier en 2020. La situation de ces lisières a été déposée à l'enquête parallèlement au PACom.

Mettre à jour le règlement. Le règlement relatif à l'aménagement du territoire et aux constructions a fait l'objet d'une nouvelle rédaction. Sa rédaction a été simplifiée de manière à faciliter son utilisation (règles générales suivies des règles particulières). Les modifications apportées à ce document sont en grande partie formelles et n'ont pas ou peu d'incidence sur les indices d'utilisation du sol. Les gabarits maximums réalisables demeurent également comparables. Les compléments portent essentiellement sur des règles qualitatives liées à la transformation des volumes anciens et sur des dispositions liées à la protection de l'environnement (biotopes, sites pollués, jardins, monuments et sites naturels, etc.) et du patrimoine bâti (régions archéologiques, monuments culturels, etc.).

6. PROCEDURE

La révision du PACom a suivi les étapes principales suivantes :

1. Avis aux propriétaires. Le 13 août 2019, la Municipalité a fait publier dans la Feuille des avis officiels (FAO) un avis aux propriétaires fonciers pour les informer de la prochaine révision du PACom, de l'intention d'établir une zone réservée (art. 46 LATC) finalement non réalisée et de les sensibiliser au fait qu'une demande de permis de construire qui contreviendrait aux dispositions envisagées pourrait être refusée (art.47 LATC).
2. Subvention communale. Une demande de subventionnement a été acceptée le 07 octobre 2019 par la DGTL. Le 20 avril 2021, la convention de subvention a été transmise par la DGTL à la Municipalité pour signature.
3. Projet pour avis préliminaire valant examen préalable (art. 37 LATC). Le 29 octobre 2021, la DGTL a rendu son rapport d'examen préalable contenant plusieurs demandes de modifications et de compléments. Ces demandes ont été prises en compte et le dossier a été soumis, pour la bonne forme, à la DGTL et à la DGE-BIODIV pour un ultime contrôle.
4. Enquête publique (art. 38 LATC). L'enquête publique du PACom a été ouverte du 20 mai au 20 juin 2022. Une présentation publique a eu lieu le 9 juin 2022 conformément à l'art. 38 LATC. Huit oppositions ont été formulées durant l'enquête.
5. Séances de conciliation (art. 40 LATC). Tous les opposants ont été entendus dans le cadre de séances de conciliation. Ces dernières ont eu lieu le 10 novembre 2022. Elles ont fait l'objet de procès-verbaux envoyés pour détermination à chaque participant. Au terme de ces échanges, 1 seule opposition a été formellement retirée par écrit.
6. Enquête publique complémentaire (art. 41 LATC). Suite aux oppositions, la Municipalité a décidé de soumettre à l'enquête publique complémentaire deux modifications du plan d'affectation du village et quelques compléments du règlement. Ces adaptations ont fait l'objet d'un examen préalable complémentaire de la part des Services cantonaux et ont été déposées à une enquête publique complémentaire du 31 mars au 29 avril 2023. Ces modifications n'ont soulevé aucune opposition.
7. Projet pour adoption par le Conseil général (art. 37 LATC). Au terme de cette procédure, la Municipalité soumet au Conseil général le présent préavis pour adoption. Ce préavis contient les réponses aux oppositions. Il appartiendra au Département compétent de notifier par écrit les réponses aux opposant.e.s.

Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité résume ci-après les oppositions formulées à l'encontre du PACom et de son règlement et soumet au Conseil général des propositions de réponses. Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel le résumé des oppositions serait trop succinct ou ne reproduirait pas fidèlement les arguments des opposants, le texte original des oppositions, les procès-verbaux des séances de conciliation ainsi que les déterminations écrites des opposants à ces procès-verbaux sont à la disposition des membres du Conseil général au greffe municipal.

7. OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS DE REPONSES

Opposition n° 1	Opposante : Mme Antoinette PRAZ Date de l'opposition : 10 juin 2022 Concerne : parcelle n° 143
-----------------	--

RESUME DE L'OPPOSITION

L'opposante conteste l'affectation en zone de verdure 15 LAT A d'une partie de sa parcelle. Elle indique vouloir, dans un proche avenir, proposer à la Municipalité une solution alternative. Le 26 septembre 2022, l'opposante a demandé par écrit à la Municipalité de pouvoir transformer l'entier du volume existant (ECA 20) sans limitation des surfaces de plancher ou de maintenir la totalité de la surface de parcelle n° 143 en zone centrale 15 LAT A. Elle dit vouloir faire chiffrer le manque à gagner induit par la zone de verdure 15 LAT A.

