



COMMUNE DE CHAVANNES-DE-BOGIS
Municipalité

AU CONSEIL COMMUNAL DE CHAVANNES-DE-BOGIS

PRÉAVIS N° 9/2024

Révision du Plan d'Affectation communal (PACom) et de son règlement

Responsable du dossier :

Chantal Michel, Municipale

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

A. Préambule

Le plan général d'affectation (PGA) et le règlement sur le plan général d'affectation et la police des constructions de Chavannes-de-Bogis sont entrés en vigueur en 2013. Ils sont antérieurs aux révisions récentes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), sa loi d'application cantonale (LATC) et des planifications directrices, notamment la 4e révision du Plan directeur cantonal (PDCn4) et la mesure A11 de ce dernier, qui a trait au redimensionnement des zones à bâtir.

La révision du PACom et de son règlement permet notamment de se mettre en conformité aux nouvelles exigences imposées par le cadre légal cantonal.

Au vu de l'approbation relativement récente du PGA, il ne s'agit pas d'une refonte d'envergure, mais plutôt d'un « toilettage » de celui-ci.

B. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but l'adoption par le Conseil communal des objets suivants :

- le plan d'affectation communal (PACom)
- le règlement (RPACom)
- les réponses aux oppositions
- l'octroi d'un crédit complémentaire pour finaliser la révision du PACom et le traitement des éventuels recours

Pour rappel, le PACom et son règlement ont été soumis à l'enquête publique du 6 novembre au 6 décembre 2023, puis à l'enquête publique complémentaire du 5 octobre au 4 novembre 2024.

Il fait suite aux préavis n°2/18 portant sur une demande de crédit pour la révision du PGA et n°7/23 portant sur la demande d'un crédit complémentaire pour la révision du PACom et de son règlement (PACom – nouvelle appellation des PGA).

Le PACom détermine les différentes affectations (zone à bâtir, zone agricole, zone industrielle, etc.) des parcelles situées sur le territoire communal.

Son règlement détermine quant à lui les règles en matière de police des constructions, c'est-à-dire ce qu'il est possible, interdit ou conseillé de faire sur les parcelles constructibles. Il fixe par exemple la hauteur maximale des bâtiments, les dispositions en matière de protection des bâtiments à préserver, ou encore les dispositions en matière d'aménagements extérieurs.

C. Contexte

Depuis l'entrée en vigueur en 2008 du nouveau plan directeur cantonal (PDCn), régulièrement mis à jour, le cadre légal en matière d'aménagement du territoire a fortement évolué. En effet, le cadre légal a été soumis à une évolution importante avec 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 4^e 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 redimensionnement de la zone à bâtir est précisée dans le PDCn4, il s'agit notamment de concentrer la croissance démographique essentiellement dans les centres, et réduire les zones à bâtir surdimensionnées afin d'éviter le mitage du territoire.

Les zones d'habitation et mixtes doivent être dimensionnées afin d'accueillir les habitants et les emplois qui y sont prévus selon les perspectives démographiques. Elles sont correctement dimensionnées lorsque leur capacité d'accueil équivaut à la croissance maximale fixée par la mesure A11 du PDCn. Afin de respecter les perspectives de croissance démographique cantonale (mesure A11 PDCn), un taux de croissance démographique annuel maximal a été défini pour les communes selon leur statut dans l'armature urbaine.

Conformément à la mesure A11 du PDCn4, la zone à bâtir de Chavannes-de-Bogis doit être redimensionnée pour absorber une augmentation maximale de sa population de +15.75 % entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2036 (horizon théorique de la planification). 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 %). Chavannes-de-Bogis, qui comptait 1'155 habitants au 31.12.2015, peut donc voir sa population augmenter de 182 habitants pour atteindre 1337 habitants au 31.12.2036.

Cela est bien entendu théorique, puisqu'en tenant compte du potentiel des zones déjà bâties (rénovations, démolitions/reconstructions, etc.), Chavannes-de-Bogis compte déjà 1'402 habitants à ce jour. C'est néanmoins ce cadre qui doit être pris comme référence pour ce qui concerne les zones à bâtir encore vierges de constructions.

D'après le bilan des réserves en zone à bâtir effectué dans le cadre de la révision, Chavannes-de-Bogis dispose d'une surcapacité d'accueil de 236 habitants théoriques. Pour être conforme au cadre légal, la zone à bâtir de la commune doit donc être redimensionnée. Ainsi, la révision du PACom doit analyser les surfaces en zone à bâtir encore inexploitées afin de rendre celle-ci conforme aux exigences cantonales, dans le cadre d'une stratégie de développement pour les 15 prochaines années.

C'est dans ce contexte que la Municipalité a lancé la révision de son PGA en 2018. Les travaux de révision ont été conduits par la Municipalité, qui s'est appuyée sur un mandataire externe, le bureau Urbaplan.

