

Commune de
CHAVANNES-LE-
CHÊNE



Révision du Plan d'affectation communal



Rapport explicatif selon art. 47 OAT

Enquête publique complémentaire



Jaquier Pointet SA
Géomètres brevetés

Chavannes-le-Chêne,
Avril 2024



Jaquier Pointet SA
Géomètres brevetés

Rue des Pêcheurs 7
Case postale
1401 Yverdon-les-Bains

024 424 60 70
www.japo.ch
info@japo.ch

TABLE DES MATIERES

1	Introduction	1
1.1	Préambule	1
1.2	Recevabilité du projet	1
1.3	Procédure en cours	2
1.4	Information, concertation, participation	2
1.5	Planifications de rang supérieur	2
2	Présentation et justification des modifications	3
2.1	Modifications du plan	3
2.1.1	Modification partielle de l'affectation de la parcelle n°550	3
2.2	Modification de l'affectation de la parcelle n°565	4
2.3	Modifications partielles de l'affectation de la parcelle n°13	7
2.4	Modification partielle de l'affectation de la parcelle n°553	9
2.5	Modification partielle de l'affectation de la parcelle n°34	11
2.6	Modification partielle de l'affectation de la parcelle n°213	13
2.7	Modification partielle de l'affectation des parcelles n°363 et 394	16
2.8	Modification partielle de l'affectation de la parcelle n°406	17
2.9	Extensions de la zone à bâtir d'habitation et mixte selon le dossier soumis à l'enquête publique en novembre 2021	18
2.10	Plus-value (art. 64 LATC)	18
2.11	Plan fixant la limite des constructions	18
2.12	Modifications du règlement du PACom	19
2.12.1	Modification de l'article 9, point 1, alinéa 1 du règlement	19
2.12.2	Modification de l'article 11, alinéa 3 du règlement	19
2.12.3	Ajout de l'article 39 du règlement	20
2.12.4	Modification de l'art. 42 al. 2 du règlement	20
2.13	Modification du territoire urbanisé	20
3	Conformité	21
3.1	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)	21
3.1.1	Protection du milieu naturel	21
3.1.2	Création et maintien du milieu bâti	21
3.1.3	Développement de la vie sociale et décentralisation	21
3.1.4	Maintien des sources d'approvisionnement	21

3.2	Plan directeur cantonal (PDCn)	22
4	Conclusion.....	24
5	Annexes.....	25

1 INTRODUCTION

1.1 Préambule

Le présent rapport constitue le rapport justificatif selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du nouveau Plan d'affectation communal (PACom), ainsi que du règlement sur le PACom et la police des constructions (RPACom) de la commune de Chavannes-le-Chêne.

À la suite de l'enquête publique tenue du 13 novembre au 13 décembre 2021, le PACom a fait l'objet de 3 oppositions. Tous les opposants ont été reçus le 28 février 2022 par une délégation de la Municipalité et son mandataire dans le cadre de séances de conciliation conformément à l'art. 40 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Lesdits opposants ont tous maintenu leur opposition.

La Municipalité a décidé de soumettre le projet de PACom, tel qu'il a été soumis à l'enquête publique, pour adoption auprès du Conseil général de Chavannes-le-Chêne. Dans son préavis municipal, la Municipalité a proposé aux Conseillers généraux de lever les trois oppositions. Par la suite, le 14 juin 2022, une première séance dudit Conseil s'est tenue au sujet du PACom. À ce titre, il convient de spécifier que le plan du PACom et son règlement d'application ont été adoptés. Néanmoins, la levée des oppositions demandée par la Municipalité a été refusée. Un second refus sur le même projet de PACom a été émis par le Conseil en date du 5 avril 2023. Le caractère restrictif de l'application des directives cantonales en matière de redimensionnement de la zone à bâtir a été relevé par les Conseillers généraux.

Compte tenu des deux refus précités par l'organe législatif communal, la Municipalité a choisi de modifier le projet en conséquence en reprenant notamment les oppositions et remarques qui lui ont été adressées. À noter que lors des séances de conciliation, certains opposants ont exposé des situations alors inconnues de la part de la Municipalité au moment de l'enquête publique pouvant justifier des modifications du PACom. Les adaptations opérées concernent le plan et le règlement y relatifs.

Toutes ces modifications étant de nature à porter atteinte aux droits des tiers, elles sont soumises à l'enquête publique complémentaire du 17 avril au 16 mai 2024.

Le présent rapport ne traite que des modifications décidées par la Municipalité de Chavannes-le-Chêne en octobre 2023.

1.2 Recevabilité du projet

Conformément aux directives cantonales, la démonstration de la recevabilité du projet doit être faite. Elle porte sur quatre points auxquels le dossier répond :

- > La révision du PACom est établie par le bureau agréé Jaquier Pointet SA, dans le cadre d'un mandat attribué par la Municipalité de Chavannes-le-Chêne selon l'art. 34 LATC ;
- > La révision du PACom est établie par des personnes qualifiées selon l'art. 3 LATC ;
- > Le contenu du dossier est conforme aux dispositions des articles 22, 24 et 26 LATC ;
- > Le dossier a été soumis à l'examen préalable complémentaire auprès du Canton en date du 5 décembre 2023, conformément à l'article 19 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT) du 22 août 2018.

- > Le 29 février 2024, la DGTL a rendu son examen préalable complémentaire à travers lequel elle valide la majorité des adaptations effectuée à l'exception d'une modification de l'affectation sur la parcelle n°213. En outre, des adaptations réglementaires ont également été demandées afin de se conformer aux bases légales supérieures qui ont changé depuis la période de l'enquête publique du PACom (novembre 2021).

1.3 Procédure en cours

La Municipalité a apporté des modifications au PACom de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection au sens de l'art. 41 LATC.

À ce titre, une séance avec la DGTL a été organisée le 5 octobre 2023. Cette rencontre fut l'occasion pour la Municipalité de rappeler l'historique du PACom en précisant les raisons des deux refus du Conseil général. Le Canton a affirmé avoir bien saisi les enjeux auxquels doit faire face la Municipalité. En outre, cette séance a été l'occasion de présenter les différentes modifications envisagées par la Municipalité et de requérir l'avis de la DGTL. Les urbanistes cantonaux ont précisé qu'ils se prononceront dans le cadre du présent examen préalable complémentaire. Toutefois, ces derniers ont indiqué certaines informations à fournir dans le cadre de ce dossier afin de justifier certains changements d'affectation.

Le PV de la séance précitée est joint en annexe 5.

Sur demande de la commune, la DGTL a accepté de prolonger le délai de validité du projet de PACom conformément à l'art. 44 al. 2 LATC relatif à la caducité des projets de plan d'affectation. Cette validation a été transmise dans un courrier adressé à la Municipalité courant octobre 2023.

1.4 Information, concertation, participation

Pendant la mise à l'enquête publique complémentaire, les mandataires et la Municipalité se tiendront à disposition pour toutes questions ou informations. À cet effet, une permanence est organisée le 25 avril 2024. De plus amples informations quant à l'heure et au lieu seront indiquées dans l'avis d'enquête.

