



● ABA PARTENAIRES SA
● AGITATEURS D'ESPACES
● BONIFICATEURS DE TERRITOIRES
● ACTIVATEURS DE PROJETS

● ADRESSE
● AVENUE DE RUMINE 20
● CH-1005 LAUSANNE
● 0041 21 721 26 26

●
COMMUNE DE MONTPREVEYRES

●
ADRESSE Rue du Village 10, 1081 Montpreveyres

●
OBJET Révision du PA
Rapport d'aménagement selon 47 OAT
Enquête publique

●
1045-44



●
LAUSANNE, le 9 juin 2020
ABA/1045-44/T-U-T4/ Rapport 47 OAT



•
Autorité

Commune de Montpreveyres

•
Date

9 juin 2020

Le Syndic
Jacques Chappuis



La Secrétaire

Vitalia Torny



présentant des aménagements de surfaces car elle évite d'attribuer à la zone agricole des surfaces qui ne sont pas dévolues à l'agriculture. Elle vise en outre à maintenir des espaces non bâtis et préserver des dégagements visuels au sein de la localité.

Parallèlement à ces mesures de redimensionnement, trois parcelles sont concernées par la disponibilité des terrains à bâtir au sens de l'article 52 LATC. Il s'agit des parcelles 32 et 282, situées au cœur de la localité du tissu bâti, ainsi que de la parcelle 23. Cette dernière a l'avantage d'être devant un arrêt de transport public, à côté de l'administration communale et des commerces. Si elle est contiguë à des surfaces agricoles, elle est également située en première profondeur par rapport à la *Rue du Village*. La construction d'un bâtiment d'habitation sur cette dent creuse est cohérente avec la volonté de prolonger le front bâti et de renforcer le cœur du village.

Tableau différentiel des droits à bâtir entre le régime d'affectation de l'ancien PGA et du PA après révision :

N° parcelle	SBP déjà bâtie	Affectation ancien PGA				Affectation après révision			
		Affectation	STd	IUS	SPd théoriques	Affectation	STd	IUS	SPd théoriques
337	198	HMO	1200	0.45	540	HFA – B et AGR	1200	0.45	540
330	0	HMO	520	0.45	234	AGR	0	0	0
151	203	HMO	2494	0.45	1122	HFA – B et AGR	1308	0.45	589
336	0	HMO	1000	0.45	450	AGR	0	0	0
16	477	CEN	2070	0.55	1139	HFA – A et AGR	1060	0.55	583
390	324	CEN	1793	0.55	986	HFA – A et AGR	947	0.55	521
21	0	CEN	301	0.55	166	VER	0	0	0
22	0	CEN	629	0.55	345	HFA -B et Restriction	629	0.45	283
107	525	CEN et AGR	7078	0.55	3893	HFA – A et AGR	1726	0.55	949
109	407	CEN	2649	0.55	1457	HFA – A et AGR	1338	0.55	736
25	396	PPA	4095	n.c.	0	HFA – B et AGR	1410	0.45	635
276	740	CEN	2107	0.55	1159	HFA – A et VER	1857	0.55	1021

Les valeurs de surfaces de terrain déterminant (STd) et de surfaces de plancher déterminante (SPd) sont indiquées en m².

3.3.4 Bilan actualisé AVEC redimensionnement

Considérant l'ensemble des mesures de redimensionnement de la présente révision, la commune de Montpreveyres parvient à diminuer son excédent qui passe de 411 à 128 habitants. Elle reste néanmoins surdimensionnée au sens de la législation cantonale.

CAPACITE D'ACCUEIL	
1. Capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir	135 hab.
2. Potentiel de densification des autres parcelles	104 hab.
3. Capacité de développement hors de la zone à bâtir	0 hab.
Capacités d'accueil au moment du bilan (1+2+3)	239 hab.

BILAN	
Surcapacité d'accueil par rapport aux besoins	
Capacités accueil (239) – Besoins (111)	128 hab.

Les mesures de redimensionnement de la zone à bâtir résidentielle projetées permettent de répondre aux exigences de l'article 15 al. 2 LAT. En s'appuyant sur les estimations de la zone à bâtir générées par le guichet cantonal de dimensionnement, le projet contribue à diminuer les réserves constructibles situées dans des secteurs excentrés de la commune. Il répond ainsi aux exigences de la mesure A11 du PDCn et reste cohérent avec les principes généraux d'organisation spatiale.

Après analyse et compte tenu de la situation spécifique de Montpreveyres, le service du développement territoriale (SDT) du canton considère cet excédent comme incompressible et donc toléré.

Tableau récapitulatif des mesures de redimensionnement prévues

	<i>Bilan initial</i>	<i>Bilan après dézonages intérieur et extérieur du territoire urbanisé</i>
<i>Surcapacité d'accueil</i>	411 habitants	128 habitants

Remarque :

En tenant compte des potentiels constructibles attribués à la zone de verdure dans le plan d'affectation approuvé par le département en 2014, planification qui induit une surcapacité d'accueil s'élevant à 456 habitants, l'effort de redimensionnement fourni par la commune dans le cadre du présent projet permet de **diviser le surdimensionnement de la zone à bâtir par trois** ($456/3=152$).

PERSONNES DE RÉFÉRENCE

Jacques Chappuis, Syndic, responsable de l'urbanisme
Commune de Montpreveyres
079 940 93 45 / jacques.chappuis@montpreveyres.ch

Léo Vodoz, géographe-urbaniste – chef de projet,
ABA PARTENAIRES S.A., Lausanne
021 721 26 33 / leo.vodoz@aba-partenaires.ch

ABRÉVIATIONS

AEE	Aperçu de l'état de l'équipement
DN	Dangers naturels
IUS	Indice d'utilisation du sol
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
MADR	Méthode automatique de dimensionnement des réserves
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit
OSol	Ordonnance sur les atteintes portées aux sols
OTD	Ordonnance sur le traitement des déchets
PCL	Périmètre de centre local
PDCn	Plan directeur cantonal
PA	Plan d'affectation
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de quartier
RGATC	Règlement du plan d'affectation
RLAT	Règlement d'application de loi sur l'aménagement du territoire
SDA	Surface d'assolement
SDT	Service du développement du territoire
TP	Transports publics
TU	Territoire urbanisé
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

TABLE DES MATIÈRES

0. Présentation du dossier.....	1
0.1. Origine et contexte de la procédure.....	1
0.2. Chronologie.....	2
0.3. Contenu du dossier.....	3
1. Données de base.....	4
1.1. Planification communale en vigueur.....	5
1.2. Bilan des réserves à bâtir.....	6
1.3. Localisation des potentiels d'accueil.....	8
1.4. Territoire urbanisé.....	9
2. Recevabilité.....	12
2.1. Acteurs du projet.....	12
2.2. Information, concertation, participation.....	12
3. Justification.....	13
3.1. Nécessité de légaliser.....	13
3.2. Caractéristique du projet.....	13
3.3. Redimensionnement de la zone à bâtir.....	14
3.3.1 Redimensionnement – Secteur Moille-Baudin.....	15
3.3.2 Redimensionnement – Secteur La Mellette.....	16
3.3.3 Redimensionnement – Secteur Montpreveyres.....	18
3.3.4 Bilan actualisé AVEC redimensionnement.....	20
3.4. Autres modifications de la zone à bâtir.....	21
3.4.1 Aspects fonciers.....	21
3.5. Modifications du règlement.....	22
3.6. Plans de détail.....	24
3.7. Disponibilité.....	28
4. Conformité.....	29
4.1. Principes d'aménagement.....	29
4.2. Mobilité.....	29
4.2.1 Mobilité douce.....	29
4.3. Patrimoine culturel.....	30
4.3.1 Inventaires fédéral et cantonal.....	30
4.3.2 Archéologie et recensement architectural.....	30
4.3.3 Chemin IVS.....	30

4.4.	patrimoine naturel	31
4.4.1	Surface d'assolement.....	31
4.4.2	Milieux naturels répertoriés	34
4.4.3	Forêts	34
4.5.	Protection de l'homme et de l'environnement	34
4.5.1	Economie d'énergie	34
4.5.2	Nappe phréatique et cours d'eau	35
4.5.3	Plan général d'évacuation des eaux	35
4.5.4	Sites pollués.....	35
4.5.5	Dangers naturels (DN)	36
4.5.6	Géologie.....	38
5.	Conclusion.....	40
6.	Annexes.....	41
6.1.	Attestation de collaboration bureau CSD INGENIEURS SA.....	41
6.2.	Attestation de collaboration bureau Stucky SA.....	42
6.3.	Rapport de synthèse – état initial avec corrections	43
6.4.	Rapport de synthèse – état final après redimensionnement.....	44



0. PRÉSENTATION DU DOSSIER

0.1. ORIGINE ET CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

L'entrée en vigueur au 1^{er} mai 2014 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT), a considérablement changé les conditions cadres de toutes les planifications territoriales. Autrefois principalement axées sur le développement de nouvelles zones à bâtir, les révisions de plans d'affectation communaux doivent aujourd'hui assurer une évolution modérée du potentiel constructible et tenir compte de problématiques environnementales et sociales nouvelles.

Parmi les nombreux défis à relever, les objectifs de la LAT mentionnent la nécessité d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée et de créer un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. a^{bis} et b LAT). Elle demande également que les zones à bâtir soient définies de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les quinze années à venir, et que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites (art. 15 al. 1 et 2 LAT).

L'analyse du dimensionnement des zones à bâtir des communes vaudoises révèle que sur l'ensemble du territoire cantonal la surface disponible à la construction s'avère deux à trois fois plus importante que nécessaire pour les 15 années à venir, selon les critères et exigences du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn), approuvée par la Confédération le 31 janvier 2018. Considérée comme surdimensionnée au sens de la mesure A11 du PDCn, la commune de Montpreveyres doit entreprendre un redimensionnement de sa zone à bâtir conformément aux dispositions cantonales en la matière.

La présente révision a donc pour objectif d'adapter le plan d'affectation communal selon les exigences de la LAT révisée et selon la méthode définie par le PDCn. Outre les préoccupations relatives à la répartition de la zone à bâtir, cette révision sera également l'occasion d'élaborer un règlement communal adapté aux besoins en matière de police des constructions afin de garantir un développement harmonieux du territoire. La réflexion sera par ailleurs élargie aux thématiques complémentaires régies par le plan d'affectation concernant notamment le patrimoine culturel, l'environnement ou les équipements d'intérêt publics.

Pour entreprendre ce projet d'envergure, la Municipalité a décidé de mandater le bureau ABA PARTENAIRES SA afin de définir une stratégie pour le redimensionnement de sa zone à bâtir et d'orienter son développement urbanistique pour les 15 prochaines années.

0.2. CHRONOLOGIE

Février 2014	Entrée en vigueur du plan général d'affectation (ci-après PGA) révisé par la commune de Montpreveyres.
De Juin 2014 à mai 2015	La commune de Montpreveyres réalise le bilan des réserves en zone à bâtir selon la méthode automatique de dimensionnement des réserves (MADR), en collaboration avec le Service du développement territorial (SDT).
Juin 2015	Le SDT notifie à la commune la nécessité de réviser son PGA afin de réduire sa zone à bâtir aux besoins des 15 prochaines années.
Mars 2016	La commune accorde au bureau ABA PARTENAIRES SA le mandat pour l'établissement d'une pré-étude de redimensionnement en vue de la mise en conformité de sa zone à bâtir.
Août 2016	Parallèlement à la pré-étude, la Municipalité de Montpreveyres transmet au SDT un projet de zone réservée pour examen préalable, l'objectif étant de geler les constructions pour éviter d'aggraver le surdimensionnement et faciliter la mise en conformité (cf. PDCn mesure A11).
Septembre 2016	Le SDT transmet son préavis sur le projet de zone réservée. Le dossier est adapté en vue de la mise à l'enquête publique.
Novembre 2016	Mise à l'enquête publique de la zone réservée du 16 novembre au 15 décembre 2016.
Janvier 2017	La pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir est déposée au SDT pour examen.
Avril 2017	Le canton donne son accord préliminaire pour la révision du plan d'affectation sur la base du projet de pré-étude de redimensionnement.
Juin 2017	Le Conseil général de Montpreveyres approuve le dossier de zone réservée dans sa séance du 22 juin 2017.
Novembre 2017	Entrée en vigueur de la zone réservée le 3 novembre 2017 par le Département.
Février 2018	Une première séance de coordination avec le SDT est organisée sur les questions de dimensionnement. Cette séance est suivie d'échanges mails et de nouvelles séances de conciliation et coordinations les 2 et 15 octobre 2018 ainsi que les 5 novembre 2018 et 26 février 2019.
Septembre 2018	Entrée en vigueur de la LATC révisée. Celle-ci introduit de nouvelles dispositions telles que l'examen préliminaire (dont la commune a été dispensée à l'issue de la séance du 2 octobre 2018) ou l'obligation de garantir la disponibilité des terrains (intégrée au présent dossier).
Avril 2019	La Municipalité valide le dossier préalable et le transmet au SDT pour examen conformément à l'article 37 LATC.
Novembre 2019	Le projet ne présentant aucune non-conformité, les services de l'état préavisent favorablement le dossier de révision du plan d'affectation le 18 novembre 2019 sous réserve des adaptations à apporter.
Juin 2020	La présente révision du plan d'affectation est soumis à l'enquête publique du 13 juin au 12 juillet 2020. En parallèle, une séance d'information publique a été organisée le 9 juin 2020.

0.3. CONTENU DU DOSSIER

Le présent dossier de la révision du plan d'affectation contient :

- Le plan d'affectation des zones à l'échelle 1 :5'000 avec des agrandissements par secteur à l'échelle 1 :2'000 ;
- Le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (RGATC) ;
- Le présent rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT.

