



# Plan d'affectation communal de Chevilly

Séance de présentation publique

29 août 2023

P. Gmür, urbaniste REG A – FSU, mandataire de la commune

1. Le Plan d'affectation communal
2. Les objectifs du plan d'affectation communal
3. Le redimensionnement de la zone à bâtir concernée par le logement
4. La zone à bâtir concernée par le logement
5. La zone affectée à des besoins publics et la zone mixte
6. Les mesures prises pour la protection des biotopes
7. Les contraintes environnementales
8. La disponibilité foncière et la taxe sur la plus-value
9. Les indemnisations pour dézonage
10. La mise à l'enquête
11. Réponse aux questions

## **1. Le Plan d'affectation communal**

Le Plan concerne l'ensemble du territoire communal à l'exception du périmètre du Plan d'affectation cantonal de la Venoge.

Le Plan d'affectation communal remplace :

- le Plan général d'affectation (Plan d'affectation et la police des constructions) de 1994 et
- le Plan de quartier «Champ-Record» de 2008.

## 2. Les objectifs du Plan d'affectation communal

La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a été modifiée le 1<sup>er</sup> mai 2014 et le Plan directeur cantonal a été modifié sur la base de la nouvelle LAT en 2018.

Ces modifications portent sur l'obligation de dimensionner les zones à bâtir selon les besoins prévisibles pour les 15 prochaines années.

Les modifications de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) en 2018 ont également modifié les procédures, la terminologie des zones et le contenu des plans et règlements.

Le projet porte sur les points suivants:

- Le redimensionnement de la zone à bâtir
- La définition des zones affectées à des besoins publics
- L'intégration des mesures liées à la biodiversité
- L'intégration des mesures liées à l'environnement

### 3. Le redimensionnement de la zone à bâtir concernée par le logement 1/3

Le redimensionnement se base sur un accroissement du nombre d'habitants de 0,75% par année (année de référence 2015).

La capacité d'accueil des zones à bâtir est définie sur les bases suivantes:

- a. Calcul des droits à bâtir selon les densités d'utilisation (surfaces de plancher autorisées selon le règlement) des différentes zones. (Le nombre d'habitants est calculé de manière standard sur la base de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher/ habitant)
- b. Calcul des réserves dans les surfaces bâties ou partiellement bâties (droit à bâtir – surface construite)
- c. Calcul des réserves dans les surfaces affectées non construites.

### 3. Le redimensionnement de la zone à bâtir concernée par le logement 2/3

Le redimensionnement est effectué selon les critères suivants:

1. Parcelle construite à affecter pour une autre utilisation (zone à affecter à des besoins publics ou zone d'activités).  
(Une affectation zone à affecter à des besoins publics ou zone en mixte avec d'autres usages que du logement est également possible) ;
2. Parcelle ou partie de parcelle non construite et non aménagée attenante à de la zone agricole et en dehors du territoire urbanisé ;
3. Parcelle non construite présentant un intérêt pour la mise en valeur de bâti inscrit dans un inventaire (conversion en zone de verdure) ;
4. Adaptation de zone à des limites naturelles ou à des limites de parcelles.

Le principe important suivant a été appliqué:

Recherche de toutes les possibilités de renoncer au dézonage en application des fiches d'application éditées par le Canton, donc au plus près de ce qui est obligatoire



— Territoire urbanisé

### **3. Le redimensionnement de la zone à bâtir concernée par le logement 3/3**

Le redimensionnement est effectué selon les critères suivants:

1. Parcelle construite à affecter pour une autre utilisation (zone à affecter à des besoins publics ou zone d'activités).  
(Une affectation zone à affecter à des besoins publics ou zone en mixte avec d'autres usages que du logement est également possible) ;
2. Parcelle ou partie de parcelle non construite et non aménagée attenante à de la zone agricole et en dehors du territoire urbanisé ;
3. Parcelle non construite présentant un intérêt pour la mise en valeur de bâti inscrit dans un inventaire (conversion en zone de verdure) ;
4. Adaptation de zone à des limites naturelles ou à des limites de parcelles.

Le principe important suivant est appliqué:

Recherche de toutes les possibilités de renoncer au dézonage en application des fiches d'application éditées par le Canton, donc au plus près de ce qui est obligatoire

**La capacité d'accueil de la zone à bâtir présente un surdimensionnement de 39 habitants.**

**Ce surdimensionnement est considéré comme incompressible**



 Surfaces dézonées

#### 4. La zone à bâtir concernée par le logement

Les modifications des règles applicables pour ces zones sont les suivantes:

##### Zone centrale (ancienne zone du village)

- Le coefficient d'occupation du sol est supprimé. Le coefficient d'utilisation du sol (surface brute de plancher / surface constructible de la parcelle) reste à 0,5.
- La hauteur des constructions existantes doit en principe être maintenue. Une surélévation peut être acceptée pour permettre une meilleure utilisation des combles pour autant qu'elle soit bien intégrée.
- La hauteur des nouvelles constructions est de 6,50 m à la corniche (8,0 m pour les bâtiments agricoles). (PGA actuel h = 6,0 m)

##### Zone d'affectation de faible densité (ancien plan de quartier «Champs Record»)

- Les aires d'implantation sont abandonnées (remplacées par des distances aux limites de 5 m (10 m entre deux bâtiments))
- Le coefficient d'occupation du sol est supprimé. Le coefficient d'utilisation du sol (surface brute de plancher / surface constructible de la parcelle) reste à 0,4.
- La hauteur des nouvelles constructions est de 6,0 m à la corniche. Pas de changement

## **5. Zone affectée à des besoins publics et la zone mixte**

La zone affectée à des besoins publics concerne l'église, les fontaines couvertes, la fontaine de Favilly et l'ancien abattoir.