1.5 Planifications de rang supérieur

Les modifications du PACom de la commune de Chavannes-le-Chêne sont réalisées selon le cadre légal de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son ordonnance (OAT), de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) et de son règlement d'application (RLAT), ainsi qu'en accord avec les principes du Plan directeur cantonal (PDCn).

2 PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

2.1 Modifications du plan

2.1.1 Modification partielle de l'affectation de la parcelle n°550

La parcelle n°550 a subi un changement de son affectation dans le cadre du PACom soumis à l'enquête publique. À ce titre, il convient de préciser que le PGA en vigueur du 20 avril 1998 colloque la partie sud de ce bien-fonds en zone du village.

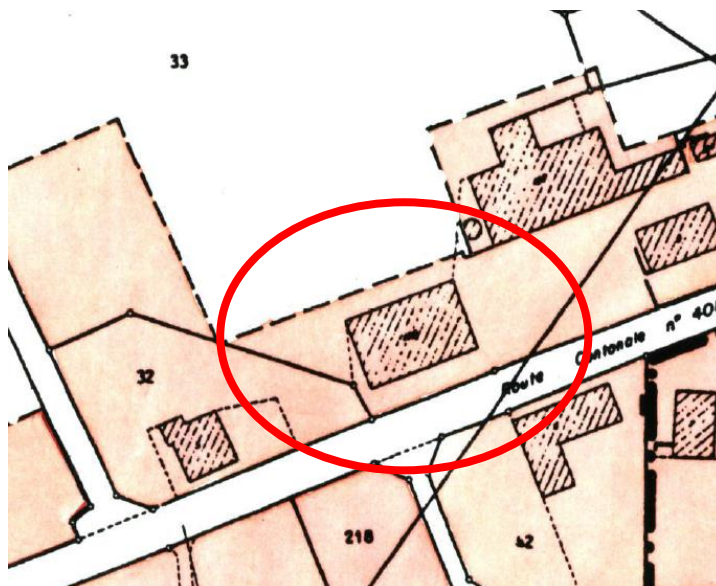


Figure 1 : Extrait du PGA en vigueur sur la parcelle n°550

Le bâtiment ECA 168 n'abritant pas de logement et étant voué à des fins agricoles, le PACom tel que soumis à l'enquête publique prévoyait un dézonage de la zone à bâtir légalisée sur la parcelle n°550. Cette démarche a été opérée afin de concorder l'affectation du PACom avec l'utilisation effective du terrain.

Les propriétaires fonciers ont fait opposition au projet de PACom. Ils contestent le dézonage de leur parcelle et relèvent que le bâtiment existant est bien intégré au sein du village. Ils affirment avoir des projets de construction sur ce bien-fonds afin d'y aménager des logements et des activités compatibles avec la zone centrale 15 LAT.

L'espace en question est effectivement bien inséré avec le reste du tissu bâti villageois et se situe en bordure de la route cantonale n°408 caractérisé comme un axe structurant autour duquel s'est développé le village de Chavannes-le-Chêne.

Compte tenu des informations transmises par les propriétaires fonciers, la Municipalité a pris la décision de maintenir le secteur en zone à bâtir comme dans le PGA en vigueur et de l'affecter en zone centrale 15 LAT – B en relation avec la zone à bâtir prévue sur les parcelles adjacentes. Cette affectation permettrait ainsi aux opposants d'entreprendre leur projet. Aucune extension de la zone à bâtir n'est effectuée dans ce secteur.

La surface comprise par ce changement d'affectation depuis l'enquête publique est de 1'229 m² (voir modification n°1 - annexe 1).



Figure 2 : Affectations de la parcelle n°550 lors de l'enquête publique (à gauche) et proposées (à droite). Zone centrale 15 LAT – B = brun

Cette modification exerce une influence sur le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte puisque la zone centrale 15 LAT – B permet l'accueil d'habitants. De plus amples informations en lien avec le dimensionnement sont précisées au chapitre 3.2 du présent rapport.

2.2 Modification de l'affectation de la parcelle n°565

La parcelle n°565 résulte d'un remaniement parcellaire effectué récemment. Elle est le fruit d'un fractionnement entrepris sur la parcelle n°44 en mars 2022 soit après l'enquête publique du PACom. Le PGA en vigueur prévoit une zone du village sur l'ensemble du secteur en question.

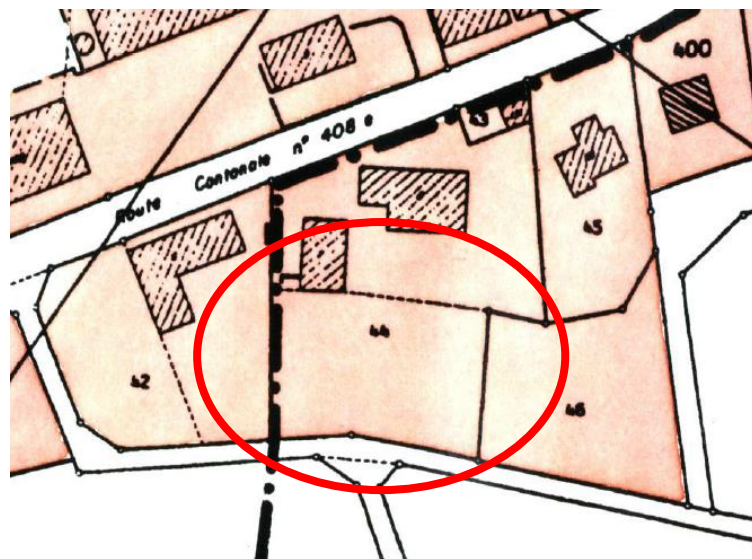


Figure 3 : Extrait du PGA en vigueur sur la nouvelle parcelle n°565

La portion de territoire concernée par ce nouveau bien-fonds est aujourd'hui entièrement libre de construction. Pour cette raison et en application des directives cantonales, la Municipalité avait prévu de délimiter une zone de verdure 15 LAT sur la partie sud de l'ancien bien-fonds n°44 (aujourd'hui devenu n°565).

Or les propriétaires fonciers concernés ont fait opposition au projet de PACom soumis à l'enquête publique. Lors de la séance de conciliation, ces derniers ont contesté l'instauration d'une zone de verdure 15 LAT et ont expliqué leur intention de fractionner leur bien-fonds et de réaliser rapidement un projet de construction.

En raison des informations transmises à la Municipalité durant la séance susmentionnée avec la DGTL, une modification de l'affectation soumise à l'enquête publique est dès lors envisagée. Cette adaptation vise à colloquer l'ensemble du bien-fonds n°565 en zone centrale 15 LAT – B, soit un statu quo par rapport à l'affectation en vigueur. Outre la volonté des propriétaires fonciers de construire, il convient de relever l'intégration de cette parcelle au sein d'un ensemble du village entièrement bâti.