Il convient de relever que le plan d'affectation et le règlement sont les seuls documents liants du dossier pour les autorités et les tiers. Ils feront l'objet d'une mise à l'enquête publique publiée dans la feuille officielle.

Le présent rapport 47 OAT vise à expliciter les réflexions et les mesures d'aménagement retenues lors de la présente révision générale. Ce document non liant ne peut être sujet à opposition.

Le dossier est accompagné des annexes suivantes :

- La note d'intégration au PA des dangers naturels concernant les glissements de terrain, du 26 février 2020, par le bureau CSD INGENIEURS SA ;
- La note d'intégration au PA des dangers naturels concernant les inondations, du 14 février 2020 et synthèse du concept de protection contre les dangers d'inondation, du 6 février 2019, réalisé par le bureau Stucky SA ;
- Rapport de synthèse généré via le guichet cantonal de simulation du dimensionnement de la zone à bâtir (état initial avec corrections apportées par ABA PARTENAIRES SA) ;
- Rapport de synthèse généré via le guichet cantonal de simulation du dimensionnement de la zone à bâtir (intégrant les mesures de redimensionnement décrites dans la présente étude).

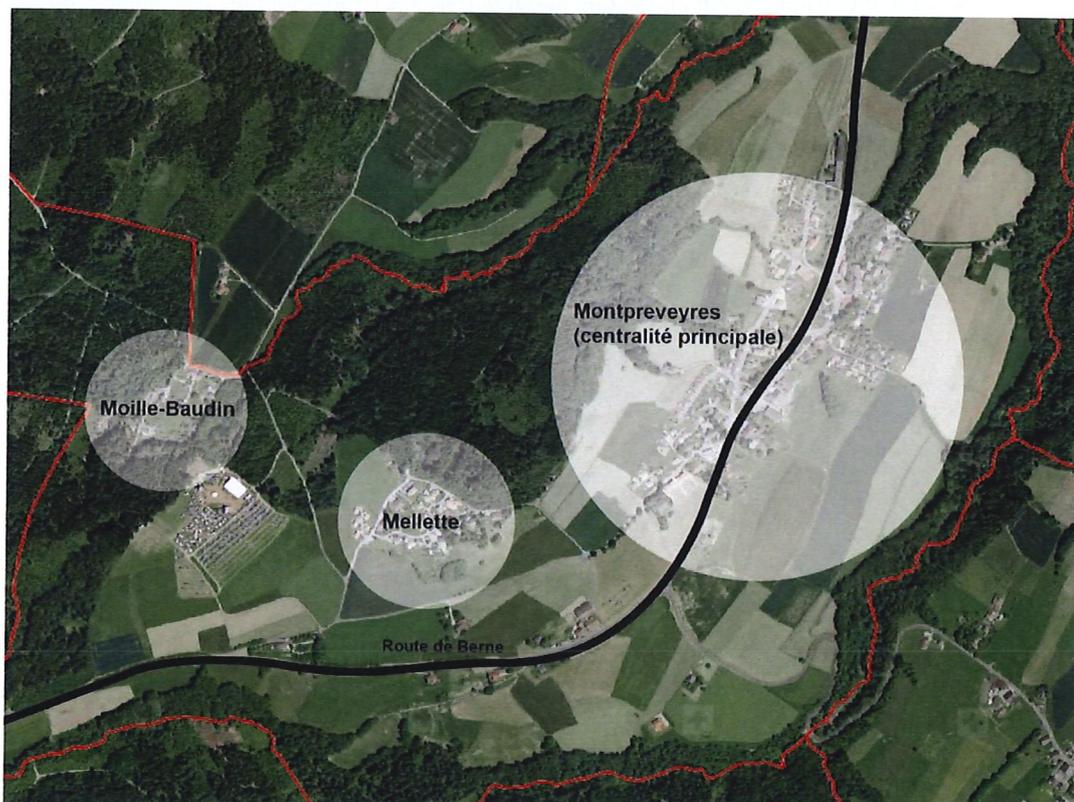
1. DONNÉES DE BASE

La commune de Montpreveyres se situe entre les localités du Chalet-à-Gobet (Lausanne) et de Jorat-Mézières, dans le district Lavaux-Oron.

Le noyau villageois principal accueillant la majorité des services à la population se trouve à l'Est de la commune. Il est traversé par la Route de Berne, un axe routier qui structure et impacte fortement le territoire communal. À l'écart de cette centralité se situent le secteur de *La Mellette* ainsi que le « hameau » de *Moille-Baudin*.

Sur le plan démographique, la commune de Montpreveyres a connu un fort développement résidentiel dans les dernières années en passant de 535 habitants en 2012 à 628 à fin 2015.

Avec un taux d'environ 35% de maisons individuelles, le parc logement de la commune possède un profil relativement diversifié (appartements en PPE, grands ruraux réhabilités, etc.). En 2013, le parc de logement de la commune était composé de 18.6 % d'appartements de 1 ou 2 pièces, de 16.6 % de 3 pièces et de 64.8 % de 4 pièces ou plus.



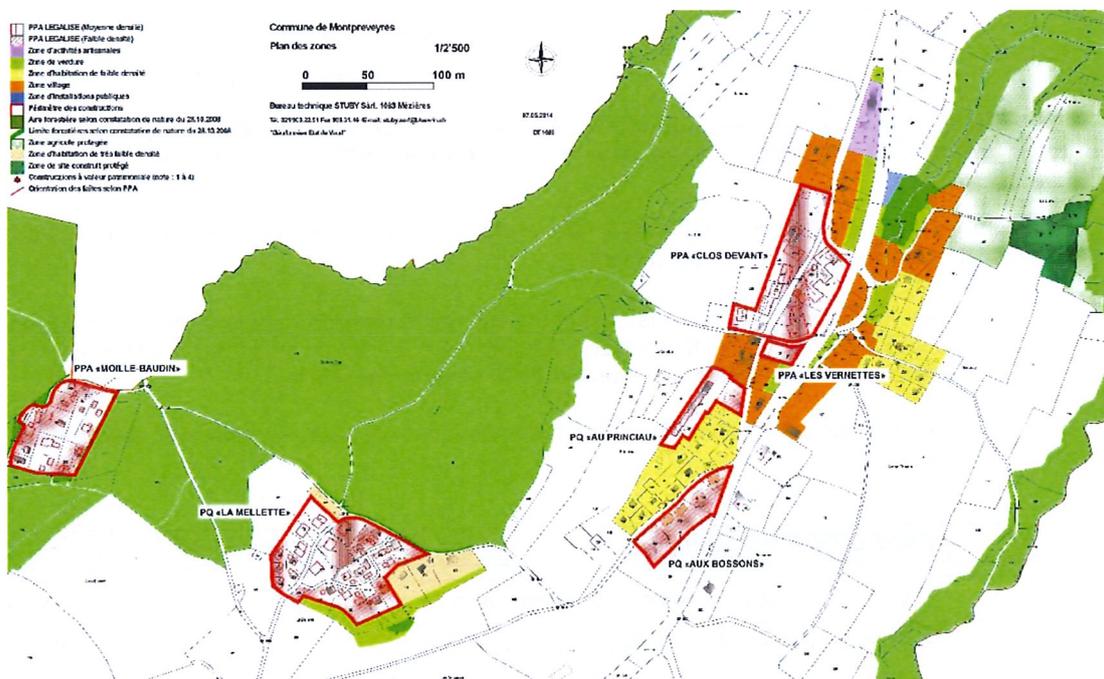
Structure du contexte communal (Source : ABA PARTENAIRES SA)

1.1. PLANIFICATION COMMUNALE EN VIGUEUR

Actuellement, le territoire communal de Montpreveyres est régi par un PGA, complété par 4 plans partiels d'affectation (ci-après PPA) et 2 plans de quartier (ci-après PQ).

Le PGA et le règlement y afférent sont entrés en vigueur en 2014 et affectent principalement les secteurs résidentiels, la zone d'intérêt public, la zone d'activités artisanales situées au sein du noyau principal du village, ainsi qu'une zone d'habitation de très faible densité au lieu-dit « La Mellette ». Le reste du territoire communal est régi par les planifications de détail suivantes :

- Le plan de quartier (PQ) « Au Princiau » (1991). Il règle l'affectation d'un secteur actuellement totalement construit du centre village.
- Le PQ « La Mellette » (1993). Il a pour but de régler la constructibilité des bâtiments existants et d'encadrer de nouveaux développements à travers la détermination d'une série de périmètres d'implantation.
- Le PPA « Les Verquettes » (1995). Il règle la constructibilité d'un secteur accueillant un bâtiment mixte localisé dans le centre géographique de la commune.
- Le PPA « Moille-Baudin » (2002). Il a pour but de régler la constructibilité des bâtiments existants et d'encadrer le développement de trois habitations supplémentaires. De plus, il vise également la légalisation des lisières forestières actuelles.
- Le PPA « Clos Devant » (2005). Il est destiné à l'aménagement et au renforcement du tissu bâti du centre village.
- Le PQ « Aux Bossons » (2010). Il affecte un secteur localisé au Sud du noyau villageois avec l'objectif de garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de l'environnement bâti existant.



PGA et localisation des différents PPA (Source : Commune de Montpreveyres, modifié par ABA PARTENAIRES SA)

Rappelons encore la présence d'une zone réservée entrée en vigueur le 3 novembre 2017, qui sera levée lors de l'entrée en vigueur de la présente révision du plan d'affectation. Cette zone réservée gèle les nouvelles constructions pour éviter de péjorer une situation de zone à bâtir surdimensionnée.

1.2. BILAN DES RÉSERVES À BÂTIR

Le bilan des réserves à bâtir résulte de la différence entre les capacités d'accueil et les besoins estimés sur la base de projections statistiques et démographiques.

Pour la période 2015-2036, les directives du PDCn (4^{ème} révision, fiche A11) ont déterminé les possibilités de développement attribuées aux villages et quartiers hors-centre à 0.75% de la population de 2015 (année de référence).

Le PDCn prévoit que le bilan des réserves à bâtir doit être actualisé, c'est-à-dire mis à jour pour correspondre à l'année en cours au moment du bilan.

DONNEES DE BASE	
A. Possibilité de développement accordée par la mesure A11 (en % de la population 2015, par an)	0.75%
B. Nombre d'années séparant 2015 de l'horizon de planification (2015 - 2036)	21
C. Possibilité de développement totale (0.75 x 21)	15.75%
D. Population au 31 décembre 2015 (année de référence)	628 hab.
E. Besoin pour des logements d'utilité publique	12 hab.
F. Population au moment du bilan (31 décembre 2016)	621 hab.

BESOINS AU MOMENT DU BILAN		
Méthode de calcul	Données Montpreveyres	Résultat
$(D + 15.75\% D) + E - F^*$	$(628 + 99) + 12 - 628^*$	111 hab.

* Dans le calcul des besoins, la population au moment du bilan (F) ne peut pas être inférieure à la population de l'année de référence (D). Le cas échéant, $F = D =$ population de l'année de référence (628 hab. dans notre cas).

L'actualisation des réserves en zones à bâtir a été effectuée conformément aux directives du SDT et les paramètres suivants ont été adaptés :

- Les nouvelles constructions ou agrandissements réalisés depuis le dernier bilan ont été soustraits de la capacité d'accueil, à condition que ceux-ci soient au bénéfice d'un permis d'habiter octroyé avant le 1er janvier 2016 (pas de cas vérifiés).
- Les données de l'ancien bilan des réserves à bâtir ont été revérifiées et corrigées lorsque nécessaire.

CAPACITE D'ACCUEIL	
1. Capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir	436 hab.
2. Potentiel de densification des autres parcelles	86 hab.
3. Capacité de développement hors de la zone à bâtir	0 hab.
Capacités d'accueil au moment du bilan (1+2+3)	522 hab.

BILAN	
Surcapacité d'accueil par rapport aux besoins	
Capacités accueil (522) – Besoins (111)	411 hab.

Au regard de ce bilan, il apparaît que la commune de Montpreveyres est considérée comme surdimensionnée selon les critères du PDCn et doit fournir un effort important afin de réduire sa zone à bâtir. En application de l'art. 15 LAT et des dispositions du PDCn, la zone à bâtir communale devra correspondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes.

Il convient de relever que le guichet cantonal de dimensionnement de la zone à bâtir exclut les zones de verdure de la STd. Or, le règlement approuvé en 2014 inclut la surface en zone de verdure dans la STd de la zone à bâtir présent sur la même parcelle (cf. point 3.2.5). En conséquence, le bilan ci-dessus doit être relativisé.

Dans le PA de 2014, la surface en zone de verdure comptabilisée dans la STd des parcelles partiellement affectée en zone à bâtir représente un totale de 9'219 m². Sont exclus de ce total les 5'051 m² de zones de verdure des parcelles 46, 38, 33, 202 et 8 car la zone à bâtir de ces dernières est régie par le PQ « *La Mellette* » qui fonctionne avec des périmètres constructibles (sans lien à la STd).

La surface en zone de verdure des parcelles 171, 172 et 173 correspond à 2'338 m² lié à de la zone de très faible densité. Cette zone disposant d'un IUS de 0.4, la zone de verdure comptabilise 935 m² de SPB. Cette surface est comptée pour 1/3 car ces parcelles sont identifiées comme des potentiel de densification. Le potentiel constructible de ces parcelles avant révision s'élève à 309 m² de SBP.

A raison de 1 hab / 50 m² soit l'approximation réalisée par le guichet de redimensionnement, les 309 m² de zone de verdure représentent 6 habitants de potentiel constructible qui ne sont pas comptabilisés par le guichet et qui s'ajoutent au 411 hab d'excédent identifié.

