



**MUNICIPALITE D'YVORNE**

**PREAVIS MUNICIPAL NO 3/2009**

Concernant les modifications partielles du règlement du plan partiel d'affectation de « Champ Gibert » du 6 septembre 1991 et du rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT.

Au Conseil communal d'Yvorne,

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### **1. Préambule**

Conformément à l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) du 28 juin 2000, le présent rapport est établi à l'intention du Conseil communal pour approuver les plans d'affectation. Il présente les objectifs de la révision partielle du règlement du plan partiel d'affectation (PPA) "Champ Gibert" (Roseraie), approuvé le 6 septembre 1991 par le Conseil d'Etat. Cette modification est demandée par le propriétaire du restaurant de la Roseraie qui souhaite créer des appartements dans son immeuble, chose pas faisable en l'état car l'affectation dudit bâtiment fait partie intégrante du PPA du camping de la Roseraie.

Le rapport justificatif accompagne le règlement du PPA lors de l'enquête publique.

### **2. Situation actuelle**

Le PPA "Champ Gibert" (Roseraie) a été établi en 1991 afin de redéfinir les affectations du sol du précédent plan d'extension partiel Zone de camping "Champ Gibert" approuvé le 3.11.1967 (cf. page suivante). Le PPA (plan et règlement) définit une zone de caravanning résidentiel, ainsi que des zones réservées aux activités hôtelières, de restauration et de commerce, situées en bordure de la route cantonale RC 780a.

Le projet de révision du Plan général d'affectation en cours prévoit le maintien du périmètre actuel du PPA "Champ Gibert" (Roseraie).

La révision du règlement du plan partiel d'affectation a pour objectif d'autoriser la réalisation de logements sans rapport avec la fonction initiale des bâtiments existants, dans la zone hôtelière et commerciale du PPA. Cette modification concerne par conséquent uniquement le secteur constructible à l'Est du PPA, situé en bordure de la route cantonale RC 780a.

Il s'agit de permettre la valorisation des volumes bâtis inutilisés du bâtiment n°ECA 679, sis sur la parcelle n°433, en autorisant leur transformation en logements destinés à la location ou à la vente.

Ces locaux actuellement inutilisés étaient initialement occupés par des locaux de service (dépôts notamment) et par un bar disposant d'une entrée indépendante. Le bar ne répondant plus à la demande, il n'est actuellement plus exploité. Une adaptation de la destination de la zone commerciale et des locaux de service est également apportée par la présente révision afin d'offrir une certaine souplesse et de prévenir un éventuel besoin ultérieur.

Le maintien d'une activité hôtelière, de restauration et commerciale est garanti par une disposition limitant le logement sans lien avec ces activités.

Il convient ainsi de réviser le règlement afin d'adapter la destination du plan partiel d'affectation et de la zone hôtelière et commerciale, conformément à l'accord préliminaire établi par le Service du développement territorial le 6.01.09. L'article 4 concernant la destination de la zone commerciale et des locaux de services n'est pas adapté. L'objectif de la révision n'est pas d'étendre les possibilités de création de logements dans cette zone, qui comprend actuellement les locaux de services du camping résidentiel. Le logement autorisé dans cette zone doit ainsi rester lié à l'exploitation des activités autorisées.

### **3. Description des modifications**

La révision partielle du règlement comprend les adaptations suivantes :

Article 1, But du plan : ajout d'une mention autorisant du logement.

Article 10, Destination: ajout d'une mention autorisant du logement sans rapport avec les activités d'hôtellerie, de restauration et commerciales. Le logement sans rapport avec les activités est limité et ne doit pas représenter plus de la moitié de la surface de plancher déterminante totale du bâtiment.

Ajout de l'article 17 : précision des modalités d'entrée en vigueur de la présente modification.

Le plan du PPA n'est pas modifié.

### **4. Planifications cantonales**

La révision du règlement du PPA est conforme aux lignes d'action et mesures suivantes du Plan directeur cantonal entré en vigueur le 1er août 2008 :

#### **A Coordonner mobilité, urbanisation et environnement :**

- A1 Localiser l'urbanisation dans les centres
- A2 Développer une mobilité multimodale
- A3 Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités

#### **B Renforcer la vitalité des centres :**

- B3 Stimuler la construction de quartiers attractifs

#### **D Valoriser le tissu économique :**

- D1 Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant

Le site concerné par la modification est conforme aux lignes d'actions et mesures sus-mentionnées, selon :

La révision du règlement du PPA "Champ Gibert" (Roseraie) permet de valoriser le potentiel inutilisé d'une zone à bâtir déjà construite, en favorisant de plus une mixité entre une activité de restauration et des logements (mesures A1, B3).

Une optimisation de l'utilisation des zones à bâtir existantes est importante, vu que, dans le cadre de la révision du plan général d'affectation et de son règlement, la commune ne prévoit pas d'extension de la zone à bâtir et les zones intermédiaires sont affectées à la zone agricole. Les réserves à bâtir actuelles de la commune offrent un potentiel supérieur au développement autorisé par le Plan directeur cantonal pour les 15 prochaines années, par contre, les zones à bâtir de la Commune d'Yvorne sont dimensionnées conformément aux objectifs du Plan directeur communal en terme de développement.

La commune d'Yvorne est peu desservie par les transports publics, par contre, le secteur concerné par la modification est situé en bordure de la route cantonale entre Roche et Aigle (RC 780a), qui comprend une desserte horaire en transports publics (mesure A2).