D. Présentation du dossier de PACom révisé

L'enjeu majeur de la révision du PACom de Chavannes-de-Bogis étant le redimensionnement de la zone à bâtir, hormis les mesures nécessaires à ce redimensionnement qui ont conduit à des changements d'affectation de certaines parcelles (voir figure ci-dessous), le découpage des zones a relativement peu évolué par rapport au PGA en vigueur.

Fig. 1 :

Mesures de redimensionnement

- **Mesure 1 – réaffectation des franges de la zone à bâtir:**
 - Retour de la zone intermédiaire à la zone agricole
 - Dézonage de parcelles libres de construction en zone agricole
- **Mesure 2 – protection d'espace au sein du village**
 - Affectation en zone de verdure
- **Mesure 3 – Assurer la disponibilité des terrains libres de construction**



Le plan du PACom a été réalisé en conformité avec la directive cantonale de « normalisation des données de l'aménagement du territoire » (NORMAT-2) qui a pour but d'harmoniser la structuration des zones et de permettre l'échange de données numériques en matière d'affectation du sol. Les informations à fournir en plan, le graphisme (code-couleur) et la nomenclature des zones utilisées sont directement issus de la directive cantonale.

Les principales modifications sur le plan concernent :

- Adaptation des noms et couleurs de zones à la directive **normat2**
- Confirmation des **zones affectées à des besoins publics (ZBP)** et extension pour l'agrandissement de l'école (BF 46)
- Suppression et réaffectation de la **zone intermédiaire** en zone agricole (BF 235 et 46)
- Dézonage de la zone soumise à PPA (BF 544)
- Dézonage des parcelles anciennement affectées en zone de verdure le long de l'autoroute (BF 41, 44, 785, 236)
- Création d'une **zone agricole protégée** (réserve de faune sur la partie ouest de la commune)
- Création d'une **zone de verdure** (BF 546)
- Identification de la parcelle soumise à la **garantie de la disponibilité des terrains** (BF 4)
- **Exclusion de certains PPA/PQ** de la révision (en blanc sur le plan, non concerné par la révision)
- **Exclusion du périmètre du PEC** dans l'attente d'une décision de classement par le Canton
- **Exclusion des parcelles 144 et 145**, qui feront prochainement l'objet d'un plan d'affectation cantonal (PAC). Ce projet n'est pas compris dans la présente révision.

La révision du règlement a été l'occasion pour la Municipalité de mettre à jour et d'actualiser le règlement, tant au niveau de son contenu que de sa structure. Cette modification a été jugée nécessaire pour :

- Réorganiser par thème les règles applicables à toutes les zones et ajouter de nouvelles dispositions ;
- Adapter les règles par zone au nouveau projet ;
- Répondre aux nouvelles exigences du droit supérieur cantonal et fédéral.

E. Traitement des remarques et oppositions de la première mise à l'enquête publique

Dans le délai de l'enquête publique, soit du 6 novembre au 6 décembre 2023, le dossier a fait l'objet de 3 oppositions et 3 remarques/observations.

Soucieuse de trouver la meilleure issue possible pour ce dossier, et conformément à la LATC, la Municipalité a entendu chaque opposant au cours de séances de conciliation. Ces séances se sont déroulées en présence d'une délégation municipale, de l'avocat-conseil de la Commune et de l'urbaniste en charge de la révision du PACom.

À l'issue de ces séances de conciliation et de l'enquête complémentaire, une opposition a été partiellement retirée et une retirée, la requête de maintenir la distance aux limites à 5.00 m dans la zone de très faible densité 15 LAT ayant été exaucée dans ce cadre. Les oppositions sont traitées ci-après.

1. Remarque de Gaznat

Gaznat formule une observation et demande d'ajouter le gazoduc dans la légende du plan et de représenter son périmètre de consultation (190 m). À noter que le gazoduc et son périmètre de consultation ne touchent pas la zone à bâtir de la commune.

Après coordination avec la DGTL, celle-ci a fourni la réponse suivante: « Il n'est pas nécessaire de représenter le périmètre de consultation du gazoduc lorsqu'il ne touche pas une zone à bâtir. Dans le cas du PACom de Chavannes-de-Bogis, le périmètre de consultation touche uniquement une zone équestre, selon le PGA en vigueur. Cette dernière n'étant cependant pas traitée dans le PACom, il n'est alors pas demandé par la DGE-ARC de représenter le périmètre de consultation du gazoduc sur le plan d'affectation communal. » (Réponse mail fournie par la DGTL le 22 janvier 2024).

Étant donné la réponse du service compétent, aucune modification n'est apportée au dossier sur ce point.

2. Remarque de Pro Natura

Pro Natura formule plusieurs remarques et demandes concernant le règlement sur la prise en compte des services écosystémiques. Les demandes de Pro Natura et leurs prises en compte sont détaillées ci-après.