La surface en zone de verdure des parcelles 386, 26, 10, 291, 40, 69 et 70 correspond à 6'910 m² liée à de la zone village avec un IUS de 0.55. Ces parcelles totalisent ainsi 3'801 m² de SPB comptabilisées pour 1/3 car définies comme potentiel de densification sauf pour la parcelle 70 définie comme potentiel de réserve (selon le guichet) et comptabilisée à 100% de la STd ajoutée (soit 1'825 m² en zone de verdure liée à un IUS de 0.55 donnant 1'004 m² de SPB reporté). Le potentiel total de SBP ajouté représente 1'936m² (1004+(3801-1004)/3).

A raison de 1 hab / 50 m² soit l'approximation réalisée par le guichet de redimensionnement, les 1'936 m² de zone de verdure représentent 39 habitants de potentiels constructibles qui ne sont pas comptabilisés par le guichet et qui s'ajoutent au 411 hab d'excédent identifié.

En tenant compte des potentiels constructibles attribués à la zone de verdure dans le plan d'affectation approuvé par le département en 2014, **la surcapacité d'accueil s'élève à 456 habitants.**

Les chapitres suivants présentent les réflexions et les démarches nécessaires au redimensionnement des capacités d'accueil communales selon une approche pragmatique se voulant à la fois quantitative et qualitative.

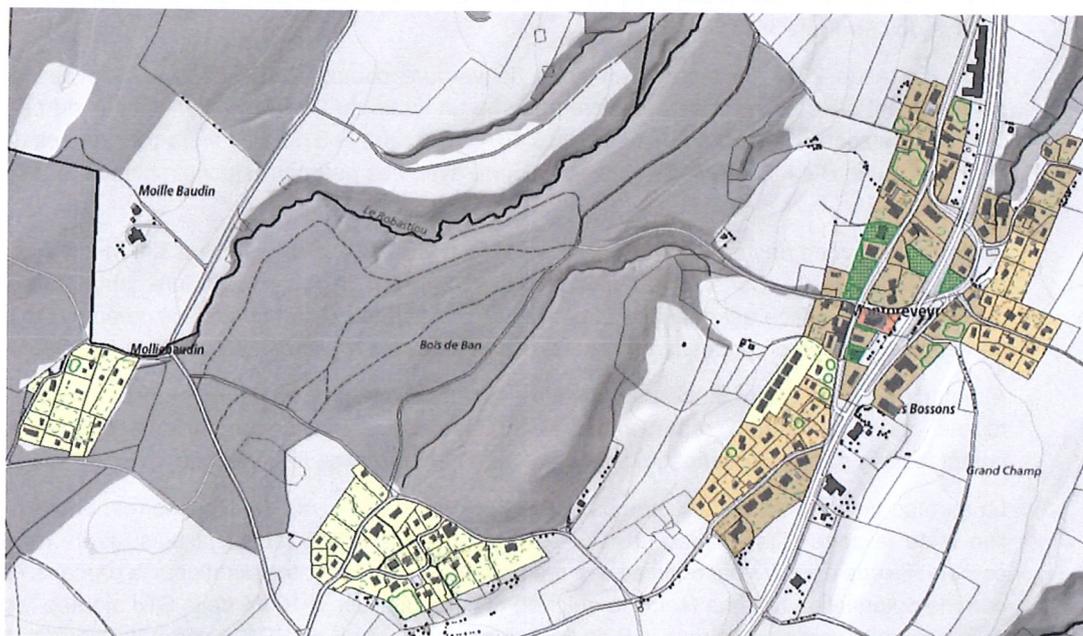
1.3. LOCALISATION DES POTENTIELS D'ACCUEIL

Le guichet cantonal de redimensionnement distingue les potentiels de densification des potentiels de réserves.

Une parcelle dite « sans réserve » (soit les cercles en traitillés verts sur la carte ci-dessous) indique que sa zone à bâtir ne permet aucune construction nouvelle. Toutefois, lesdites parcelles disposent d'un potentiel de « densification ». Ce dernier fait partie intégrante de l'étude du dimensionnement.

Des potentiels constructibles importants peuvent être relevés à la fois sur les franges de la zone à bâtir, au cœur du village de Montpreveyres et au sein des tissus bâtis des quartiers de *La Mellette* et de *Moille-Baudin*.

Localisation des potentiels d'accueils selon le guichet de redimensionnement, avant correctifs



Affectation du sol

Zone d'habitation de très faible densité
Zone d'habitation de faible densité
Zone d'habitation de moyenne densité
Zone d'habitation de forte densité
Zone de centre de localité (zone village)
Zone de centre historique
Zone de hameau



Statut de la réserve

Réserve en terrain non bâti
Réserve en terrain partiellement bâti
Pas de réserve car le terrain est bâti
Dézoning partiel
Dézoning complet



(Source : SDT, prestations.vd.ch)

1.4. TERRITOIRE URBANISÉ

Le territoire urbanisé est un outil conceptuel visant à orienter la stratégie communale de redimensionnement ainsi qu'à encadrer le futur développement du village. Il comprend les secteurs largement bâtis, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine.

Dans le cadre d'une démarche de redimensionnement de la zone à bâtir, la délimitation du territoire urbanisé permet d'identifier les différentes actions à mener pour réduire les potentiels d'accueils des zones à bâtir. Celles-ci sont en effet différentes si l'on se trouve à l'intérieur ou hors du territoire urbanisé. A plus long terme, il permet de distinguer les zones à bâtir à densifier de celles qui ne doivent pas l'être.

Le territoire urbanisé de la commune de Montpreveyres (cf. plan reporté à la page 12) a été défini puis ajusté conformément aux directives cantonales et validé par le SDT. Parmi les critères d'application figure notamment :

- Délimitation du périmètre sur la base d'éléments structurant du site d'étude (réseaux viaires, lisières, limites parcellaires, etc.) ;
- Inclusion des constructions distantes de moins de 50 mètres les unes des autres ;
- Inclusion des surfaces non bâties mais étant marquées par l'urbanisation (surfaces vides participant à la structuration du milieu bâti) ;
- Exclusion des constructions non destinées à l'habitation, aux activités économiques ou à des besoins d'utilité publique ;
- Exclusion des terrains non bâtis, en contact avec la zone agricole, situés en bordure du périmètre et ne participant pas à la structuration du milieu bâti.

Les secteurs de « Mellette » et « Moille Baudin » n'ont pas été inclus dans le territoire urbanisé. Ces entités bâties secondaires ne sont en effet pas directement rattachées à la centralité villageoise principale de Montpreveyres, ni du point de vue morphologique, ni du point de vue fonctionnel.

Ces secteurs présentent un taux d'équipement insuffisant en matière de transports publics et de services à la population. De plus, ils se caractérisent par des tissus urbains diffus et faiblement compacts. Ils ne présentent donc pas une localisation favorable du point de vue des buts et principes de l'aménagement du territoire définis par la LAT.

Lors des échanges préliminaires avec le canton la parcelle 306, située en périphérie et sans contact avec un domaine public structurant avait été exclue du territoire urbanisé dans la pré-étude. Depuis, le propriétaire a effectué les démarches pour fusionner la parcelle 306 dans la parcelle voisine (n°300). Cette modification cadastrale est aujourd'hui entrée en vigueur. Le nouvel état de la parcelle n°300 est pris en compte pour la suite de la présente révision.

Au vu du surdimensionnement important de la commune, aucun périmètre de développement n'est prévu en tant que future extension du territoire urbanisé délimité.

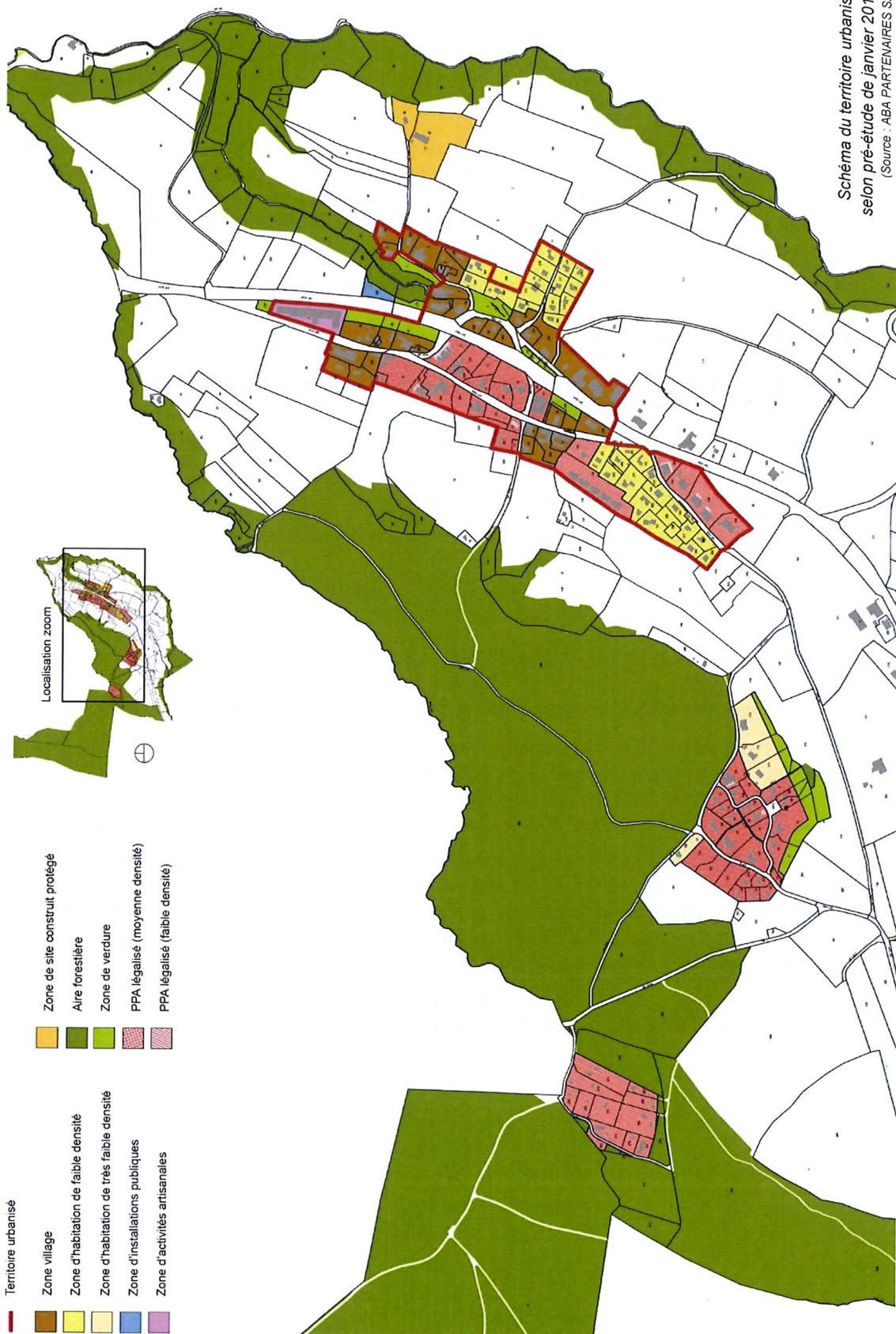


Schéma du territoire urbanisé
selon pré-étude de janvier 2017
(Source : ABA PARTENAIRE(S) SA)

À la lecture du schéma ci-dessous qui détaille des contraintes et opportunités du territoire urbanisé, il en ressort que :

- Les terrains situés à proximité directe de la Route de Berne sont exposés à des nuisances sonores (le cadastre du bruit routier de jour recense des valeurs de bruit comprises entre 60 et 70 dB¹). Ceci-dit, l'exposition au bruit des parcelles n° 29, 32, 320 et 37 est fortement atténuée par une butte anti-bruit construite en 2013. Les services cantonaux ont également notifié par lettre du 21 octobre 2019 une approbation définitive et exécutoire des allègements au bruit routier et des parois antibruit ;
- Les terrains situés à l'Ouest de la Rue du Village, et tout particulièrement la parcelle n°25, bénéficient d'ouvertures visuelles sur le grand paysage et le bas du village ;
- Les principaux services à la population ainsi que l'accès aux transports publics se concentrent au centre géographique de la localité.



← Vue ● Arrêt TP 🏠 Services pop. - - - - Butte ant-bruit ⚠ Nuisances liées au bruit routier
— Territoire urbanisé

Schéma des opportunités et des contraintes du territoire urbanisé (Source : ABA PARTENAIRES SA)

¹ Au sens de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), les terrains situés à l'Ouest de la Route de Berne sont classés en DS III. Les projets de construction sur ces terrains sont tenus de respecter des valeurs limites d'immission inférieures à 65 dB pendant le jour et inférieures à 55 dB pendant la nuit.

2. RECEVABILITÉ

2.1. ACTEURS DU PROJET

Le pilotage du projet est assuré par la Municipalité de Montpreveyres.

Le dossier de révision du PA est élaboré par le bureau ABA PARTENAIRES SA à Lausanne. Par son expérience et ses qualifications, le bureau ABA PARTENAIRES SA répond aux exigences de l'art. 3 LATC.

Outre les services cantonaux compétents, le présent dossier se coordonne également avec les études des bureaux Stucky SA et CSD INGENIEURS SA concernant les dangers naturels (cf. point 3.3.2.).

La base cadastrale, ainsi que le fichier numérique répondant à la norme NORMAT, sont respectivement contrôlés et fournis par le bureau GEMETRIS SA, géomètre à Mézières.

