



Commune de Chevilly

Chevilly, le 25 novembre 2024

Préavis Municipal N° 01/25 Plan d'affectation communal de la Commune de Chevilly

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Contexte historique

Le Plan général d'affectation et de police des constructions actuellement en vigueur a été approuvé le 10 juin 1983.

Le Plan directeur cantonal est entré en vigueur en 2008 et plusieurs adaptations se sont succédées depuis. Ce document définit notamment les conditions du dimensionnement des zones de logement et mixtes (mesure A11).

Depuis le 1^{er} mai 2014, l'article 15 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) prescrit que « les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes » et que « les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites ».

Les dispositions de la LAT et du Plan directeur cantonal conduisent à constater que le Plan général d'affectation n'est plus conforme et que la zone à bâtir pour du logement et mixte doit être redimensionnée.

Dans ce contexte, la commune de Chevilly a l'obligation d'adapter son Plan d'affectation.

II. Justification du projet

Les objectifs principaux du nouveau Plan d'affectation communal sont :

- La définition des surfaces affectées à l'habitation et mixtes.
- La redéfinition des affectations.
- La définition des surfaces des zones affectées à des besoins publics.
- L'affectation de deux biotopes d'importance cantonale.
- L'adaptation de la terminologie des zones à la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (Normat).

Le dimensionnement des surfaces affectées à l'habitation et mixtes est défini par le Plan directeur cantonal qui fixe les potentiels d'accueil d'habitants à l'horizon 2036. Pour la commune, il s'agit d'un potentiel de 331 habitants. La capacité d'accueil d'habitants (1 habitant standardisé correspond à une surface de 50 m² de plancher) du Plan d'affectation communal devrait correspondre au potentiel autorisé mentionné.

III. Description du Plan d'affectation communal

Le périmètre du plan correspond au périmètre du territoire communal, à l'exclusion du périmètre du Plan d'affectation cantonal N° 284 « La Venoge » qui définit l'affectation des cours de la Venoge et du Veyron et de leurs abords ;

Le Plan d'affectation définit les zones selon les dispositions suivantes :

- Définition des zones à bâtir vouées à du logement ou mixtes (logement - besoins publics).
- De manière à redimensionner la zone à bâtir, des dézonages ont été étudiés selon les critères suivants :
 - Dézonage dans les franges de la zone à bâtir et répondant potentiellement aux critères des surfaces d'assolement.
 - Un secteur proche de l'église avec une vocation de dégagement (parcelle n° 17) est converti en zone de verdure.
 - Quelques ajustements des affectations pour coordonner les limites avec celles du parcellaire ou pour intégrer des parties de bâtiments actuellement à cheval sur la zone à bâtir et la zone agricole sont également réalisés.

Comme le montre le tableau en annexe du rapport explicatif selon l'art 47 OAT de l'enquête complémentaire, le bilan selon le Plan d'affectation communal présente un surdimensionnement considéré comme incompressible de 39 habitants potentiels.

- La surface dézonée (passant de la zone à bâtir à la zone agricole) est au total de 4'200 m².
- La surface convertie (passant de la zone à bâtir à la zone de verdure) est au total de 203 m².
- Deux surfaces sont zonées (passant de la zone agricole à de la zone à bâtir) avec une surface totale de 362 m².
- Définition des zones affectées à des besoins publics, à savoir la parcelle de l'église de l'ancien abattoir et les fontaines publiques.
- Le secteur où se trouve le bâtiment communal est affecté en zone mixte (logement – utilisation publique).
- Définition d'un espace réservé aux eaux au ruisseau du Baivin.

Par rapport aux dispositions du Règlement du Plan général d'affectation, en vigueur depuis 1994, les modifications significatives suivantes sont apportées :

- Le canton a défini une norme définissant les différentes affectations (directive Normat 2). Les dénominations des zones reprennent la typologie de la directive.
- Dans la zone centrale 15 LAT (ancienne zone du village), les conditions d'utilisation ont été redéfinies.
- Des règles spécifiques ont été définies pour la zone affectée à des besoins publics 15 LAT destinée à des constructions et des installations d'intérêt général.