Article 2.19 – Plantations et entretiens des espaces ouverts.

Pro Natura demande de faire un pas de plus et d'interdire les lauriers et thuyas. L'article tel que mis à l'enquête interdit déjà les lauriers (ou Laurier-Cerise, *Prunus laurocerasus* L.) qui sont considérés comme une espèce envahissante et sont dans la « Liste des néophytes envahissantes et potentiellement envahissantes de Suisse » d'InfoFLora. Concernant les Thuyas, leur plantation est limitée (Toutes les plantations sont majoritairement indigènes), mais pas interdite dans la mesure où il ne s'agit pas d'une espèce envahissante.

La Municipalité ne souhaite pas aller plus loin sur cet aspect.

Article 2.20 – Haies et clôtures.

Pro Natura demande d'imposer la perméabilité des clôtures à la petite faune. L'article tel que mis à l'enquête prévoit des dispositions pour le traitement des haies. Concernant les dispositifs de séparation végétalisés, ceux-ci sont composés de haies vives d'essences locales. L'article ne prévoit pas toutefois pas de disposition spécifique concernant le passage de la petite faune.

La Municipalité est entrée en matière sur ce point. Un alinéa 5 a été ajouté à cet article et a été soumis à l'enquête complémentaire. Il est formulé de la manière suivante :

« Les clôtures, murs ou tout autre obstacle empêchant le déplacement de la petite faune sont interdits. Les divisions construites présenteront des interruptions au sol propices au passage de la petite faune tous les 5 m minimum. Les murs et clôtures sont végétalisés autant que possible. ».

Cette modification n'a fait l'objet d'aucune opposition.

Article 2.31 – Éclairage extérieur.

Pro Natura demande de compléter cet article en faisant référence à la norme SIA 491 : 2013 et d'interdire les dispositifs lumineux dirigés vers le ciel. Pour rappel, l'article 2.31 mis à l'enquête demande que l'éclairage extérieur soit efficace énergétiquement selon les normes en vigueur et réduire au maximum la pollution lumineuse. Pour la Municipalité, il n'est pas nécessaire de mentionner la norme spécifique dans la mesure où celle-ci peut évoluer. Dans la mesure où l'article prévoit de limiter au maximum la pollution lumineuse, une interdiction spécifique des dispositifs lumineux dirigés vers le ciel ne paraît pas nécessaire.

La Municipalité ne souhaite pas entrer en matière sur ce point.

Article 12.1 – Zone agricole protégée.

Pro Natura suggère d'interdire toute construction dans cette zone. Pour rappel, la zone agricole protégée a été créée en raison de la présence d'une potentielle liaison identifiée dans le réseau écologique cantonal. Celle-ci occupe une grande partie du territoire communal à l'ouest de la commune. La zone agricole protégée interdit les constructions ou aménagements empêchant la circulation de la faune. Pour la Municipalité, une interdiction stricte de toute construction apparaît comme une contrainte démesurée pour l'agriculture. Dans tous les cas, tout projet de construction sera soumis au département compétent.

La Municipalité ne souhaite donc pas entrer en matière sur ce point.

Article à ajouter - Protection des oiseaux :

Pro Natura propose d'ajouter un article relatif à la protection des oiseaux : « Tous travaux sur des toitures ou façades de bâtiments existants pouvant porter atteinte à des nids d'hirondelles et martinets ou à des colonies de chauves-souris durant leur période de reproduction sont soumis à l'autorisation de la Direction générale de l'environnement (DGE), conformément aux art. 20 de l'OPN, 22 de la Lfaune et 8 RLfaune. ». De plus, Pro Natura recommande lors de nouvelles constructions ou de transformations/rénovations de bâtiments existants de privilégier des vitrages et surfaces métalliques non réfléchissantes, afin de réduire le risque de collision pour les oiseaux.

Ces dispositions sont couvertes par le cadre légal cantonal. Pour la Municipalité, il ne paraît pas nécessaire d'ajouter ces dispositions.

Au vu de ces éléments la Municipalité propose au Conseil de lever cette remarque.

3. Remarque de la DGE-FORET

Dans le cadre de la mise à l'enquête du PACom, la DGE-FORET a formulé une remarque quant à la nécessité de modifier l'affectation prévue dans le PACom pour les abords de la Versoix.

En effet, en limite de la Versoix faisant frontière avec la France dans le périmètre du PEC n° 182 actuellement en vigueur, le plan tel que mis à l'enquête en 2023 propose une affectation de ce secteur en Zone de protection de la nature et du paysage 17, conformément aux demandes de la DGE-BIODIV lors de l'examen préalable qui s'est déroulé en 2021.

Toutefois, comme le relève la DGE-FORET dans la remarque formulée lors de la première mise à l'enquête du PACom en 2023, les dossiers territoriaux ont progressé. Lors de l'enquête publique, la DGE-FORET demandait d'affecter ce secteur en aire forestière 18 LAT à titre indicatif RLVLFO avec la superposition d'un Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT.