2.2. INFORMATION, CONCERTATION, PARTICIPATION

La présente révision est le fruit d'un travail coordonné avec les services cantonaux concernés, plus particulièrement le SDT, qui soutient la commune de Montpreveyres dans le processus de redimensionnement de sa zone à bâtir.

En application de l'article 3 LATC, la population a été tenue informée des intentions de la commune :

- Le 25 mai 2016, les propriétaires fonciers concernés ont été informés par courrier individuel de la volonté de la commune de colloquer l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal en zone réservée. A cette occasion, ils ont également été informés que la commune ferait appel à l'art. 77 LATC, afin de bloquer tout projet de construction susceptible d'aggraver le bilan des réserves à bâtir de la commune.
- Le 16 juin 2016 s'est tenue une séance de présentation au Conseil général de Montpreveyres. Lors de celle-ci, la nécessité de colloquer le territoire en zone réservée et d'invoquer l'art. 77 LATC, afin de refuser la délivrance de permis de construire ont été explicitées. A cette occasion, la totalité du processus visant à redimensionner la zone à bâtir a également été présentée.
- Le 22 novembre 2016, une séance de présentation publique concernant la mise en zone réservée a été organisée.
- Courant 2018, trois rencontres avec la commission d'urbanisme ont permis un travail conjoint sur les aspects réglementaires et notamment en matière de police des constructions, soit le 25 janvier 2018, le 3 mai 2018 et le 7 juin 2018.
- Le 14 juin 2018, s'est tenue une rencontre avec les propriétaires des parcelles concernées par les dangers naturels identifiés dans l'étude confiée au bureau Stucky SA.
- La présente révision du PA a fait l'objet d'une présentation publique le 9 juin 2020. La mise à l'enquête publique du dossier est prévue le 13 juin 2020.

3. JUSTIFICATION

3.1. NÉCESSITÉ DE LÉGALISER

La nécessité de redimensionner la zone à bâtir s'impose par l'exigence de mettre à jour les plans d'affectation émanant de l'article 15 LAT, particulièrement lorsque la zone à bâtir d'une commune est surdimensionnée (15 LAT, al. 2).

Au niveau cantonal, le respect des dispositions réglementaires en matière de zone à bâtir est formalisé à travers la mesure A11 du PDCn. Celle-ci mentionne la nécessité pour les communes surdimensionnées de réduire leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre la capacité d'accueil en habitants et la croissance démographique projetée (0.75% par an dans le cas de la commune de Montpreveyres).

La présente révision du PA répond aux exigences légales fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire en réduisant le surdimensionnement de la zone à bâtir de type habitation et mixtes de la commune de Montpreveyres.

3.2. CARACTÉRISTIQUE DU PROJET

La présente révision vise à réduire l'excédent communal de la zone à bâtir, conformément aux directives des planifications supérieures. La stratégie de redimensionnement adoptée est détaillée dans les chapitres suivants.

En parallèle, le présent dossier effectue des modifications réglementaires ponctuelles liées à la cohérence du développement de la localité. En particulier :

- modifier les zones d'habitations en accord avec la classification cantonale **NORMAT**, notamment la définition des zones d'habitation de très faible densité pour toutes les surfaces dont l'IUS est inférieur ou égal à 0.4 et d'une zone d'habitation de faible densité pour toutes les surfaces dont l'IUS est supérieur à 0.4 et inférieur ou égal à 0.625 ;
- intégrer les dispositions de la LATC révisée, dont la transcription des dangers naturels, la garantie de disponibilité des terrains à bâtir et la taxe sur la plus-value ;
- abroger 4 planifications de détail (PPA Moille Baudin, PQ *La Mellette*, PQ *Aux Bossons*, PPA *Clos Devant*), avec pour conséquence l'assujettissement des secteurs concernés aux dispositions du PA révisé ;
- adapter le règlement selon les retours de la commission d'urbanisme, notamment en matière d'esthétique et de police des constructions.

3.3. REDIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR

Afin d'assurer la cohérence des mesures de réduction de la zone à bâtir retenues, la commune a élaboré une méthodologie reposant conjointement sur les caractéristiques du territoire communal et les buts et principes de l'aménagement du territoire. Le redimensionnement de la zone à bâtir est traité en trois secteurs qui correspondent aux spécificités territoriales de la commune, soit :

- *Secteur Moille-Baudin*
Il s'agit du secteur bâti le plus excentré de la commune. Avec un tissu bâti lâche, largement confiné par la forêt et à bonne distance de tout services publics, commerces, des mesures de redimensionnement importantes sont prévues sur ce site pour éviter tout développement.
- *Secteur Mellette*
Ce deuxième secteur, également bâti en marge du centre de la localité présente une densité légèrement plus importante (typologie des constructions et distances entre les bâtiments) que le secteur *Moille-Baudin*. Cependant, il reste dépendant des services présents dans le village de Montpreveyres. Ce secteur fait également l'objet de plusieurs mesures de redimensionnement pour limiter tout développement.
- *Secteur Montpreveyres*
La localité de Montpreveyres regroupe plusieurs services à la population, des commerces, des arrêts de transports publics ainsi qu'un secteur d'activités. Au vu de l'excédent de zone à bâtir important constaté, des mesures de redimensionnement doivent également être entreprises sur ce secteur. Celles-ci prennent en compte le tissu résidentiel au profil relativement varié du village.

Les principales mesures prises sur ces secteurs visent à requalifier les parcelles ou parties de parcelles constructibles afin de limiter leur constructibilité. Elles se déclinent selon les cas par des dézonages au profit de la zone agricole, des mesures réglementaires, l'application de zones de verdure et d'aires de jardin.

Les parcelles libres de construction qui ne sont pas retenues par une mesure de dézonage sont touchées par l'obligation de garantir la disponibilité des terrains à bâtir au sens de l'article 52 LATC. Ainsi, selon l'article 2.3 du RGATC, elles devront être construites dans les 12 ans suivant l'entrée en vigueur du plan d'affectation.

La commune souhaite également procéder à quelques adaptations ponctuelles et limitées au nécessaire de sa zone à bâtir conformément à l'utilisation effective du sol et des besoins en infrastructures.

Les valeurs indiquées dans les tableaux qui suivent sont fournies à titre indicatif. Elles constituent une estimation réalisée sur la base de la réglementation en vigueur et les données accessibles au moment de la mise à l'enquête publique.

Lors d'une demande de permis de construire, les mesures précisées et les documents officiels fournis à ce moment feront foi. Seuls le plan et le règlement sont juridiquement contraignants.

3.3.1 Redimensionnement – Secteur Moille-Baudin

Compte tenu de sa situation isolée et en marge de la localité de Montpreveyres, la zone à bâtir située au lieu-dit *Moille-Baudin* ne répond plus aux principes de l'aménagement du territoire tels qu'énoncés dans la LAT, notamment les articles 1 et 3 LAT.

En conséquence, et sur demande expresse du canton, les mesures de planifications prises dans la présente révision doivent garantir que ce secteur ne puisse pas se développer au-delà de l'état actuel.

Le PPA régissant le secteur *Moille-Baudin* est abrogé dans le cadre de la présente révision (voir chapitre 3.6) et affecté à la zone résidentielle très faible densité D.

Les articles 10.1 et 10.2 du règlement révisé définissent l'affectation, la capacité constructible et les possibilités d'aménagements extérieurs comme suit :

Article 10.1 – Affectation

¹ Surface affectée à l'habitation ainsi que les activités agricoles et artisanales traditionnelles du milieu rural.

² La zone D correspond au lieu-dit « Moille-Baudin ». Elle est considérée comme zone d'habitation de très faible densité (HFA) au sens de la législation cantonale.

Article 10.2 – Capacité constructible

¹ La capacité constructive de la zone D est définie pour chaque parcelle [détail voir tableau page suivante].

² Les dépendances au sens de l'art. 3.4 ne peuvent être admises que si elles respectent la configuration naturelle du terrain ainsi que l'organisation du domaine bâti adjacent. Aucune dépendance ne pourra dépasser une surface au sol de 25 m².

Tableau différentiel des droits à bâtir entre le régime d'affectation de l'ancien PGA et celui du plan d'affectation après abrogation du PPA et intégration dans la zone HFA-D :

N° parcelle	SBP déjà bâtie	Affectation ancien PGA			Affectation après révision			
		Affectation	STd	IUS	Affectation	STd	IUS	SBP autorisé
213	368	PPA	2055	n.c	Zone de très faible densité – secteur D, avec dézonage partiel en AGR	1265	n.c	370
215	189	PPA	2785	n.c		655	n.c	190
249	110	PPA	1058	n.c		692	n.c	110
250	246	PPA	2558	n.c		970	n.c	250
256	137	PPA	981	n.c		517	n.c	140
257	135	PPA	979	n.c		884	n.c	140
269	62	PPA	1960	n.c		564	n.c	70
272	39	PPA	1500	n.c		837	n.c	40
273	55	PPA	938	n.c		466	n.c	60
274	212	PPA	1108	n.c		1108	n.c	220
275	260	PPA	3641	n.c		1104	n.c	260
342	84	PPA	657	n.c		0	n.c	90
397	170	PPA	1197	n.c		569	n.c	170
398	0	PPA	1604	n.c		AGR	0	n.c

Les valeurs de surfaces de terrain déterminant (STd) et de surfaces brutes de plancher sont indiquées en m².

Remarque :

L'ensemble du lieu-dit *Moille-Baudin* est régi avant révision par le PPA éponyme qui définit des périmètres constructibles et les droits à bâtir propres à chaque périmètre (notamment la surface de plancher utile maximum qui est assimilable à la surface de plancher déterminante).

En outre, la parcelle 256 a fait l'objet d'un remaniement parcellaire qui l'a subdivisée en 3 parcelles soit : 256, 397 et 398. Cette modification n'a pas été reportée dans le PPA mais elle est cohérente avec la répartition des 3 périmètres constructibles anciennement présents sur la parcelle 256 (les nouvelles parcelles se répartissent les 3 périmètres).

3.3.2 Redimensionnement – Secteur La Mellette

Le secteur de *La Mellette* est constitué du regroupement d'une vingtaine de parcelles bâties et clairement détachées du territoire urbanisé. Au vu de sa situation et selon les directives cantonales, ce secteur est prioritaire dans l'application des mesures de redimensionnement.

Les parcelles 140, 142 et 143 sont requalifiées en zone agricole, car elles sont non construites, en marge du tissu bâti et limitrophes avec des surfaces d'assolement (SDA). La zone de verdure délimitée dans l'ancien PGA présente des caractéristiques semblables et fait également l'objet d'une requalification en zone agricole.

La zone à bâtir en contact avec la zone de verdure requalifiée en zone agricole est en partie requalifiée en zone de verdure (non comptabilisée dans la STd – cf. point 3.2.5).

Compte tenu de l'IUS élevé pré-existant des parcelles 166, 167 et 289 ainsi que de leur situation particulière (au milieu du tissu construit), une aire de jardin est ajoutée afin de limiter toute nouvelle construction sur ces surfaces déjà partiellement bâties. Une mesure similaire est prévue pour la parcelle 170 de grande dimension. Le potentiel de réserve est ainsi réduit en potentiel de densification et le surdimensionnement réduit de 2/3.

Au vu de sa localisation centrale par rapport au tissu bâti, seule la parcelle 129, encore non bâtie, est maintenue en zone d'habitation de très faible densité. Elle est néanmoins concernée par la disponibilité des terrains à bâtir, pour assurer sa valorisation dans les 12 ans.

Tableau différentiel des droits à bâtir entre le régime d'affectation de l'ancien PGA et celui de l'affectation après révision :

N° parcelle	SBP déjà bâtie	Affectation ancien PGA				Affectation après révision			
		Affectation	STd	IUS	SPd théoriques	Affectation	STd	IUS	SPd théoriques
8*	324	PQ	2314	n.c.	300	HFA – C avec AGR et VER	892	0.4	357
33	128	PQ	1019	n.c.	150		432	0.4	173
38	518	PQ	5739	n.c.	600		1444	0.4	578
46*	290	PQ	2955	n.c.	300		977	0.4	391
72	218	PQ	1140	n.c.	300	HFA – C	1140	0.4	456
73	188	PQ	850	n.c.	300	HFA – C	850	0.4	340
74	195	PQ	814	n.c.	300	HFA – C	814	0.4	326
84	409	PQ	1028	n.c.	300	HFA – C	1028	0.4	411
94	0	PQ	1013	n.c.	300	HFA – C	1013	0.4	405
106	0	PQ	418	n.c.	0	PUB	418	0.00	0
129*	0	PQ	988	n.c.	300	HFA – C	988	0.4	395
140	0	PQ	2173	n.c.	630	AGR	0	0.00	0
142	0	PQ	1936	n.c.	630	AGR	0	0.00	0
143	0	PQ	1940	n.c.	630	AGR	0	0.00	0
144	276	PQ	780	n.c.	210	HFA – C	780	0.4	312
145	183	PQ	780	n.c.	210	HFA – C	780	0.4	312
162	183	RTFD	1545	0.40	618	HFA – C	1035	0.4	414
166	1261	PQ	2749	n.c.	630	HFA – B	2749	0.45	1237
167	657	PQ	2679	n.c.	630	HFA – B	2679	0.45	1206
168	84	PQ	881	n.c.	300	HFA – C	881	0.4	352
169	301	PQ	889	n.c.	300	HFA – C	889	0.4	356
170	790	PQ	2117	n.c.	400	HFA – C	2217	0.4	887
171*	331	RTFD et VER	3859	0.40	1544	HFA – C et AGR	2324	0.4	930
172	515		3442	0.40	1377		2082	0.4	833
173	781		5211	0.40	2084		2263	0.4	905
175	0	PQ	18	n.c.	n.c.	HFA – C	18	0.4	7
202	151	PQ	1001	n.c.	150	HFA – C avec AGR et VER	380	0.4	152
203	18	PQ	18	n.c.	n.c.	HFA – C	18	0.4	7
289	635	PQ	2204	n.c.	630	HFA – B	2204	0.45	992
371	276	PQ	733	n.c.	210	HFA – C	733	0.4	293
373	184	PQ	714	n.c.	210	HFA – C	714	0.4	286
375	184	PQ	865	n.c.	210	HFA – C	865	0.4	346

* Parcelle concernée par un droit distinct et permanent de superficie (DDP de superficie) dont le fonctionnement est semblable aux servitudes. Le DDP 241 se superpose aux parcelles 8, 129 et 171. La parcelle 46 inclut le DDP 221.

