

2 Impact de l'ERE

Sur la ZAB existante

Aucune nouvelle construction n'est admise dans le périmètre de l'ERE. Les cheminements piétons non revêtus et les aménagements légers imposés par leur destination y sont autorisés. De plus, il est prévu une distance de 4 mètres minimum entre la limite de l'espace réservé aux eaux et une nouvelle construction. Entre cette limite de construction et l'espace réservé aux eaux, certains aménagements sont autorisés, tels que jardins, places de stationnement ou routes de desserte à la condition que la circulation puisse s'y effectuer librement en cas d'intervention dans le cours d'eau. C'est la limite de construction qui a été retenue pour l'étude par soucis de simplicité et car elle est la plus impactante dans la zone à bâtir.

Sur les bâtiments existants

Selon la DIME, la transformation des bâtiments dans l'ERE est impactée dès aujourd'hui. En effet, les installations existantes situées dans le périmètre de l'ERE sont désormais non conformes mais bénéficient de la garantie de la situation acquise selon l'art. 69 ss LATeC, c'est-à-dire qu'elles peuvent rester implantées à leur emplacement actuel tout en étant entretenues et rénovées mais ne peuvent bénéficier d'un agrandissement ou d'une transformation qui aggraverait leur non-conformité.

Sur les surfaces agricoles

C'est la limite de construction qui a été retenue pour l'étude par soucis de simplicité et car elle est la plus impactante dans la zone à bâtir. Pour ce qui est de la zone agricole, l'exploitation des terres est limitée dans l'espace réservé aux eaux. Le labour, l'utilisation de produits phytosanitaires ou de fumures y sont entre autres proscrits. Certaines cultures pérennes et les constructions existantes bénéficient de la garantie de la situation acquise. Les surfaces superposées par l'espace réservé aux eaux ne sont plus considérées comme surfaces d'assolement (SDA).

3 Diagnostic zone à bâtir

3.1 Aperçu général de l'emprise de l'ERE sur la zone à bâtir (cf. annexes 1 et 2)

Par rapport au plan d'affectation des zones (PAZ) actuellement en vigueur, 5'130 m² de terrains situés en zone à bâtir sont nouvellement situés dans la limite de construction de l'espace réservé aux eaux (cf. annexes 1 et 2). La plus importante surface nouvelle est située dans la zone d'intérêt général à Sâles et correspond à 2'148m². En revanche, 7'130 m² de zone à bâtir sont désormais sortis de la limite de construction de l'espace réservé aux eaux en raison d'une largeur plus faible de celle-ci ou de la non-reprise de certains tracés sur le portail cartographique. La commune obtient ainsi un bilan de 2000 m² en plus de zone à bâtir constructibles, sous réserve d'autres prescriptions de protection. Les principaux gains ont lieu dans la zone résidentielle faible densité au nord de Romanens (1'166 m²), dans la zone d'intérêt général IG3 au sud de Sâles (1'089 m²), ainsi que dans la zone résidentielle faible densité également située au sud de Sâles (1'707 m²). Les bâtiments situés au chemin de la Grotte 3 et 5, ainsi qu'au chemin du Clos-Pittet 7 à Romanens sont désormais situés hors de l'espace réservé aux eaux.

