



MUNICIPALITÉ
DE
CHAVANNES-LE-CHÊNE

Préavis municipal 03 – 2024
concernant l'adoption de la révision du Plan d'affectation communal et son règlement

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule :

Le Plan d'affectation communal (PACom), appelé précédemment plan général d'affectation (PGA), définit les périmètres des zones et leurs affectations pour l'ensemble du territoire communal, excepté le secteur légalisé par l'Arrêté de classement de la réserve naturelle des vallons des Vaux et du Flonzel. Le PACom fixe la manière dont le sol peut être utilisé au sein de la commune. Pour chaque portion du territoire communal, il détermine le type de zone – zones à bâtir, zones agricoles, zones à protéger, etc. – et indique les règles relatives à son usage, notamment son degré de sensibilité au bruit, ses indices d'occupation du sol et d'utilisation du sol, la typologie des constructions, etc.

Cette planification est juridiquement contraignante pour tous. Ses révisions ou modifications sont soumises à l'enquête publique, puis à l'approbation du législatif.

Le présent préavis traite ainsi de l'adoption du nouveau PACom mais également du traitement des oppositions récoltées pendant l'enquête publique.

Le PGA actuellement en vigueur a été approuvé par le Conseil d'État du canton de Vaud le 20 avril 1998. Cette planification régit l'ensemble du territoire communal à l'exception, comme indiqué ci-dessus, d'un secteur situé au sud de la commune compris au sein de l'Arrêté de classement de la réserve naturelle des vallons des Vaux et du Flonzel du 26 septembre 1975. Cette dernière planification est de compétence cantonale et donc de rang supérieur au PGA.

En raison des changements intervenus en matière d'aménagement du territoire ces quinze dernières années, la révision du Plan d'affectation communal et de son règlement s'est avérée nécessaire. En effet, le dossier a dû tenir compte des nouvelles contraintes légales ayant trait à l'aménagement du territoire tant au niveau cantonal que fédéral. À la suite de l'entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 de la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son ordonnance d'application (OAT), la révision des plans d'affectation communaux est rendue obligatoire. Les communes doivent notamment respecter l'article 15 LAT et la mesure A11 de la quatrième adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) stipulant que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans et doit être réduite lorsque cette dernière s'avère surdimensionnée.

La révision du PACom a également été l'occasion de mettre à jour le règlement communal sur la police des constructions en fonction des évolutions législatives en matière d'aménagement du territoire. De sorte, des dispositions réglementaires obsolètes ont été retirées et d'autres complétées afin d'y intégrer certaines thématiques d'importance, telles que la densification, la protection du cadre naturel, paysager et patrimonial, la sauvegarde de la mixité fonctionnelle, les mesures de protection contre les dangers naturels ou encore l'adaptation du règlement aux normes en vigueur. Enfin, il a été nécessaire de prendre en considération la nouvelle directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) mise

en application à partir du 1^{er} juillet 2019. Cette directive a pour but de normaliser et d'harmoniser les données en matière d'affectation du sol afin d'en faciliter leur échange. Ainsi, les zones du PACom révisé ont changé de nom et la représentation graphique du plan a été adaptée conformément aux consignes de ladite directive.

Pour les raisons évoquées précédemment, la Municipalité de Chavannes-le-Chêne a pris la décision d'entreprendre la révision de son Plan général d'affectation communal courant printemps 2018. Dès lors, le bureau Jaquier Pointet à Yverdon-les-Bains a élaboré le projet de PACom en étroite collaboration avec la Municipalité.

Historique :

Au début de l'élaboration du projet de révision du PACom, la Municipalité et son bureau mandataire ont effectué un bilan des réserves en zone à bâtir de la Commune à l'aide du guichet cantonal de « *simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte* ». Il en résultait que la zone à bâtir pour le logement était surdimensionnée car ses réserves étaient supérieures aux possibilités de développement démographique allouées par la mesure A11 du PDCn.

À ce titre, l'année de référence pour le dimensionnement de la zone à bâtir est fixée au 31 décembre 2015. À cette date, la population communale était de 278 habitants et de 308 habitants au 31.12.2018 (année du bilan). Le Plan directeur cantonal impose une croissance démographique potentielle maximale de 0.75% par année, soit 15.75% pour la période 2015 – 2036. La population maximale prévue à l'horizon 2036 pour Chavannes-le-Chêne est de 323 habitants, soit une croissance de 45 habitants à partir du 31 décembre 2015. La capacité d'accueil supplémentaire de la zone à bâtir légalisée étant de 133 habitants, la commune peut être considérée comme surdimensionnée et est tenue d'adapter le dimensionnement de sa zone à bâtir conformément à l'art. 15 LAT. En l'espèce, le surdimensionnement de la zone à bâtir avant la révision du PACom correspondait à 118 habitants (133 – 15 habitants).