Aujourd'hui les parcelles adjacentes au bien-fonds n°565 sont pour la majorité déjà réalisées. Un certain nombre de constructions voisines sont relativement récentes et ne figurent pas sur le cadastre du Géoportail cantonal comme démontré sur l'image ci-dessous.



Figure 4 : Extrait du Géoportail autour du bien-fonds n°565.

Le secteur 1 ci-dessus (figure 4) représente le bien-fonds n°46. Récemment, des travaux ont débuté pour la réalisation d'un bâtiment avec des logements.



Figure 5 : Photo prise sur le terrain (16.10.23) à proximité de la parcelle n°565.

La figure 5 ci-dessus illustre la présence d'un nouveau bâtiment sur la parcelle n°46. À ce titre, les couches du Géoportail cantonal (permis de construire et registre des bâtiments) ne sont pas à jour et démontrent cette parcelle comme étant libre de construction.

Le secteur 2 de la figure 4 ci-dessus (voir page précédente) concerne la parcelle n°42. Ce bien-fonds accueille déjà un bâtiment construit au début du siècle dernier. Une surface libre de construction se trouve sur la partie nord-ouest de la parcelle. En juin 2023, les propriétaires fonciers ont mis à l'enquête publique un projet de construction visant à réaliser une villa avec des places de stationnement.

Finalement, des travaux de construction se sont terminés dernièrement sur la parcelle n°566 (voir secteur 3 de la figure 4). Ce bien-fonds est également le fruit d'un projet de fractionnement sur la parcelle n°44.



Figure 6 : Photo prise sur le terrain (16.10.23) du bâtiment sur la parcelle n°566

Les informations véhiculées sur les parcelles adjacentes au bien-fonds n°565 démontrent que ce dernier est pleinement intégré dans un ensemble bâti et que sa constructibilité est en cohérence avec les constructions et aménagements alentours. De plus, ce secteur se trouve en bordure du DP 1012 et ne se situe donc pas en continuité avec la zone agricole 16 LAT des parcelles n°38 et 129. En effet, une démarcation claire entre les surfaces agricoles et le tissu villageois est présente dans ce secteur.

La surface comprise par ce changement d'affectation est de 1'092 m² (voir modification n°2 – annexe 1).



Figure 7 : Affectations de la parcelle n°565 lors de l'enquête publique (à gauche) et proposées (à droite). Zone centrale 15 LAT – B = brun

Tel que mentionné dans le chapitre 3.2 du présent rapport, cette modification de l'affectation exerce une influence sur le dimensionnement de la zone à bâtir. En outre, ce bien-fonds sera soumis à la garantie de la disponibilité des terrains au sens de l'art. 52 LATC. Cette mesure incite les propriétaires fonciers à construire leur terrain non aménagé dans un certain délai.

Il convient de préciser que la parcelle n°565 se trouve intégralement sur une zone S3 de protection des eaux. Ladite zone demeure constructible pour de l'habitation sous réserve de profondeurs d'excavation, évaluées de cas en cas en fonction des conditions hydrologiques locales, et de la sécurisation des équipements. En dehors du cas cité ci-dessus, certaines modifications se situent en secteur Au de protection des eaux, ce qui implique notamment une interdiction de mettre en place des installations qui sont situées au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe souterraine (OEaux, al. 2 du point 211 de l'Annexe 4) ou d'infiltrer les eaux pluviales altérées dans le sol. Les installations de stockage de liquides de nature à polluer les eaux sont soumises aux articles 22 à 25 de la LEaux, aux articles 32 et 32a de l'OEaux, ainsi qu'à son annexe 4 chiffre 211.

2.3 Modifications partielles de l'affectation de la parcelle n°13

La limite de parcelle au sud du bien-fonds n°13 se caractérise par une fine bande rejoignant la route du Village (DP 1004). Concrètement, il s'agit d'un accès à la propriété concernée.

À titre informatif, le PGA en vigueur prévoit de la zone du village sur la partie nord de la parcelle où se trouve le bâtiment d'habitation et de la zone du village ancien au niveau de l'accès précité.

Le PACom soumis à l'enquête publique en 2021 prévoyait une zone centrale 15 LAT – A sur l'ensemble du bien-fonds, à l'exception d'une zone de verdure localisée au sud du bâtiment d'habitation et au nord de l'accès susmentionné. Durant l'enquête

publique, le propriétaire foncier a indiqué vouloir effectuer un aménagement incompatible avec la zone de verdure 15 LAT à l'endroit précis où a été défini cette zone d'affectation. Il a été indiqué à la Municipalité qu'une adaptation de la zone de verdure pouvait être effectuée.

Compte tenu de la nécessité pour la Commune de Chavannes-le-Chêne de procéder à des adaptations au projet de PACom, la Municipalité a décidé de profiter de ce processus pour entreprendre une modification de la zone de verdure 15 LAT sur la parcelle n°13. De sorte, la partie nord de la zone de verdure 15 LAT est réduite au profit de la zone centrale 15 LAT – A. En revanche, l'entier de l'accès initialement affecté en zone centrale 15 LAT – A est colloqué en zone de verdure 15 LAT. À ce titre, la zone de verdure 15 LAT – A a subi une modification réglementaire. De plus amples précisions à ce sujet sont apportée au chapitre 2.12.2 du présent rapport.

Ces ajustements n'engendrent aucun impact au niveau du dimensionnement de la zone d'habitation et mixte.

Les surfaces comprises par ces changements d'affectation sont de 116 m² pour le passage en zone centrale 15 LAT – A et de 116 m² pour le passage en zone de verdure 15 LAT (voir modifications n°5 et 6 – annexe 1).



Figure 8 : Extrait du PACom soumis à l'enquête publique en 2021 (image de gauche) et modifications opérées dans le cadre de l'enquête publique complémentaire (image de droite)

2.4 Modification partielle de l'affectation de la parcelle n°553

La parcelle n°553 est entièrement affectée en zone du village selon le PGA en vigueur.

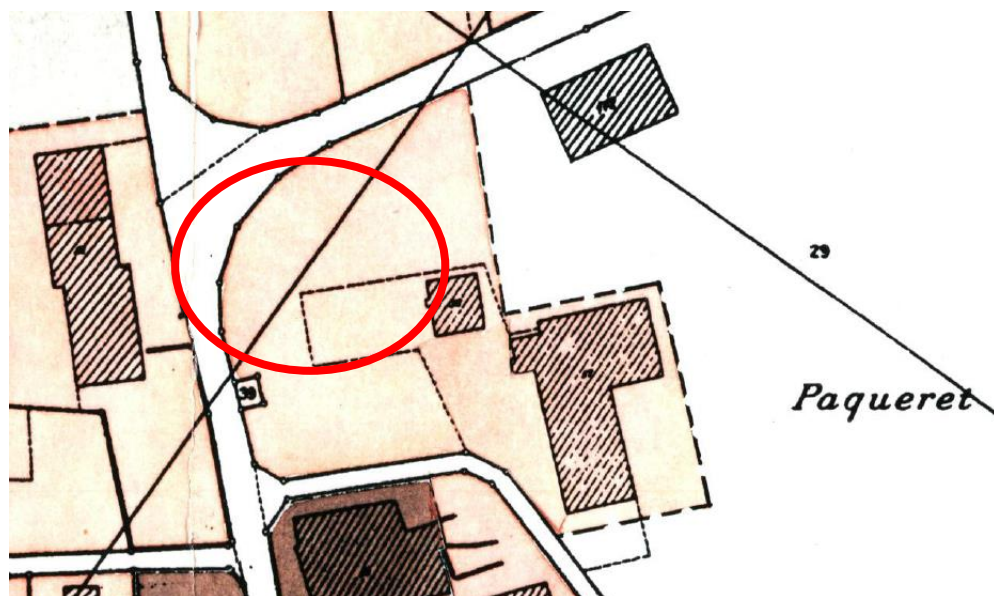


Figure 9 : Extrait du PGA en vigueur sur la parcelle n°553.