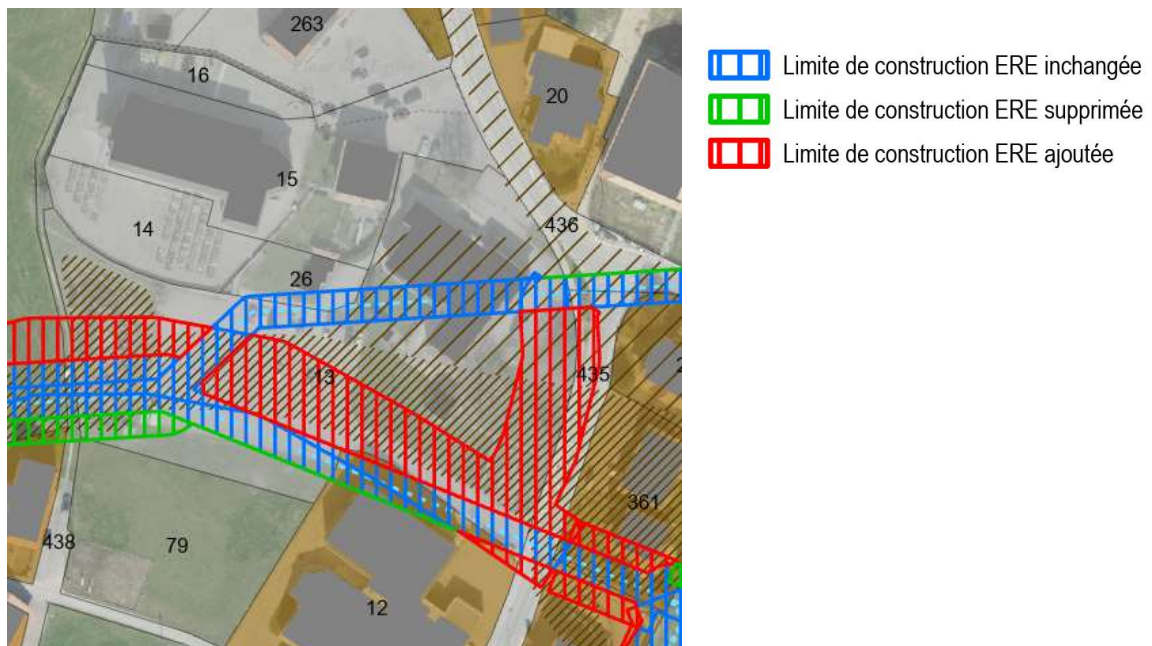
3.2 Secteurs problématiques de la zone à bâtir

3.2.1 Zone d'intérêt général IG1 autour de l'église de Sâles

Par rapport au PAZ actuel, 2'148m² de l'art.13 RF sont nouvellement situés dans la limite de construction d'un espace réservé aux eaux destiné à une future mise à ciel ouvert. Une partie de la surface est actuellement occupée par un parking et sa route d'accès, l'autre partie est située le long de la route communale. Il est à signaler que la majorité de cette surface est située en zone de danger moyen de crues (hachures brunes serrées). Deux cours d'eau enterrés et répertoriés traversent le secteur à l'heure actuelle (hachure bleues). L'un d'eux passe sous l'EMS rendant ce dernier non-conforme mais bénéficiant de la garantie de la situation acquise. Une remise à ciel ouvert du cours d'eau selon le tracé proposé (hachures rouges) permettrait de supprimer la conduite et l'ERE correspondant. Ainsi cela mettrait en conformité l'emplacement du bâtiment et permettrait son remplacement. Le nouvel ERE aura donc un impact certain sur les projets entourant l'avenir de l'EMS.

En conclusion, une réflexion est à mener par la commune dans le secteur sur le tracé des cours d'eau, la prise en compte du danger et l'avenir de l'EMS et du parking.

Nous vous recommandons de prendre contact avec la section lacs et cours d'eaux (M. Maradan) du Service de l'environnement, afin de discuter du cas concret et de la marge de manœuvre pour la réalisation des projets communaux.



3.2.2 Articles 33, 300, et 301 RF zone mixte (garage Brodard) (La Rosaire)

Avec la nouvelle délimitation de l'espace réservé aux eaux, 382 m² situés à l'ouest du cours d'eau enterré sont désormais sortis de la limite de construction (hachures vertes). Malgré cela, une partie des bâtiments reste non-conforme. En revanche, un îlot de 229 m² situé sur la parcelle 301 se retrouve désormais inclus dans la limite de construction en raison d'un tracé différent sur le portail cartographique pour la mise à ciel ouvert prévue au PAZ. En fonction du tracé final retenu, tout ou une partie de la zone pourra être sortie de la limite de construction ce qui permettra sa mise en conformité. A signaler également la présence d'une zone de danger moyen qui sera à réévaluer après la mise à ciel ouvert du cours d'eau.