Réponse à l'opposition

Principes du dimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation. La parcelle n° 143 est actuellement affectée à la zone village A par le plan général d'affectation de Saubraz. Les changements d'affectation proposés dans le cadre du nouveau PACom se fondent notamment sur les principes suivants :

- Principe n° 1 : le dimensionnement des zones à bâtir. Au sens de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. Cette disposition est applicable aux zones d'habitation et mixtes ainsi qu'aux zones affectées à des besoins publics. Pour les communes situées en dehors des périmètres de centre ou d'agglomération (mesure A11 PDCn), la réduction des réserves excédentaires ou non justifiées par un besoin public constitue donc une obligation légale. A Saubraz, les besoins prévisibles en matière d'habitation pour les 15 ans à venir sont déjà atteints et toutes les réserves identifiées doivent être réduites.
- Principe n° 2 : la localisation des réserves excédentaires. Les réserves excédentaires pour l'habitation ont été localisées via le portail informatique sécurisé mis à disposition par l'Etat de Vaud.
- Principe n° 3 : le traitement des réserves excédentaires. Ces dernières ont été traitées conformément aux principes contenus dans la fiche d'application édictée par la DGTL intitulée « Comment traiter les zones à bâtir, d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu propices au développement » (version juin 2021). Cette fiche préconise notamment de « mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de planification (exemples : espaces publics, jardin, vergers, vues, etc. ».

En application des principes exposés ci-dessus, il apparaît que la partie nord-est de la parcelle n° 143 constitue une réserve excédentaire. Cette portion de terrain est en nature de jardin planté de quelques arbres. La parcelle possède une surface totale de 1'508 m². Le projet de PACom propose d'affecter environ 740 m² à la zone de verdure 15 LAT A et 768 m² à la zone centrale 15 LAT A. La zone de verdure 15 LAT A correspond parfaitement à l'usage du sol (jardin). Elle est faiblement constructible, par exemple pour la réalisation d'une piscine à ciel ouvert ou d'une dépendance de peu d'importance. Avec le nouveau PACom, la surface totale de plancher déterminante est la suivante : 768 m² x IUS 0,6 = 460 m². Le changement d'affectation proposé permet donc de maintenir des droits à bâtir suffisants pour garantir la pérennité de la bâtisse existante d'une surface au sol de 229 m² sur deux niveaux habitables (surface de plancher existante = 458 m²).

Compensation / indemnisation pour la perte de valeur. Les éventuelles compensations auxquelles pourraient prétendre un propriétaire suite à la perte de valeur de son terrain sont du ressort du Canton. Il s'agit d'une procédure administrative régie par la LATC (articles 71 à 73b LATC). Une demande d'indemnisation doit être faite par le propriétaire et adressée par écrit à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) compétente par délégation (art. 43a al. 1 RLAT). Le propriétaire dispose d'un délai péremptoire d'une année (art. 73b LATC) pour la demander à partir de la date d'entrée en vigueur du nouveau PACom. Dès lors, la Municipalité encourage tout propriétaire lésé à formuler cette demande auprès des instances cantonales et ceci dès le PACom entré en vigueur.

En conclusion, le contenu du projet de PACom est conforme au cadre légal applicable et la Municipalité propose de lever cette opposition sans modifier le dossier.

Opposition n° 2	Opposante : Mme Mélanie CLEUET Date de l'opposition : 12 juin 2022 Concerne : parcelle n° 159
-----------------	---

RESUME DE L'OPPOSITION

L'opposante conteste l'affectation en zone de verdure 15 LAT A de la partie Est de sa parcelle. Elle signale que la configuration du terrain ne permet pas une exploitation de type agricole et que le terrain se situe au milieu d'une zone d'habitation. Elle mentionne également qu'une arrivée hydraulique est déjà prévue pour la construction future d'une habitation.

Elle rappelle encore qu'un projet de salle de loisirs semi-enterrée (pour organiser des fêtes et éventuellement donner des cours – danse, gym, peinture, etc.) a été soumis à la Municipalité le 20 février 2022. Elle précise que la salle n'est pas prévue d'être habitable dans un premier temps.

L'opposante convient que si son opposition ne devait pas aboutir, elle demande qu'une compensation lui soit proposée pour la perte de valeur du terrain.

Au terme de la séance de conciliation, Mme Cleuet a formellement retiré par écrit son opposition le 25 avril 2023.

Opposition n° 3	Opposants : M. Marc et Mme Séverine ANTHONNET Date de l'opposition : 14 juin 2022 Concerne : parcelles n° 212 et 161
-----------------	--

RESUME DE L'OPPOSITION

Les opposants contestent la classification en zone agricole d'une partie de la parcelle n° 212. Il signale que cette parcelle avait été affectée par erreur en zone agricole dans le PGA de 1998. Il précise qu'il y a une maison familiale ainsi qu'un hangar qui était un bâtiment industriel, anciennement une scierie utilisant l'énergie hydraulique dont il est possible de retracer les origines depuis 1510. Les opposants estiment que la classification en zone agricole est fautive et injuste par rapport aux contraintes de la zone.

Les opposants contestent également l'affectation à l'aire forestière d'une partie de la parcelle n° 161 qui, selon eux, n'existe pas.

Ils expriment encore leurs réticences à la zone de verdure 15 LAT B présente sur d'autres de leurs parcelles et souhaitent une confirmation que les ouvrages existants (terrasses, garage, mur, clôtures) situés dans cette zone peuvent rester.