La parcelle étant actuellement libre de construction, une zone de verdure 15 LAT a été préalablement définie sur l'entier de cette parcelle conformément aux directives cantonales en matière de redimensionnement de la zone à bâtir.

Lors de ce changement d'affectation, la Municipalité n'était pas au courant de l'intention du propriétaire foncier de construire sur son bien-fonds. Cette information a été divulguée lors d'une séance de consultation à la suite de l'enquête publique du PACom. À ce titre, un courrier rédigé par le propriétaire foncier en question est annexé au présent rapport démontrant son intention de construire (annexe 3).



Figure 10 : Photo prise sur le terrain (16.10.23) de la parcelle n°553

Comme le démontre la figure 10 ci-dessus, la parcelle ne dispose d'aucune construction ou aménagement. Néanmoins, elle occupe une place centrale au sein du village, en bordure de la route du Village. La réalisation de ce bien-fonds garantirait une continuité du tissu bâti avec la parcelle n°552 et les biens-fonds n°538 et 544, localisés en face du DP 1006.

Il convient de préciser que le propriétaire de la parcelle n°553 possède également le bien-fonds voisin n°554, libre de construction où une zone de verdure 15 LAT a été soumise à l'enquête publique dans le projet de PACom en 2021, ainsi que le bien-fonds n°29 accueillant un bâtiment d'habitation et un bâtiment agricole. En revanche, la parcelle n°552 appartient à un autre propriétaire foncier. N'ayant pas de projet sur la parcelle n°554, cette dernière est naturellement maintenue en zone de verdure 15 LAT.

Comme indiqué précédemment, la réalisation d'un projet de construction sur le bien-fonds n°553 harmoniserait le développement du bâti autour d'un croisement routier.

La surface comprise par ce changement d'affectation est de 1'081 m² pour le passage en zone centrale 15 LAT – B (voir modification n°7 – annexe 1).



Figure 11 : Affectations de la parcelle n°553 lors de l'enquête publique (à gauche) et proposées (à droite). Zone de verdure = Vert

Dans le cadre de son examen préalable complémentaire, la DGTL a émis un préavis positif sur les quatre modifications précitées (parcelles n°13, 550, 553 et 563). En effet compte tenu des explications précitées, les critères de dézonage cantonaux selon la fiche « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excèdent les besoins à 15 ans* » ne sont pas atteints. La zone à bâtir peut ainsi être maintenue en particulier sur les parcelles n°550, 553 et 563.

Mise à jour du Plan fixant la limite des constructions

La modification de l'affectation opérée sur la parcelle n°553 est l'occasion de mettre à jour le plan fixant la limite des constructions dans ce secteur en définissant une nouvelle limite des constructions le long des DP 1005 et 1006.



Figure 12 : Extrait du plan fixant la limite des constructions mis à jour

2.5 Modification partielle de l'affectation de la parcelle n°34

La partie sud de la parcelle n°34 est affecté en zone du village selon le PGA en vigueur. Le reste du bien-fonds est affecté en zone agricole 16 LAT.

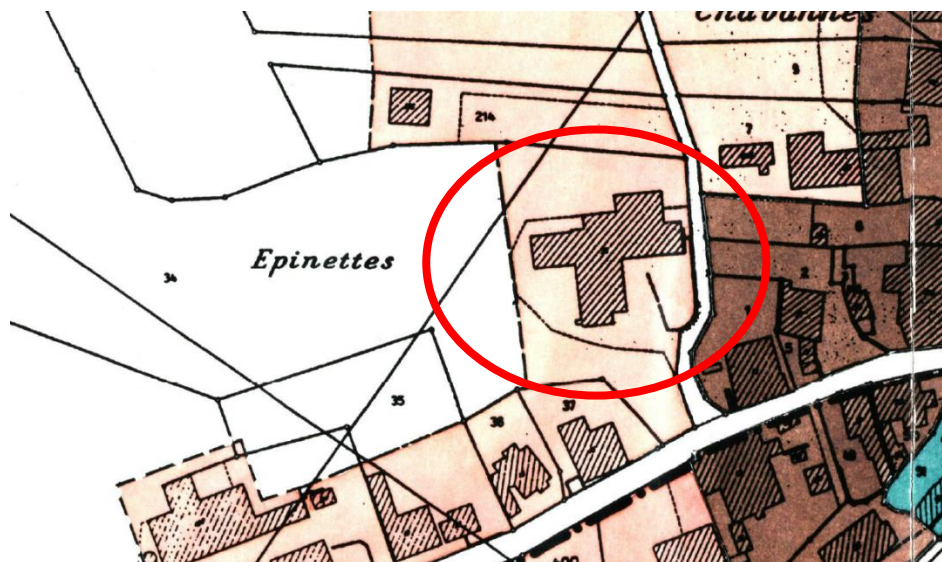


Figure 13 : Extrait du PGA en vigueur sur la parcelle n°34.

Durant l'élaboration du PACom, la Municipalité avait été avertie d'une volonté de la propriétaire foncière de réaliser deux projets de villas. À ce stade des explications, il convient de mentionner que la propriétaire en question envisageait initialement son projet de construction sur le bien-fonds n°210. Or une zone réservée cantonale a été instaurée sur cette parcelle qui est dézonée dans le cadre du projet de PACom.

Afin de permettre la réalisation de ce projet de villas soutenu par la Municipalité, une extension de la zone à bâtir avait été opérée sur une portion de territoire localisée en limite parcellaire avec le bien-fonds n°214. Cette mise en zone occasionnait inévitablement une emprise sur les surfaces d'assolement (SDA). La superficie de cette emprise était de 1'052 m².



Figure 14 : Extrait du PACom soumis à l'enquête publique avec l'extension de la zone à bâtir.

Lors de son analyse du dossier dans le cadre de l'examen préalable daté du 10 décembre 2020, la DGTL avait préavisé négativement l'extension de la zone à bâtir en question.

