

Municipalité
de la Commune de Chevilly
Rue du Collège 2
1316 Chevilly

Personne de contact : Simon Stoeri
T 021 316 75 98
E simon.stoeri@vd.ch
N/réf. 197115

Lausanne, le 10 mai 2023

Commune de Chevilly
Plan d'affectation communal (PACom)
Séance post examen préalable du 6 mars 2023 et courrier du 4 avril 2023 : détermination

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Nous faisons suite à la séance post-examen préalable du 6 mars 2023, ainsi qu'à votre courrier du 4 avril 2023 relatif à ladite séance. Par le présent courrier, nous nous déterminons sur les points qui ont été discutés en séance, ainsi qu'aux questions soulevés dans votre courrier du 4 avril.

Définition du périmètre du territoire urbanisé

Pour définir le périmètre du territoire urbanisé, nous appliquons les critères définis dans la fiche d'application « [comment délimiter le territoire urbanisé ?](#) ». Les jardins aménagés font partie du territoire urbanisé. Dans votre courrier du 4 avril 2023, vous apportez des justifications pour les parcelles n° 5, 37, 42, 47. Sur la base des photographies transmises, nous acceptons votre délimitation du territoire urbanisé sur les parcelles n°5, 42 et 47. En revanche, nous maintenons notre position pour la parcelle n°37. En effet, aucune construction n'est présente sur cette parcelle et celle-ci ne peut donc pas être considérée comme un jardin. Il s'agit d'un pré qui doit être exclu du territoire urbanisé.

Contestation du dimensionnement de la zone à bâtir (correction du bilan des réserves)

L'indice d'utilisation du sol inscrit dans le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir doit être modifié uniquement dans les cas où les chiffres mentionnés ne correspondent pas à ce que permet le futur règlement. Les potentiels sont comptabilisés pour définir si une commune est surdimensionnée ou non avant la révision du PACom, et pour vérifier si elle l'est toujours après la prise en compte de la révision du PACom. Lorsqu'une commune est surdimensionnée, elle doit redimensionner sa zone à bâtir en fonction des principes définis dans la fiche d'application « [Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquats pour le développement ?](#) ». Dans le cas où la commune est toujours surdimensionnée après avoir pris toutes les mesures possibles, on se trouve dans une situation de surdimensionnement incompressible admis.

Dézonage de parcelles plutôt que des conversions en zone de verdure

Nous rappelons que la zone de verdure doit répondre à des objectifs et besoins, notamment ceux de préservation des espaces verts et des qualités végétales, et de création d'espaces verts de

délaçement (parcs publics etc.). S'il n'y a pas d'objectifs de préservation ou de projets particuliers, l'affectation en zone de verdure n'est pas justifiée. En revanche, l'examen préalable ne demande pas de dézoner en zone agricole toutes les zones de verdure qui ne peuvent pas être justifiées. En effet, pour les secteurs qui se trouvent à l'intérieur du territoire urbanisé et où la zone de verdure n'est pas justifiée, l'affectation actuelle en zone à bâtir 15 LAT peut être maintenue. Plus précisément, si la zone de verdure n'est pas justifiée sur les parcelles n° 3, 5, 47 et 48, l'affectation actuelle en zone centrale 15 LAT peut être maintenue (aucun dézonage n'est donc demandé sur ces parcelles). En revanche, nous maintenons notre position quant à l'affectation en zone agricole de l'entier de la parcelle n°37. Celle-ci est entièrement libre de construction, attenante à la zone agricole et située hors du territoire urbanisé. La zone agricole ne concerne pas que les terrains se prêtant à une exploitation agricole mais, d'une manière générale, tous les territoires qui ne correspondent pas à la zone à bâtir 15 LAT ou à une zone de protection 17 LAT.

Dédensification du secteur villas

Nous demandons le maintien de l'indice d'utilisation du sol (IUS) existant. Si des raisons valables sont avancées pour diminuer l'IUS des parcelles n° 472, 473, 484 et 485, celles-ci doivent être décrites précisément dans le rapport 47 OAT. Comme mentionné dans l'examen préalable, une dédensification peut être justifiée par des intérêts supérieurs tels que la protection patrimoniale dans le cas d'objets inscrits à des inventaires ou encore l'appartenance à un ISOS national par exemple. A cet effet, nous rappelons que dans le cadre de l'examen en légalité du dossier, nous examinons les règles définies dans le règlement et non pas la situation réelle sur le terrain. De plus, la dédensification est contraire aux principes de « l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti » et de « création d'un milieu bâti compact » (article 1, alinéa 2, de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire). L'argument de la typologie des constructions n'est pas suffisant pour que nous puissions admettre une légère diminution de l'indice d'utilisation du sol existant. Les parcelles n°472, 473 et 484 sont déjà bâties et sont également attenantes à la zone centrale 15 LAT, tout comme la parcelle n°485 qui est non construite, mais attenante à la zone centrale 15 LAT. Dès lors, nous maintenons notre demande.

Cimetière

Notre position est maintenue. Toutes les emprises sur les surfaces d'assolement doivent être justifiées selon la mesure F12 du Plan directeur cantonal (PDCn) et de l'article 30 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT). Le Canton de Vaud est dans l'obligation de respecter l'inventaire des surfaces d'assolement. Sous réserve de l'accord de la Confédération, la publication de la géodonnée des surfaces d'assolement actualisée est prévue pour le 1^{er} octobre 2023.

Limitation des commerces de plus de 2500 m² de surface de vente

Notre position est maintenue. Le règlement doit limiter à 2500 m² la surface dédiée aux activités commerciales pour une zone où apporter la démonstration, dans le rapport 47 OAT, que les critères de la mesure D13 du Plan directeur cantonal sont respectés.

Lien entre la possibilité de surélever les combles et indice d'utilisation du sol

Comme discuté, nous ne maintenons pas la demande de compléter l'article 4.5. L'indice d'utilisation de la zone est clairement mentionné dans un autre article réglementaire, ce qui suffit.

Construction de minime importance

Nous maintenons notre demande. En effet, la zone de verdure permet une constructibilité restreinte. De ce fait, il est nécessaire de cadrer les constructions autorisées dans la zone de verdure en définissant précisément ce qui est autorisé. L'article 103 LATC concerne la problématique des permis de construire et n'est pas lié à notre demande.

Suppression de l'article qui permet de limiter le nombre de logements si le nombre de place de stationnement ne peut pas être garanti (serait contraire à la disponibilité des terrains)

Nous acceptons le maintien de l'article permettant de limiter le nombre de logements si le nombre de place de stationnement ne peut pas être garanti. Nous renonçons donc à notre demande relative à cet article.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean
directeur général



Simon Stoeri
urbaniste

Copie

P. Gmür Conseil & Développement SARL