Au terme de la séance de conciliation, les époux Anthonnet ont formellement retiré par écrit leur opposition le 26 novembre 2022.

Opposition n° 4	Opposante : Mme Maria Olivia LOPES MARECHAL Date de l'opposition : 14 juin 2022 Concerne : Parcelle n° 103
-----------------	--

RESUME DE L'OPPOSITION

L'opposante conteste l'ensemble du PACom. Elle informe apporter, dans les meilleurs délais, tous les éléments justifiant les motifs de son opposition.

Le 31 octobre 2022 un courrier de Me John-David Burdet, avocat est parvenu à la Municipalité exposant les motifs de l'opposition. En substance, Me Burdet conteste le classement en zone de verdure 15 LAT d'une partie de la parcelle n° 103. Cette parcelle est située dans le centre, à proximité de l'arrêt de bus. Selon lui, ce classement en zone de verdure 15 LAT est injustifié et constitue une brèche dans le tissu bâti. Ce changement d'affectation n'est, selon Me Burdet, pas suffisamment documenté dans le rapport 47OAT. Par ailleurs, sa cliente a manifesté à plusieurs reprises son intention de bâtir. Il relève que les droits à bâtir offerts par le nouveau PACom ne sont pas épuisés avec un IUS de 0,6. Il demande à la Municipalité de lui remettre le formulaire de mise à l'enquête déposé par les mandataires de sa mandante en 2016.

Réponse à l'opposition

Principes du dimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation. La parcelle n° 103 est actuellement affectée à la zone village A par le plan général d'affectation de Saubraz. Les changements d'affectation proposés dans le cadre du nouveau PACom se fondent notamment sur les principes suivants :

- Principe n° 1 : le dimensionnement des zones à bâtir. Au sens de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. Cette disposition est applicable aux zones d'habitation et mixtes ainsi qu'aux zones affectées à des besoins publics. Pour les communes situées en dehors des périmètres de centre ou d'agglomération (mesure A11 PDCn), la réduction des réserves excédentaires ou non justifiées par un besoin public constitue donc une obligation légale. A Saubraz, les besoins prévisibles en matière d'habitation pour les 15 ans à venir sont déjà atteints et toutes les réserves identifiées doivent être réduites.
- Principe n° 2 : la localisation des réserves excédentaires. Les réserves excédentaires pour l'habitation ont été localisées via le portail informatique sécurisé mis à disposition par l'Etat de Vaud. Quand bien même la parcelle n° 103 est située au cœur du village, à l'intérieur du territoire urbanisé et à proximité de l'arrêt de bus, la partie sud-ouest encore non bâtie constitue une réserve constructible excédentaire qui doit être réduite.
- Principe n° 3 : le traitement des réserves excédentaires. Ces dernières ont été traitées conformément aux principes contenus dans la fiche d'application édictée par la DGTL intitulée « Comment traiter les zones à bâtir, d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu propices au développement » (version juin 2021). Cette fiche préconise notamment de « mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de planification (exemples : espaces publics, jardin, vergers, vues, etc. ».

Solde constructible. La parcelle n° 103 possède une surface totale de 2'438 m². Le projet de PACom propose d'affecter 884 m² en zone de verdure 15 LAT A et de maintenir 1'554 m² en zone centrale 15 LAT A. Or, le bâtiment récemment réalisé comporte 6 appartements. Les droits à bâtir pour le logement sont donc actuellement épuisés en application de l'art. 8 de l'actuel règlement du plan général d'affectation du 6 juin 2000 qui stipule : « La surface minimale de la parcelle est de 400 m² par appartement pour les habitations comptant trois logements et plus. Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments comptant un ou deux appartements ». Avec le nouveau PACom, la surface totale de plancher déterminante est la suivante : 1'554 m² x IUS 0,6 = 932 m². La surface brute de plancher du bâtiment est de 680 m² selon le questionnaire général (P) fourni lors de la demande de permis de construire. Dès lors, le solde des droits à bâtir est de 252 m². Le changement d'affectation proposé dans le cadre de la révision du PACom offre donc un avantage aux propriétaires qui pourraient, dans le futur, agrandir le bâtiment existant pour réaliser des logements supplémentaires, ce qui n'est pas possible aujourd'hui.

Brèche dans le tissu bâti. En application des principes exposés ci-dessus, la portion de terrain transférée à la zone de verdure 15 LAT n'est aujourd'hui plus constructible pour du logement. Non bâtie et en nature de jardin, cette surface ne doit pas être considérée comme une brèche dans le tissu bâti car elle reste faiblement constructible, par exemple pour la réalisation d'une piscine à ciel ouvert ou d'une dépendance de peu d'importance. La zone de verdure 15 LAT correspond donc parfaitement à l'usage actuel et futur du sol.

Intention de bâtir. La Commune ne conteste pas l'intention de la propriétaire de mettre en valeur son bien-fonds. Elle a, par ailleurs, accordé un permis de construire le 14.08.2017 (CAMAC n° 166396) pour le bâtiment aujourd'hui réalisé. Ce projet a utilisé la totalité des droits à bâtir pour le logement en application de l'actuel règlement du plan général d'affectation. Le respect de l'art. 15 LAT ne permet donc pas une utilisation accrue de cette parcelle.