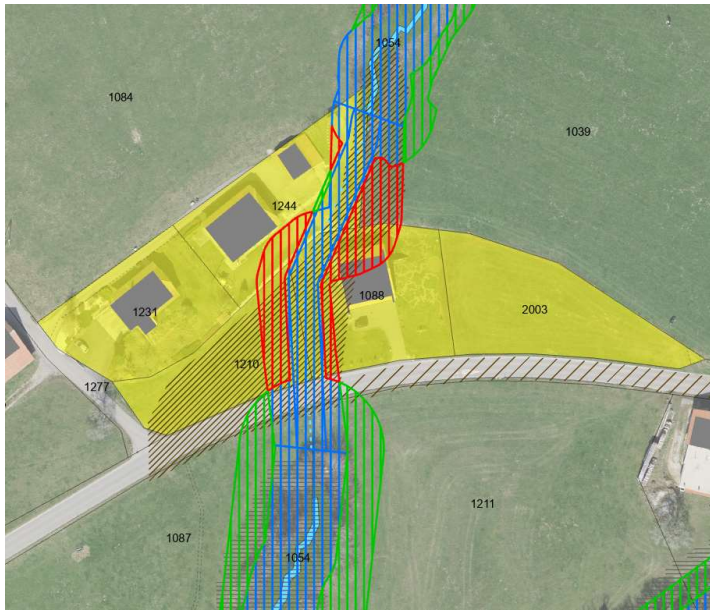
3.2.3 Article 2019 RF zone résidentielle de faible densité (Le Revers)

Un tracé répertorié différent pour le cours d'eau enterré au nord de la parcelle ajoute une surface de 466 m² à la limite de construction de l'espace réservé aux eaux. Tant sur le PAZ que sur le portail cartographique, les deux cours d'eau enterrés sous la parcelle sont prévus d'être mis à ciel ouvert. En cas de mise à ciel ouvert, la totalité ou une partie de la zone à bâtir sera sortie de la limite de construction (Dans le cas du cours d'eau à l'ouest, une partie de la zone restera malgré tout dans la limite de construction après la mise à ciel ouvert). La zone de danger moyen située au nord de la parcelle devra être réévaluée à la suite de ces travaux.



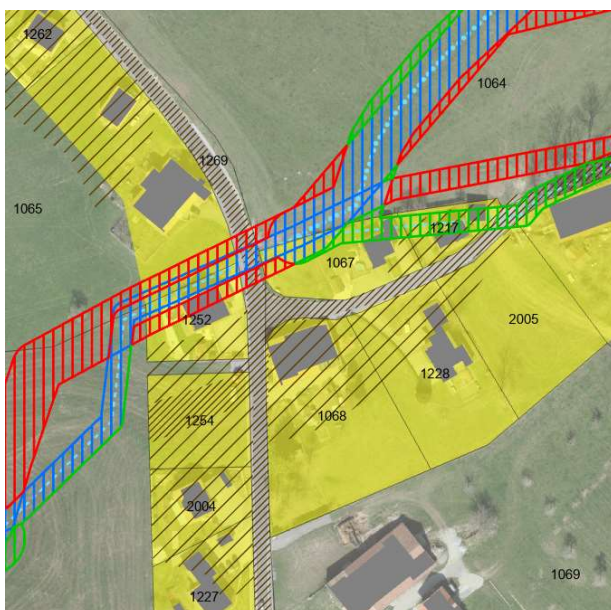
3.2.4 Articles 1210, 1244 et 1088 RF zone résidentielle de faible densité (Romanens)

Un nouveau tracé pour une mise à ciel ouvert ajoute une surface de 663 m² à la limite de construction. La maison située sur l'art. 1088 (Route de Rueyres 24 et 24a) se retrouve désormais partiellement dans la limite de construction entraînant sa non-conformité, mais bénéficiant de la garantie de la situation acquise. De plus, une zone de danger moyen se superpose également en partie sur le tracé.