Les nouvelles règles sont différenciées pour chaque type de zone.

- Le secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT est une affectation superposée à la zone agricole. Il est destiné à assurer la conservation à long terme de deux biotopes protégés au sens de la législation sur la protection de la nature. Cette zone est inconstructible et non aménageable. Son utilisation doit faire l'objet d'une convention avec le service cantonal concerné.
- Pour les nouvelles constructions, transformations ou changement d'affectation des constructions, les besoins en stationnement pour les voitures et les vélos sont calculés selon les normes VSS en vigueur.

Le nombre de places de stationnement pour les voitures est toutefois au minimum de 2 places par logement ou de 1 place pour les studios et les logements de 1 pièce, ainsi que de 1 place pour les visiteurs par tranche de 2 logements.

- Les bâtiments neufs ou rénovés, atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur, bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des indices d'occupation ou d'utilisation du sol.

L'utilisation active et passive des énergies renouvelables est encouragée.

Les installations solaires suffisamment adaptées aux toits au sens de la législation fédérale et qui ne portent pas d'atteinte majeure aux biens culturels d'importance nationale ou cantonale ne nécessitent pas d'autorisation.

Les autres installations solaires, notamment les installations au sol de plus de 8 m², sont soumises à autorisation.

Pour apprécier la conformité des installations solaires, un dossier est transmis préalablement à la commune.

- Les arbres, bosquets et haies non soumis au régime forestier et de valeur sont inventoriés dans le Plan communal de classement des arbres en application de la LPNMS. Ils doivent, dans la mesure du possible, être sauvegardés. La préservation des biotopes au sens de l'art. 18 LPN doit être assurée.
- Toute construction ou intervention susceptible de toucher un arbre doit être autorisée préalablement par la Municipalité et le cas échéant par le service cantonal en charge de la protection de la nature.
- Des dispositions favorisant la faune ont été intégrées dans le Règlement (éclairage extérieur, réfection et démolition de constructions).
- Les dispositions de police des constructions sont définies.

Le Plan d'affectation communal prévoit un dimensionnement des zones à bâtir vouées au logement et mixtes conforme aux dispositions du Plan directeur cantonal.

IV. Oppositions

Le projet de Plan d'affectation communal a été soumis à l'enquête publique du 26 août 2023 au 25 septembre 2023. Six oppositions ont été déposées.

Des audiences de conciliation ont été conduites par la Municipalité et son mandataire les 28 et 29 novembre 2023 avec chaque opposant.

A l'issue de ces audiences, des notes de séance ont été envoyées aux opposants.

À la suite de cette démarche, une enquête complémentaire a été réalisée du 17 août 2024 au 16 septembre 2024.

Aucune nouvelle opposition n'a été déposée.

Quatre oppositions ont été retirées (sous réserve de l'acceptation des projets tels que soumis à enquêtes) et deux oppositions ont été maintenues.

Il convient de rappeler qu'il appartient au Conseil communal de statuer sur les oppositions en parallèle à l'approbation du Plan d'affectation communal.

Opposition de Mme Christiane Maillefer

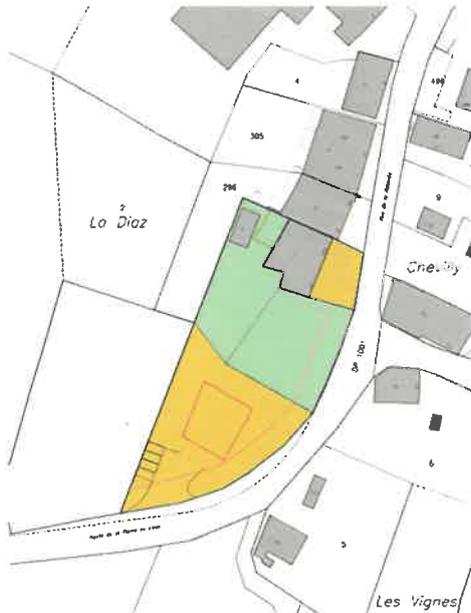
Objet de l'opposition

a. Inégalité de traitement

Des propriétaires ont pu conserver leur jardin, alors que le jardin de la parcelle n° 1 est dézonné.

b. Refus du dézoning prévu

Le projet de Plan d'affectation communal prévoit un dézoning de la partie Sud de la parcelle. N° 1. L'opposition demande que le dézoning soit organisé de manière différente, en prévoyant le maintien de deux secteurs en zone à bâtir au sud et au nord, selon la répartition suivante :



En jaune la zone à bâtir, en vert la zone agricole

Cette organisation des zones d'affectation permettrait de réaliser un accès depuis le Sud de la parcelle.