En conclusion, le contenu du projet de PACom est conforme au cadre légal applicable et la Municipalité propose de lever cette opposition sans modifier le dossier.

Opposition n° 5	Opposant : M. Michel DUPUIS Date de l'opposition : 16 juin 2022 Concerne : parcelle n° 137
-----------------	--

RESUME DE L'OPPOSITION

L'opposant remercie tout d'abord l'aimable séance d'information organisée et conteste le PACom et son règlement pour les raisons suivantes :

Absence d'étude d'impact. L'opposant estime que la LAT devrait être assortie d'une étude d'impact qui comparerait les avantages écologiques et économiques de la vie en village comparée à la vie le long des voies de chemin de fer.

Parcelle n° 137. Selon l'opposant, il n'y a pas de raison objective pour que la parcelle n° 137 (affectée par le nouveau PACom) en zone de verdure 15 LAT A soit traitée autrement que la parcelle 38. Il signale que les droits à bâtir correspondants à la parcelle n°137 sont déjà utilisés. Le déclassement de la parcelle n°137 est, selon lui, une fiction qui ne va pas dans le sens du changement souhaité par la LAT, car elle ne diminue pas la surface de plancher constructible dans la commune.

Zone de verdure 15 LAT A. Il mentionne une incompréhension dans la terminologie de la zone de verdure, parfois 15 LAT A, parfois A 15 LAT. Il signale encore qu'une zone de verdure devrait définir des surfaces « pleine terre » (sans construction souterraine et perméable) sur toutes les parcelles et non uniquement sur les parcelles non construites. L'opposant demande qu'il soit encore possible de construire sur sa parcelle n° 137 « une pergola, un hangar, un jacuzzi, un nombre de place de parc supérieur [...] » et de permettre les installations écologiques visant des économies d'énergie, production de chaleur et autres (constructions souterraines – chaufferies, citernes, caves à pellets, etc. ou en surface et de dimensions appropriées – réserve de bois couverte, pompes à chaleur, panneaux solaires, etc.).

Réponse à l'opposition

Absence d'étude d'impact. La nécessité de réaliser une étude d'impact sur l'environnement (EIE) est fixée par la Loi sur la protection de l'environnement (LPE) et l'Ordonnance fédérale relative à l'étude d'impact sur l'environnement qui fixe les installations soumises à EIE. La révision du PACom n'est pas soumise à une EIE ceci d'autant plus que cette révision diminue les réserves excédentaires de terrain constructible pour l'habitation. A ce titre, les impacts futurs sur l'environnement seront réduits grâce à la révision du PACom.

Affectation de la parcelle n° 137. La parcelle n° 137 est actuellement affectée à la zone village A par le plan général d'affectation de Saubraz. Le nouveau PACom propose d'affecter cette parcelle à la zone de verdure 15 LAT A. Ce changement d'affectation se fonde notamment sur les principes suivants :

- Principe n° 1 : le dimensionnement des zones à bâtir. Au sens de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. Cette disposition est applicable aux zones d'habitation et mixtes ainsi qu'aux zones affectées à des besoins publics. Pour les communes situées en dehors des périmètres de centre ou d'agglomération (mesure A11 PDCn), la réduction des réserves excédentaires ou non justifiées par un besoin public constitue donc une obligation légale. A Saubraz, les besoins prévisibles en matière d'habitation pour les 15 ans à venir sont déjà atteints et toutes les réserves identifiées doivent être réduites.
- Principe n° 2 : la localisation des réserves excédentaires. Les réserves excédentaires pour l'habitation ont été localisées via le portail informatique sécurisé mis à disposition par l'Etat de Vaud.

- Principe n° 3 : le traitement des réserves excédentaires. Ces dernières ont été traitées conformément aux principes contenus dans la fiche d'application édictée par la DGTL intitulée « Comment traiter les zones à bâtir, d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu propices au développement » (version juin 2021). Cette fiche préconise notamment de « mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de planification (exemples : espaces publics, vergers, vues, etc. ».

En application des principes exposés ci-dessus, il apparaît que la parcelle n° 137, d'une surface non bâtie de 408 m², constitue une réserve excédentaire qui doit être réduite. Cette portion de terrain est en nature de jardin planté de quelques arbres. La zone de verdure 15 LAT A correspond parfaitement à l'usage du sol (jardin). Elle permet par ailleurs de sauvegarder, au cœur du village, un poumon de verdure formé par les parcelles n° 137, 129 et 361. Maintenu non bâti, ce secteur vert participe à la qualité du village et valorise les constructions alentours.

Zone de verdure 15 LAT A. Une erreur de plume a, en effet, été effectuée dans la légende du plan d'affectation du village (« zone de verdure 15 A LAT » au lieu de « zone de verdure 15 LAT A »). Cette petite inversion n'a aucune incidence sur le contenu des documents et sera corrigée dans les documents finaux.