La révision du Plan d'affectation communal est une procédure pouvant durer plusieurs années. Afin que les objectifs de cette nouvelle planification en particulier la réduction du surdimensionnement ne soient pas mis en péril, le Canton a instauré deux zones réservées cantonales en application de l'art. 46 LATC. Ces dernières ont été approuvées le 10 septembre 2019 et ont pour effet de bloquer provisoirement la construction de nouveaux logements. Elles seront abrogées à l'entrée en vigueur du PACom.

Les réflexions relatives à la révision du PACom ont ensuite démarré. Une étude préliminaire a été transmise en décembre 2018 à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL, ex SDT) qui dressa son préavis le 4 mars 2019. Sur la base de ce dernier, un dossier complet a été élaboré et soumis à l'examen préalable du Canton le 13 juillet 2020. Le 10 décembre 2020, les services cantonaux émirent leurs préavis en précisant que la planification devait être adaptée en fonction avant d'être présentée à l'enquête publique. Le projet a alors été ajusté en conséquence. Finalement, la mise à l'enquête du projet de révision du PACom eut lieu du 13 novembre au 13 décembre 2021. À la suite de deux refus d'adoption du Conseil général en 2022 et en 2023, le projet a été modifié et soumis à une enquête publique complémentaire du 17 avril au 16 mai 2024.

Le projet de révision du PACom :

Étant donné les exigences de la 4^e adaptation du PDCn, la révision du PACom a d'abord porté une attention particulière à la réduction du surdimensionnement de la zone à bâtir afin que cette dernière se rapproche au plus près des objectifs de la mesure A11 du PDCn mentionnés plus haut. Dès lors, une analyse minutieuse du territoire fut entreprise dans le but de relever les secteurs constructibles remplissant les conditions pour un dézonage ou un changement d'affectation avec une constructibilité restreinte (zone de verdure 15 LAT). Pour ce faire, les cinq principes émis par la DGTL dans sa fiche d'application « *Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes* » ont été suivis.

Ces principes sont les suivants :

1. *Dézonar toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces zones sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune ;*
2. *Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant entre 1 et 10 bâtiments) ;*

3. *Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m² situés au milieu du bâti ;*
4. *Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de planification ;*
5. *Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal.*

Dans l'ensemble, certains secteurs, situés exclusivement en frange du tissu bâti, ont été affectés en zone agricole 16 LAT. La majorité de ces espaces concerne des parties de parcelles libres de tout aménagement et légalisées essentiellement en zone du village par le PGA en vigueur (exemple des biens-fonds n°128, 210, 211, 406, 550, 558, etc.) se trouvant en continuité directe avec les terres agricoles environnantes. En sus, dans le cadre du PACom révisé, la définition d'une zone de verdure 15 LAT garantit l'application des directives cantonales dans le but de diminuer le surdimensionnement communal, ainsi que de sauvegarder les sites et les espaces non bâtis caractéristiques (exemple des biens-fonds n°9, 10, 12, 542, 553, 554, etc.). Cette zone d'affectation se matérialise en majorité au centre du village actuellement affectée en zone du village ancien par le PGA en vigueur.

L'introduction des diverses mesures susmentionnées au sein du PACom révisé permet de réduire fortement le surdimensionnement de la zone à bâtir sans toutefois atteindre les objectifs alloués par la mesure A11 du PDCn. Dès lors, un surdimensionnement résiduel de la zone à bâtir de 58 habitants est observé. Néanmoins, comme toutes les mesures respectant les principes de l'aménagement du territoire ont été prises, ce surdimensionnement peut être considéré comme étant incompressible.

En outre, le PGA en vigueur prévoyait une zone intermédiaire au lieu-dit « Devant Ville ». À l'origine, la zone intermédiaire était un outil utilisé dans les premiers PGA ayant pour but de réserver des surfaces pour le développement des localités. Toutefois, la zone intermédiaire n'existe plus et la politique en matière d'aménagement n'est plus à l'extension de la zone à bâtir. Aussi, cette zone d'affectation doit obligatoirement être affectée en zone agricole. Ceci n'a aucun impact sur les terrains concernés puisque les prescriptions de la zone agricole étaient déjà applicables aux zones intermédiaires.