Réponse à l'opposition

a. La Municipalité a appliqué les mêmes principes pour tous les propriétaires, mais les situations sont très variables. Cela implique que des décisions différentes peuvent être prises pour prendre en considération les conditions spécifiques de chaque parcelle, partie de parcelle ou groupe de parcelles.

Lorsque les jardins sont aménagés et séparés physiquement des terres agricoles, ils sont maintenus en zone à bâtir (zone centrale 15 LAT). Lorsqu'il s'agit de surfaces non aménagées et contiguës à la zone agricole, comme c'est le cas pour la partie Sud de la parcelle n° 1, les surfaces doivent être dézonnées.

b. La réorganisation des différentes zones proposée par l'opposante ne répond pas aux principes d'aménagement du territoire qui vont au-delà de l'obligation de redimensionner la zone à bâtir, mais doivent également répondre au principe d'une organisation rationnelle du territoire.

La réalisation d'une zone agricole prévue entre des constructions n'est pas adaptée.

Une utilisation rationnelle des droits à bâtir selon le projet de Plan d'affectation communal et la réalisation d'un accès depuis le nord-est de la parcelle sont tout à fait possible.

Finalement, on mentionnera qu'une conversion la surface soustraite à la zone constructible en zone de verdure plutôt que de la déclasser en zone agricole a été soumise à la Direction générale du territoire et du logement. Comme la surface concernée n'est pas aménagée et qu'elle est contiguë à de la zone agricole (elle est elle-même utilisée actuellement sous forme d'une prairie agricole), elle doit être dézonnée en zone agricole.

Considérant ce qui précède, l'opposition doit être levée.

2. Opposition de M. Michel Lugeon

Objet de l'opposition

- a. Refus du maintien des parcelles n° 89 et 90 en zone à bâtir car elles sont situées en dehors du territoire urbanisé.
- b. Refus de l'extension de la zone à bâtir sur la parcelle n° 506. Cette extension ne se justifie pas car le secteur n'est pas construit.
- c. Refus du dézonage sur la parcelle n° 1. Le Plan général d'affectation prenait en compte un accès depuis le Sud, ce qui n'est plus le cas dans le projet de Plan d'affectation communal.
- d. Refus du projet de dézonage sur la parcelle n° 297. Le Plan général d'affectation prenait en compte l'occupation actuelle du bâtiment et des surfaces disponibles.
- e. Refus du dézonage de la parcelle n° 501 en zone agricole. Ce dézonage supprime un accès direct de la parcelle n° 485 au domaine public.
- f. Refus des règles sur la disponibilité foncière qui ne s'applique pas à des parcelles partiellement construites permettant la réalisation d'un nouveau bâtiment. Les règles prévues dans le Plan d'affectation communal seraient contraires à la fiche d'application cantonale concernant ce sujet. Les parcelles n° 5 et 47 sont mentionnées comme exemple.
- g. Demande que le Règlement soit complété à son article 4.1. Zone centrale 15 LAT de la manière suivante : « Le nombre inscrit au contrôle des habitants n'est pas limité, ni maintenant, ni dans le futur par les dispositions du Règlement PACom ou tout autre règlement. »
- h. Demande que le Règlement soit complété à son art. 39 Disponibilité foncière de la manière suivante : « Si dans le délai légal, les propriétaires concernés ne reçoivent pas de permis de construire pour cause de restrictions ou d'interdiction de la part de la Commune, du Canton ou de la Confédération, la taxe ne peut pas être perçue ».