La zone de verdure 15 LAT A est régie par l'art. 11 RPACom. Elle est faiblement constructible. Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des voies d'accès et des places de stationnement existantes qui peuvent être maintenues,
- des piscines privées à ciel ouvert,
- des dépendances de peu d'importance,
- des aménagements paysagers, des murs, du mobilier urbain et des plantations favorisant la biodiversité ».

A ce titre, les installations mentionnées dans l'opposition sont admises moyennant une demande d'autorisation adéquate auprès de la Commune. Aucune proportion de surface de « pleine terre » n'a été fixée dans la zone de verdure. La zone de verdure étant, par définition, très peu constructible et interdite aux constructions souterraines, le maintien des surfaces de « pleine terre » est donc assuré.

En conclusion, le contenu du projet de PACom est conforme au cadre légal applicable et la Municipalité propose de lever cette opposition en corrigeant l'erreur de plume située dans la légende du plan d'affectation du village.

Opposition n° 6	Opposant : Hoirie Germain Baiche p.a. Mme Anne-Claude IFFLAND Date de l'opposition : 16 juin 2022 Concerne : parcelle n°165
-----------------	---

RESUME DE L'OPPOSITION

L'hoirie s'oppose au déclassement (en zone agricole protégée 17 LAT) d'une partie de la parcelle n° 165. Cela signifierait pour les propriétaires l'impossibilité de réaliser des constructions ou des aménagements, notamment des places de parc le long du chemin du Chanay ou une zone de détente avec cabanon de jardin pour les locataires.

Le 21 juillet 2022 les opposants ont précisé par écrit à la Municipalité leur demande de maintenir une bande de zone à bâtir d'une largeur de 6 m en aval du chemin du Chanay pour réaliser des places de parc perpendiculaires à la voirie.

Réponse à l'opposition

Affectation de la parcelle n° 165. La parcelle n°165 est non bâtie. Cette portion de terrain est en nature de pré et pourvues de plusieurs arbres. Elle est actuellement affectée à la zone village A par le plan général d'affectation de Saubraz. Les changements d'affectation proposés dans le cadre du nouveau PACom se fondent notamment sur les principes suivants :

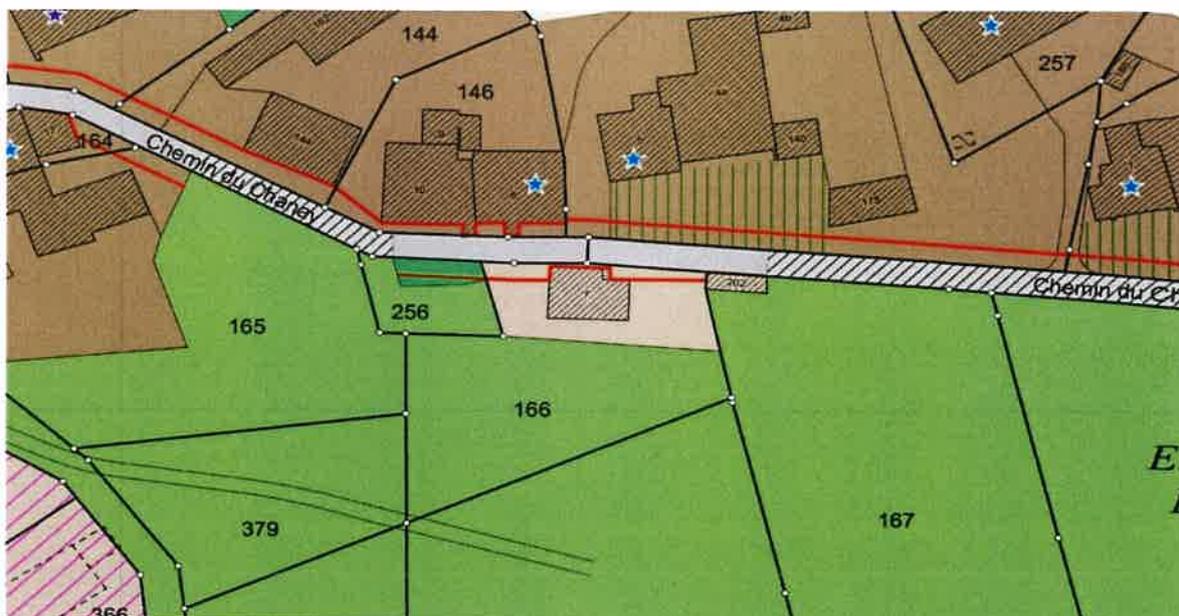
- Principe n° 1 : le dimensionnement des zones à bâtir. Au sens de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. Cette disposition est applicable aux zones d'habitation et mixtes ainsi qu'aux zones affectées à des besoins publics. Pour les communes situées en dehors des périmètres de centre ou d'agglomération (mesure A11 PDCn), la réduction des réserves excédentaires ou non justifiées par un besoin public constitue donc une obligation légale. A Saubraz, les besoins prévisibles en matière d'habitation pour les 15 ans à venir sont déjà atteints et toutes les réserves identifiées doivent être réduites.
- Principe n° 2 : la localisation des réserves excédentaires. Les réserves excédentaires pour l'habitation ont été localisées via le portail informatique sécurisé mis à disposition par l'Etat de Vaud. La partie de la parcelle n°165 est bel et bien identifiée en qualité de réserve pour l'habitation sur ce portail. Le plan des réserves est figuré en page 8 du rapport d'aménagement (47 OAT).
- Principe n° 3 : le traitement des réserves excédentaires. Ces dernières ont été traitées conformément aux principes contenus dans la fiche d'application édictée par la DGTL intitulée « Comment traiter les zones à bâtir, d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu propices au développement » (version juin 2021). Cette fiche préconise notamment de « dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune ».