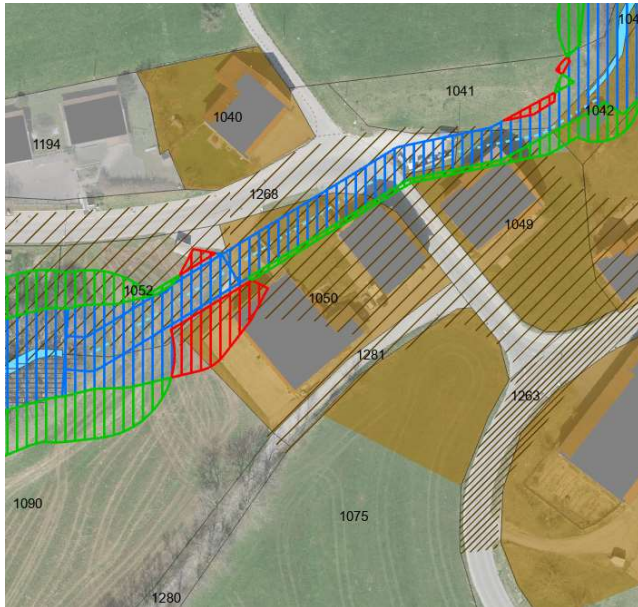
3.2.5 Articles 1067, 1252 et 1065 RF zone résidentielle de faible densité (Romanens)

La prolongation du tracé pour une mise à ciel ouvert ajoute une surface de 468 m² à la limite de construction. La maison située sur l'art. 1252 (Route de Romanens 47) se retrouve désormais partiellement dans la limite de construction entraînant sa non-conformité, mais bénéficiant de la garantie de la situation acquise. Cependant ce sera plus le cas pour les maisons des articles 1067 et 1217.



3.2.6 Article 1050 RF zone village (Romanens)

La prolongation du tracé pour une mise à ciel ouvert ajoute une surface de 194 m² à la limite de construction. Le bâtiment de la route de Rueyres 3a se retrouve désormais partiellement dans la limite de construction entraînant sa non-conformité, mais bénéficiant de la garantie de la situation acquise.



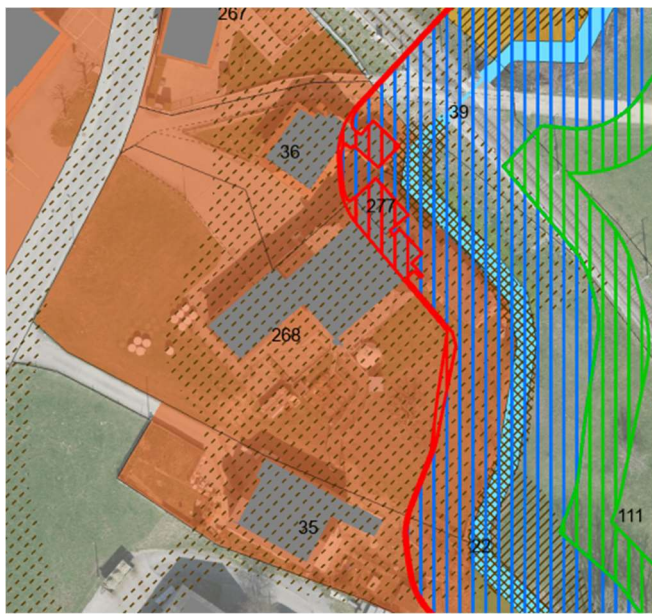
3.2.7 Articles 361, 380 et 12 RF zone village (Sâles)

Un nouveau tracé pour une mise à ciel ouvert ajoute une surface de 285 m² à la limite de construction. Une villa individuelle située sur l'art. 361 (Route de la Joretta 3) se retrouve désormais partiellement dans la limite de construction entraînant sa non-conformité, mais bénéficiant de la garantie de la situation acquise. De plus, une zone de danger moyen se superpose également en partie sur le tracé.



3.2.8 Articles 36 et 268 RF zone village (La Rosaire)

La nouvelle délimitation de l'espace réservé aux eaux ainsi que la limite de construction correspondante ne prennent plus en compte le front des bâtiments existants. Ainsi, les bâtiments situés à la route de la Rosaire 36 (art. 268 RF) et 38 (art. 36 RF) sont désormais en partie dans la limite de construction et donc non-conformes.



3.2.9 Article 616 RF zone résidentielle de faible densité (Maules)

La nouvelle délimitation de l'espace réservé aux eaux ainsi que la limite de construction correspondante ne prennent plus en compte le front des bâtiments existants. Ainsi, le bâtiment situé au chemin du Pâquier 21 (art. 616 RF) est désormais en partie dans la limite de construction et donc non-conforme.