Les valeurs de surfaces de terrain déterminant (STd) et de surfaces de plancher déterminante (SPd) sont indiquées en m².
La STd inclut la zone de verdure sous l'ancien régime, ce qui n'est plus le cas dans le nouveau PA (cf. point 3.2.5).

Remarque :

Le PQ « La Mellette » indique des périmètres et potentiels à bâtir sujets à interprétations, en particulier pour les parcelles 38, 106, 166, 167, 168. Les valeurs indiquées de SPd théoriques avant révision représentent des estimations.

3.3.3 Redimensionnement – Secteur Montpreveyres

Compte tenu du surdimensionnement important constaté au chapitre 1.2, les mesures prises dans les secteurs de *Moille-Baudin* et de *La Mellette* ne sont pas suffisantes pour réduire l'excédent de zone à bâtir conformément aux principes de la LAT et des critères du PDCn. Par conséquent, une variété de mesures a également été entreprise au centre de la localité pour réduire le surdimensionnement.

L'identification des mesures de redimensionnement adaptée à chaque parcelle a été effectuée en fonction des contraintes naturelles (zones de danger naturels, zones S de protection des eaux, qualité des surfaces agricoles attenantes), de la situation de la parcelle par rapport au tissu bâti (frange ou centre de la zone à bâtir) ainsi que de la nature du sol (jardin, verger, zone agricole, autres).

Non-bâties, situées sur un secteur S de protection des eaux, concernées par les dangers naturels de type glissement profond permanent et contigües à des surfaces d'assolement les parcelles 330, 336 sont requalifiées en zones agricole ainsi qu'une partie des parcelles 151 et 337.

Les parties non-bâties des parcelles 16 et 390 sont également requalifiées en zone agricole, notamment en raison de la présence d'un danger naturel d'inondation et du contact direct avec des surfaces d'assolement (SDA).

Au vu de sa topographie particulière, de sa dimension et de son utilisation pour une rampe d'accès à la parcelle voisine, la parcelle 21 est actuellement inconstructible. Elle est colloquée en zone verdure.

La parcelle n°22 est grevée d'une dépendance vis-à-vis de la parcelle n°17 (fond dominant). Le règlement d'utilisation et d'administration de la parcelle de dépendance indique que celle-ci : « ne peut faire l'objet d'aliénation et ne peut pas être grevée de gages immobiliers ». Dans la mesure où la disponibilité de cette parcelle n'est pas garantie, un secteur de restriction de bâtir est ajouté sur le plan d'affectation.

La surface de verger sur la parcelle 25, partiellement concernée par des dangers naturels de type inondation est également requalifiée en zone agricole car non-bâtie et adjacente à des surfaces d'assolement (SDA).

Les deux bâtiments au sud de la parcelle 107 étant liés à l'exploitation agricole, la surface correspondante est requalifiée en zone agricole, d'entente avec le SDT. Les parcelles 107 et 109 contigües à des SDA voient également leurs parties non-bâties requalifiées en zones agricoles.

Les parcelles n°386, 26, 40, 69, 70 et 276 dont la surface est en partie affectée en zone de verdure dans l'ancien PGA voient lesdites surfaces converties en HFA-A avec aire de jardin superposée. Ce changement d'affectation ne modifie pas le potentiel constructible existant (cf. point 3.2.5).

La partie Est de la parcelle n°276, située dans l'espace réservé aux eaux, est affectée à la zone de verdure conformément à la demande du service compétent. Au vu du nouveau statut inconstructible de la zone de verdure, cette mesure correspond à une mesure de dézonage. La surface de terrain déterminante à disposition après cette modification est suffisante pour assurer la conformité du bâtiment existant.

Pour le surplus, les parcelles présentant un potentiel de réserves (possibilité d'implanter un nouveau bâtiment) se voient appliquer une aire de jardin superposée à la zone à bâtir. Cette mesure de redimensionnement est pertinente sur toutes les surfaces concernées par un jardin

3.4. AUTRES MODIFICATIONS DE LA ZONE À BÂTIR

Une modification ponctuelle de la zone à bâtir est effectuée sur la parcelle n°9, de propriété communale. Un changement d'affectation de zone de verdure à *zone affectée à des besoins d'utilité publics A* permet d'adapter à la nature effective du sol (place de jeux).

Une zone de verdure est néanmoins maintenue sur une partie de la parcelle pour signifier la surface dévolue à l'espace réservé au cours d'eau.

Un deuxième changement d'affectation au profit de la zone affectée à des besoins d'utilité publics permet de mettre en conformité l'affectation de la parcelle 152, de propriété communale, avec l'utilisation effective du sol (station de pompage).

3.4.1 Aspects fonciers

La parcelle n°1 est grevée d'une servitude d'usage de places de parc en faveur de la parcelle n°4. Etant donné que le stationnement est incompatible avec la zone de verdure et pour préserver les droits acquis par la servitude susmentionnée, les surfaces concernées sont affectées en zone d'habitation de faible densité A, avec restriction de bâtir en faveur des places de stationnement liées à la servitude d'usage de places de parc. Aucun potentiel constructible n'est créé avec cette mesure de planification.

3.5. MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

Conformément à la norme cantonale **NORMAT**, les zones d'habitations ayant un IUS inférieur ou égal à 0.4 sont dites « zone d'habitation de très faible densité (HFA) » et les zones ayant un IUS supérieur à 0.4 et inférieur ou égal 0.625 sont dites « zone d'habitation à faible densité (HFA) ».

A Montpreveyres, toutes les zones d'habitation actuelles sont comprises dans ces catégories. En conséquence, les zones actuelles sont renommées et converties en sous catégories de HFA, soit les zones HFA-A, HFA-B, HFA-C et HFA-D.

Conformément aux nouvelles pratiques cantonales, la zone de verdure n'est plus comptabilisée dans la surface de terrain déterminante (STd) utilisé dans le calcul de l'IUS.

Les parcelles partiellement affectées en zone de verdure perdent le potentiel constructible associé à la surface en zone de verdure. Sont notamment concernées les parcelles 46, 38, 33, 202, 8, 171, 172 et 173 du secteur *La Mellette* (cf. point 3.2.2.).

L'aire de jardin (art. 17) est un nouvel outil de planification. Elle se superpose à l'affectation par zone et délimite une aire inconstructible dont la surface reste comptabilisée dans la STd utilisée pour le calcul de l'IUS.

Par conséquent, l'aire de jardin ne diminue pas le potentiel constructible de la parcelle mais contraint son emplacement. Notons que le cumul des contraintes réglementaires peut induire un potentiel constructible en partie inexploitable.

Suivant les indications du canton, la densité existante au sein du périmètre du TU est considérée comme « incompressible ». Les zones de verdure des parcelles 386, 26, 40, 69, 70, 276 et 10 sont donc converties en zone de HFA-A avec des aires de jardin superposées, ce qui est équivalent à la situation préexistante (zone de verdure de l'ancien régime qui était comptabilisée dans la STd).

Les parcelles 29, 32, 320 et 37 reçoivent une aire de jardin nouvelle qui correspond à la butte anti-bruit. Notons que la zone de verdure et l'aire de jardin font partie intégrante des mesures de redimensionnement de la zone à bâtir.

Article 16 – Zone de verdure

¹ *La zone de verdure est destinée à la création d'espaces de verdure, arborisés ou non, ménageant des vues ou des dégagements.*

² *Elle est inconstructible. Seuls peuvent y être autorisés : des équipements de détente, de loisirs ou de sports compatibles avec la destination de la zone ; des dépendances selon l'art. 3.4. ; des ouvrages d'art et des aménagements de terrain nécessaires au traitement des danger naturels ou à l'évacuation des eaux ; des chemins d'accès dont le revêtement sera obligatoirement perméable à l'eau (ex. : grilles gazons).*

³ *Les dispositions de la législation forestière sont réservées.*

Article 17.1 – Aire de jardin : Destination

¹ L'aire de jardin se superpose aux zones à bâtir afin d'y maintenir des espaces non bâtis et préserver des dégagements visuels. Elle est comptabilisée dans la surface de terrain déterminante (STd) utilisée pour le calcul de l'IUS (selon art. 2.1).

² Elle est inconstructible à l'exception des dépendances (selon art. 3.4) et des aménagements compatibles avec sa destination, notamment :

- des aménagements construits qui n'émergent pas du sol de plus de 0,5 m, tels que bassins, étangs, murets, piscines, cabanon, etc.
- des objets ponctuels de minime importance tels que fontaines, bancs, etc. ainsi que ceux qui sont totalement enterrés tels que citerne à mazout, réservoir, etc.
- des chemins d'accès, des terrasses et des places de parc (en privilégiant des revêtements de sol perméables à l'eau tels que des grilles gazons)
- des buttes de protection contre le bruit.
- des constructions en sous-sol et leurs rampes d'accès.

Les planifications supérieures (LAT et PDCn) visent à limiter l'étalement urbain par la densification des centres et la valorisation du bâti existant.

En parallèle des éléments de dimensionnement, le présent dossier inclut des modifications réglementaires ponctuelles liées aux retours de la commission d'urbanisme sur les questions d'esthétique et de développement harmonieux.

- Matérialité des façades
- Matérialité des toitures
- Dimensions des lucarnes
- Longueur des façades et gestion de l'ordre contigu (dans la zone village)
- Aménagements extérieurs et parties saillantes des bâtiments
- Mouvement de terre et murs de soutènement
- Installation technique hors bâtiments
- Limite de logements

3.6. PLANS DE DÉTAIL

Etant donné 6 plans de détails aujourd'hui réalisés pour la plupart, l'abrogation de ces 4 plans poursuit le double objectif de simplifier et harmoniser la réglementation en vigueur.

Les 4 plans de détails abrogés sont ; Le PPA *Moille Baudin*, le PQ *La Mellette*, le PQ *Aux Bossons*, et le PPA *Clos Devant*. Les parcelles concernées sont assujetties aux dispositions du PA.

Etant donné que les plans de détails mobilisent des principes différents de ceux prévus par le PA (notamment des périmètres d'implantation), leur abrogation va localement placer des constructions en situation de non-conformité.

Les bâtiments devenant non-conformes sont notamment assujettis à l'article 80 LATC qui protège les droits acquis avant la révision et permet l'entretien et la transformation des bâtiments préexistants.

Secteur Moille-Baudin – PPA « Moille-Baudin »

L'entier du secteur est requalifié en zone d'habitation de très faible densité D (HFA-D) avec une limitation de tout potentiel de développement (cf. point 3.2.1).

L'abrogation du PPA « *Moille-Baudin* » avec assujettissement du secteur aux dispositions de la zone HFA-D n'entraîne aucune non-conformité du bâti existant.

Les dispositions de « zone d'habitation très faible densité – secteur D » empêchant tout développement de l'habitation, les lisières forestières ne seront pas impactées. Elles sont néanmoins mentionnées sur le plan d'affectation.

Tableau comparatif des principales caractéristiques entre le régime d'affectation de l'ancien PGA et du PA après révision :

	PPA « Moille-Baudin »	Zone HFA – D
Capacité constructive	ART 7 / selon périmètres d'implantations	ART 10.2 / se limite à l'existant lors de l'entrée en vigueur du présent règlement
Ordre des constructions	Non précisé	Non concerné
Toitures	ART 9 / Pente entre 60 et 90%	ART 10.5 / Pente entre 60 et 90%
Hauteurs	ART 11 / h (sablère) 5.0m, référence au terrain aménagé avec mouvements de terre limités à 0.5m. Pas de hauteur au faite.	ART 10.4 / h = 5.0m, H = 7.0m, référence au terrain naturel.
Nombre logements	ART 8 / 2 par périmètre d'implantation.	Non concerné
Nombre de niveaux	ART 7 / Limité à 1 + combles.	Non concerné
Distances aux limites	Non précisées, découlant des périmètres d'implantation.	ART 10.3 / d = 5.0m, D = 10.0m
Constructions secondaires	Selon périmètres d'implantation, h max 2m.	ART 10.2 et 10.6 / 50.0m ² par parcelle (cf. art. 3.4) et aucune dépendance dépassant 25m ² de surface.

Secteur La Mellette – PQ « La Mellette »

Compte tenu de leur usage actuel (place de parc publique, conteneur enterré de type molok), les parcelles 176 et 106 sont colloquées dans la zone affectée à des besoins publics C (PUB - C), un changement qui ne souffre d'aucun obstacle réglementaire.

Le PQ « La Mellette » se subdivise en deux secteurs aux dispositions différentes. À l'exception des parcelles 166, 167 et 289 requalifiées en zones HFA-B, les autres parcelles du PQ sont requalifiées en HFA-C, ce qui correspond à la subdivision déjà existante dans le PQ.