En application des principes exposés ci-dessus, il apparaît que la parcelle n°165 constitue une réserve excédentaire clairement identifiée dans le bilan et située en dehors du territoire urbanisé. Cette parcelle est sensible d'un point de vue paysager. En pente, elle participe au dégagement du front sud du vieux village et doit, à ce titre, rester non bâtie. Le projet de PACom propose d'affecter ce secteur à la zone agricole protégée 16 LAT ce qui correspond parfaitement à l'usage du sol et aux objectifs de planification. Le 12 septembre 2002 la DGTL a confirmé par email le bien-fondé de cette affectation pour cette partie du territoire qui, au demeurant, avait déjà été validée dans le cadre de l'examen préalable du dossier.

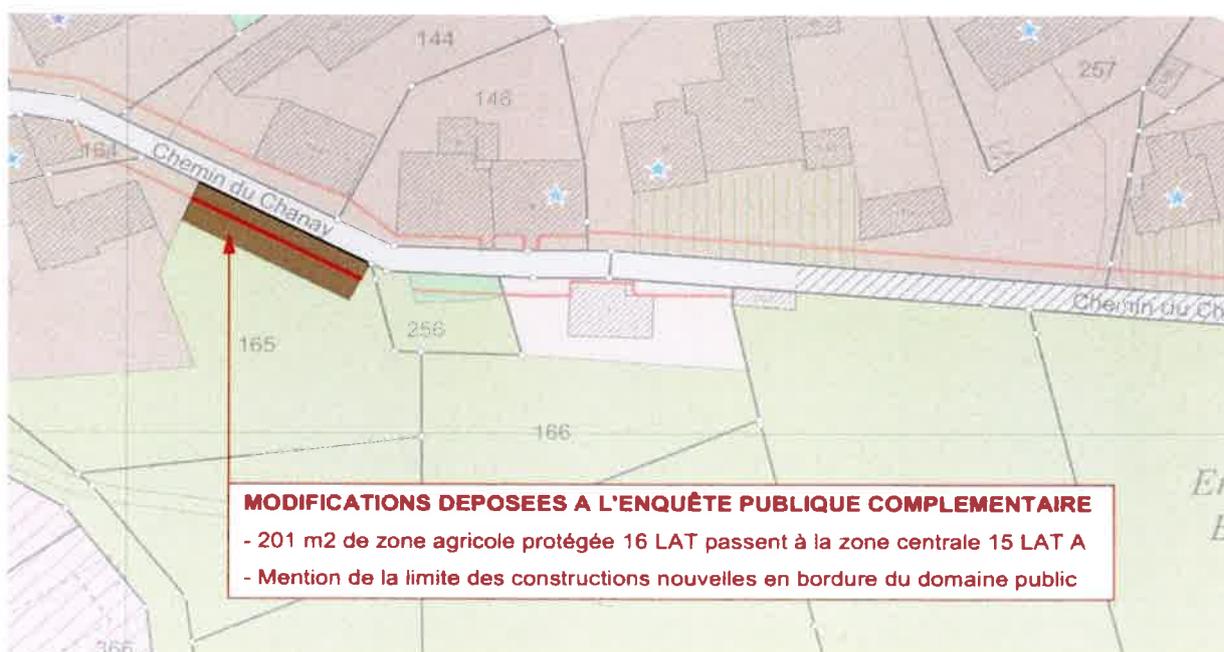
Projet de places de parc. La réalisation des places de parc le long du chemin du Chanay nécessite un changement d'affectation du sol. Ce changement doit être admis par le Canton et doit faire l'objet d'une enquête publique complémentaire en application de l'art. 41 LATC. Le 31 août 2022, la Municipalité a adressé un email à la DGTL en relayant la demande des opposants. Le 12 septembre 2022, la DGTL a donné un préavis favorable à un changement d'affectation si ce besoin était démontré.

Au terme de la séance de conciliation, la Municipalité a décidé d'accéder à la demande des opposants. Elle a déposé à l'enquête publique complémentaire une modification du plan d'affectation du village. Cette modification est la suivante :

Version soumise à l'enquête publique



Modification soumise à l'enquête publique complémentaire



Le dossier étant corrigé dans le sens des opposants, la Municipalité propose de lever cette opposition.