Les conditions de construction sont définies pour chaque objet (maintien pour l'église et les couverts de fontaine et des mesures d'utilisation du sol prescrites pour l'ancien abattoir).

La zone mixte concerne le bâtiment de l'administration communale et la grande salle.

Elle permet du logement dans le bâtiment communal

## **6. Zone de verdure**

Une zone de verdure est intégrée sur la parcelle n° 17 à côté de l'église

## 7. Les mesures liées à la protection des biotopes

Les mesures de protection des biotopes sont basées sur les principes suivants:

- Délimitation des biotopes d'importance nationale, régionale et locale (prairies sèches) et affectation en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT
- Le biotope situé sur la parcelle n° 25 est également affecté dans un tel secteur (zone humide et boisement)
- La gestion agricole doit assurer la conservation à long terme des biotopes.  
Les mesures de gestion font l'objet de convention entre les exploitants et les services cantonaux (direction de l'agriculture) -> en partie déjà en vigueur

## **7. Les contraintes environnementales**

### **a. La protection des eaux**

Les zones de protection des eaux S1, S2 et S3 sont mentionnés sur le plan. Ces périmètres sont déjà en vigueur. Il s'agit de limitations des constructions (S1 et S2), de gestion (pas d'utilisation agricole pour S1 – utilisation extensive pour S2) et d'infiltration (S1 à S3)

Des espaces réservés aux eaux sont définis en bordure des cours d'eau.

Il s'agit d'espaces en principe inconstructibles et exploités de manière extensive. Ils garantissent les différentes fonctions naturelles, la protection contre les crues et la mise en valeur de son potentiel socio-économique.

Les dispositions sont définies par le droit fédéral et cantonal.

La largeur de l'espace réservé aux eaux dépend de la largeur du cours d'eau.

### **b. La forêt**

L'aire forestière est figurée à titre indicatif et est soumise à la législation fédérale et cantonale

## **8. La disponibilité foncière et la taxe sur la plus-value**

### **a. La disponibilité foncière**

Comme les zones à bâtir doivent être dimensionnée par rapport aux besoins pour les 15 prochaines années, il faut définir les règles permettant de garantir que les terrains disponibles soient disponibles pour la construction.

Le droit cantonal définit différentes possibilités de garantir cette disponibilité.

Pour la commune de Chevilly, le dispositif ne concerne que la parcelle n° 485 qui n'est pas bâtie.

Les règles suivantes ont été définies:

- De fixer un délai de 10 ans pour réaliser une construction.
- En cas de non-respect du délai, une taxe incitative est imposée. Elle s'élève à 1% dès la 1<sup>ère</sup> année qui suit le délai, puis est augmentée de 0,5% les années suivantes. Le taux ne pourra pas excéder 5% de la valeur

### **b. La taxe sur la plus-value**

Selon l'appréciation de la commune, aucune parcelle ne sera soumise à la taxe sur la plus-value.

## 9. Les indemnisations pour déclassement

Les droits à bâtir sont réduits en cas dézonage ou si l'affectation diminue les possibilités constructibles.

Le déclassement est constitué si le dézonage ou la diminution des droits est effective.

Cela signifie que dans de nombreux cas, il n'y a pas de déclassement par exemple lorsque le plan d'affectation était déjà manifestement surdimensionné.

Dans un cas de déclassement, il y a une expropriation matérielle.

Le propriétaire qui estime avoir le droit à une indemnité pour expropriation matérielle dispose d'un délai d'une année pour la demander à partir de l'entrée en force de la mesure d'aménagement.

Le requérant doit adresser sa demande par écrit à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL).  
Après instruction, la DGTL rend une décision susceptible d'un recours au Tribunal cantonal et au Tribunal fédéral.

## 10. La mise à l'enquête

### Contenu du dossier (soumis à la consultation publique)

- Plan d'affectation (ensemble de la commune et zoom sur la zone à bâtir)
- Règlement du Plan d'affectation communal

Accompagné de :

- Rapport explicatif selon l'art 47 OAT
- Plan du territoire urbanisé

### Consultation du dossier

**Le dossier peut être consulté du 26 août 2023 au 25 septembre 2023 au bureau communal**

Le lundi de 17h30 à 19h00 ou sur demande

Le dossier peut être consulté durant le délai d'enquête sur le site [www.chevilly.ch](http://www.chevilly.ch)

## 11. Réponse aux questions