

De: Stoeri Simon <simon.stoeri@vd.ch>
Envoyé: mardi, 27 juin 2023 07:57
À: P. Gmür Conseil et Développement
Cc: commune@chevilly.ch
Objet: RE: PACom de Chevilly

Monsieur Gmür,

Nous avons bien reçu votre courriel ci-dessous que nous avons analysé.

Nous validons les propositions soumises, soit la suppression des zones de verdure sur les parcelles 42, 43, 488, 489 et 490. En raison de votre argumentaire, nous acceptons que la parcelle 498 ne soit pas soumise à la garantie de la disponibilité des terrains. Enfin, nous acceptons également la modification dans le rapport 47 OAT, mais avec l'ajout suivant : *en dehors des surfaces de jardins/ potagés aménagés en bordure immédiate des bâtiments sis en zone à bâtir.*

Je reste à disposition pour tout complément d'information et vous adresse mes meilleures salutations.

Simon Stoeri – Urbaniste
Direction de l'aménagement
Direction générale du territoire et du logement
Avenue de l'Université 5 – 1014 Lausanne
Tél. 021 316 75 98
simon.stoeri@vd.ch – www.vd.ch/dgtl

De : P. Gmür Conseil et Développement <info@pg-cd.ch>
Envoyé : jeudi, 15 juin 2023 08:22
À : Stoeri Simon <simon.stoeri@vd.ch>
Cc : commune@chevilly.ch
Objet : PACom de Chevilly

Monsieur,

Suite à votre courrier du 10 mai 2023, la Municipalité de Chevilly a repris l'étude de son Plan d'affectation communal.

Les réflexions suivantes découlent de ce courrier:

1. Le redimensionnement de la zone à bâtir doit se concentrer sur les mesures ayant un sens en terme d'aménagement du territoire et non plus viser un bilan équilibré "à tous prix".

En suivant ce principe, vous avez accepté de reconsidérer les projets de nouvelle zone de verdure sur les parcelles 3, 5, 47 et 48, en maintenant les surfaces concernées en zone à bâtir 15 LAT (car ces zones de verdure ne sont justifiées que pour réduire le dimensionnement de la zone à bâtir).

Il s'agit de parcelles évoquées par la commune lors de la séance du 6 mars 2023 et dans le courrier du 4 avril 2023 qui a donné suite à la séance.

Sur la base de ce principe, deux autres zones de verdure du projet présentent des situations absolument comparables:

- Parcelle n° 42: Une zone de verdure correspondant à un jardin partiellement planté de vigne situé au centre de la parcelle a été définie pour réduire le potentiel constructif de la parcelle. Il est manifeste que cette surface présente des caractéristiques qui devrait conduire à un traitement identique aux parcelles mentionnées précédemment;

- Parcelle n° 43: Une zone de verdure correspondant à un jardin avec barbecue et autres aménagements ceinturé d'un mur. Il est également manifeste que cette surface présente des caractéristiques qui devrait conduire à un traitement identique aux parcelles mentionnées précédemment. Le périmètre du territoire urbanisé devrait être corrigé en conséquence comme cela a été fait pour les autres parcelles;

Une autre situation semble comparable. Elle concerne les parcelles n° 488, 489 et 490.

Ces parcelles sont actuellement affectées par le PQ "Champ Record".

Celui-ci définit des aires arborisées qui sont explicitement prise en compte dans le potentiel constructible des parcelles par le règlement du PQ.

Une partie de cette aire arborisée (étendue au même alignement sur la parcelle n° 491) a été convertie en zone de verdure 15 LAT dans le projet de PACom avec comme unique but de redimensionner la zone à bâtir (suppression dans le RPACom de la prise en compte de la surface dans le calcul du CUS).

Sur la base de votre détermination du 10 mai 2023, la réalisation de cette nouvelle zone de verdure 15 LAT perd sa justification.

2. Rapport 47 OAT

Le rapport 47 OAT définit les critères de dézonage suivants:

1. Dézonage dans les franges de la zone à bâtir en zone agricole.

Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé. Les secteurs qui répondent aux critères des surfaces d'assolement sont dézonés en priorité ;

2. Affectation en zone de verdure des espaces vides de moins de 2500 m² situés au milieu du bâti ou dans la frange de la zone à bâtir lorsque ces zones de verdure sont réservées au secteur de dégagement de constructions existantes, difficilement exploitable pour l'agriculture ;

3. Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti pour définir les choix de dézonage.

Le point 1 présente une certaine ambiguïté par rapport aux parcelles mentionnées ci-dessus.

Le point 2, repris des critères de la fiche d'application n'a pas vraiment d'application à Chevilly (il n'existe pas de surface d'une telle surface).

Dès lors, il est proposé de compléter le point 1 de la manière suivante: "Dézonage dans les franges de la zone à bâtir en zone agricole en dehors des surfaces de jardins aménagés. Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé. Les secteurs qui répondent aux critères des surfaces d'assolement sont dézonés en priorité" et de supprimer le point 2.

3. Disponibilité foncière

Sur la base des critères définis par la DGTL, la parcelle n° 498 est théoriquement concernée.

La parcelle n° 498 présente la particularité qu'elle fait l'objet d'un transfert de droit au profit de la parcelle n° 497 (voir extrait RF en annexe) qui se cumule avec les restrictions découlant des distances aux limites: <image.png>

Le maintien en zone à bâtir est impératif si on ne veut pas rendre non conforme la construction sur la parcelle n° 497, par contre la constructibilité du reste de la parcelle est très restreinte, rendant illusoire une construction.

Dans ces conditions, la commune serait amenée à considérer qu'une certaine constructibilité est réalisée sur la parcelle (en étant transférée sur la parcelle 497). Dès lors la question de la soumission aux dispositions sur la disponibilité foncière est posée.

Considérant ce qui précède, nous vous prions de bien vouloir vous déterminer sur les points suivants:

- Maintien de la zone à bâtir 15 LAT de l'intégralité des parcelles n° 42, 43, 488, 489, 490 et 491;
- Modification de la formulation sur les principes de dézonage dans le rapport 47 OAT;
- Non soumission aux dispositions sur la disponibilité foncière de la parcelle n° 498.

En restant à votre entière disposition pour toute question, je vous présente, Monsieur, mes meilleures salutations.
Philippe Gmür

P. Gmür Conseil et Développement Sàrl
14, ch. de Villardin, 1004 Lausanne
021 683 02 77
079 237 42 55
www.pg-cd.ch