En deuxième lieu, la révision traite de manière spécifique des zones centrales 15 LAT – A et B dans le but de préserver l'harmonie du site, de promouvoir une densification de qualité et d'améliorer l'exploitabilité des volumes existants. Ces deux zones d'affectation reprennent dans leur ensemble la zone du village et la zone du village ancien du PGA en vigueur de 1998. La distinction entre ces deux dernières affectations légalisées a été peaufinée dans le cadre de l'élaboration du PACom. Le choix de préserver deux zones centrales 15 LAT distinctes résultent avant tout de la composante patrimoniale du tissu bâti. En effet, la zone centrale 15 LAT – A englobe les bâtiments notés au recensement architectural présentant des particularités évidentes et localisés au centre du village. Les autres parcelles constructibles pour le logement ont été colloquées en zone centrale 15 LAT – B. Cette dernière est très similaire à la zone centrale 15 LAT – A. Cependant, les règles liées à cette zone sont plus souples car les secteurs concernés concentrent peu de bâtiments identifiés au recensement architectural.

Le coefficient d'utilisation du sol (nommé désormais « indice d'utilisation du sol |IUS| ») est repris dans le règlement du nouveau PACom. En effet, selon les directives cantonales, une commune disposant d'un excédent de réserves en zone à bâtir ne peut augmenter la densité de sa zone à bâtir, même au cœur de la localité. À ce titre, il convient de préciser qu'en terme de constructibilité la zone du village renvoie aux dispositions réglementaires de la zone du village ancien. De sorte, dans le nouveau règlement, un IUS de 0.40 est défini pour les zones centrales 15 LAT – A et B. Pour ces deux zones d'affectation, la distance aux limites est, quant-à-elle, maintenue à 4 mètres, ainsi que la hauteur des constructions qui est limitée à 7 mètres à la corniche.

Au demeurant, les volumes existants peuvent être utilisés au maximum, même si les droits à bâtir octroyés par l'IUS sont épuisés. En d'autres termes, il est possible de « déroger » à l'IUS si un propriétaire souhaite densifier un volume existant au maximum de ses capacités. Cette manière de faire simplifie l'application du règlement et s'inscrit dans les exigences de densification prônée par la LAT et le PDCn. Une petite exception (figure 1 ci-dessous) est toutefois apportée à cette disposition dans le cas où un propriétaire possède un bien-fonds au sein duquel ce dernier peut édifier un bâtiment supplémentaire en plus du bâtiment existant. Dans cette situation, *« la capacité constructive au sein des volumes existants desdits bâtiments sera soustraite des droits à bâtir totaux de la parcelle. Le calcul de la capacité constructive accompagnera toute demande de permis de construire pour*

une nouvelle construction. Toute modification ultérieure du potentiel constructible admis devra être justifié » (art. 6, point 3 – A, al. 3 pour la zone centrale 15 LAT – A et art. 7, point 3 – A, al. 3 pour la zone centrale 15 LAT – B du règlement du PACom). Cela permet de garantir une égalité de traitement et d'éviter que l'exploitation de l'ensemble des volumes existants ne soit détournée en épuisant d'abord les droits à bâtir sur un nouveau bâtiment puis en transformant le volume existant. Ces règles ont pour objectif de favoriser la densification et le maintien des volumes historiques puisque dans la majorité des cas ils représentent un potentiel bien supérieur à une démolition/reconstruction qui devrait tenir compte de l'IUS. Cette mesure incite également à la rénovation et devrait permettre d'éviter la construction de nouveaux bâtiments à côté de constructions non entretenues et garantir ainsi une esthétique sur le territoire communal.

Ci-dessous, la figure 1 illustre l'explication des articles susmentionnés. Pour exemple, une parcelle affectée en zone centrale 15 LAT – A ou B avec une superficie de 2'500 m² disposera de 1'000 m² de droits à bâtir (SPd) en appliquant l'IUS de 0.40. Le bâtiment existant dispose d'une partie aménagée pour du logement équivalant à 600 m² de droits à bâtir. Il y a également une partie rurale non aménagée pour du logement représentant un potentiel transformable de 250 m² de droits à bâtir. Pour déterminer la capacité constructive de la nouvelle construction, il conviendra de soustraire les droits à bâtir utilisés de la partie « habitation » et le potentiel transformable de la partie « rurale » à l'ensemble des droits à bâtir de la parcelle. De sorte, le calcul est le suivant : 1'000 m² – (600 m² (habitation) + 250 m² (rural)) = 150 m² pour la nouvelle construction.