Tableau comparatif des principales caractéristiques entre le régime d'affectation de l'ancien PGA et du PA après révision :

	PQ « La Mellette » (Aux Reinaudes)	Zone HFA – B
Capacité constructive	ART 6 / Selon périmètre d'implantation	ART 8.2 / IUS = 0.45
Ordre des constructions	ART 7 / Contigu à l'intérieur des périmètres de construction	ART 8.3 / Non contigu
Toitures	ART 9 / Pente entre 55 et 90%	ART 8.6 / Pente entre 40 et 60%
Hauteurs	ART 2 / ART 8 h (corniche) = 6.5m et H (faîte) = 12m référence au terrain naturel ou aménagé en déblai.	ART 8.5 / h = 6.0m, H = 11.0m, référence au terrain naturel.
Nombre logements	ART 5 / habitation collective ou individuelle groupée. Interdiction de villas individuelles. Max. 6 logements par immeuble.	ART 8.1 / Non précisé
Nombre de niveaux	ART 8 / Limité à 2 + combles.	ART 3.7 / Non précisé.
Distances aux limites	ART 6 / 3m au min. si dépassement des périmètres.	ART 8.4 / d = 3.0m, D = 6.0m
Constructions secondaires	Pas de dispositions particulières.	ART 3.4 / h max 3m, 50.0m ² par parcelle au max

	PQ « La Mellette » (Chez les Mellet)	Zone HFA – C
Capacité constructive	ART 22 / selon périmètres d'implantations	ART 9.2 / IUS = 0.40
Ordre des constructions	ART 21 / Contigu à l'intérieur des périmètres de construction, avec non-contiguïté entre bâtiments d'habitation et annexe autorisée	ART 9.3 / Non contigu
Toitures	ART 9 / Pente entre 55 et 90%	ART 9.6 / Pente entre 40 et 60%
Hauteurs	ART 2 / ART 22 h (corniche) = 4.5m et H (faîte) = 8.5m référence au terrain naturel ou aménagé en déblai.	ART 8.5 / h = 5.0m, H = 9.0m, référence au terrain naturel.
Nombre logements	ART 19 / Maisons familiales individuelles ou groupées. Max. logements non précisé.	ART 9.1 / non précisé
Nombre de niveaux	ART 22 / Limité à 1 + combles.	ART 3.7 / Non précisé.
Distances aux limites	ART 20 / 4m au min. si dépassement des périmètres.	ART 9.4 / d = 5.0m, D = 10.0m
Constructions secondaires	Pas de dispositions particulières.	ART 3.4 / h max 3m, 50.0m ² par parcelle au max

Globalement, les dispositions concernant les toitures (pente notamment) sont peu compatibles et induisent localement des non-conformités mineures. Les bâtiments concernés bénéficient de l'art. 80 LATC qui protège la situation acquise avant la révision.

L'autre point sensible concerne les distances aux limites, dont la distance D qui se retrouve dépassée (d'un mètre en moyenne) sur 13 parcelles (8, 38, 73, 74, 84, 145, 162, 169, 170, 173, 371, 373 et 375). Ici aussi, la situation acquise est protégée par l'art. 80 LATC.

On notera également la parcelle 38 dont la surface de dépendances dépasse les 50m² autorisé par le nouveau régime ainsi que les parcelles 8 et 84 incluant deux bâtiments mitoyens/accolés.

Secteur Montpreveyres – PPA « Clos Devant »

Actuellement le PPA « Clos Devant » prévoit des périmètres constructibles ainsi qu'un COS de 1/6 applicable à chaque parcelle. Le PPA permet 2 niveaux et des combles habitables.

Pour soustraire la partie non-habitable des combles, on considère 2.7 niveaux habitables que l'on multiplie par la surface au sol définie par le COS de 1/6 et l'on obtient un équivalent IUS de 0.45, soit l'indice prévu par la zone d'habitation de faible densité B (HFA – B).

Du point de vue de la densité permise, l'abrogation du PPA « Clos Devant » et son assujettissement à la zone HFA-B n'a pas d'incidences sensibles sur le potentiel constructible (car $1/6 * 2.7 = 0.45$).

Les dispositions concernant les toitures (pente notamment) sont a priori non-compatibles et induisent des non-conformités. Les bâtiments concernés bénéficient de l'art. 80 LATC qui protège la situation acquise avant la révision.

Tableau comparatif des principales caractéristiques entre le régime d'affectation de l'ancien PGA et du PA après révision :

	PPA « Clos Devant »	Zone HFA – B
Capacité constructive	ART 6 / COS 1/6, renvoi à la zone de village (IUS estimé de 0.4 à 0.45)	ART 8.2 / IUS = 0.45
Ordre des constructions	Non précisé	ART 8.3 / Non contigu
Toitures	ART 9 / 2 pans avec pentes comprises entre 60 et 100%.	ART 8.6 / Pente entre 40 et 60%
Hauteurs	ART 7 / H (corniche) = 6.50m	ART 8.5 / h = 6.0m, H = 11.0m, référence au terrain naturel.
Nombre logements	Non précisé	ART 8.1 / Non précisé
Nombre de niveaux	ART 7 / 2 niveaux + combles habitables	ART 3.7 / Non précisé.
Distances aux limites	ART 8 / d = 3.0m au min. si limite des constructions n'est pas précisée. D = 6.0m	ART 8.4 / d = 3.0m, D = 6.0m
Constructions secondaires	ART 15/ Admises (1 niveau, SB max de 40.0m ²) au sein des aires de construction.	ART 3.4 / h max 3m, 50m ² par parcelle au max
Affectation	ART 3 / Activités artisanales et commerciales qui n'engendrent pas de nuisances majeures pour le voisinage.	Non précisé

Secteur Montpreveyres – PQ « Aux Bossons »

L'abrogation du PQ « Aux Bosson » avec assujettissement des parcelles concernées aux dispositions du PGA entraîne l'augmentation du potentiel constructible des parcelles 392, 154, 393 ainsi qu'une diminution pour la parcelle 156. Cependant, des aires de jardins sont appliquées sur ces parcelles afin de limiter tout développement.

Notons que la parcelle 154 a fait l'objet d'un morcellement parcellaire qui ne figure pas dans le PQ et les droits à bâtir sont donc extrapolés sur la base des données connues.

Tableau différentiel de droits à bâtir entre le régime d'affectation de l'ancien PGA et du PA après révision :

N° parcelle	SBP déjà bâtie	Affectation ancien PGA				Affectation après révision			
		Affectation	STd	IUS équivalent	SPd théoriques	Affectation	STd	IUS	SPd théoriques
156	604	PQ	3145	n.c.	1800	HFA - B	3145	0.45	1415
392	1392	PQ	4806	n.c.	1400	HFA - B	4806	0.45	2163
154	592	PQ	2763	n.c.	1200	HFA - B	2763	0.45	1243
393	580	PQ	1543	n.c.	600	HFA - B	1543	0.45	694

Les valeurs de surfaces de terrain déterminant (STd) et de surfaces de plancher déterminante (SPd) sont indiquées en m².

Concernant le changement des dispositions constructives, les pentes de toitures sont a priori non-compatibles et induisent des non-conformités. Par ailleurs, la hauteur maximum autorisée pour les bâtiments est moins élevée dans la règle nouvelle. Dans les deux cas, les bâtiments concernés bénéficient de l'art. 80 LATC qui protège la situation acquise avant la révision.

Tableau comparatif des principales caractéristiques entre le régime d'affectation de l'ancien PGA et du PA après révision :

	PQ « Aux Bossons »	Zone HFA – B
Capacité constructive	ART 2 et 6 / Selon périmètres d'implantations et SBP maximale	ART 8.2 / IUS = 0.45
Ordre des constructions	ART 5 / non-contigu, mais contigu autorisé en cas de constructions simultanées ou par des dépendances non habitables d'un seul niveau, telles que garages.	ART 8.3 / Non contigu
Toitures	ART 8 / 2 pans avec pentes comprises entre 30° et 45° (= 60 à 100%)	ART 8.6 / Pente entre 40 et 60%
Hauteurs	ART 7 / H (faite) = variable et indiquée sur le plan avec des côtes, comprise entre 9.0m et 15.0m.	ART 8.5 / h = 6.0m, H = 11.0m, référence au terrain naturel.
Nombre logements	Non précisé	ART 8.1 / Non précisé
Nombre de niveaux	Non précisé.	ART 3.7 / Non précisé.
Distances aux limites	ART 5 / 3.5m au min. en cas de constructions non contiguës.	ART 8.4 / d = 3.0m, D = 6.0m
Constructions secondaires	ART 15 / Une seule dépendance par logement, 3m max de hauteur	ART 3.4 / h max 3m, 50m ² par parcelle au max
Affectation	ART 3 / Activités moyennement gênantes sont acceptées.	Non précisé

3.7. DISPONIBILITÉ

En application de l'article 15a LAT, les cantons et les communes prennent les mesures nécessaires pour que leurs zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, ce qui signifie notamment que les zones à bâtir doivent être bâties d'ici à l'horizon de planification.

Entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2018, la nouvelle LATC introduit des « mesures favorisant et garantissant la disponibilité des terrains à bâtir ». En particulier, l'article 30 RLAT requiert de fixer un délai d'obligation de construire dans le règlement de tout plan communal.

Pour garantir la disponibilité des terrains à bâtir la commune a mis en place des dispositions réglementaires qui prévoient un délai de construction ainsi que des sanctions sous la forme de mesures fiscales.

Article 2.3 – Disponibilité des terrains à bâtir

¹ Les parcelles non-bâties situées en zone à bâtir doivent être construites dans les 12 ans suivant l'entrée en vigueur du plan d'affectation et le permis de construire doit être obtenu dans les 7 premières années. Sont notamment concernées les parcelles suivantes : 23, 32, 129 et 282.

² Le propriétaire, qui serait responsable de la non-construction de sa parcelle, devra s'acquitter chaque année d'une taxe d'incitation telle que prévue par l'art. 52 LATC (alinéa 4 notamment).

³ La commune se réserve le droit de prendre toute autre mesure nécessaire à garantir la disponibilité des terrains, dans la limite des dispositions de rang supérieur (art. 15 LAT et 52 LATC notamment).

4. CONFORMITÉ

4.1. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La présente procédure est conforme aux directives du PDCn. Elle découle de l'application de la mesure A11, qui précise le dimensionnement des « zones d'habitation et mixtes », sur la base de la croissance démographique prévisible et selon le type d'espace du projet de territoire cantonal.

La mesure A11 fixe un délai au 20 juin 2022 pour que les communes surdimensionnées réduisent leurs zones à bâtir. Elle précise que dans l'intervalle, celles-ci peuvent avoir recours à des zones réservées, une recommandation qui a d'ailleurs été suivie par la commune de Montpreveyres.

Les mesures de redimensionnement de la zone à bâtir résidentielle projetées permettent de répondre aux exigences de l'article 15 al. 2 LAT. En contribuant à diminuer les réserves constructibles situées dans des secteurs excentrés de la commune, elles sont cohérentes avec les principes généraux d'organisation spatiale des zones à bâtir.

Le redimensionnement projeté est donc conforme car :

- les buts et principes régissant l'aménagement du territoire l'exigent : la présente démarche vise à la mise en conformité de la zone à bâtir communale avec les nouvelles bases légales fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire ;
- un intérêt public prépondérant le justifie : l'intérêt public relève notamment de la préservation du territoire par une utilisation mesurée du sol et un développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 LAT), ainsi que de la protection du paysage (art. 3 LAT) ;
- le principe de proportionnalité et l'égalité de traitement² sont respectés.

4.2. MOBILITÉ

La zone d'habitation et mixtes de la commune de Montpreveyres étant qualifiée de surdimensionnée selon les critères du PDCn, un redimensionnement a été entrepris dans chaque secteur du territoire communal. Les mesures de planification retenues dans le cadre de la présente révision peuvent donc être considérées comme cohérentes du point de vue de l'équilibre entre densification et desserte en transports publics.

4.2.1 Mobilité douce

La commune est traversée par un itinéraire pédestre classé à l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre. Il s'agit de l'itinéraire n°4 (Via Jacobi).

Cet itinéraire a été reporté sur le plan d'affectation à titre indicatif et une disposition au RGATC ajoutée afin de garantir la continuité de cet itinéraire.

² Les principes de proportionnalité et d'égalité de traitement s'appliquent aux mesures à incidences territoriales et non aux personnes (ex. : l'égalité de traitement signifie qu'à situation égale les mesures prises seront semblables, étant entendu que le territoire est inégal car composé de particularités localisées).

4.3. PATRIMOINE CULTUREL

4.3.1 Inventaires fédéral et cantonal

Le village de Montpreveyres est identifié par l'ISOS comme site historique d'importance local. La zone à bâtir du village intègre de multiples bâtiments d'intérêt régional (note 2), d'intérêt local (note 3) et bien intégré (note 4) répartis sur l'ensemble du village. Il faut également relever la présence de « La Cure » monument d'intérêt national (note 1).

4.3.2 Archéologie et recensement architectural

La commune compte deux secteurs archéologiques. Le premier est situé sur le site de « La Cure » dont l'affectation n'est pas modifiée et le second dans l'aire forestière à l'extrême ouest du territoire communal. Seul le secteur situé au lieu-dit La Cure est reporté sur le plan d'affectation à titre indicatif.

La présente révision prévoit une modification mineure du règlement communal en faveur d'une suppression de l'article relatif aux balcons et avant-toits (article 7.6 al. 1). Plusieurs constructions sises au centre du village ne respectent pas cette disposition. Son maintien ne semble dès lors pas pertinent. Les autres aspects relatifs au patrimoine bâti de la commune ne sont pas modifiés et restent préservés. Les constructions protégées d'une note 1 à 4 sont reportées dans le plan d'affectation.