Suite à l'examen préalable complémentaire de 2024, la DGE a modifié sa requête et demande d'exclure tout le périmètre de l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (IFP) n° 1207 « Marais de la haute Versoix » du périmètre de la planification du PACom (contenu poché en blanc), car celui-ci sera prochainement inclus dans une décision de classement selon l'article 24 LPrPNP.

Dans ce contexte, la Municipalité a décidé d'entrer en matière et de modifier le plan conformément à la dernière demande. Formellement, les abords de la Versoix sont exclus du périmètre de la révision du PACom dans le cadre de la mise à l'enquête complémentaire du PACom. Ce secteur fera l'objet d'une autre procédure en vue d'une décision de classement portée par le Canton. Dès lors, la zone de protection de la nature et du paysage est supprimée du PACom (plan et règlement).

4. Opposition de Madame Susanne Barraud

Résumé :

1. Mme Susanne Barraud s'oppose aux dispositions de l'article 2.4 du règlement du plan d'affectation communal relatif à la distance aux limites dans la zone de très faible densité qui a été réduite à 4 m. Elle propose de maintenir la distance du règlement en vigueur, soit 5 m et 10 m entre deux bâtiments sis sur une même parcelle.

2. De plus, Mme Barraud s'oppose au maintien des parcelles 190, 173, 199, 701, 42, 407, 35, 253, 32 et 31 en zone centrale (voir image ci-contre) et propose de les réaffecter en zone de très faible densité. Elle justifie sa demande par le fait que la commune est surdimensionnée selon la méthode de calcul cantonale et que cette démarche permettrait de préserver cet endroit du village. De plus, le secteur est accessible uniquement par le Chemin du Collège qui est un chemin scolaire ne se prêtant pas à un tel trafic, notamment en termes de sécurité. L'opposante soulève également la problématique du stationnement.

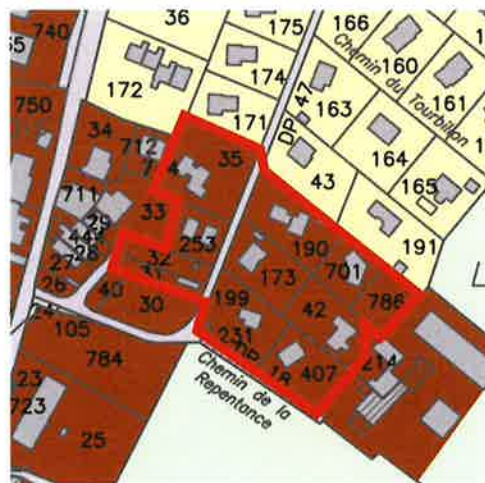


Fig. 3 : Identification des parcelles mentionnées par l'opposante

Proposition de réponse :

1. Madame Susanne Barraud a retiré son opposition sur ce point suite à la mise à l'enquête complémentaire.

2. Les parcelles mentionnées sont affectées en zone centrale (anciennement zone village) depuis le plan de zones adopté le 19.03.1982. Cette affectation a été confirmée lors de la dernière révision du PGA qui a été approuvé le 16.10.2013 et la version mise à l'enquête en 2023. Suite à cette approbation de 2013, la Commune a dû réviser son plan d'affectation en raison de l'évolution du cadre légal (LAT et LATC), particulièrement de la mesure A11 du plan directeur cantonal qui exige aux communes surdimensionnées de réduire leur zone à bâtir. Pour ce faire, la mesure A11 prévoit que les communes « réaffectent les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement ».

Pour ce faire, la Commune a suivi la fiche d'application élaborée par le canton relative à la mesure A11 intitulée « Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes ». Celle-ci définit les principes de redimensionnement à mettre en œuvre pour les zones à bâtir excédant les besoins à 15 ans :

1. Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Celles-ci sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune ;
2. Dans les petites zones à bâtir, commencer par dézoner les espaces non bâtis et, selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir. Si ce n'est pas le cas, la zone entière devra être affectée en zone agricole ;
3. Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m² situés en milieu du bâti. En effet, ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à une exploitation agricole. Ainsi, leur affectation en toute autre zone que celle agricole devra être justifiée ;
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 redimensionnement. Les secteurs considérés par de telles mesures doivent bénéficier de qualités paysagères et patrimoniales définies (par exemple, les espaces publics, les vergers, les ensembles bâtis remarquables, les vues, etc.) ;
5. Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

Dans ce contexte, la Municipalité de Chavannes-de-Bogis a pris des mesures pour réduire son surdimensionnement et a établi un plan d'affectation en appliquant le cadre légal cantonal. Le surdimensionnement a été réduit de 236 habitants à 55 habitants comme explicité dans le rapport 47 OAT qui accompagne le dossier.