À la suite des deux refus du Conseil général au sujet de l'adoption du projet de PACom, la Municipalité a mené une réflexion globale sur l'ensemble du village. Après s'être approchée de la propriétaire foncière, la Municipalité a pris connaissance que le projet des deux villas avait été abandonné et qu'une rénovation et des transformations du bâtiment ECA 15 étaient désormais envisagées.

Compte tenu des éléments précités et de l'influence sur le surdimensionnement de la zone à bâtir communale généré par cette extension de la zone à bâtir, la Municipalité a décidé d'exclure l'extension de la zone à bâtir initialement prévue dans le projet de PACom tel que soumis à l'enquête publique en 2021.

La surface comprise par ce changement d'affectation est de 1'052 m² (voir modification n°3 – annexe 1).

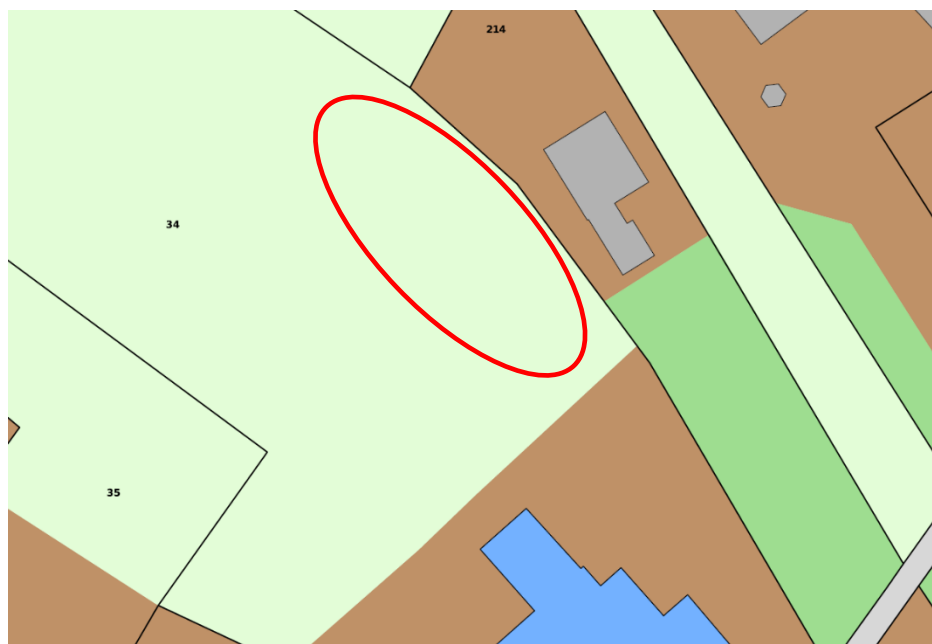


Figure 15 : Suppression de l'extension de la zone à bâtir.

2.6 Modification partielle de l'affectation de la parcelle n°213

La partie sud de la parcelle n°213 est affectée en zone du village selon le PGA en vigueur. Le reste du bien-fonds est colloqué en zone agricole 16 LAT. Comme il est possible de le remarquer sur l'image 16 ci-dessous, la zone à bâtir légalisée coupe une partie du bâtiment existant (ECA 179). Dès lors, la révision du PACom a été l'occasion de corriger la délimitation de la zone à bâtir afin d'inclure entièrement ledit bâtiment.



Figure 16 : Extrait du PGA en vigueur sur la parcelle n°213.

Lors de l'élaboration du PACom, la Municipalité a décidé d'étendre la zone à bâtir afin d'intégrer l'entier du bâtiment ECA 179, ainsi que le jardin attenant qui se démarque de la zone agricole environnante. En l'absence d'un projet concret de construction, cette extension de la zone à bâtir a été préavisée négativement par le Canton.



Figure 17 : Extrait du PACom soumis à l'enquête publique en 2021.

Dans le cadre de la transmission du dossier pour examen préalable complémentaire, la Municipalité a colloqué la partie nord de l'extension précitée en zone de verdure 15 LAT puisque l'utilisation effective du terrain répond aux objectifs de cette zone d'affectation. La modification en zone de verdure 15 LAT ne comprenait pas l'entier de l'extension initialement prévue. En effet, afin de garantir une cohérence avec le bâtiment existant et éviter un changement d'affectation en limite de façade, une bande de 4 mètres de large est préservée en zone centrale 15 LAT – B.



Figure 18 : Extrait du PACom soumis à l'examen préalable complémentaire en décembre 2023.

Dans le cadre de son examen préalable complémentaire, la DGTL a indiqué que la création d'une zone de verdure 15 LAT, même si elle ne donne pas de nouveaux droits à bâtir, ne pourrait être acceptée en raison de l'absence d'aménagements ou de projet de construction concrets.

Néanmoins, l'extension de la zone centrale 15 LAT pour éviter que la limite de zone soit sur la façade du bâtiment (bande de 4 mètres) est admise.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, l'extension de la zone à bâtir initialement envisagée retourne en zone agricole 16 LAT.

La surface comprise par ce changement d'affectation est de 430 m² (voir modification n°4 – annexe 1).

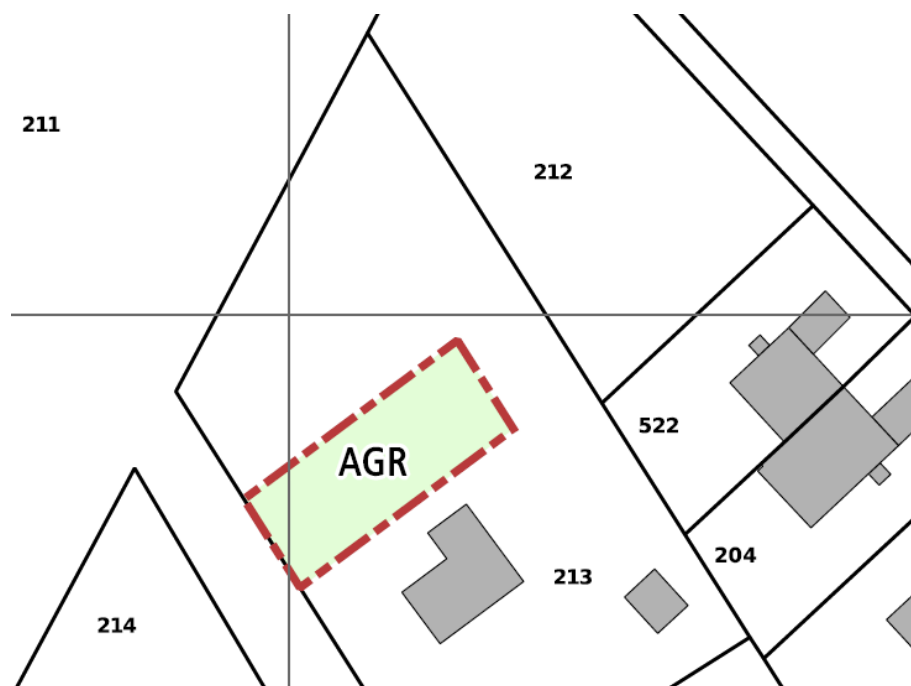


Figure 19 : Extrait du PACom soumis à l'enquête publique complémentaire

2.7 Modification partielle de l'affectation des parcelles n°363 et 394

Depuis plus de 20 ans, une déchetterie est présente au sein du territoire communal sur les parcelles n°363 et 394. Le site en activité occupe un peu moins de la moitié de la surface totale du bien-fonds n°363. Aujourd'hui, l'entier de la parcelle est affecté en zone agricole 16 LAT.



