



Pomy, le 7 octobre 2024

MUNICIPALITE
de
POMY

Préavis municipal 2024 - 03

Adoption du Plan d'affectation « La Borbaz »



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

1. Préambule

Depuis de nombreuses années, l'Etablissement Horticole DESARZENS est productrice de cultures diversifiées, telles que des plantes annuelles et bisannuelles, des plantes en pots, des herbes aromatiques, ainsi que des plantons de légumes. Toute la production horticole de l'entreprise est destinée aux professionnels, notamment les paysagistes, les Garden centres, les commerces de détail ou encore les communes.

L'Etablissement Horticole DESARZENS souhaite diversifier ses modes de production pour obtenir la certification bio pour certaines plantes aromatiques et de plantons de légumes. Toutefois, cette diversification est actuellement impossible car les plantations sont cultivées dans les mêmes serres que les plantes d'ornement, lesquelles sont produites selon des méthodes conventionnelles pour satisfaire les exigences strictes de ce marché. Selon le principe de globalité du cahier des charges bio, il est interdit de mélanger cultures conventionnelles et biologiques au sein d'une même entité.

En outre, les propriétaires de l'établissement aspirent à développer leur activité pour répondre aux multiples exigences du métier d'horticulteur, ainsi qu'aux attentes et besoins de leurs clients. Les entreprises Coop et Landi, qui font partie de la clientèle de l'Etablissement Horticole DESARZENS, recherchent actuellement des volumes supplémentaires de plantons de légumes et d'herbes aromatiques certifiés bio et souhaitent s'approvisionner auprès de l'exploitation.

L'entreprise horticole est localisée au sud de la commune de Pomy sur la parcelle n°243, régie par le Plan partiel d'affectation (PPA) « La Borbaz » en vigueur depuis le 18 juin 1993. L'ensemble des surfaces prévues par le PPA sont réalisées, il n'est dès lors pas possible de créer une nouvelle serre indépendante. Pour les raisons évoquées ci-dessus, une révision et une extension du PPA sont prévues. L'établissement de ce nouveau Plan d'affectation (PA) permettra également de pérenniser l'Etablissement Horticole DESARZENS, de garantir des emplois dans la région et de fournir un outil de travail adapté.

2. Nécessité de légaliser un nouveau Plan d'affectation

Zone agricole spécialisée 16 LAT

Afin de développer ses activités, l'Etablissement Horticole DESARZENS a acquis la parcelle voisine au sud n°333.



Figure 1 : Localisation de la parcelle n°333

Ce bien-fonds est quant à lui régi par le Plan général d'affectation (PGA) de Pomy du 25 septembre 1981 qui l'affecte en zone agricole 16 LAT. Cette zone d'affectation ne permet pas la réalisation de serres à des fins horticoles. En effet, ce type de construction ne peut se réaliser qu'au sein de la zone agricole spécialisée 16 LAT. Un changement d'affectation doit être effectué au travers d'une planification de détail.

En sus, la parcelle en question est recensée en tant que surface d'assolement (SDA). La surface concernée est de 26'978 m².

Surface d'assolement (SDA)

La thématique des SDA est réglée en premier lieu par le Plan sectoriel des SDA de la Confédération entré en vigueur en 1992 et révisé en 2020. Selon cette planification directrice, les serres, qu'elles soient destinées à la culture hors sol ou en pleine terre, ne sont pas considérées comme compatibles avec la protection des SDA. En conséquence, la réalisation de nouvelles serres sur la parcelle n°333 et le passage en zone agricole spécialisée 16 LAT doivent être considérés en tant qu'emprise sur les SDA. Cette emprise est de 26'345 m².

Le mécanisme de compensation projet par projet étant supprimé par l'une des dernières versions du Plan directeur cantonal (PDCn), le quota cantonal est désormais géré par le Canton. De plus, les conditions qui doivent être remplies pour pouvoir empiéter sur les SDA se sont durcies.

L'art. 30 al.1 bis de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) indique que l'emprise sur les SDA ne peut se faire que :

- 1) « *Lorsqu'un objectif que le canton estime important ne peut être atteint judicieusement sans recourir aux surfaces d'assolement* » ;
- 2) « *Lorsqu'il peut être assuré que les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale selon l'état des connaissances* ».