Ce projet de plan d'affectation a été soumis au Canton pour examen préalable du 25 novembre 2020 au 29 juin 2021. Dans son examen préalable du 29 juin 2021, le Canton « constate qu'il n'existe pas d'autres parcelles affectées en zone d'habitation et mixte remplissant les critères pour un éventuel dézonage, selon la méthodologie cantonale. La DGTL peut ainsi valider un surdimensionnement incompressible. Le plan d'affectation est conforme à la mesure A11 du plan directeur cantonal. » (Extrait de l'examen préalable, p. 7).

En effet, l'ensemble des parcelles mentionnées par l'opposante sont situées à l'intérieur du territoire urbanisé et sont construites. Elles ne se prêtent pas à un dézonage ou à d'autres mesures de redimensionnement, car elle n'entre dans aucun des critères définis par le Canton. Une réaffectation en zone de très faible densité équivaldrait à une dédensification (IUS de 0.6 pour la zone centrale contre 0.35 dans la zone de très faible densité) et irait à l'encontre du cadre légal en vigueur et au principe de densification du bâti préconisé par la LAT.

De plus, plusieurs parcelles mentionnées ont des droits à bâtir réalisés qui dépassent l'indice de la zone de très faible densité (BF 190, 701, 42, 253). Une réaffectation de ces parcelles impliquerait une mise en non-conformité des constructions existantes, ce qui n'est pas envisageable.

La Municipalité est toutefois sensible aux arguments avancés par l'opposante et reconnaît qu'une augmentation significative des surfaces de plancher et donc du nombre de véhicules dans ce secteur aurait des conséquences négatives pour le quartier. Le cadre légal ne permet toutefois pas de réduire les capacités constructives des parcelles énoncées. Il est à rappeler que la densification de la zone village et le passage d'un IUS de 0.4 à 0.6 ne datent que de la très récente dernière révision de 2013.

Au vu de ces éléments, la Municipalité a décidé de ne pas entrer en matière sur le 2^e point de l'opposition de Mme Barraud et propose au Conseil communal de lever l'opposition.

5. Opposition de Madame Françoise Pernici et Monsieur Jean-Jacques Bocion, représentés par Me Pascal Pétroz

Résumé :

Me Pascal Pétroz défend les intérêts de Madame Françoise Pernici et Monsieur Jean-Jacques Bocion au sujet des biens-fonds n° 46 et 23 dont ils sont propriétaires. L'opposition porte sur la réaffectation des biens-fonds mentionnés de la zone intermédiaire à la zone agricole.

L'opposition retrace de manière approfondie l'historique de ces biens-fonds depuis leur acquisition en 1988. Pour rappel, les parcelles n° 46 et 235 ont été affectées en zone intermédiaire via le plan de zones du 19.03.1982. Cette affectation a été confirmée par le plan général d'affectation de 2013. La zone intermédiaire était une spécialité du droit vaudois ; une zone différée pour une urbanisation future comme l'avocat le relève. Celle-ci a été supprimée de lors de la révision de la loi cantonale en 2018.

Les opposants contestent le besoin de redimensionnement et le modèle vaudois en la matière. Ils contestent l'application des critères cantonaux qui ont justifié la réaffectation des dites parcelles en zone agricole. Les opposants contestent l'évaluation des besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. Ils insistent sur la nécessité de densifier les centres imposés par la LAT, la pénurie de logements qui frappe la région, la localisation des biens-fonds n° 46 et 235 à proximité du village et leur état d'équipement. Ils reprennent les conditions définies à l'article 15 al. 4 LAT pour justifier la mise en zone de ces biens-fonds.

Les opposants invoquent une violation de l'article 15 al. 3 LAT : « L'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. ».

Les opposants contestent l'identification de ces terrains en surface d'assolement (SDA), n'ayant jamais été consultés dans le cadre de la procédure. À noter que le plan d'affectation communal mis à l'enquête ne concerne pas les SDA.



Fig. 5 : Extrait du plan général d'affectation en vigueur (2013)

Les opposants invoquent une violation de la garantie de la propriété et demandent au nom de l'intérêt public de lutter contre la pénurie de logements d'affecter ces parcelles en zone à bâtir.

Enfin, les opposants invoquent la violation de la bonne foi et avancent que l'autorité aurait fait des promesses qu'elle n'a pas tenues. Dans l'historique, les opposants relèvent la volonté des anciennes Municipalités de développer ce secteur. En 2008, la Commune a confirmé cette volonté et établi un plan d'affectation pour ce secteur. Le Canton a refusé et bloqué ce projet de plan d'affectation.

Proposition de réponse :

La révision des plans d'affectation est notamment rendue obligatoire par l'entrée en vigueur, le 1^{er} mai 2014, de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son ordonnance d'application (OAT) révisées. Les communes doivent notamment respecter l'article 15 LAT qui stipule que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans et être réduite quand elle est surdimensionnée.