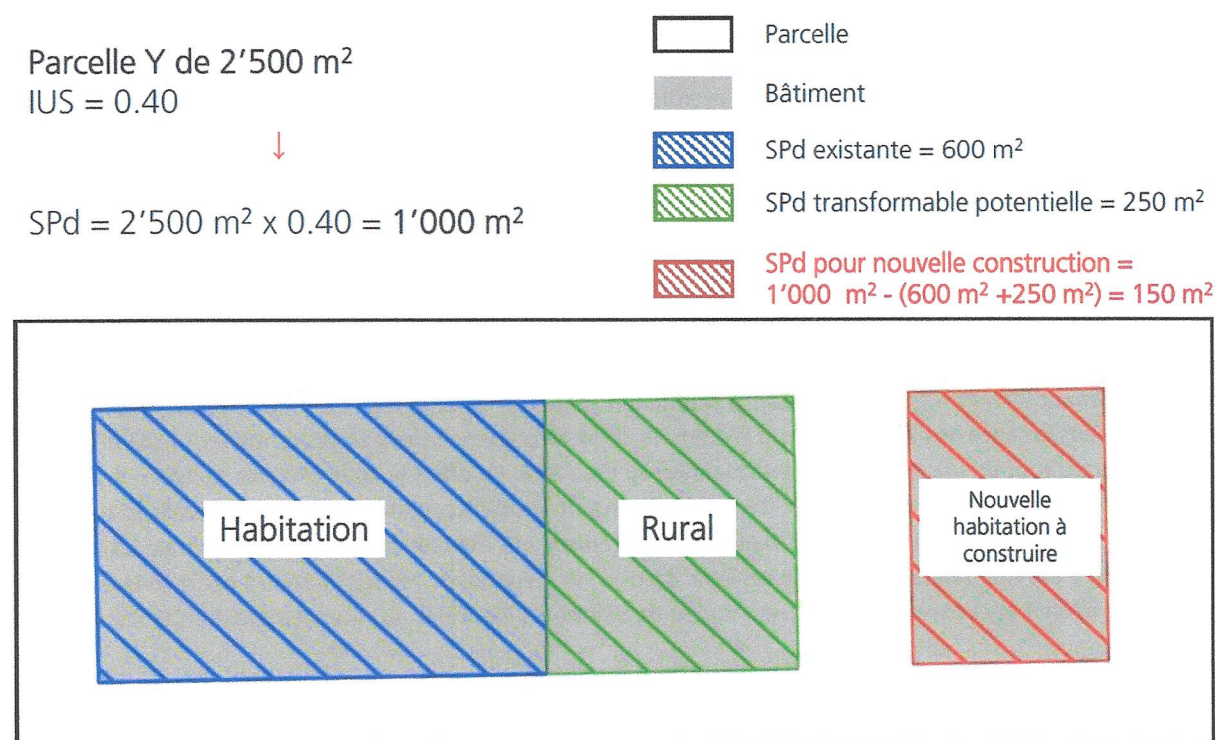


Figure 1 : Illustration de l'art. 6, point 3 – A, al. 3 et art. 7, point 3 – A, al. 3 RPACom relatif à la constructibilité en zone centrale 15 LAT.
Source : Présentation publique du 25 novembre 2022 au sujet de la révision du PACom (page 22) – Jaquier Pointet SA.

Tel que mentionné précédemment, une zone de verdure 15 LAT a été instaurée dans le projet de planification. Le village de Chavannes-le-Chêne est reconnu d'importance régionale à l'Inventaire des sites construits. De nature inconstructible, la zone de verdure 15 LAT a été définie dans le but de conformer l'affectation envisagée avec l'utilisation effective du sol. En effet, elle garantit la mise en valeur des espaces non bâtis et des bâtiments notés au recensement architectural. En conséquence, cette dernière contribue grandement à sauvegarder la substance et la structure du village et participent à garantir la qualité du tissu bâti. Au sein de certains secteurs, cette zone d'affectation a également été prévue en raison de la présence d'aménagements incompatibles avec la zone agricole. Leur délimitation s'est également faite en prenant en compte les jardins dignes de protection certifiés par l'Inventaire des jardins historiques établi par le Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS).

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT est scindée en trois zones dans le projet de PACom. La méthodologie suivie est de distinguer la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A, pouvant accueillir les bâtiments principaux destinés aux besoins d'utilité publique, avec la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B qui est, quant-à-elle, destinée aux constructions et installations sportives et de loisirs, ainsi qu'à la déchetterie. Finalement, la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – C est réservée au cimetière et aux installations de sports et loisirs en plein air telles que le terrain de football ou le terrain multisport. Les zones affectées à des besoins publics 15 LAT – B et C bénéficient d'une constructibilité restreinte. En sus, le stationnement est autorisé au sein de ces trois zones d'affectation.

La zone d'activités économiques 15 LAT reprend en majorité les dispositions déjà existantes de la zone d'activités du PGA en vigueur.