Figure 20 : Extrait du PGA en vigueur sur la parcelle n°363. Affectation en zone agricole.

Le PACom tel que soumis à l'enquête publique en 2021 ne prévoyait pas une modification de l'affectation dans ce secteur. Dès lors, la zone agricole 16 LAT était également planifiée sur l'entier du bien-fonds.

Lors de l'analyse du projet de PACom par la Municipalité à la suite des deux refus du Conseil général (voir chapitre 1.1 du rapport), il a été soulevé qu'une nouvelle affectation sur le secteur de la déchetterie devait être instaurée. En effet, la zone agricole 16 LAT n'a pas pour objectif d'accueillir des activités liées aux déchetteries. Il y a donc une incohérence entre l'affectation initialement prévue et l'utilisation effective du sol.

En l'espèce, il s'agit de corriger l'affectation afin que celle-ci corresponde avec la déchetterie. Une zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B susceptible d'accueillir une déchetterie est dès lors définie. Contrairement à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – C, la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B dispose de mesures constructives qui correspondent aux constructions et aménagements présentes sur le site. En effet, une construction de type hangar se trouve dans le secteur concerné.

La délimitation de la nouvelle zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B a été prévue de façon à prendre en considération l'ensemble des aménagements constitutifs de la déchetterie en incluant les haies qui délimitent les terres arables avoisinantes (voir plan dressé pour enquête de la déchetterie du 15 mars 2000 – annexe 4).

2.8 Modification partielle de l'affectation de la parcelle n°406

Selon le PGA en vigueur, la partie sud de la parcelle n°406 est affectée en zone du village, alors que le secteur nord est colloqué en zone verte.

Le projet de PACom soumis à l'enquête publique en 2021 prévoyait une légère extension de la zone centrale 15 LAT, sur un secteur légalisé actuellement en zone verte, afin de conformer l'affectation avec les aménagements présents (garage et accès à la propriété). Le reste de la parcelle a été dézonné en application des directives cantonales.

Dans le cadre de la présente enquête publique complémentaire, la Municipalité souhaite modifier l'affectation de la partie nord de la parcelle susmentionnée prévue en zone agricole 16 LAT au sein du projet de PACom soumis à l'enquête publique en 2021. À ce titre, le propriétaire foncier a informé la Municipalité de sa volonté d'y prévoir des aménagements compatibles avec la zone de verdure 15 LAT. Concrètement, cette adaptation de l'affectation reviendrait à reprendre les objectifs de la zone verte existante et n'occasionnerait pas d'emprise sur la zone agricole 16 LAT. Aucun impact sur le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte ne serait généré.

Cette adaptation est indiquée sur l'annexe 1 (voir modification n°9).

Mise à jour du Plan fixant la limite des constructions

En sus, le Plan fixant la limite des constructions est modifié afin de définir une nouvelle limite des constructions sur l'entier du bien-fonds n°406 qui est colloqué en zone à bâtir.

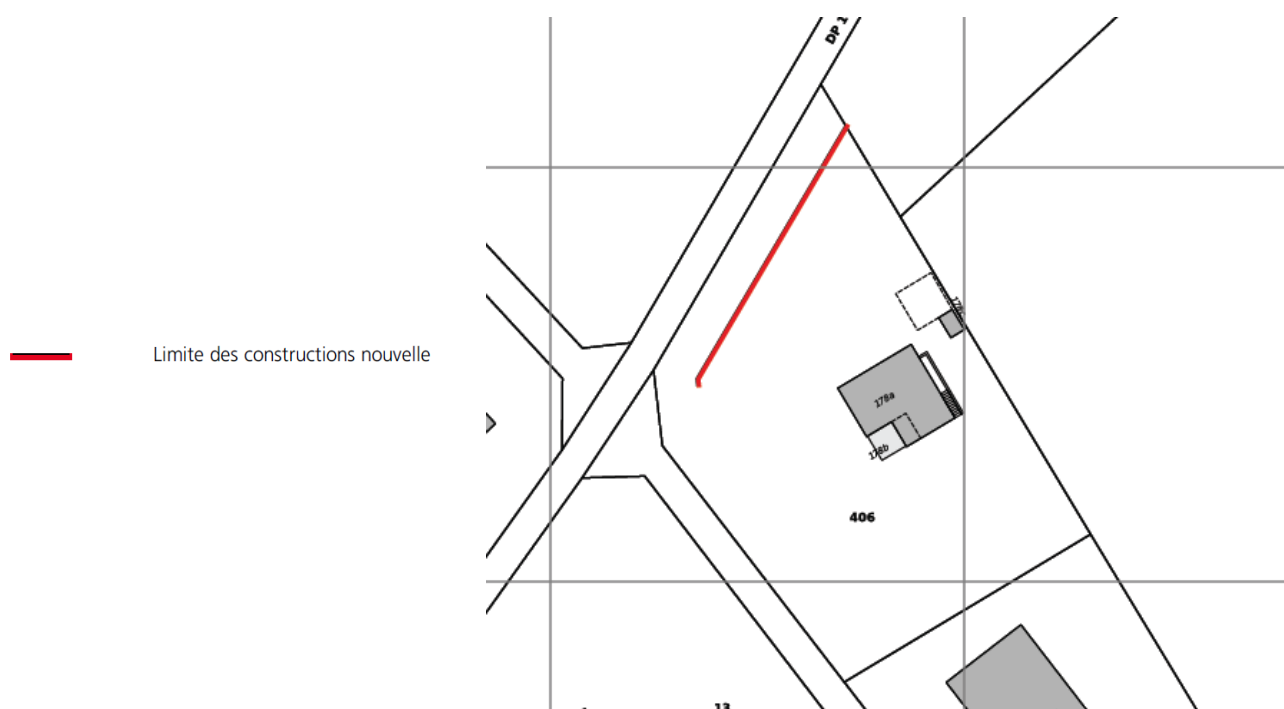


Figure 21 : Extrait du Plan fixant la limite des constructions mis à jour

2.9 Extensions de la zone à bâtir d'habitation et mixte selon le dossier soumis à l'enquête publique en novembre 2021

Les parcelles n°33, 214 et 390 ont subi une extension de la zone à bâtir dans le cadre du projet de PACom soumis à l'enquête publique en novembre 2021. L'objectif desdites extensions était avant tout de conformer l'affectation avec l'utilisation effective du sol.

Contrairement à son examen préalable du 10 décembre 2020, la DGTL a confirmé dans le cadre de son examen préalable complémentaire l'admissibilité desdites extensions en raison de la présence d'aménagements existants depuis plus de 30 ans.