Les plans d'affectation communaux doivent également être conformes au plan directeur cantonal, dont la mesure A11 détermine les possibilités de croissance pour la zone d'habitation et mixte et pour chaque type d'espace dans le canton pour les 15 prochaines années. Elle permet aux communes de vérifier l'état du dimensionnement de leur zone d'habitation et mixte et d'initier, si nécessaire, la démarche de redimensionnement de cette zone. Cette démarche a abouti à la révision du plan d'affectation de la commune.

Selon les critères définis par le plan directeur cantonal, la Commune de Chavannes-de-Bogis présente une zone à bâtir surdimensionnée et est contrainte de la redimensionner. 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 supérieur (LAT, LATC, PDCn, etc.). Pour ce faire, l'autorité communale a analysé la zone à bâtir dans sa globalité et développé une stratégie de redimensionnement qui repose sur des règles objectives présentées au chapitre 4.2 du rapport 47 OAT. Ces règles permettent de garantir l'égalité de traitement, à l'échelle communale, mais également cantonale.

Selon la mesure A11, « pour répondre aux besoins à 15 ans, les communes, dans l'ordre :

1. réaffectent les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement ;
2. densifient le territoire urbanisé ;
3. mettent en valeur les réserves et les friches, notamment par la densification.

L'extension de la zone à bâtir n'est admise que lorsque la capacité découlant des trois points précédents est insuffisante pour répondre aux besoins à 15 ans. Elle se fait en priorité dans les sites stratégiques, puis dans les périmètres compacts d'agglomération ou de centre et enfin en continuité du territoire urbanisé dans le respect de l'art. 15 LAT. ».

Comme le précise le courrier de la DGTL du 9 mars 2023 (pièce 5B), le territoire de la commune de Chavannes-de-Bogis ne fait partie ni d'un périmètre compact d'agglomération ni d'un périmètre de centre. La commune ne présente pas non plus les caractéristiques d'une localité à densifier. Dès lors, la croissance démographique totale maximale allouée à la commune par la mesure A11 du PDCn correspond à celle des villages et quartiers hors centre. La Commune est donc contrainte de redimensionner sa zone à bâtir. À noter que le PDCn ne prévoit ainsi pas d'extension de la zone d'habitation et mixte sur le territoire de la commune de Chavannes-de-Bogis ou de mise en zone de la zone intermédiaire.

Les parties des biens-fonds 46 et 235 concernées par ces mesures de redimensionnement sont aujourd'hui affectées en zone intermédiaire (donc sans droits à bâtir selon le cadre légal) et situées en frange de la zone à bâtir. La stratégie de redimensionnement établie par la Commune se base sur les directives cantonales en la matière. En effet, 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 ? », les franges

doivent être dézonées en priorité ; les secteurs qui répondent aux critères des surfaces d'assolement devront être dézonés en priorité et affectés en zone agricole.

Dans ce contexte, la Municipalité de Chavannes-de-Bogis a pris des mesures pour réduire son surdimensionnement et a établi un plan d'affectation en appliquant le cadre légal supérieur. Malgré les mesures de redimensionnement, la Commune reste surdimensionnée et ne peut créer de nouvelles zones à bâtir selon le cadre légal cantonal. Une mise en zone de ces parcelles (surface de 38'465 m², soit un potentiel de plus de 300 habitants avec un indice d'utilisation du sol de 0.4, soit l'indice minimum selon le Plan directeur cantonal) contribuerait à fortement péjorer la situation communale en matière de surdimensionnement et contribuerait à rendre le plan d'affectation communale non conforme au cadre légal et particulièrement au PDCn. Dans son examen préalable du 29 juin 2021, le Canton « constate qu'il n'existe pas d'autres parcelles affectées en zone d'habitation et mixte remplissant les critères pour un éventuel dézonage, selon la méthodologie cantonale. La DGTL peut ainsi valider un surdimensionnement incompressible. Le plan d'affectation est conforme à la mesure A11 du plan directeur cantonal. » (Extrait de l'examen préalable, p. 7).

Concernant la zone intermédiaire, celle-ci était une spécialité du droit vaudois ; une zone différée pour une urbanisation future comme il est relevé dans l'opposition. C'est la révision de la loi cantonale sur l'aménagement (LATC) qui a supprimé la zone intermédiaire lors de son entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018. La suppression de la zone intermédiaire n'est pas considérée comme un dézonage dans la mesure où celle-ci ne présentait aucun droit à bâtir et est inconstructible, comme la Commune l'a précisé à plusieurs reprises, notamment dans son courrier explicite du 2 décembre 1993 (pièce 3G). Cette zone est d'ailleurs assimilable à de la zone agricole, comme relevé par la Direction générale du territoire et du logement (Pièce 6 B). Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de rappeler à plusieurs reprises le caractère inconstructible de la zone intermédiaire, notamment dans ses arrêts 1C_15/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.1 ; 1C_222/2019 du 4 septembre 2020 consid. 3.1 et 2C_147/2023, consid. 4.1.2.