Répartition du patrimoine bâti et régions archéologiques sur le territoire communal



(Source : Guichet cartographique geo.vd.ch)

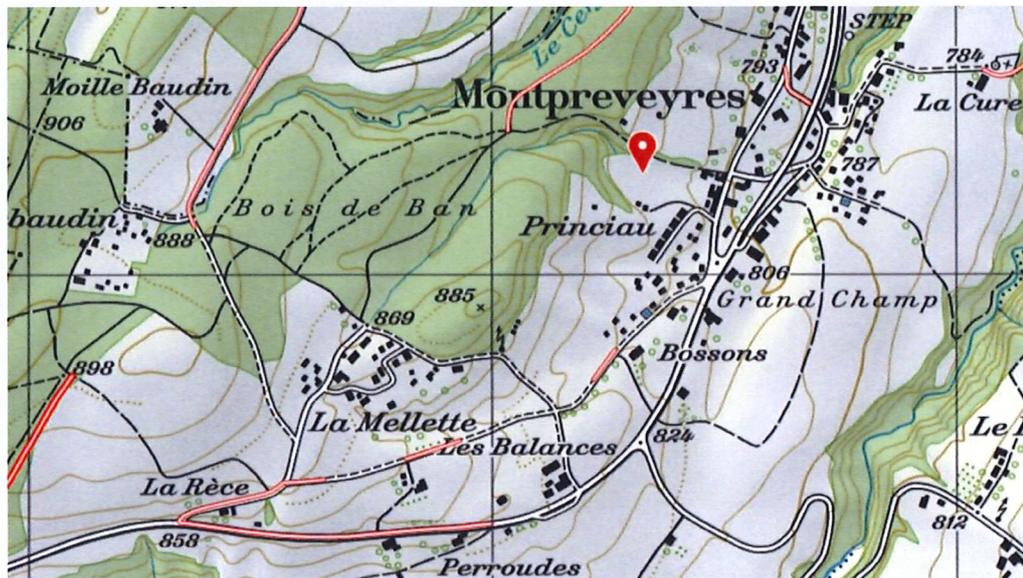
4.3.3 Chemin IVS

L'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) recense 3 tronçons d'importance nationale (tracé historique avec substance) compris dans la zone à bâtir soit :

- Le tronçon VD 7.3, situé à l'entrée Sud du territoire urbanisé.
- Le tronçon VD 7.4, situé vers le du TU, entre les parcelles 37 et 40.
- Le tronçon VD 36.1, situé au départ de La Cure.

Aucune mesure susceptible de porter atteinte au patrimoine bâti et culturel de la commune n'est prévue par la présente révision. A l'inverse, le dézonage du verger sur la parcelle 25 contribue à la sauvegarde du tronçon VD 7.4 dont l'identité paysagère est ainsi préservée.

Répartition des voies de communication historiques sur le territoire communal



(Source : Guichet cartographique geo.vd.ch)

4.4. PATRIMOINE NATUREL

La présente révision du PA se concentre sur le redimensionnement de ses zones à bâtir conformément au cadre légal en vigueur. Partant, aucune nouvelle mesure de planification ne porte atteinte aux milieux naturels existants.

La commune préserve les espaces verts aménagés (vergers, jardins) au sein du tissu largement construit en effectuant des dézonages de la zone à bâtir au profit de zones agricoles ou par la délimitation d'aires de jardin. Cette mesure permet de préserver la qualité du tissu villageois, de conserver son caractère rural tout en favorisant l'évolution du cadre naturel.

4.4.1 Surface d'assolement

La zone à bâtir de la commune est largement entourée de surfaces d'assolement (SDA) de qualité I et II. La présente révision ne prévoit aucun empiètement sur les SDA. A l'inverse, elle restitue à la zone agricole une surface totale de 28'880 m² dont **21'592 m² de surfaces potentiellement requalifiables en SDA.**

Répartition des surfaces agricoles de type SDA



Aménagement

Surfaces d'assolement

- Zone agricole ou équivalente - Qualité I
- Zone agricole ou équivalente - Qualité II
- Zone intermédiaire - Qualité I
- Zone intermédiaire - Qualité II

(Source : Guichet cartographique geo.vd.ch)

Conformément aux directives du SDT et de la DGE, la commune a listé ci-dessous les parcelles touchées par une requalification totale ou partielle en zone agricole. Le canton fera les analyses requises pour déterminer les sols pouvant être classés en surfaces d'assolement (SDA). L'extraction au registre foncier a été réalisée en date du 6 janvier 2020.

N° de parcelle	Nom du propriétaire	Parcelle en m ²	Zone AGR en m ²
140	! Propriété commune Baud Roselyne Binggeli Monique Boutay Diane Boutay Paulette Boutay Pierrette Chalet Anne-Lise Chalet Bluette Chalet Michel Cherpillod Annette Devaud Porret Ginette Diserens Josiane Ecoffey Michel Emery Marinette Gerber Nicolas Germain Juliette Guex Eliane Guex Marie-Jeanne Jaton Marlyse Lang Anne-Marie	2'173	Entier

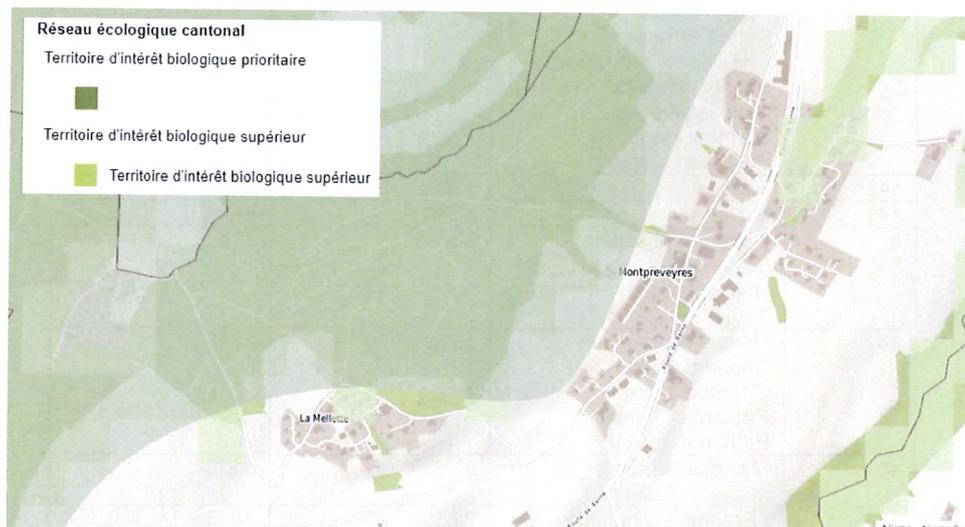
	Liaudat Dorielle Mojonnier Christa Mojonnier Francis Mojonnier Huguette Mojonnier Bouchelarm Gilberte Pachoud Anna Paschoud Rose-Marie Philipona Alette Pichonnat Lissette Pilet Roger Rojard Alec Rojard Daniel Rojard Philippe Romanens Jacqueline Rosset Henriette Sami Lissette Sormani Marie Späth Marinette		
142	Mellet Anne-Lise	1'936	Entier
143	Mellet Anne-Lise	1'940	Entier
8	Gapany Christophe Gapany Nathalie Hänni Maurus Tauxe Céline	2'314	714
38	! Propriété commune Chopard Giulia Chopard Thomas Patriarca Chantal Patriarca Pascal	5'739	2340
46	Michaca Gérard Michaca Yasmine	2'955	1126
171	! Propriété commune Frosio Pierre Oppliger Michèle	3'859	1536
172	Wilkinson Stuart Wilkinson Susan	3'442	1358
173	! Propriété commune Abravanel Dolorès Abravanel Gilles Feihl Sylvie	5'211	2947
202	Jenny Corinne Jenny Laurent	1'001	428
33	Amiguet Corinne Amiguet Olivier	1'019	426
151	Mordasini Sandra	2'494	1185
330	Pully, la Commune	520	Entier
336	Mordasini Fabio	1'000	Entier
337	Salsac Chantal Salsac Claude	1'200	364
16	Pauli André	2'070	1005
390	! Propriété commune Pauli Jean Pauli Marie Pauli Sophie	1'793	847
25	! Propriété commune Audergon Guillaume Meneses Mackenzie Prahin Antoinette Prahin Cajoux Sylvie Wacker Sophie	4'095	2694
107	Mellioret Pierre	25'837	4280
109	Saugy Nicolas Saugy Véronique	2'754	1440

4.4.2 Milieux naturels répertoriés

Selon le guichet cartographique du PDCn, le nord de la commune est classé territoire d'intérêt biologique prioritaire (avec réserve de faune et forêt en zone forestière nodales).

La présente révision prend des mesures cohérentes avec les enjeux de protection de la nature et régule le développement urbain sur les territoires sensibles, notamment au lieu-dit *Moille-Baudin*.

Répartition des réseaux écologiques sur le territoire communal



(Source : Guichet cartographique geo.vd.ch)

4.4.3 Forêts

Compte tenu du fait que l'objectif de la présente révision du PA réside principalement dans le redimensionnement de la zone à bâtir, l'aire forestière n'est pas touchée par les mesures de planifications.

Une actualisation des constatations de la nature forestière a été effectuée en date du 30 janvier 2020 avec l'ingénieur forestier. Ces nouveaux relevés ont été reportés sur le plan d'affectation et la distance de 10m de la forêt a été ajoutée sur le PA pour une meilleure lisibilité.

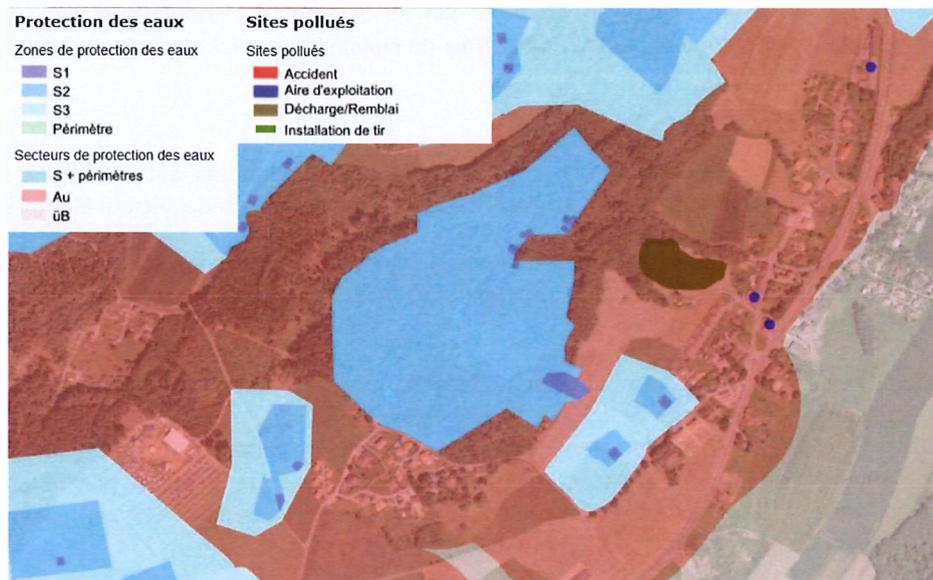
4.5. PROTECTION DE L'HOMME ET DE L'ENVIRONNEMENT

4.5.1 Economie d'énergie

Comme relevé à l'art. 6.14 du RGATC, la commune encourage la réalisation de bâtiments économes dans les limites des dispositions du droit cantonal en vigueur.

4.5.2 Nappe phréatique et cours d'eau

Répartition des zones de protection des eaux et des sites pollués sur le territoire communal



(Source : Guichet cartographique geo.vd.ch)

La zone à bâtir communale est largement concernée par le secteur de protection des eaux Au. Sans s'y superposer, le secteur de *La Mellette* est limitrophe avec deux secteurs de protection S1, S2 et S3.

La partie sud-ouest de la zone à bâtir du secteur Montpreveyres est directement concernée par des secteurs de protection S1, S2 et S3 et la présente révision prévoit la requalification de ces surfaces en zone agricole.

4.5.3 Plan général d'évacuation des eaux

Compte tenu des mesures de redimensionnement rendues nécessaires par la mesure A11 du PDCn, le projet ne prévoit aucun développement de la zone à bâtir ni aucune mesure de densification des zones existantes. Par conséquent, le projet n'induit aucune nouvelle influence sur le réseau d'évacuation des eaux.

Une référence au PGEE et au règlement communal sur l'évacuation des eaux est intégrée dans l'article 5.3 du règlement sur le plan d'affectation.

4.5.4 Sites pollués

Le territoire communal recense 4 sites pollués de compétence cantonale dont 3 aires d'exploitation et une décharge. Après vérification sur les sites de l'OFT, du DDPS et de l'OFAC, aucun site de compétence fédérale ne se situe sur la commune. L'affectation des terrains situés en sites pollués n'est pas modifiée par le présent projet.

La présence d'un site pollué superposé à un danger naturel d'inondation est une problématique prise en compte dans le cadre de l'étude de sur les dangers naturels commanditée au bureau Stucky SA. Au futur, les travaux prévus par la commune vont d'ailleurs largement réduire les dangers d'inondations.

Une disposition a été ajoutée au RGATC afin de garantir une coordination avec l'autorité compétente avant toutes demandes de permis de construire, sur les parcelles concernées par des sites pollués.

4.5.5 Dangers naturels (DN)

Les secteurs de *Moille Baudin* et de *La Mellette* ne sont touchés par aucun dangers naturels connus. Plusieurs zones de dangers sont relevées sur la zone à bâtir du secteur Montpreveyres.

Conformément aux exigences cantonales, les dangers naturels connus sont transcrits dans le règlement et le plan d'affectation, notamment sous la forme de 4 secteurs de restrictions à bâtir (cf. RGATC art. 6.9 et suivant).