2.10 Plus-value (art. 64 LATC)

Les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value (art. 64 LATC). 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 règles qui engendrent une augmentation des possibilités de bâtir.

Le rapport 47 OAT du projet de PACom soumis à l'enquête publique en novembre 2021 mentionne les parcelles frappées par de telles mesures. Les modifications effectuées dans le cadre de l'enquête publique complémentaire ne constituent pas une plus-value dans le sens où elles consistent à redéfinir les zones d'affectations légales. La seule particularité est la parcelle n°213 qui, compte tenu du retour en zone agricole 16 LAT de la partie nord du bien-fonds, n'est plus assujettie à l'art. 64 LATC. L'extension de la bande de 4 mètres le long de la façade du bâtiment existant ne saurait être considérée comme un avantage majeur.

2.11 Plan fixant la limite des constructions

À la suite de la réception de l'examen préalable complémentaire, des coordinations avec la DGMR ont été effectuées dans le but de requérir des validations sur les changements des alignements opérés sur les parcelles n°4'6, 553 et 544.

Le Canton a indiqué que, conformément à l'article 36 alinéa 3 de la Loi sur les routes (LRou), les limites des constructions doivent être définies pour garantir la sécurité au droit des carrefours. Plus précisément, lesdites limites doivent être suffisamment tronquées pour garantir la visibilité entre les usagers conformément aux normes en vigueur (VSS 40'273a). Pour cette raison, certains débouchés ont été légèrement modifiés afin d'assurer ces objectifs de sécurité routière. Ces adaptations ont porté sur les parcelles n°56, 205 et 397.

2.12 Modifications du règlement du PACom

2.12.1 Modification de l'article 9, point 1, alinéa 1 du règlement

L'article 9 du règlement du PACom (RPACom) traite de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B. Cette zone d'affectation est destinée à l'accueil d'installations publiques avec un IUS de 0.45 et une hauteur des constructions limitée à 4.00 mètres à la corniche.

La teneur de l'article 9, points 1 et 4 est le suivant :

1.Affectation

«¹ Cette zone est destinée à la construction de bâtiments et d'installations d'utilité publique pour le sport et les loisirs ainsi qu'au stationnement ».

4.Hauteur

«¹ La hauteur des constructions est limitée à 5.00 mètres à la corniche ».

Compte tenu de l'ajout du secteur de la déchetterie dans cette zone d'affectation (voir chapitre 2.7 du rapport), il convient de modifier la formulation du point « 1 Affectation » afin d'inclure la déchetterie. La constructibilité prévue dans cette zone d'affectation est compatible avec cette installation publique à l'exception de la hauteur à la corniche. Des profils démontrent une hauteur à la corniche supérieure à 4 mètres pour le hangar existant. Dès lors, le point « 4 Hauteur » est modifié afin de passer la hauteur à la corniche à 5 mètres.

L'article 9, point 1, alinéa 1 est donc adapté comme suit pour corriger cet état de fait :

« Cette zone est destinée à la déchetterie, ainsi qu'à la construction de bâtiments et d'installations d'utilité publique pour le sport et les loisirs ainsi qu'au stationnement ».

L'article 9, point 4, alinéa 1 est donc adapté comme suit pour corriger cet état de fait :

« La hauteur des constructions est limitée à 5.00 mètres à la corniche ».

2.12.2 Modification de l'article 11, alinéa 3 du règlement

L'article 11, alinéa 3 relatif à la zone de verdure 15 LAT prévoit dans la version soumise à l'enquête publique en 2021 la teneur suivante :

«³ Sont notamment autorisées les places de jeux, les piscines hors-sols, etc. Le stationnement devra être réalisé au moyen de matériaux perméables tels que le gravier, le tout-venant, les pavés ou les grilles-gazon ».

La Municipalité a décidé d'adapter cet alinéa en autorisant également les accès en zone de verdure 15 LAT pour autant que ces derniers soient réduits au strict nécessaire. Cette adaptation s'inscrit également dans la logique de la modification effectuée sur la parcelle n°13 présentée au chapitre 2.3 du présent rapport. Les modifications sont illustrées en rouge ci-dessous.

L'alinéa modifié est le suivant :

«³ Sont notamment autorisées les places de jeux, les piscines hors-sols, etc. Le stationnement et les accès routiers y sont également admis pour autant qu'ils soient réduits au strict nécessaire. De plus, le stationnement devra être réalisés au moyen de matériaux perméables tels que le gravier, le tout-venant, les pavés ou les grilles-gazon. Une autorisation cantonale

au sens de l'art. 12a de la Loi sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP) est requise ».

2.12.3 Ajout de l'article 39 du règlement

Les chapitres précédents démontrent les modifications des affectations souhaitées par la Municipalité. Certains de ces changements ont pour objectif de maintenir des biens-fonds aujourd'hui non-bâties constructibles. Dès lors, les parcelles n°553 et 565 seront soumises à la garantie de la disponibilité des terrains conformément à l'art. 52 LATC.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, il convient d'ajouter un nouvel article réglementaire dont la teneur est la suivante :

« Art. 39 Disponibilité des terrains »

«¹ Les parcelles mentionnées au plan doivent être réalisées dans un délai de 10 ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement ».

«² Au moins 60% des droits à bâtir totaux de la parcelle doivent être utilisés sur la base du permis de construire. Sous respect du pourcentage ci-dessus, les parcelles seront considérées comme réalisées et ne seront plus soumises aux mesures fiscales énoncées à l'alinéa 3 ci-dessous.

«³ À l'échéance du délai mentionné à l'alinéa 1, la Municipalité appliquera la sanction suivante :

- *Taxation du terrain selon les modalités prévues à l'art. 52 LATC ».*

2.12.4 Modification de l'art. 42 al. 2 du règlement

Le règlement du PACom soumis à l'enquête publique en 2021 dispose d'un article réglementaire relatif à l'entrée en vigueur. L'alinéa 2 dudit article dispose de la teneur suivante :

«² L'entrée en vigueur du plan est constatée par le service compétent, conformément à l'art. 43 al. 2 LATC ».

Dans les faits, la constatation par le service compétent est prévue selon l'art. 43 al. 3 LATC. En l'espèce, il s'agit de corriger le renvoi du RPACom.

La modification effectuée est la suivante :

«² L'entrée en vigueur du plan est constatée par le service compétent, conformément à l'art. 43 al. 3 LATC ».

2.13 Modification du territoire urbanisé

Sur recommandation de la DGTL, l'annexe 2 identifie le nouveau territoire urbanisé de la commune de Chavannes-le-Chêne. Ce processus s'effectue à la suite des modifications des zones d'affectation. À ce titre, le territoire urbanisé est une donnée nécessaire 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 urbaine.

3 CONFORMITÉ

3.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

Les modifications adoptées par la Municipalité ne portent pas atteinte aux principaux thèmes de la Loi sur l'aménagement du territoire présentés ci-après, à l'exception du maintien des sources d'approvisionnement.