La zone hôtelière et commerciale faisant l'objet d'une révision pour permettre du logement sans lien avec l'activité initiale est située en bordure de la RC 780a, dans une zone à bâtir existante. Le degré III de sensibilité au bruit attribué à l'ensemble du PPA est maintenu. Le projet de révision permet de respecter ces valeurs limites d'exposition au bruit, dans le sens où la majeure partie du secteur concerné par la modification est soumise à des immixtions plus faibles que celles admises par un degré III (cf. chap.4.3) (mesure A3).

La possibilité de réaliser du logement sans lien avec l'activité de restauration permet d'apporter un revenu supplémentaire à l'exploitant et ainsi de soutenir une activité économique existante (mesure D1).

## **5. Planifications communales**

La commune d'Yvorne s'est dotée d'un plan directeur communal, approuvé le 7 décembre 1994 par le Conseil d'Etat, qui définit les objectifs de développement communaux. Les objectifs suivants concernent la présente révision :

- Renforcer les secteurs d'activités en place tels qu'artisanat et tertiaire,
- Maintenir les caravanings résidentiels sans futur développement.

La révision du règlement du PPA "Champ Gibert" (Roseraie) répond à ces objectifs, vu que la zone de caravaning résidentiel n'est pas modifiée et qu'elle permet de soutenir une activité économique en place, en apportant un revenu complémentaire.

## **6. CONFORMITE AUX EXIGEANCES LEGALES**

### **6.1 Zones à bâtir (art. 15 LAT)**

L'art. 15 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979 définit la zone à bâtir comme comprenant les terrains propres à la construction qui sont déjà largement bâtis, ou qui seront probablement nécessaires à la construction dans les 15 ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps.

Sont considérés comme terrains déjà largement bâtis, les milieux bâtis, comprenant le noyau historique et les groupes de constructions sis aux alentours ayant des relations de proximité avec le centre.

Le secteur concerné par la présente modification est une zone constructible, déjà bâtie, régie par le PPA "Champ Gibert" (Roseraie), approuvé le 6 septembre 1991 par le Conseil d'Etat. Aucune extension de la zone à bâtir n'est prévue et les adaptations demandées concernent un secteur déjà bâti. Elles ne permettront donc que des transformations, agrandissements ou constructions dans le respect des règles constructives définies par le plan et le règlement du PPA en vigueur, notamment aux articles 11 et 12.

## **7. Equipement (art. 19 LAT)**

L'art. 19 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979 définit comme équipé un terrain desservi de manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

Les terrains régis par le PPA "Champ Gibert" (Roseraie) sont équipés et font partie des surfaces bâties ou largement bâties selon l'aperçu de l'état de l'équipement du 24.10.2001 (secteur 1.32 Ea).

## **8. Protection contre le bruit**

Le degré de sensibilité au bruit (DS) III attribué au PPA "Champ Gibert" (Roseraie), conformément à l'art. 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1985, n'est pas modifié.

Le secteur concerné par la révision du règlement du PPA est soumis aux valeurs limites d'immixtion suivantes en ce qui concerne le bruit routier :

Façade Est du bâtiment ECA n°679 : DS 65 - 70 (jour) et DS 55 - 60 (nuit),

Façades Nord et Sud du bâtiment ECA n°679 : DS 60 - 65 (jour) et DS 50 - 55 (nuit),

Façade Ouest du bâtiment ECA n°679 : DS 55 - 60 (jour) et DS 45 - 50 (nuit).

La façade Est du bâtiment est soumise à des valeurs d'immixtion de bruit routier limites voire légèrement supérieures au degré de sensibilité III attribué à la zone. Le projet de transformation du bâtiment existant tiendra compte de cet aspect et garantira le respect de ces valeurs, en limitant les ouvertures en façade Est et / ou en adoptant des typologies de logements adaptées, localisant les pièces et locaux de services à l'Est.

La majeure partie du bâtiment existant respecte les valeurs limites d'immixtion d'un degré de sensibilité II, généralement attribué pour du logement.

## **9. Information de la population**

La population d'Yvorne a été informée de l'enquête publique du projet de révision du règlement du PPA "Champ Gibert" (Roseraie) par les avis officiels usuels du 20 mars 2009 au 20 avril 2009.

La révision du règlement du PPA "Champ Gibert" (Roseraie) respecte les buts et principes fondamentaux de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979.

## **10. Financement**

Tous les frais inhérents au changement d'affectation seront à charge du requérant.

## **11. Conclusion**

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal d'Yverne :

- Vu le préavis municipal no 3/2009 relatif à la modification du PPA et de son règlement
- considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour
- oui la commission chargée de rapporter le présent préavis

### **D E C I D E**

1. d'approuver la modification du plan partiel d'affectation de Champ Gibert telle que présentée, pour autant qu'aucune opposition ne résulte de l'enquête publique
2. de facturer tous les frais relatifs à la mise à l'enquête du projet au requérant

Ainsi délibéré en séance de Municipalité le mercredi 8 avril 2009 pour être soumis au Conseil communal le jeudi 23 avril 2009.

Délégué de la Municipalité : Monsieur Gary Perret

**Au Nom de la Municipalité**

**Le Syndic : Ph. Gex**

**Le Secrétaire : Ch. Richard**