



PREAVIS MUNICIPAL N° 2/2023

AU CONSEIL GÉNÉRAL DE DENENS

Révision du Plan d'affectation communal (PACom) et modification du plan de quartier « En Chatagny »

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le plan général d'affectation (PGA) et le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire de Denens ont été mis en vigueur en janvier 1988. Datant d'il y a plus de 15 ans, le PGA est considéré comme obsolète au sens de l'article 15 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Cela implique qu'il doit être révisé afin de prendre en compte les nouvelles exigences légales, en particulier en ce qui concerne le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte. Le redimensionnement de la zone à bâtir conduit à la modification du plan de quartier (PQ) « En Chatagny ».

2. Objet du préavis

La révision du PGA a été portée au budget des exercices 2019, 2020 et 2021. Le présent préavis fait également suite au préavis n° 2 du 19 mars 2018 portant sur l'adoption d'une zone réservée communale. Il a pour but d'adopter le plan d'affectation communal révisé (PACom – nouvelle appellation des PGA) et d'adopter la modification du PQ « En Chatagny ».

Le plan et le règlement, constituant les documents légaux pour le PACom ainsi que le plan du PQ modifié font partie intégrante du présent préavis. Le rapport explicatif selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), qui accompagne le dossier, peut également être consulté pour plus de détails.

3. Historique

Les démarches pour la révision des planifications communales ont débuté dès la fin des années 2000 avec les réflexions qui ont abouti à la légalisation du PPA « de l'ancien village de Denens » ainsi qu'à la mise à l'enquête en 2016 de la zone réservée communale. Cette dernière avait pour but de permettre le redimensionnement du solde de la zone à bâtir lors de la révision des planifications communales que la Municipalité a mis en place en 2018.

La révision du PACom doit tenir compte des évolutions récentes du cadre légal de l'aménagement du territoire marqué par la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT, 2014), la révision de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, 2018) ainsi que la 4e

adaptation du plan directeur cantonal (PDCn4, 2018). Un des changements majeurs réside dans l'article 15 LAT, qui stipule que « *Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes* » (al.1) et que « *Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites* » (al.2). La mise en œuvre de l'article 15 LAT concernant le dimensionnement de la zone à bâtir est précisé dans le PDCn4.

Conformément à la mesure A11 du PDCn4, la zone à bâtir de Denens doit être dimensionnée pour absorber une augmentation maximale de sa population de + 15.75 % entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2036. Ce potentiel correspond au taux de croissance annuel accordé aux villages hors centre de + 0.75 % de la population de référence au 31 décembre 2015 jusqu'en 2036 (21 ans × 0.75 % = 15.75 %). Avec une population de 714 habitants au 31 décembre 2015, Denens peut accueillir 113 habitants de plus d'ici 2036, pour atteindre un maximum de 828 habitants.

D'après le bilan des réserves en zone à bâtir, Denens dispose d'une surcapacité d'accueil de 72 habitants. Pour être conforme au cadre légal, la zone à bâtir de la commune doit donc être redimensionnée.

Les travaux de révision ont été conduits par la Municipalité, qui s'est appuyée sur un mandataire externe, le bureau urbaplan.

4. Présentation du dossier de PACom révisé

4.1 Plan

L'enjeu majeur de la révision du PACom de Denens est le redimensionnement de la zone à bâtir. Les mesures de redimensionnement ont conduit au changement d'affectation d'une dizaine de parcelles entraînant notamment la modification du PQ « En Chatagny ». Hormis ces modifications, le découpage des zones d'affectation existantes n'a pas évolué par rapport au PGA en vigueur.

En revanche, la révision a été l'occasion de créer de nouvelles zones d'affectations :

- une nouvelle zone de verdure A ne permettant pas l'aménagement d'accès ;
- une nouvelle zone affectée à des besoins publics 18 LAT ayant pour but de pérenniser la place de pique-nique sur la parcelle n° 123 en-dessous du château ;
- une nouvelle zone agricole protégée 16 LAT visant à améliorer la protection des arbres remarquables autour de l'entrée sud de la Commune.

4.2 Règlement

La révision du règlement a été l'occasion pour la Municipalité de mettre à jour et d'actualiser certains articles du règlement, il s'agit notamment :

- De nouvelles dispositions concernant les bonus sur la capacité constructive introduits par le droit cantonal ;
- De la possibilité de réaliser des toitures plates ou des balcons-baignoires à certaines conditions ;

- Des dispositions favorisant l'utilisation rationnelle du sol (abandon de la surface minimale de parcelle / de construction, contiguïté en cas de demandes coordonnées) ;
- Des dispositions ayant pour but de renforcer la qualité écologique des espaces non bâtis (indice de verdure, réduction de la pollution lumineuse).