Concernant les SDA, le PACom ne porte pas sur l'inventaire cantonal des SDA ; celui-ci n'est pas de compétence communale.

Concernant la violation du principe de la garantie de la propriété, la Municipalité la conteste, notamment au regard du fait que les parcelles des opposants n'ont jamais bénéficié de droits à bâtir, ayant toujours été situées dans une zone intermédiaire inconstructible depuis leur acquisition (Voir acte d'achat, Pièce 3A).

Enfin, il n'existe pas non plus de violation du principe de la bonne foi dans ce cas. Les documents produits permettent plutôt de démontrer le contraire. En tout état, le contexte législatif a évolué ces dernières années, notamment avec la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et son ordonnance d'application (OAT) comme rappelé ci-dessus, de sorte que la Municipalité n'a d'autre choix que de se conformer aux normes de droit supérieur.

Au vu de ces éléments, la Municipalité a décidé de ne pas entrer en matière sur l'opposition de Madame Françoise Pernici et Monsieur Jean-Jacques Bocion et propose au Conseil communal de lever leur opposition.

F. Traitement des oppositions de l'enquête publique complémentaire

Dans le délai de l'enquête publique, soit du 05.10.2024 au 04.11.2024, le dossier a fait l'objet de 4 oppositions.

Soucieuse de trouver la meilleure issue possible pour ce dossier, et conformément à la LATC, la Municipalité a entendu chaque opposant au cours de séances de conciliation. Ces séances

se sont déroulées en présence d'une délégation municipale, de l'avocat-conseil de la Commune et de l'urbaniste en charge de la révision du PACom.

À l'issue de ces séances de conciliation, les oppositions maintenues sont traitées ci-après.

1. Opposition de M. Frédéric Aebi

Résumé : *M. Aebi est agriculteur et propriétaire foncier de surfaces agricoles à proximité du secteur aux abords de la Versoix qui est exclu du périmètre du PACom. Il s'inquiète que toute protection environnementale présentée lors de la première enquête soit supprimée. Pour cette raison, M. Aebi s'oppose à la suppression de la zone agricole protégée B 16 LAT, de la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT et du secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT.*

Proposition de réponse :

L'exclusion du secteur des abords de la Versoix fait suite à une demande de la DGE (voir ci-avant). La Municipalité a alors décidé d'exclure ce périmètre du PACom dans la mesure où ce secteur fera l'objet d'une autre procédure en vue d'une décision de classement selon l'article 24 LPrPNP (la plus haute mesure de protection qui existe) portée par le Canton. En d'autres termes, cette modification implique que ce secteur ne fait plus partie du périmètre du PACom et n'est de fait plus concerné par la révision du PACom.

Les inquiétudes de M. Aebi sont légitimes et la Municipalité est sensible à sa volonté de préserver le périmètre. Toutefois, dès lors que le site est sorti du PACom, sur demande du Canton et en vue d'un classement, la Commune n'est plus l'autorité qui mène l'affectation. Jusqu'à la mise à l'enquête du classement prévu par le Canton, la protection du marais est assurée par les dispositions actuelles à savoir le PEC 182 du 14 novembre 1961 et par l'art. 24 al. 4 LPrPNP qui dispose que l'autorité compétente peut refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la législation, compromet un classement non encore soumis à l'enquête publique.

Au vu de ces éléments, la Municipalité propose au Conseil communal de lever cette opposition.

2. Opposition de l'Association EcoLaVersoix

Résumé : *L'Association EcoLaVersoix s'oppose au PACom tel que mis à l'enquête complémentaire, plus particulièrement l'abrogation du PEC et l'exclusion des abords de la Versoix du périmètre du PACom. L'Association constate que le PEC 182 a pour objectif de protéger la nature et le paysage aux abords de la Versoix et qu'il constitue une excellente protection. Elle s'inquiète que les différents biotopes présents ne soient plus protégés par le PEC 182. L'association s'oppose à la suppression de la zone agricole protégée B 16 LAT, de la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT et au secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT. De plus, l'Association formule des questions sur les raisons qui ont mené à ce changement lors de l'enquête complémentaire, sur le périmètre du secteur exclu et si la protection de la zone actuellement protégée par le PEC sera mieux protégée suite au classement.*

Proposition de réponse :

L'exclusion du secteur des abords de la Versoix fait suite à une demande de la DGE (voir ci-avant). La Municipalité a alors décidé d'exclure ce périmètre du PACom dans la mesure où ce secteur fera l'objet d'une autre procédure en vue d'une décision de classement selon l'article 24 LPrPNP (la plus haute mesure de protection qui existe) portée par le Canton. En d'autres termes, cette modification implique que ce secteur ne fait plus partie du périmètre du PACom et n'est de fait plus concerné par la révision du PACom.

