



Chevilly, le 4 avril 2023

Commune de Chevilly

Direction générale du territoire  
et du logement  
Avenue de l'Université 5  
1014 Lausanne  
M. S. Stoeri

### **Chevilly : Examen préalable du plan d'affectation communal – Suite de la séance du 6 mars 2023**

Monsieur,

Suite à notre séance du 6 mars 2023, la Municipalité revient comme convenu sur les éléments de divergence avec la détermination de la DGTL.

#### 1. Délimitation du territoire urbanisé

Vous avez contesté la délimitation du territoire urbanisé sur les parcelles 5, 37, 41, 42 et 47.

Comme indiqué en séance, la délimitation du territoire urbanisé a été réalisée sur la base des visites sur le terrain.

Vous trouverez en annexe un dossier photographique illustrant les situations sur les parcelles n° 5, 37, 47 (et 48). Vous constaterez que la limite du territoire urbanisé correspond aux parties largement aménagées de ces parcelles, voire même que les jardins s'étendent jusqu'à la limite de parcelle, au-delà du territoire urbanisé pris en compte sur les parcelles 5 et 47 (et 48).

En ce qui concerne les parcelles n° 37 et 42, nous vous rappelons la jurisprudence AC.2019/0384 qui traite de la question d'une brèche dans un milieu bâti comparable. A noter au surplus que les surfaces contestées sont des jardins aménagés.

#### 2. Estimation des réserves en zone à bâtir

Notre Municipalité tient à rappeler que les réserves potentielles ne doivent pas être prises en considération lorsque la largeur des parties non construites ne permet aucune extension et que les potentiels sont très limités.

#### 3. Affectation de parties de parcelles à la zone agricole 16 LAT plutôt qu'à la zone de verdure 15 LAT

La Municipalité a considéré que tous les efforts devaient être conduits pour dimensionner la zone à bâtir pour respecter la mesure A11 du Plan directeur cantonal. Les zones de verdure 15 LAT permettent de maintenir la zone à bâtir dans des périmètres aménagés en diminuant les droits à bâtir en fonction de cet objectif.

Nous avons pris note que la DGTL considère maintenant qu'un surdimensionnement incompressible n'est pas exclu pour notre commune, moyennant le respect des autres conditions liées à la planification des zones à bâtir.

La situation se présente ainsi :

Parcelles n° 3, 47 et 48 : Les secteurs maintenus en zone à bâtir (zone de verdure 15 LAT) correspondent à des jardins aménagés et des potagers avec des plantations d'agrément. Ils sont clairement délimités sur le terrain.

Parcelle n° 5 : Le secteur maintenu en zone à bâtir (zone de verdure 15 LAT) correspond à un jardin aménagé et un potager avec des plantations d'arbres. Bien que géré de manière plus extensive que les parcelles 3, 47 et 48, il s'agit de manière évidente d'un usage non agricole. Il est clairement délimité sur le terrain.

Parcelle n° 37 : Il faut tout d'abord mentionner que la partie de la parcelle concernée constitue clairement une brèche dans le milieu bâti (construction de part et d'autre). Par ailleurs, elle est plantée d'arbres d'ornement.

Le droit hors de la zone à bâtir et sa jurisprudence limite l'utilisation de la zone agricole. On peut notamment mentionner des restrictions concernant des arbres d'ornement et d'agrément (y compris des vergers sans vocation agricole, des aménagements de parcelles tels que des potagers aménagés, des barbecues, des biotopes ou des petites constructions).

Notre Municipalité considère donc que la démonstration de l'inadéquation d'une affectation agricole est apportée. Elle créerait une situation dérogatoire sur les parcelles concernées et aucune utilisation agricole ne pourrait y être pratiquée sauf à s'abstraire du droit de la propriété.

Nous vous laissons nous indiquer si, au vu de cette situation et de votre considération concernant l'utilisation de la notion d'incompressibilité de la zone à bâtir pour notre commune, si ces surfaces doivent être maintenues dans le projet de plan d'affectation en zone de verdure ou s'il faut les maintenir en zone centrale 15 LAT.

En ce qui concerne la parcelle n° 41, la Municipalité pourrait entrer en matière pour un dézonage en zone agricole, malgré son usage en jardin non aménagé.

#### 4. Dédensification

Comme mentionné en séance, l'affectation des parcelles 472, 473, 484 et 485 en zone de faible densité se justifie par la typologie des constructions existantes et la continuité avec le secteur de Champ Record.

Vous trouverez en annexe une photo de la parcelle n° 485 (actuellement non construite) et de la parcelle n° 487.

#### 5. Commerce

Comme mentionné en séance, la mention de l'impossibilité de créer une surface de vente de plus de 2500 m<sup>2</sup> est totalement inappropriée pour notre commune qui ne dispose plus d'aucune épicerie depuis de nombreuses années.

Vous posez l'hypothèse qu'une surface de vente de 2500 m<sup>2</sup> répartie sur plusieurs projets dans la commune n'est pas exclue.

La Municipalité rappelle que la mesure D13 du Plan directeur cantonal mentionne que « Le cumul de projets est traité selon la logique des études d'impact, en analysant

notamment le trafic supplémentaire généré par l'installation ». cela signifie que la mobilité (motorisée) doit se cumuler dans ses impacts entre les différents commerces, ce qui n'est pas plausible pour une petite commune comme la nôtre.

## 6. Cimetière

La Municipalité ne comprend pas le refus de la DGTL d'affecter le cimetière en zone d'utilité publique au motif qu'il s'agirait d'une surface inscrite à l'inventaire des surfaces d'assolement. Il est manifeste que cette surface ne répond pas aux critères de l'inventaire. Soit celui-ci doit être corrigé, soit vous devez considérer qu'il entre dans les 3,5% de déduction qu'il prévoit.

Nous précisons qu'en cas de maintien en zone agricole, la commune continuera à ne pas soumettre les aménagements au droit hors de la zone à bâtir.

Finalement, nous vous rappelons que nous attendons une coordination avec la DGMR concernant les normes de stationnement et en particulier le souhait de maintenir la règle des places de stationnement minimales imposées dans un village mal desservi par les transports publics.

Dans l'attente de votre détermination, nous vous présentons, Monsieur, nos salutations distinguées.

POUR LA MUNICIPALITE

Le Syndic,  Secrétaire,  
J.-F. Braissant  G. Briand 

The seal of the Municipality of Chevillon is circular with the text 'MUNICIPALITE DE CHEVILLON' around the perimeter. In the center is a coat of arms featuring a shield with a crown on top, flanked by two figures. Below the shield is a banner with the words 'LIBERTE ET PATRIE'.

Annexe mentionnée

Copie : P. Gmür Conseil et Développement Sàrl, 1014 Lausanne, mandataire