De plus, les dispositions portant sur les aménagements extérieurs (dépendances, déblais/remblais), les accès et le stationnement, l'environnement, le patrimoine, la zone agricole ainsi que l'aire forestière ont été précisés. Finalement, les enquêtes publiques en cours ne doivent désormais plus être signalées sur le fond concerné.

4.3 Composition du dossier

Conformément à l'article 58 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le présent préavis a pour but l'adoption par le Conseil général des objets suivants :

- le plan général d'affectation communal (PACom) et son règlement (RPACom) tels que soumis à l'enquête publique du 15 novembre au 14 décembre 2022 inclus;
- le plan de quartier « En Chatagny » modifié, tel que soumis à l'enquête publique du 15 novembre au 14 décembre 2022 inclus.

5. Procédure

L'établissement et approbation du plan d'affectation communal est régie par la procédure définie aux art. 34 à 43 de la Loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC).

5.1 Examen préalable (art. 37 LATC)

Le dossier a été envoyé à l'examen préalable des services cantonaux le 14 octobre 2021. Le rapport d'examen du 31 mars 2022 a fait état de plusieurs points non conformes à ce stade.

La Municipalité a décidé de ne pas répondre à toutes les demandes du Canton, comme celle d'abandonner la zone affectée aux besoins publics 18 LAT régissant l'espace pique-nique.

Elle a présenté sa stratégie au Conseil général le 23 juin 2021, lequel s'est prononcé en faveur de ladite stratégie. Le dossier a donc été adapté en fonction.

5.2 Enquête publique (art. 38 LATC)

Le projet de révision du plan d'affectation communal (PACom) et de modification du plan de quartier « En Chatagny » a été soumis à l'enquête publique du 15 novembre au 14 décembre 2022 inclus. A noter, concernant le plan de quartier « En Chatagny », que seules les modifications figurant en rouge sur le plan sont soumises à l'enquête publique.

Le projet a été présenté à la population au début de l'enquête publique, à savoir le 15 novembre à la salle villageoise.

Durant le délai d'enquête, 4 oppositions et une remarque ont été déposées à l'encontre du dossier.

Soucieuse de trouver la meilleure issue possible pour ce dossier, et conformément à l'art. 40 LATC, la Municipalité a convié tous les opposants pour une séance de conciliation. Les auteurs des oppositions n^{os} 1, 3 et 4 ont répondu présents à cette invitation. Les séances se sont déroulées en présence du Syndic, de la secrétaire communale, de l'avocat-conseil de la commune ainsi que d'un représentant du bureau d'urbanisme en charge de la révision du PACom.

À l'issue de ces séances de conciliation, la Municipalité a décidé d'adapter le projet en ce qui concerne la zone agricole protégée 16 LAT pour donner suite à une opposition estimant que l'emprise de la zone était trop importante par rapport à la localisation relativement concentrée des arbres remarquables que celle-ci cherche à protéger. Cette adaptation a permis le retrait de l'opposition n° 3. Les autres oppositions ont été maintenues et sont traitées dans les chapitres suivants.

Conformément aux articles 42 et 43 LATC, il appartient au Conseil général de statuer sur les réponses municipales apportées aux oppositions au dossier. Une fois les réponses adoptées et les oppositions levées, le dossier sera transmis au Canton qui rendra une décision préalable d'approbation, puis la notifiera aux opposants, avec la décision du Conseil général et les réponses adoptées, en mentionnant les voies de recours.

L'unique remarque provient de l'association Pro Natura. La Municipalité y répondra par courrier, bien qu'elle n'y soit légalement pas tenue, ne s'agissant pas formellement d'une opposition. Le Conseil général n'est pas amené à se prononcer sur les réponses apportées aux remarques.

Opposition n° 1

Opposants : Katja Seidenschnur et Claudio Menz

Date : 8 décembre 2022

N° parcelle : 219

Résumé : Madame Katja Seidenschnur et Monsieur Claudio Menz s'opposent au PACom qui conduirait à un encastrement total de leur propriété par la zone viticole au motif de l'utilisation intensive de pesticides en viticulture. Les opposants comprennent l'affectation à la zone viticole de la parcelle n° 105 qui a pour but de refléter la situation réelle. Cependant, ils estiment que ce même motif devrait conduire à réduire la zone viticole sur la parcelle n° 65.

Réponse : La Municipalité propose de répondre de la manière suivante aux opposants :

Les parcelles plantées en vigne ou en cours de reconstitution figurent au cadastre viticole. Le PACom doit affecter ces parcelles à la zone viticole 16 LAT.

Ainsi, l'affectation à la zone viticole 16 LAT de l'ensemble de la parcelle n° 105, aujourd'hui affectée à la zone agricole 16 LAT, répond au fait que ladite parcelle figure au cadastre viticole. Pour cette raison, le changement d'affectation par le PACom reflète la réalité d'exploitation.