L'identification et la transcription des dangers naturels a été coordonnée avec des professionnels qualifiés, soit le bureau Stucky SA pour les dangers d'inondations et le bureau CSD INGENIEURS SA pour les dangers de glissements de terrain. Leurs rapports respectifs sont annexés au présent dossier, de même qu'un courrier certifiant la collaboration des spécialistes DN. Des mesures constructives à l'objet sont prévues pour diminuer le risque dans les secteurs de restrictions n° 1, 2, 3 et 4 dessinés sur le plan.

Antérieurement à la transcription, la commune avait mandaté le bureau Stucky SA pour l'étude d'un concept global de protection contre les dangers d'inondation, avec l'objectif de mettre en place des solutions collectives pour diminuer le danger dans le village de Montpreveyres. Le concept a été livré en date du 28 Juin 2018, puis suivi d'une synthèse datée du 5 février 2019. L'étude résume la problématique de danger comme suit :

- A l'est, les mises sous terre n°1 et n°2 de l'affluent n°1 du ruisseau de la Rochette ont des capacités hydrauliques insuffisantes pour les débits correspondant à un temps de retour de 30 ans et présentent un risque d'embâcle avec une probabilité d'occurrence de 100 ans.
- A l'ouest, aux lieux-dits « La Combe » (mise sous terre n°3) sur le ruisseau de la Rochette et « Le Crêt » (mise sous terre n°4) sur l'affluent n°2, les ouvrages ont des capacités hydrauliques insuffisantes et sont obstrués par des flottants à partir d'un temps de retour de 30 ans.

En relation aux solutions proposées par cette étude et sur base volontaire, la commune a entrepris les mesures suivantes concernant :

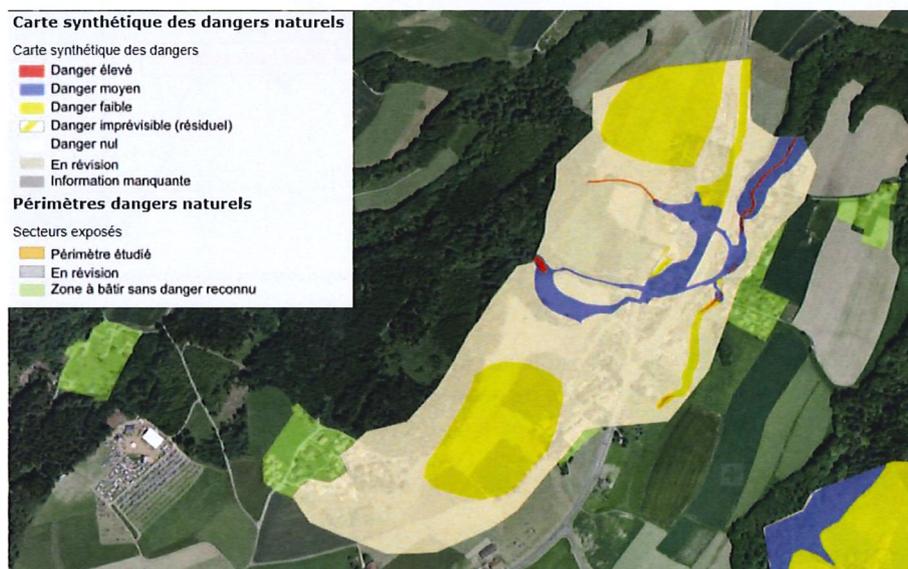
- Mise sous terre n°3 (ruisseau de la Rochette) : installation d'un nouvel ouvrage de mise sous terre, équipé d'un trop-plein, et rénovation de la herse amont pour diminuer le risque d'embâcle et garantir l'évacuation des eaux du ruisseau de la Rochette.
- Mise sous terre n°4 (affluent n°2) : abandon de la mise sous terre actuelle et remise à ciel ouvert de l'affluent sur les parcelles 24 et 25. Installation d'une nouvelle mise sous terre reliée au réseau EC longeant la Rue du Village, et mise en place d'une nouvelle conduite sous la route pour évacuer les eaux excédentaires vers le chemin de la Rochette en cas de crue de l'affluent. Mise en place d'un îlot déflecteur à l'amont de l'entrée des garages souterrains des bâtiments Rue du Village 28 et 30 pour éviter leur inondation par les eaux débordées. Protection, si nécessaire, du bâtiment du chemin

de l'Eglise 1, dont l'emplacement correspond à la zone de restitution des eaux ruisselées dans le ruisseau de la Rochette.

Les solutions retenues permettent de réduire efficacement le danger lié aux crues sur l'ensemble du village de Montpreveyres par la mise en place d'ouvrages empêchant ou contrôlant les débordements du Ruisseau de la Rochette et de l'affluent n°1 sur les zones d'habitations.

Les mesures n'ayant pas encore été réalisées, la carte des dangers n'a pas subi de modifications. De manière conservatrice, il a été estimé que la réalisation des mesures collectives permettra d'atteindre un niveau de danger faible sur l'ensemble des zones à bâtir du village, à l'exception du bâtiment du chemin de l'Eglise 1, sis sur le retour des eaux débordées dans le ruisseau de la Rochette. Les contraintes constructives pouvant être imposées selon le RGATC (art. 6.9 et suivant) pourront ainsi être allégées, voire supprimées.

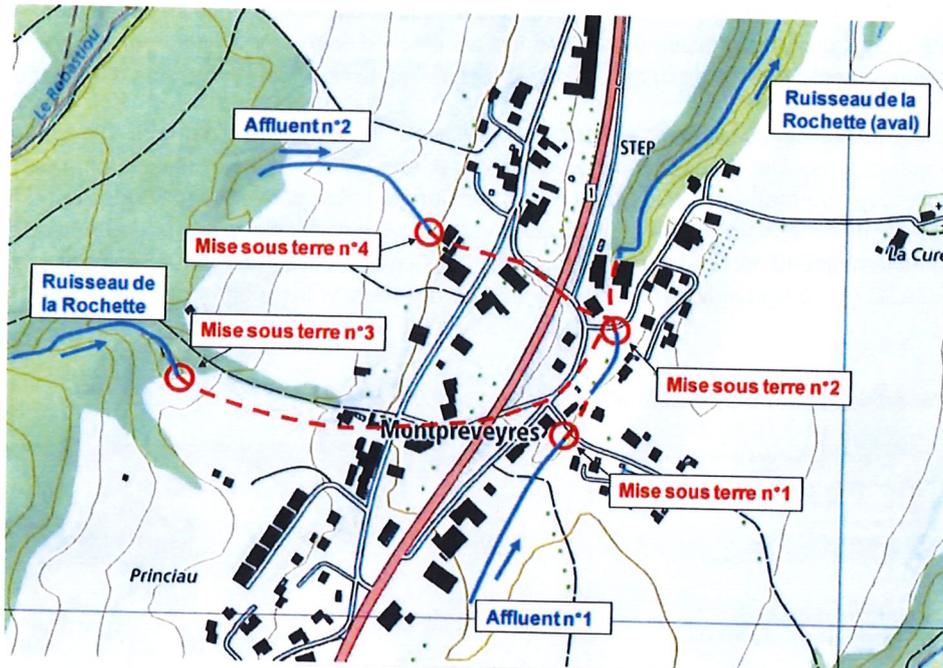
Répartition des dangers naturels sur le territoire communal



Remarque : Les deux poches jaunes correspondent à des glissements de terrain permanents. Les risques d'inondations sont indiqués en bleu et en rouge, soit un danger moyen et localement élevé

(Source : Guichet cartographique geo.vd.ch)

Répartition des points sensibles identifiés par le concept global de protection contre les dangers d'inondations

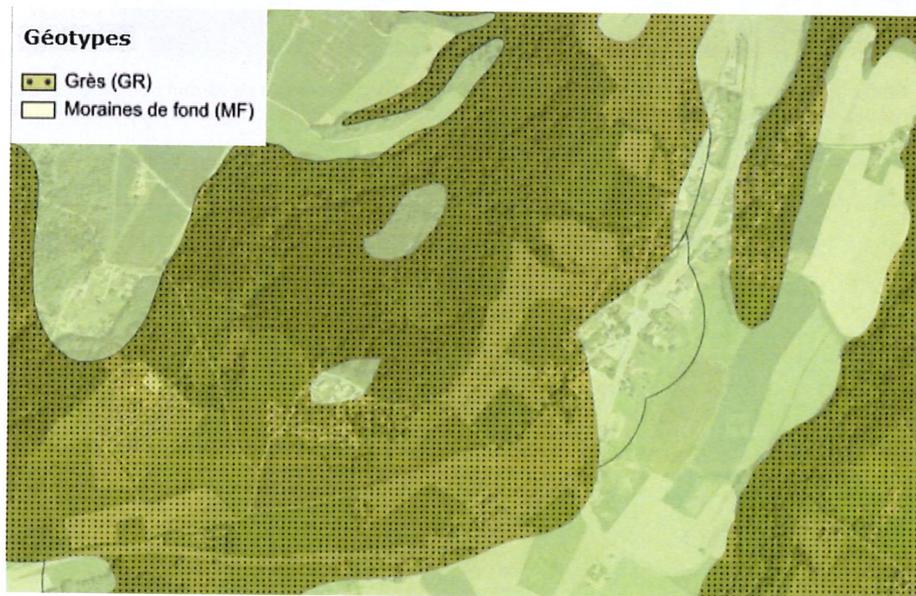


(Source : concept global de protection contre les dangers d'inondation, bureau Stucky SA, 2018)

4.5.6 Géologie

Selon la norme SIA 261, la quasi-totalité de la zone à bâtir est située en sol de fondation de classe E, avec un sous-sol composé de grès (GR) et de moraine de fonds (MF). Le zone à bâtir communal inclut plusieurs sondages géologiques (d'hydrogéologie et d'eau minérales).

Répartition des types de sol sur le territoire communal



(Source : Guichet cartographique geo.vd.ch)

Répartition du cadastre géologique sur le territoire communal



(Source : Guichet cartographique geo.vd.ch)

5. CONCLUSION

Considérant ce qui précède, la commune de Montpreveyres soumet la présente révision au SDT en vue de son approbation par le département compétent. Cette révision est établie conformément aux directives et planifications en vigueur.

6. ANNEXES

6.1. ATTESTATION DE COLLABORATION BUREAU CSD INGENIEURS SA

Lausanne, le 26.02.2020

ABA Partenaires SA
Avenue de Rumine 20
CH-1005 Lausanne

COMMUNE DE MONTPREVEYRES

RÉVISION DU PLAN GENERAL D'AFFECTATION
RETRANSCRIPTION DES DANGERS NATURELS GÉOLOGIQUES

Mesdames et Messieurs,

Par la présente, nous confirmons que nous avons collaboré avec le bureau ABA Partenaires SA pour la retranscription des dangers naturels géologiques dans le Plan d'affectation (plan, règlement et rapport selon l'article 47OAT) de la commune de Montpreveyres.

Cette collaboration, basée sur le guide pratique cantonal en la matière, a permis de délimiter les secteurs de restrictions propres à chaque aléa et de définir le dispositif réglementaire ad hoc.

Bureau

.....
..... **CSD INGENIEURS SA**
..... Ch. de Montelly 78 - CP 302
..... 1000 Lausanne 16

Aléas considérés :

Glissements profonds permanents

Glissements superficiels spontanés

Signature

Renaud Clouty


Jérémy Vouard


6.2. ATTESTATION DE COLLABORATION BUREAU STUCKY SA



A qui de droit

Renens, le 14 février 2020

V/réf :
N/réf : 5553/10'005b
Traité par : P. Bourqui

**Concerne: Commune de Montpreveyres
PA communal – Retranscription des dangers d'inondation**

Mesdames, Messieurs,

Par la présente, nous confirmons que nous avons collaboré avec les bureaux CSD et ABA PARTENAIRES pour la retranscription des dangers naturels dans le plan d'affectation (plan, règlement et rapport selon l'article 47OAT) de la commune de Montpreveyres.

Cette collaboration, basée sur le guide pratique cantonal en la matière, a permis de délimiter les secteurs de restrictions propres à l'aléa inondation et de définir le dispositif réglementaire ad hoc.

Bureau :

Stucky SA

Aléa considéré :

Inondation

Signatures :


Stéphanie André
Comité de projet


Thomas Michaud
Chef de projet

Stucky SA

Rue du Lac 33, case postale, CH-1020 Renens VD 1, Suisse, téléphone +41 21 637 15 13, fax +41 21 637 15 08, stucky@stucky.ch, www.stucky.ch

6.3. RAPPORT DE SYNTHÈSE – ÉTAT INITIAL AVEC CORRECTIONS

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Montpreveyres
N° OFS	5792

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
0	0	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2016)

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

0	0	628	628
0	0	621	621
+		+	
0	0	99	99
+		+	
0	0	0	12
=		=	
0	0	727	739
0	0	99	111

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
0	0	380	436
+		+	
0	0	257	261
33	33	33	33
0	0	85	86
=		=	
0	0	465	522

C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre		Hors du centre	
0	0	366	411

6.4. RAPPORT DE SYNTHÈSE – ÉTAT FINAL APRÈS REDIMENSIONNEMENT

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Montpreveyres
N° OFS	5792

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
0	0	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2016)

0	0	628	628
0	0	621	621

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

0	0	99	99
---	---	----	----

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

0	0	0	12
---	---	---	----

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

0	0	727	739
0	0	99	111

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
0	0	232	135
0	0	335	316
33	33	33	33
0	0	111	104
		0	0
0	0	343	239

C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre	Hors du centre
0	0
	244
	128