3.1.1 Protection du milieu naturel

Les modifications du PACom n'entrent pas en contradiction avec un inventaire ou un plan de protection de niveau fédéral ou cantonal. Elle ne porte atteinte ni à un objet, ni à une forêt.

3.1.2 Création et maintien du milieu bâti

Les modifications du PACom ne remettent pas en cause la protection du patrimoine ni les mesures de protection envisagées dans le cadre de la révision du PACom.

L'instauration de zones centrales 15 LAT – B sur les biens-fonds n°550, 553 et 565 s'effectue autour de bâtiments relativement récents n'ayant pas une notation particulière au recensement architectural. De plus, le village de Chavannes-le-Chêne est recensé par l'Inventaire des sites construits d'importance régionale à protéger en Suisse. Les composantes patrimoniales ne sont pas aussi importantes que pour une localité inscrite à l'Inventaire des sites construits d'importance nationale.

Certaines modifications apportées au PACom vont même dans le sens d'une préservation patrimoniale en réduisant les capacités constructives en comparaison au PACom soumis à l'enquête publique en 2021. En effet, l'extension de la zone à bâtir initialement prévue sur la parcelle n°34 est supprimée (bâtiment existant noté 4 au recensement architectural).

Les modifications envisagées par la Municipalité s'inscrivent dans une perspective de maintien du milieu bâti en rendant constructibles certains terrains judicieusement localisés en continuité avec le tissu bâti existant.

3.1.3 Développement de la vie sociale et décentralisation

Les modifications du PACom ne changent rien aux éléments permettant le développement de la vie sociale ni aux aspects de la décentralisation déjà respectés dans le cadre de la révision du PACom.

3.1.4 Maintien des sources d'approvisionnement

Enquête publique (2021)

Lors de l'enquête publique du PACom en 2021, le bilan temporaire des emprises et des compensations sur les surfaces d'assolement (SDA) était de :

- Bilan : 3'420 m²

Ainsi, un bilan positif de 3'420 m² pour de potentielles futures SDA pouvait être constaté.

Examen préalable complémentaire (2023)

Les adaptations apportées au projet de PACom génèrent des différences concernant les emprises sur les SDA. En effet, la modification n°3 citée au chapitre 2.5 du rapport vise à supprimer une extension de la zone à bâtir prévue initialement dans le projet de PACom. Dès lors, une surface de 1'052 m² considérée à l'époque comme une emprise peut être retirée. Il en va de même pour la modification n°4 sur la parcelle n°213. En l'occurrence, une surface de 430 m² considérée à l'époque comme une emprise peut être retirée.

En revanche, la partie nord de la parcelle n°406 (modification n°9), colloquée en zone verte selon le PGA en vigueur, avait été initialement dézonée dans le cadre du PACom. De sorte, cette surface avait été identifiée comme un secteur répondant aux critères SDA. Par conséquent, le passage en zone de verdure 15 LAT réduit le bilan SDA d'une surface de 494 m².

Le bilan pour de potentielles futures SDA serait donc de 4'408 m². Les autres modifications des zones d'affectation ne concernent pas les SDA.

3.2 Plan directeur cantonal (PDCn)

Les modifications du PACom ont un impact sur la conformité du PACom au PDCn notamment en ce qui concerne le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte définie au sein de la mesure A11 – Zones d'habitation et mixtes.

À ce titre, le bilan du PACom tel que soumis à l'enquête publique prévoyait un surdimensionnement communal de 58 habitants. Le bilan initial selon le PGA en vigueur était quant-à-lui de 118 habitants.

Les modifications apportées au bilan du Guichet de simulation sont les suivantes :

- *Parcelle n°34*: Une extension de la zone à bâtir était initialement prévue sur ce bien-fonds. La suppression de cette dernière permet de **réduire le surdimensionnement de 6 habitants** ;
- *Parcelle n°213*: Une extension de la zone à bâtir était initialement prévue au nord du bâtiment existant. Une zone centrale 15 LAT – B avait été définie. Le passage d'une partie de cette extension en zone agricole 16 LAT permet de **réduire le surdimensionnement de 4 habitants** ;
- *Parcelle n°550*: Le passage en zone centrale 15 LAT – B de la partie sud du bien-fonds augmente la capacité d'accueil en comparaison au dézonage initialement prévu. Pour rappel, la modification souhaitée par la Municipalité reprend la zone à bâtir légalisée. Cette adaptation **augmente le surdimensionnement de 2 habitants** ;
- *Parcelle n°553*: Il convient de spécifier que les données brutes de l'Etat sous-estiment le potentiel d'accueil du bien-fonds. En effet, la surface de terrain déterminante (STd) de la parcelle est de 1'081 m². Partant de ce constat et en application de l'indice d'utilisation du sol (IUS), il n'est pas possible à ce que le potentiel d'accueil en habitants soit uniquement de 2 habitants. Les données brutes sont donc corrigées afin que le potentiel d'accueil puisse accueillir 7 habitants. En conséquence, le passage en zone centrale 15 LAT – B de l'entier du bien-fonds **augmente le surdimensionnement de 7 habitants** ;
- *Parcelle n°565*: Le passage en zone centrale 15 LAT – B de ce nouveau bien-fonds génère **une augmentation du surdimensionnement de 8 habitants**.

Les autres modifications entreprises ne génèrent pas de changement en termes de dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte.

Partant des modifications opérées dans le cadre du projet de PACom, le surdimensionnement de la zone à bâtir est de 71 habitants, soit 13 habitants supplémentaires par rapport au PACom soumis à l'enquête publique. Ceci représente toutefois une réduction de 40% du potentiel d'accueil par rapport à la zone à bâtir légalisée. Les modifications des zones d'affectation opérées dans le cadre de l'enquête publique complémentaire ainsi que l'augmentation du surdimensionnement de la zone à bâtir sont admises par la DGTL (voir examen préalable complémentaire).

L'évolution du dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte est synthétisée dans le tableau ci-dessous :

	Avant révision	Enquête publique (2021)	Examen préalable complémentaire (2023)
Besoins au moment du bilan	15 hab	15 hab	15 hab
Capacité d'accueil au moment du bilan (réserves)	133 hab	73 hab	86 hab
Etat de la capacité par rapport aux besoins	118 hab	58 hab	71 hab

4 CONCLUSION

Le présent rapport accompagne le dossier de modification du PACom, conformément à l'article 19 RLAT (règlement sur l'aménagement du territoire).

Il en explique le contexte, les objectifs, justifie ce projet et en démontre la conformité aux diverses planifications d'ordre supérieur dont la LAT, son ordonnance, la LATC, le RLAT.

Le présent dossier est soumis à l'enquête publique complémentaire.

5 ANNEXES

Annexe 1 – Plan des modifications (annexe séparée)

Annexe 2 – Plan des territoires urbanisés (annexe séparée)

Annexe 3 – Courrier du propriétaire foncier de la parcelle n°553

Annexe 4 – Plan d'enquête de la déchetterie

Annexe 5 – Procès-verbal de la séance avec la DGTL du 5 octobre 2023