Quant à la parcelle n° 65, les dernières vignes ont été arrachées en 2019. La parcelle est donc considérée comme étant en cours de reconstitution et peut être replantée dans un délai inférieur à 10 ans (art. 3 de l'Ordonnance fédérale sur le vin). De ce fait, la parcelle figure au cadastre viticole et doit rester affectée par le PACom à la zone viticole 16 LAT.

Opposition n° 2

Opposants : Marc Moret et Dominique Gonin, représentés par M^e Daniel Guignard.

Date : 13 décembre 2022

N° parcelles : 107, 109, 110 et 112

Résumé : Monsieur Marc Moret et Madame Dominique Gonin s'opposent au PACom pour plusieurs raisons :

1. Selon les opposants, le surdimensionnement de la zone à bâtir de la Commune a été aggravé, si ce n'est causé, par le nouveau PPA de l'Ancien village consacrant une augmentation des droits à bâtir sur le territoire communal. Les opposants trouvent qu'il n'est pas juste que cette augmentation se fasse à leur désavantage.
2. Ainsi, les opposants contestent le dézonage des parcelles n^{os} 109 et 112, l'affectation à la zone de verdure A inconstructible de la parcelle n° 110 ainsi que l'affectation à la zone d'habitation de très faible densité B de la parcelle n° 107.
3. L'affectation à la zone de verdure A de la parcelle n° 110 n'est à leur avis pas justifié au motif qu'elle ne se prête pas à l'agriculture. Il serait donc faux de soutenir que ce terrain serait situé à l'extérieur du territoire urbanisé. Enfin, il ressort du bilan des réserves que la parcelle ne présente aucun potentiel d'accueil en termes d'habitants.
4. Dans le cadre de la procédure de la zone réservée communale, les opposants avaient fait valoir leur intérêt à pouvoir déplacer la maison des concierges (sise sur la parcelle n° 107) sur la parcelle n° 110, ce qui n'allait pas accroître la surface bâtie sur le secteur.

Ils avaient en plus évoqué le souhait de pouvoir réaliser un terrain de tennis sur leur parcelle n° 110.

Réponse : La Municipalité propose de répondre de la manière suivante aux opposants :

Selon les critères définis par le plan directeur cantonal, la Commune de Denens présente une zone à bâtir surdimensionnée. Elle est donc contrainte de la redimensionner via une révision de son PACom. Le redimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixte se justifie par un intérêt public prépondérant dans la mesure où il s'agit de se conformer au cadre légal.

1. Pour ce faire, l'autorité communale a analysé la zone à bâtir dans sa globalité et développé une stratégie de redimensionnement qui repose d'une part sur les ambitions communales explicitées au chapitre 3.4 du rapport justificatif selon l'art. 47 OAT. Dans les ambitions communales, en cohérence avec l'esprit de la LAT, la Municipalité exprime la volonté de concentrer les possibilités de développement dans le centre villageois, à savoir dans le périmètre du PPA de l'ancien village, qui réunit un potentiel de 9 habitants, et dans le tissu bâti existant adjacent, à contrario des quartiers satellites, plus excentrés et sans services. D'autre part, la stratégie de redimensionnement repose sur les règles objectives de redimensionnement présentées au chapitre 4.3 du rapport précité. Ces règles permettent de garantir l'égalité de traitement.
2. Situées hors le territoire urbanisé et formant un secteur non bâti de plus de 7'400 m², les parcelles n^{os} 109 et 112 sont dézonées conformément à la fiche d'application de la DGTL « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? » (disponible en ligne). Cette fiche stipule en effet que les espaces vides de plus de 2'500 m² doivent être dézonés, car ils représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural.
3. Répondant aux mêmes critères, la parcelle n° 110 n'est pas dézonée, car son exploitation agricole créerait des nuisances importantes pour le quartier et ne garantirait pas la préservation de son arborisation. De plus, elle est séparée de la zone agricole avec laquelle elle ne tisse aucun lien. En adéquation avec la 3^e mesure de redimensionnement, elle est donc plutôt affectée à une zone de verdure non constructible, ce qui a pour but de maintenir les qualités paysagères.
4. Quant à la volonté exprimée par les opposants d'implanter la maison pour les concierges sur la parcelle n° 110, ce projet n'aurait pas pu être autorisé avec le plan en vigueur, car d'une surface inférieure de 4'000 m², la parcelle n'est pas constructible au sens de l'article 28 du RPGA.
En ce qui concerne le terrain de tennis, des installations de ce type

peuvent en principe être autorisées en zone de verdure A à titre de dépendances de peu d'importance (art. 2.13 RPACom).