Par ailleurs, la révision intègre une nouvelle prescription en lien avec l'aménagement du territoire. Cette nouveauté a trait à l'art. 64 LATC relatif à la compensation de la plus-value. Les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet de compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value. Les avantages majeurs considérés sont le classement en zone à bâtir ou en zone spéciale, ainsi que les changements d'affectation ou la modification de prescriptions engendrant un accroissement des possibilités de bâtir (par exemple une augmentation de la hauteur et de l'IUS). En l'espèce, quatre biens-fonds sont concernés par cette mesure.

En revanche, le projet ne traite pas directement d'une seconde nouveauté propre à l'aménagement du territoire, à savoir la disponibilité des terrains libres de construction selon l'art. 52 LATC. Cette mesure incitative a pour objectif d'encourager les propriétaires fonciers de bâtir sur leur bien-fonds dans un certain délai. Dans le cas où les terrains ne seraient pas construits, la loi prévoit une taxe sur la valeur fiscale du bien-fonds colloqué en zone à bâtir. En l'occurrence, l'ensemble des parcelles affectées en zone à bâtir sont déjà construites. De sorte, le règlement ne prévoit pas de disposition spécifique à ce sujet.

S'agissant du reste des nouveautés, il est utile de relever la prise en considération de l'Inventaire des voies historiques de la Suisse (IVS), de l'Inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre, des régions archéologiques, des zones de protection des eaux et du stationnement. En sus, la révision du PACom a également permis de mettre en conformité le statut de la forêt. En effet, une constatation de la nature forestière a été réalisée le 17 mars 2021 au lieu-dit « Gresaley ». Un second relevé sur le terrain a été effectué à proximité du terrain de football le 18 janvier 2011. De sorte, la limite forestière est définitive dans ces secteurs et une distance inconstructible de 10 mètres à partir de la lisière a été retranscrite sur les plans aux échelles 1 : 2'000 et 1 : 5'000 conformément à l'art. 27 de la Loi forestière (LVLFo). Les surfaces comprises au sein de ladite distance sont inconstructibles. De surcroît, les cartes cantonales des dangers naturels ont également été retranscrites dans le projet de planification. Ceci implique la mise en place de dispositions réglementaires de construction présentées dans l'art. 33 du règlement du PACom.

Finalement, l'art. 35 du nouveau règlement porte sur la thématique de l'espace réservé aux eaux. Dans le cadre de la révision du PACom, un espace autour des cours d'eau a été défini. Ce dernier a été déterminé selon la méthodologie et les données fournies par la Division Eaux et forces hydrauliques de la Direction générale de l'environnement (DGE). Il assure l'utilisation et la fonction naturelle des cours d'eau. En matière d'aménagement, seules les installations dont l'implantation est imposée par leur destination et qui servent des intérêts publics sont admises dans cet espace.

Mise à l'enquête publique et oppositions :

Le dossier a été soumis à l'enquête publique du 13 novembre au 13 décembre 2021. Durant cette période, une séance d'information publique a été organisée par la Municipalité en date du 25 novembre 2021 afin de présenter le projet mis à l'enquête.

La révision du PACom a suscité trois oppositions, déposées dans les délais, de la part de :

- Mme Mélanie Cavin Scheidegger et M. Joël Scheidegger ;
- M. Olivier Rosset ;
- Mme Claire-Lise Pitton et M. Eric Pltton.

Conformément à l'art. 40 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité a reçu lesdits opposants lors de séances de conciliation qui se sont déroulées le 28 février 2022.

Traitement des oppositions :

- *Opposition de Mme Mélanie Cavin Scheidegger et M. Joël Scheidegger*

Durant la séance de conciliation, M. Joël Scheidegger informe la Municipalité qu'il représente Mme Mélanie Cavin Scheidegger. Les opposants contestent le dézonage prévu dans le projet de PACom sur la parcelle n°550, à savoir le passage en zone agricole 16 LAT de la partie affectée en zone du village au sein du PGA en vigueur. Ils affirment que l'opposition ne porte pas spécifiquement au dézonage mais sur le fait que des extensions de la zone à bâtir ont été effectuées sur d'autres parcelles.

En outre, M. Scheidegger précise qu'un hangar agricole est présent sur la partie de terrain dézonée et que ce dernier est bien intégré au sein du village de Chavannes-le-Chêne, en bordure de la route cantonale et en continuité du bâti. L'opposant affirme que ledit hangar pourrait être facilement démonté pour y construire un bâtiment. Il est également mentionné que l'égalité de traitement n'est pas respectée entre propriétaires fonciers.