Opposition n° 7	Opposant : Pro Natura Vaud Date de l'opposition : 16 juin 2022 Concerne : Règlement
-----------------	---

RESUME DE L'OPPOSITION

L'opposant salue les efforts de la Commune de Saubraz en matière de protection de la nature. Il souhaite toutefois des précisions au sujet des « dépendances » autorisés dans la zone de verdure 15 LAT A afin d'éviter des divergences d'interprétation. Il demande également des compléments des articles 4.5.1 et 4.5.2 sur les plantations mentionnant que le renouvellement de haies de lauriers et thuyas est interdit. Il demande encore de réglementer :

- l'entretien de jardin dont certains outils et pesticides sont une menace pour la petite faune ;
- les clôtures qui ne devraient pas empêcher la circulation de la petite faune ;
- l'éclairage public dont les émissions lumineuses doivent limiter l'impact sur la faune ;
- l'imperméabilisation des sols où il faut interdire les bâches plastiques dans les plantations et autoriser des places de stationnement extérieurs perméables aux eaux pluviales ;
- baies vitrées dont les vitrages non réfléchissant doivent être priorités.

Réponse à l'opposition

Au terme de la séance de conciliation, la Municipalité a pris la décision, d'entente avec l'opposant, d'apporter des compléments à deux articles du règlement.

Plantations. Les compléments souhaités de l'article 4.5 du RPACom relatif aux plantations sont intéressants. Il est proposé que le règlement soit complété comme suit :

- | | | | |
|-------------|-----|----------|--|
| Plantations | 4.5 | al.
1 | Les plantations effectuées dans le prolongement des constructions sont constituées d'arbres fruitiers ou d'ornement choisis parmi les essences indigènes. Les haies sont composées d'un mélange d'essences arbustives indigènes. |
| | | al.
2 | Les espèces envahissantes telles que les lauriers et thuyas ainsi que celles citées dans la « watch liste » et dans la « liste noire » des plantes qui causent des dommages en Suisse sont interdites. |
| | | al.
3 | Le renouvellement de haies existantes de lauriers et de thuyas n'est pas admis. |

Imperméabilisation des sols. La perméabilité des places de parc nouvelles est intéressante et la Municipalité est favorable à introduire dans le RPACom le nouvel article suivant :

- | | | |
|-------------------------------------|-----|--|
| Revêtement
des places
de parc | 4.8 | Le revêtement de sol des places de parc à ciel ouvert nouvellement créées doit, dans toute la mesure du possible, être perméable aux eaux météoriques. |
|-------------------------------------|-----|--|

La Municipalité a déposé à l'enquête publique complémentaire les compléments ci-dessus.

Ces modifications ayant été notifiées dans le procès-verbal de la séance de conciliation, ProNatura Vaud a formellement retiré son opposition par écrit le 5 décembre 2022.

Opposition n° 8	Opposant : M. André FORSTER Date de l'opposition : 20 juin 2022 Concerne : parcelle n° 361
-----------------	--

RESUME DE L'OPPOSITION

L'opposant conteste l'affectation en zone de verdure 15 LAT A de sa parcelle actuellement affectée à la zone village A. Il mentionne qu'actuellement il existe une voie d'accès goudronnée permettant l'accès à la parcelle n° 362 et demande que ce chemin d'accès ne soit pas inclus dans la zone de verdure. Il rappelle encore que la parcelle a été équipée en 2014 sur le vœu de la commune. Il demande dès lors une indemnisation pour l'investissement réalisé si la zone de verdure 15 LAT A était maintenue.

Réponse à l'opposition

Affectation de la parcelle n° 361. La parcelle n° 361 est non bâtie. Cette portion de terrain est en nature de jardin planté de quelques arbres. Elle est actuellement affectée à la zone village A par le plan général d'affectation de Saubraz. Le nouveau PACom propose d'affecter cette parcelle à la zone de verdure 15 LAT A. Ce changement d'affectation se fonde notamment sur les principes suivants :

- Principe n° 1 : le dimensionnement des zones à bâtir. Au sens de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. Cette disposition est applicable aux zones d'habitation et mixtes ainsi qu'aux zones affectées à des besoins publics. Pour les communes situées en dehors des périmètres de centre ou d'agglomération (mesure A11 PDCn), la réduction des réserves excédentaires ou non justifiées par un besoin public constitue donc une obligation légale. A Saubraz, les besoins prévisibles en matière d'habitation pour les 15 ans à venir sont déjà atteints et toutes les réserves identifiées doivent être réduites.
- Principe n° 2 : la localisation des réserves excédentaires. Les réserves excédentaires pour l'habitation ont été localisées via le portail informatique sécurisé mis à disposition par l'Etat de Vaud.
- Principe n° 3 : le traitement des réserves excédentaires. Ces dernières ont été traitées conformément aux principes contenus dans la fiche d'application édictée par la DGTL intitulée « Comment traiter les zones à bâtir, d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu propices au développement » (version juin 2021). Cette fiche préconise notamment de « mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de planification (exemples : espaces publics, vergers, vues, etc. ».