Opposition n° 3

Opposant : Michel Bachelard, représenté par M^e Benoît Bovay

Date : 14 décembre 2022

N° parcelles : 90 et 457

Résumé : Monsieur Bachelard s'oppose au dézonage d'une partie de sa parcelle n° 90. Il estime que le découpage de la zone à bâtir à cet endroit n'est pas cohérent, car il crée de la zone agricole dont un tiers ne serait pas cultivable. L'espace concerné est constitué d'un jardin d'agrément, d'un jacuzzi et d'une piscine dûment autorisés, de grands arbres empêcheraient également son usage agricole.

Pour l'opposant, l'aménagement du territoire doit prendre en considération les projets existants depuis plusieurs années. En ce sens, il conteste l'augmentation des capacités sur d'autres parcelles dénuées de projets. En outre, avec un potentiel de 9 habitants, l'incidence sur le surdimensionnement communal serait minime.

Réponse : La Municipalité propose de répondre de la manière suivante à l'opposant :

Selon les critères définis par le plan directeur cantonal, la Commune de Denens présente une zone à bâtir surdimensionnée. Elle est donc contrainte de la redimensionner via une révision de son PACom. Le redimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixte se justifie par un intérêt public prépondérant dans la mesure où il s'agit de se conformer au cadre légal.

Pour ce faire, l'autorité communale a analysé la zone à bâtir dans sa globalité et développé une stratégie de redimensionnement qui repose d'une part sur les ambitions communales explicitées au chapitre 3.4 du rapport justificatif selon l'art. 47 OAT. Dans les ambitions communales, en cohérence avec l'esprit de la LAT, la Municipalité exprime la volonté de concentrer les possibilités de développement dans le centre villageois, à savoir dans le périmètre du PPA de l'ancien village et dans le tissu bâti existant adjacent, à contrario des quartiers satellites, plus excentrés et sans services. D'autre part, la stratégie de redimensionnement repose sur les règles objectives de redimensionnement présentées au chapitre 4.3 du rapport précité. Ces règles permettent de garantir l'égalité de traitement.

La parcelle n° 90 est située dans la frange de la zone à bâtir, à l'interface entre le village et les zones agricoles qui l'entourent. La partie sud, maintenue en zone à bâtir, est occupée par une villa individuelle. La partie nord est occupée par le bâtiment d'exploitation et ses aménagements extérieurs ainsi que des terrains dont l'usage est agricole.

Situées hors le territoire urbanisé, les surfaces non bâties et à usage agricole sont dézonées conformément à la fiche d'application de la DGTL « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? » (disponible en ligne), qui stipule que les franges doivent être dézonées.

À noter que la nouvelle parcelle n° 457 a été créée en fractionnant la parcelle n° 90 il y a quelques années. La parcelle n° 457 a depuis lors été construite.

6. Suite de la procédure

Une fois adopté par le Conseil général, le dossier est envoyé au Département pour approbation. Celui-ci approuve le plan sous l'angle de la légalité et de sa conformité au PDCn en même temps qu'il notifie aux opposants les réponses sur leurs oppositions. Ces décisions sont susceptibles de recours auprès de la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal.

7. Conclusions

Fondée sur ce qui précède,
Vu l'art. 42 LATC,

La Municipalité de la Commune de Denens :

1. préavise favorablement l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom) et l'adoption de la modification du plan de quartier « En Chatagny » dès lors qu'ils sont conformes à la réglementation sur l'aménagement du territoire ;
2. prie M. le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE DENENS DANS SA SÉANCE DU 10 MAI 2023

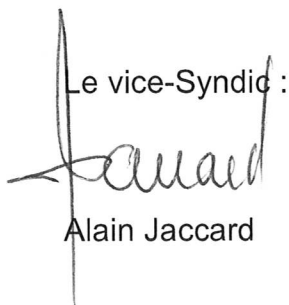
- Vu le préavis municipal n° 2/2023, relatif à la révision du Plan d'affectation communal (PACom) et modification du plan de quartier « En Chatagny » ;
- Ouï le rapport de commission chargée de l'étudier ;
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour de cette séance ;

DÉCIDE

1. d'adopter la révision du Plan d'affectation communal (PACom) et la modification du plan de quartier « En Chatagny » telles que soumises à l'enquête publique du 15 novembre au 14 décembre 2022 inclus ;
2. de lever toutes les oppositions et d'approuver les réponses proposées par la Municipalité ;
3. de donner tous pouvoirs à la Municipalité pour plaider, signer toute convention, transiger et compromettre devant toute instance dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom) et de la modification du plan de quartier « En Chatagny ».

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 mars 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le vice-Syndic :

Alain Jaccard



La secrétaire :

Mary-Jeanne Distretti

Responsable du dossier : Monsieur Bernard Perey, Syndic