Réponse de la Municipalité :

La zone à bâtir de Chavannes-le-Chêne est surdimensionnée et la Commune est dans l'obligation de dézoner ou de réduire les droits à bâtir sur un certain nombre de parcelles. Une directive cantonale a été rédigée afin de définir la manière dont les zones à bâtir surdimensionnées devaient être réduites. Selon ladite directive, les terrains non bâtis situés en frange de la zone à bâtir doivent être dézonés. Il est rajouté que la délimitation du territoire urbanisé n'intègre pas cette parcelle en raison de sa localisation et du caractère agricole du bâtiment. À ce titre, le territoire urbanisé est une donnée de base permettant de cadrer le développement futur de l'urbanisation. Il comprend les espaces bâtis, ainsi que les espaces non bâtis à vocation urbaine.

Malgré tous les efforts entrepris par la Municipalité afin de se conformer à la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn), la zone à bâtir de la commune reste surdimensionnée. Il est expliqué que les propriétaires avaient le temps de bâtir sur leur bien-fonds. En effet, la LAT de 1980 prévoyait déjà que les terrains à bâtir devaient être construits dans un délai de 15 ans. En l'espèce, aucun projet sur le terrain concerné n'a été porté à la connaissance de la Municipalité ces dernières années. En outre, les extensions de la zone à bâtir précitées résultent d'une volonté de conformer l'affectation avec l'utilisation effective du sol, de corriger les limites des zones d'affectation pour qu'elles se superposent avec le parcellaire, ainsi que de réaliser un projet de construction connu depuis un certain nombre d'années par la Municipalité. En outre, comme mentionné précédemment, le dézonage effectué sur la parcelle n°550 résulte de l'application de l'une des principales directives cantonales, à savoir le dézonage des terrains constructibles situés en frange de la zone à bâtir.

M. Scheidegger est informé que dans le cas où une modification de l'affectation était effectuée sur la parcelle n°550, il se pourrait que le Canton n'approuve pas le projet et que toute délivrance de permis de construire serait bloquée. Une substitution du Canton pourrait être entreprise dans la réalisation du PACom et une planification plus restrictive serait susceptible d'être réalisée.

Les opposants ont initialement maintenu leur opposition par lettre signée et datée du 23 mars 2022 après la première enquête publique.

À la suite de l'enquête publique complémentaire, l'opposition est retirée par lettre signée et datée du 18 avril 2024.

- *Opposition de M. Olivier Rosset*

L'opposant, propriétaire des parcelles n°553 et 554, s'oppose au passage en zone de verdure 15 LAT de ses biens-fonds. Il précise que ce changement d'affectation représente une perte significative de la valeur de ses parcelles et que ces dernières sont bien intégrées au sein de la localité de Chavannes-le-Chêne. Toutefois, il précise qu'il n'a pas l'intention de construire dans ce secteur.

M. Rosset informe de l'inégalité de traitement à propos des potentiels de développement attribués aux communes. L'exemple de centres régionaux comme Yvonand est illustré. En sus, les paiements directs en lien avec la zone agricole 16 LAT sont mentionnés. L'opposant relève la présence de végétation, notamment des arbres sur les terrains concernés.

Finalement, M. Rosset explique à la Municipalité qu'il souhaiterait préserver ces terrains constructibles pour ses enfants en précisant que l'opposition vise avant tout à défendre ses intérêts.

Réponse de la Municipalité :

La problématique du surdimensionnement de la zone à bâtir est expliquée à l'opposant. Il est précisé que les directives cantonales visant à réduire les réserves de la zone à bâtir ont été appliquées. L'application de ces dernières s'opèrent en créant de la zone agricole (dézonage) ou de la zone de verdure inconstructible à l'exception des aménagements légers, tels que des cabanons de jardin, du stationnement perméable, etc. Lesdites directives cantonales précisent qu'une analyse qualitative du tissu bâti doit être menée afin de repérer les espaces vides méritants d'être mis en valeur et de les préserver par des mesures de planification, telles que la zone de verdure 15 LAT. En l'espèce, les parcelles de M. Rosset comprennent un jardin privatif avec un verger. De sorte, la nature du sol correspond aux finalités de la zone de verdure 15 LAT.

Il est expliqué que, compte tenu de l'absence de projet concret de construction sur les biens-fonds de M. Rosset, peu d'alternatives s'offraient à la Municipalité quant au choix de l'affectation. En effet, en raison des directives cantonales, le passage en zone de verdure 15 LAT ou en zone agricole 16 LAT était inévitable. Lorsque c'est possible, la Municipalité a décidé d'appliquer la zone de verdure 15 LAT afin d'octroyer davantage de souplesse aux propriétaires fonciers. À ce titre, les parcelles susmentionnées, localisées au milieu de la zone à bâtir, auraient difficilement pu être affectées en zone agricole 16 LAT en vertu du principe de la continuité de la zone à bâtir.