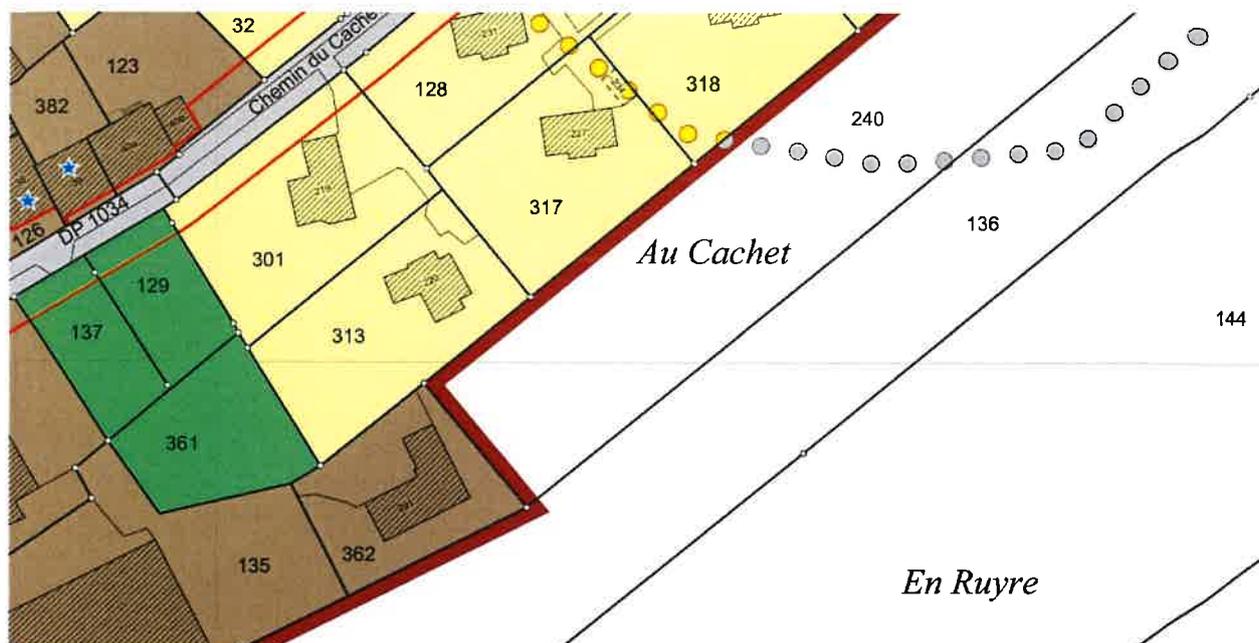
En application des principes exposés ci-dessus, il apparaît que la parcelle n° 361, d'une surface totale de 648 m² constitue une réserve excédentaire qui doit être réduite. La zone de verdure 15 LAT A correspond parfaitement à l'usage du sol (jardin). Elle permet par ailleurs de sauvegarder, au cœur du village, un poumon de verdure formé par les parcelles n° 137, 129 et 361. Maintenu non bâti, ce secteur vert participe à la qualité du village et valorise les constructions alentours.

Compensation / indemnisation pour la perte de valeur. Les éventuelles compensations auxquelles pourraient prétendre un propriétaire suite à la perte de valeur de son terrain sont du ressort du Canton. Il s'agit d'une procédure administrative régie par la LATC (articles 71 à 73b LATC). Une demande d'indemnisation doit être faite par le propriétaire et adressée par écrit à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) compétente par

délégation (art. 43a al. 1 RLAT). Le propriétaire dispose d'un délai péremptoire d'une année (art. 73b LATC) pour la demander à partir de la date d'entrée en vigueur du nouveau PACom. Dès lors, la Municipalité encourage tout propriétaire lésé à formuler cette demande auprès des instances cantonales et ceci dès le PACom entré en vigueur.

Au terme de la séance de conciliation, la Municipalité a décidé d'accéder à la demande de l'opposant. Elle a déposé à l'enquête publique complémentaire une modification du plan d'affectation du village. Cette modification est la suivante :

Version soumise à l'enquête publique



Modification soumise à l'enquête publique complémentaire



Le dossier étant corrigé dans le sens de l'opposant, la Municipalité propose de lever cette opposition.

8. MODIFICATIONS DE MINIME IMPORTANCE

Afin que les textes du PACom soient conformes à la Loi sur la protection du patrimoine culturel et immobilier (LPrPCi), les termes « bâtiment » ou « construction » protégés ont été remplacés par le terme d'« objet » protégé dans le règlement et dans les légendes des plans.

9. CONCLUSIONS

LE CONSEIL GENERAL DE SAUBRAZ

- **Vu le préavis municipal n° 03/2023 de la Municipalité**
- **Où le rapport de la commission chargée de son étude**
- **Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour**

Décide

- Article 1** de lever les oppositions formulées à l'encontre du PACom et de son règlement ;
- Article 2** d'adopter le PACom et son règlement adaptés conformément aux modifications soumises à l'enquête publique complémentaire ;
- Article 3** d'autoriser la municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Approuvé en séance de municipalité du 9 mai 2023.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic


Davide Marguccio

La Secrétaire


Evelyne Chesaux