Dans le cadre de son examen préalable, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) précise que la mesure F12 du PDCn identifie que les zones agricoles spécialisées destinées au maraîchage et à l'horticulture constituent un objectif cantonal important permettant l'empiètement sur les SDA. De plus, conformément au *Guide pour la planification de projets de maraîchage et d'horticulture de l'Etat de Vaud*, une analyse a été effectuée afin de déterminer si le projet d'extension pourrait être réalisé sur des terrains déjà affectés en zone agricole spécialisée 16 LAT dans un rayon de 5 km. Cette vérification a permis d'identifier cinq secteurs, mais aucun d'entre eux ne convient pour l'extension de l'Etablissement Horticole DESARZENS. En conséquence, l'extension de l'entreprise devra indéniablement s'effectuer sur la parcelle n°333.

Au regard de ce qui précède, il peut être considéré que la première exigence de l'OAT est remplie.

Par ailleurs, des esquisses du futur projet ont été transmises au Canton dans le cadre de la procédure de légalisation du PA. Il a été démontré que l'entier de la parcelle sera utilisé de manière optimale en utilisant le terrain pour l'exploitation dans sa globalité. La seconde exigence de l'OAT est également remplie.

La conformité à l'art. 30 OAT est démontrée au sein du rapport explicatif 47 OAT du projet de PA.

3. Le Plan d'affectation « La Borbaz »

Le périmètre du PA « La Borbaz » englobe entièrement les parcelles n°243 et 333. Afin de permettre la création de nouvelles serres, ainsi que la construction d'une halle de stockage des plantes cultivées selon les pratiques bio, l'ensemble dudit périmètre est affecté en zone agricole spécialisée 16 LAT. Comme mentionné précédemment, cette zone d'affectation est destinée aux activités horticoles, maraîchères et arboricoles sous serres ou sous tunnels, ainsi qu'aux



Figure 2 : Délimitation du périmètre du PA (en rouge) et représentation de la zone agricole spécialisée 16 LAT (ver hachuré)

infrastructures et bâtiments d'exploitation.

Contrairement au PPA « La Borbaz » en vigueur qui prévoit un unique périmètre d'implantation des constructions, le nouveau PA définit une organisation territoriale plus précise en y intégrant des aires distinctes. Dès lors, la zone agricole spécialisée 16 LAT se subdivise en cinq aires :

- Aire des constructions ;
- Aire de production ;
- Aire d'installations techniques ;
- Aire d'accès et de stationnement ;
- Aire de verdure.

Chacune de ces aires se distingue par des possibilités constructives spécifiques. En collaboration avec le bureau mandataire, l'Etablissement Horticole DESARZENS a mené une réflexion sur le développement du site, en tenant compte des besoins actuels et futurs (quinze à vingt prochaines années). Lesdites aires sont décrites ci-dessous.

Description des aires



Figure 3 : Extrait du PA « La Borbaz », les aires sont représentées par différentes couleurs. Les bâtiments existants sont hachurés en noir.

Aire des constructions

L'aire des constructions est figurée en noir sur la figure 3 ci-dessus. Elle est destinée à la réalisation d'infrastructures et de bâtiments d'exploitation tels que des locaux de préparation et de conditionnement, des vestiaires et sanitaires pour le personnel, des installations techniques et frigorifiques, des bureaux, etc.

Comme il est possible de le remarquer, cette aire a été instaurée sur une partie du bâtiment existant, sise sur la parcelle n°243, qui se distingue des serres avoisinantes. Pour offrir une certaine flexibilité aux exploitants, un prolongement de cette aire a été prévu afin de rendre possible une éventuelle extension du bâtiment existant, qui accueille actuellement des vestiaires, des bureaux, des locaux techniques et autres (voir figure 4 ci-dessous).



Figure 4 : Prolongement de l'aire des constructions (en bleu)

Aire de production

L'aire de production, représentée en jaune sur la figure 3, est dédiée à la production horticole et maraîchère, que ce soit sous serres, sous tunnels ou à ciel ouvert, ainsi qu'aux équipements techniques nécessaires à leur fonctionnement. De plus, les équipements indispensables au fonctionnement des serres, tels que le chauffage, la ventilation, les dispositifs de commande, le rangement et l'irrigation doivent être intégrés aux volumes des serres. En outre, des installations de production d'énergie renouvelable indigène, telle que la géothermie, sont autorisées.

Pour garantir une production optimale des différentes cultures, y compris sur plusieurs niveaux d'exploitation, la hauteur des serres est fixée à 8 mètres au faîte. En effet, lors des futures rénovations des serres, les exploitants ont l'objectif de les densifier en recourant à des cultures par étage, ce qui permet de maximiser l'utilisation de l'espace et d'optimiser les productions.