Un éventuel maintien en zone centrale 15 LAT serait difficilement défendable du fait que le propriétaire foncier ne souhaite pas construire sur ses parcelles. Maintenir de telles parcelles libres de construction contreviendrait à l'un des principes fondamentaux de la LAT, à savoir la garantie de la disponibilité de terrain (art. 15 al.4 let.d). En effet, les zones à bâtir sont prévues pour les quinze prochaines années. Il est ainsi attendu des propriétaires fonciers qu'ils construisent dans cet horizon de planification. Concrètement, il s'agit d'un cas de thésaurisation du sol, ce qui est contraire aux directives cantonales et fédérales.

En outre, il est précisé que, dans l'éventualité où de la zone centrale 15 LAT serait définie, une modification du plan serait nécessaire impliquant ainsi un nouveau contrôle de la DGTL et une enquête publique complémentaire. En sus, en cas de changement de l'affectation en zone centrale 15 LAT, le propriétaire foncier sera soumis à une taxe relevant de la disponibilité des terrains à bâtir selon l'art. 52 LATC. Dans ce cas de figure, il sera nécessaire de rajouter également une disposition au sein du règlement. En sus, il est indiqué que le règlement du PACom révisé autorise la transformation dans les volumes existants et cela même si l'indice d'utilisation du sol (IUS) est dépassé. Pour conclure, l'opposant est informé que la Municipalité a défendu les intérêts de ses concitoyens en rencontrant la Conseillère d'Etat à la suite de l'examen préalable du Canton.

L'opposant a initialement maintenu son opposition par lettre signée et datée du 22 mars 2022 après la première enquête publique.

À la suite de l'enquête publique complémentaire, l'opposition est retirée par lettre signée et datée du 18 avril 2024.

- *Opposition de Mme Claire-Lise Pitton et M. Eric Pitton*

Durant la séance de conciliation, les opposants sont accompagnés de M. Mollard, architecte. Les opposants contestent l'instauration d'une zone de verdure 15 LAT sur la partie sud de la parcelle n°44. Ils jugent démesuré la surface rendue inconstructible par le projet de PACom. Il est précisé qu'un projet de fractionnement parcellaire sera effectué prochainement avec l'objectif de réaliser un projet de construction rapidement. En outre, ils affirment que c'est leur parcelle qui est la plus impactée dans le secteur en question.

Réponse de la Municipalité :

La zone à bâtir de Chavannes-le-Chêne est surdimensionnée en zone à bâtir. Cela signifie qu'il y a trop de réserves par rapport à ce qu'autorise le Plan directeur cantonal (PDCn). Aussi, la Commune doit réaffecter une partie de ses terrains sis en zone à bâtir pouvant accueillir du logement en zone agricole 16 LAT ou en zone de verdure 15 LAT. Des directives cantonales ont du être suivies dans le cadre de l'élaboration du PACom. Ces dernières visent à fournir des outils pour procéder au redimensionnement de la zone à bâtir.

En l'espèce, compte tenu de la nature du sol sur le terrain concerné, il a été nécessaire d'instaurer une zone de verdure 15 LAT. L'objectif est avant tout de concorder l'affectation prévue au sein du PACom avec l'utilisation effective du sol. Par ailleurs, il est précisé que la zone de verdure 15 LAT est prévue sur des ensembles et non des petits secteurs spécifiques. Cette manière de procéder résulte des directives susmentionnées.

En outre, il est précisé que la zone de verdure 15 LAT a été définie à partir d'éléments objectifs du terrain sans prendre en considération les valeurs privées de chacun. Finalement, la Municipalité n'était pas au courant d'un éventuel projet de construction sur la partie sud du bien-fonds n°44. Les opposants sont informés que dans le cas où une modification de l'affectation était effectuée sur ce secteur afin de le rendre entièrement constructible, il se pourrait que le Canton n'approuve pas le projet et que toute délivrance de permis de construire serait bloquée. Une substitution du Canton serait entreprise dans la réalisation du PACom et une planification plus restrictive serait susceptible d'être réalisée.

Il est expliqué aux opposants que dans le contexte où le PACom venait à être adapté suite à une modification municipale ou du Conseil général, le Canton devra préavisier l'adaptation effectuée. En cas de préavis négatif de la DGTL, la Commune ne serait pas obligée de suivre les recommandations cantonales. Toutefois, au moment de l'approbation, le Département compétent pourrait soit refuser l'ensemble du projet ou une partie seulement.

Les opposants ont initialement maintenu leur opposition par lettre signée et datée du 30 mars 2022 après la première enquête publique.

À la suite de l'enquête publique complémentaire, l'opposition est retirée par lettre signée et datée du 17 avril 2024.