Réponse à l'opposition

- a. Le territoire urbanisé est une donnée de base utilisée pour cadrer le développement de l'urbanisation. Il comprend les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir formant le cœur d'une localité, y compris les terrains non bâtis à vocation à être construits. Il faut le différencier de la zone à bâtir qui est définie par les plans d'affectation.

En ce qui concerne les parcelles n° 90 et 89, elles sont éloignées du centre du village, sont construites et sont affectées entièrement respectivement partiellement en zone à bâtir. Dès lors, le maintien entier respectivement partiel en zone à bâtir dans le nouveau Plan d'affectation communal est justifié même si elles ne se trouvent pas dans le territoire urbanisé.

- b. Sous réserve de situations justifiées par des choix d'affectation, on cherche à faire correspondre les limites des affectations avec des limites de parcelle. Sur la base de ce principe, l'affectation sur la parcelle n° 506 a été modifiée pour faire correspondre les limites de la zone d'affectation et celle de la parcelle. Il s'agit d'une modification technique qui ne porte atteinte à aucun intérêt majeur.
- c. Le dézonage partiel de la parcelle n° 1 est justifié par le redimensionnement de la zone à bâtir. Une utilisation rationnelle des droits à bâtir selon le projet de Plan d'affectation communal et la réalisation d'un accès depuis le nord-est de la parcelle sont tout à fait possible.
- d. La mise à l'enquête complémentaire a supprimé le projet de dézonage sur la parcelle n° 297. Ce point de l'opposition est donc devenu sans objet.
- e. L'accès à la parcelle n° 485 est assuré par des servitudes de passage sur les parcelles 36 et 484. La fusion récente des parcelles n° 484 et 485 a encore minimisé cette problématique. Un accès par la parcelle n° 501 n'est donc pas obligatoire.

Son dézonage est justifié par le fait qu'elle n'est pas construite et est contiguë à la zone agricole (elle est elle-même utilisée actuellement sous forme agricole).

f. Suite à la fusion des parcelles n° 484 et 485, les dispositions sur la disponibilité foncière ne s'appliquent plus.

La mise à l'enquête complémentaire a supprimé les dispositions concernant la disponibilité foncière.

Aucune opposition n'a été déposée contre cette suppression.

Ce point de l'opposition est devenu sans objet.

g. Un plan d'affectation définit les possibilités de construire. Dans le cas du Plan d'affectation communal par des coefficients d'utilisation du sol qui sont les rapports entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible des terrains.

Il ne définit pas le nombre d'habitants qui peuvent utiliser les surfaces autorisées.

Dès lors, il n'y a pas lieu d'introduire une disposition relative à une inscription au contrôle des habitants, si tant est qu'une telle disposition aurait pu être prise.

h. La mise à l'enquête complémentaire a supprimé les dispositions sur la disponibilité foncière.

Ce point de l'opposition est devenu sans objet.

Considérant ce qui précède, l'opposition, devenue partiellement sans objet, doit être levée.

V. Conclusion

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

Le Conseil Général de Chevilly

- vu l'article 42 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC),
- vu le préavis N° 01/25 « Plan d'affectation communal de la Commune de Chevilly »,
- oui le rapport de la Commission désignée pour étudier ce projet,
- considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'adopter le projet de décision statuant sur l'opposition de Mme Christiane Maillefer,
2. d'adopter le projet de décision statuant sur l'opposition de M. Michel Lugeon,
3. d'adopter le projet de Plan d'affectation communal,
4. donne tous pouvoirs à la Municipalité pour la réalisation des opérations liées à la mise en vigueur du Plan et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Pour la MUNICIPALITE

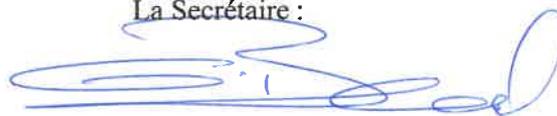
Le Syndic :



Jean-François Braissant



La Secrétaire :



Gabrielle Briand

Annexes :

- Plan et Règlement du Plan d'affectation communal
- Projets de décision sur les oppositions

Délégué de la Municipalité : M. Stéphane Ecuyer, Municipal