Figure 5 : Aire de production sur la parcelle n°333 (en jaune)

Cette hauteur assure une certaine marge par rapport aux serres actuelles, dont la hauteur avoisine les 6 mètres au faîte.

Comme le démontre la figure 5 ci-dessus, cette aire prendrait place sur une majeure partie de la parcelle n°333. Au sein de ce bien-fonds, de nouvelles serres seraient construites afin de produire des cultures certifiées bio, telles que certains plantons de légumes et plantes aromatiques.

Aire d'installations techniques

L'aire d'installations techniques, représentée en orange sur la figure 3, est destinée aux installations techniques de grande envergure nécessaires à l'exploitation horticole, tels que des bassins de rétention, des silos à plaquettes, des accumulateurs de chaleur, etc. La hauteur des installations précitées sera au maximum de 10 mètres afin d'assurer une uniformité des hauteurs avec l'aire des constructions. Il convient de spécifier qu'un secteur à constructibilité restreinte est définie sur l'aire d'installations techniques située au sud de la parcelle n°333, réduisant ainsi la hauteur à 5 mètres. Cette démarche vise à ne pas entraver les fonctionnalités écologiques liées au réseau écologique cantonal adjacent.

Aire d'accès et de stationnement

L'aire d'accès et de stationnement, indiquée en gris sur la figure 3, est dédiée au accès, aux espaces nécessaires pour le chargement et le déchargement, à l'entreposage de matériaux et au stationnement. Des secteurs spécifiques au stationnement ont également été prévus. Les places de stationnement pourront ainsi prendre place à l'intérieur de ces derniers. Elles devront être réalisées au moyen de matériaux perméables dans la mesure du possible.

Aire de verdure

L'Ordonnance fédérale sur l'agriculture biologique définit les processus nécessaires pour qu'un produit soit déclaré bio. Les exploitants envisagent donc de conserver les cultures conventionnelles sur le site existant tout en développant de nouvelles cultures de plantes conforme aux standards de Bio Suisse sur la parcelle n°333. Pour obtenir une certification bio, une distance de 10 mètres doit être respectée avec les installations de cultures conventionnelles. Ladite distance est respectée dans le projet de PA et se matérialise au travers d'une aire de verdure inconstructible (aire en vert sur la figure 3).

Cette aire a pour vocation d'assurer une zone tampon sous forme de transition végétale au sein de l'exploitation. Une seconde aire de verdure a été définie à l'extrémité nord du périmètre d'étude et la troisième à l'extrémité sud-ouest du périmètre pour permettre le passage de la faune et interdire toute construction.

Autres dispositions

Afin de limiter l'impact visuel des serres existantes depuis le village de Pomy, un secteur de transition paysagère est défini sur une portion du territoire prévue en aire de production. L'objectif de cette mesure de protection environnementale est de créer un filtre visuel entre la bordure nord du périmètre du PA et son environnement. Au sein dudit secteur, les plantations seront composées d'arbustes ou de buissons d'une hauteur suffisante pour masquer partiellement les serres. Les essences indigènes sont recommandées.

En outre, des limitations quant à l'éclairage sont également prévues au sein de l'art. 5, lettre B, point 11 du règlement du PA. Ainsi, il est prévu que l'illumination soit limitée à la période de 6h00 à 22h00 d'avril à septembre et de 7h00 à 20h00 pour la période d'octobre à mars.

4. Mise à l'enquête

Le dossier de PA a été soumis à l'enquête publique du 1^{er} juin au 30 juin 2024. Durant cette période, une permanence a été organisée par la Municipalité en date du 11 juin 2024 afin de présenter le projet mis à l'enquête.

Le projet de PA « La Borbaz » n'a suscité aucune opposition.

CONCLUSIONS

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

LE CONSEIL GENERAL DE POMY

Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,
vu le préavis n° 2024 – 03 de la Municipalité
entendu le rapport de la commission chargée de l'étude de ce sujet,

DECIDE

Article 1. D'adopter le Plan d'affectation « La Borbaz »

Article 2. D'adopter le règlement communal sur le Plan d'affectation « La Borbaz »

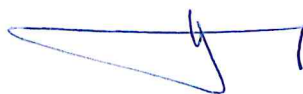
Article 3. D'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes démarches pour mener à terme ce projet et, le cas échéant, à le défendre en justice

Article 4. De réserver l'approbation du Département des institutions et du territoire.

Adopté en séance de Municipalité du 7 octobre 2024.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic:



Y. Débieux



La Secrétaire:



N. Dupertuis