Enquête publique complémentaire

Lors des séances de conciliation, les opposants ont exposé des situations pouvant justifier des modifications du PACom. Dès lors, après avoir reçu les explications des opposants concernés et à la suite des deux refus d'adoption du projet de PACom auprès du Conseil général en 2022 et 2023, la Municipalité a procédé à des adaptations. Ces dernières ont porté à la fois sur le plan du PACom, le règlement d'application, ainsi que le plan fixant la limite des constructions. Le projet adapté a été soumis à l'examen préalable complémentaire auprès du Canton courant décembre 2023 à février 2024.

L'enquête publique complémentaire s'est déroulée du 17 avril au 16 mai 2024. Les modifications apportées sont les suivantes :

- Adaptation des zones d'affectation sur certains biens-fonds dont notamment les parcelles des opposants. En outre, ce procédé a également permis d'adapter l'affectation avec des projets privés, ainsi que de légaliser la déchetterie existante.
- Mise à jour de certaines dispositions réglementaires. Dans le cadre de l'examen préalable complémentaire, la DGTL a demandé de revoir certains articles afin de se conformer avec le cadre légal supérieur. À ce titre, il convient de préciser que certaines lois cantonales ont été modifiées entre les périodes de la première enquête publique du PACom (novembre 2021) et l'enquête publique complémentaire (printemps 2024).
- Modification du plan fixant la limite des constructions. Les changements d'affectation entrepris dans le projet de PACom impliquent inévitablement des adaptations des limites des constructions. Finalement, pour répondre à une demande de la DGMR visant à garantir la sécurité au droit des carrefours, lesdites limites ont été tronquées dans certains secteurs pour garantir la visibilité entre les usagers conformément aux normes en vigueur (parcelles n°56, 205 et 397).

De surcroît, il convient de préciser que la DGTL a validé tous les changements opérés. En sus, certains secteurs qui avaient été soulevés dans le cadre du premier examen préalable daté du 10 décembre 2020, notamment quant aux choix des zones d'affectation, ont finalement été confirmés par le Canton.

À la suite de l'enquête publique complémentaire, aucune opposition n'a été formulée à l'encontre de ces adaptations du PACom. De plus, comme indiqué précédemment, les trois oppositions formulées dans le cadre de la première enquête publique (fin 2021) ont été retirées.

Adoption

Le 14 juin 2022, le projet de PACom a été soumis au Conseil Général de Chavannes-le-Chêne pour son adoption conformément à l'art. 42 LATC. Suite à cette séance, ledit Conseil a adopté le règlement communal sur le Plan d'affectation communale et la police des constructions, le Plan fixant la limite des constructions et la délimitation de l'aire forestière. Néanmoins, la proposition de la Municipalité de lever l'opposition de Mme Mélanie Cavin Scheidegger et de Monsieur Joël Scheidegger a été refusée. Compte tenu de ce refus, la levée des deux oppositions restantes n'a pas été votée. L'adoption du Plan d'affectation communal n'a également pas été voté en fonction des éléments précités.

En raison de l'importance de se doter d'un nouveau PACom afin de se conformer au cadre légal et compte tenu de la validation de nombreux documents lors du premier vote, la Municipalité a décidé de soumettre une nouvelle fois le même projet au vote du Conseil Général. Un second refus a été émis par l'organe législatif communal. Compte tenu des deux refus précités, la Municipalité a choisi de modifier le projet en conséquence en reprenant notamment les oppositions et remarques qui lui ont été adressées.

La Municipalité tient à rappeler la nécessité pour la Commune de répondre aux objectifs fixés par le Canton et la faible marge de manœuvre dont dispose la Municipalité. En effet, malgré les efforts fournis en termes de réduction des droits à bâtir, la Commune reste surdimensionnée en zone à bâtir d'habitation et mixtes.

En l'absence d'un nouveau PACom, la Direction du territoire et du logement serait en mesure de bloquer la délivrance de permis de construire. Le cas échéant, une substitution du Canton pourrait être entreprise dans la réalisation du PACom et une planification plus restrictive serait susceptible d'être réalisée.

Conclusion :

En conclusion, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, la Municipalité demande au Conseil général de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE CHAVANNES-LE-CHÊNE

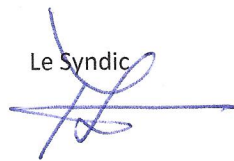
- Sur proposition de la Municipalité ;
- Ayant entendu le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour.

DÉCIDE

1. D'adopter le Plan d'affectation communal ;
2. D'adopter le règlement communal sur le Plan d'affectation communal et la police des constructions ;
3. D'adopter le Plan fixant la limite des constructions ;
4. D'adopter la délimitation de l'aire forestière ;
5. De réserver l'approbation du Département des institutions, du territoire et du sport.

Adopté par la Municipalité en séance du 21 mai 2024

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

François Marmier



La Secrétaire

Martine Leuba