Les interrogations de l'Association EcoLaVersoix sont légitimes et la Municipalité est sensible à sa volonté de préserver le périmètre. Toutefois, dès lors que le site est sorti du PACom, sur demande du Canton et en vue d'un classement, la Commune n'est plus l'autorité qui mène l'affectation. La Municipalité ne peut pas répondre en l'état sur le contenu de la mesure de classement qui sera diligentée par le Canton, de sorte que toutes les questions y relatives sont sans objet. Les questions et remarques de la Fondation pourront être posées lors de l'enquête publique du projet de classement (art. 25 LPrPNP)

Jusqu'à la mise à l'enquête du classement prévu par le Canton, la protection du marais est assurée par les dispositions actuelles à savoir le PEC 182 du 14 novembre 1961 et par l'art. 24 al. 4 LPrPNP qui dispose que l'autorité compétente peut refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la législation, compromet un classement non encore soumis à l'enquête publique.

Au vu de ces éléments, la Municipalité propose au Conseil communal de lever cette opposition.

3. Opposition de Mme Alexandra Braum

Résumé : *Mme Braum s'oppose au PACom tel que mis à l'enquête publique complémentaire. Mme Braum liste une série de motifs et raison à son opposition/observation. Celles-ci sont reprises à l'identique ci-dessous :*

- Mesures de défense de la biodiversité insuffisantes
- Les modifications du terrain et les travaux influençant la protection et le captage des eaux du régime hydrique disparaissent et ne sont pas maintenues dans le nouveau PaCom
- Interdiction de l'apport de substances ou les préparations chimiques dangereuses qui étaient interdites, sont dorénavant autorisées dans le nouveau PACom
- La zone de protection de la nature et du paysage destinée à assurer la conservation à long terme du biotope protégé, le bas-marais du Grand Bataillard, notamment sa flore et sa faune indigènes caractéristiques ne sont plus garanties dans le nouveau PACom.
- La disparition de l'autorisation des projets auprès de l'autorité cantonale compétente nous semble peu compréhensible, pourquoi ce changement ?
- Zones Vertes / Zones Jardin insuffisantes / disparition
- Risques spécifiques de création de puits de chaleurs
- Risques spécifiques d'augmentation des nuisances sonores
- Gabarit excessif autorisé des bâtiments (hauteur, emprise au sol excessive « IOS : Indice d'Occupation du Sol »)
- Globalement, les changements au niveau des plans et des circonstances ne nous paraissent pas mériter ou justifier une révision du PACom aussi importante.

Proposition de réponse :

Les 5 premiers points font essentiellement référence à l'exclusion des abords de la Versoix tel que présenté précédemment. Comme évoqué dans les réponses précédentes, il ne s'agit pas d'une suppression des mesures de protection de la biodiversité et de l'environnement. L'exclusion du secteur des abords de la Versoix fait suite à une demande de la DGE (voir ci-avant). La Municipalité a alors décidé d'exclure ce périmètre du PACom dans la mesure où ce secteur fera l'objet d'une autre procédure en vue d'une décision de classement selon l'article 24 LPrPNP (la plus haute mesure de protection qui existe) portée par le Canton. En d'autres termes, cette modification implique que ce secteur ne fait plus partie du périmètre du PACom et n'est de fait plus concerné par la révision du PACom.

Jusqu'à la mise à l'enquête du classement prévu par le Canton, la protection du marais est assurée par les dispositions actuelles à savoir le PEC 182 du 14 novembre 1961 et par l'art. 24 al. 4 LPrPNP qui dispose que l'autorité compétente peut refuser un permis de construire

lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la législation, compromet un classement non encore soumis à l'enquête publique.

Concernant les zones vertes, celles-ci n'ont pas été modifiées depuis la première enquête.

Concernant les risques d'augmentation des îlots de chaleur et les nuisances sonores, aucune modification n'a été proposée depuis la première enquête. À noter que le PACom prévoit des mesures permettant d'améliorer la situation existante via l'imposition de plantation d'arbres (1 pour 300 m² de surface verte, interdiction des espèces invasives) et la définition d'indice de verdure.

Concernant les gabarits excessifs, ceux-ci n'ont pas été modifiés depuis la première enquête publique et n'ont pas été augmentés selon le règlement de 2013.

Au vu de ces éléments, la Municipalité propose au Conseil communal de lever cette opposition.

G. Suite de la procédure

Une fois adopté par le Conseil communal, le dossier est envoyé au Département des institutions, du territoire et du sport pour approbation. Le département 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 aux oppositions. Ces décisions sont susceptibles de recours au Tribunal cantonal.

H. Demande de crédit complémentaire

Pour mémoire le Conseil communal a d'ores et déjà accordé à la Municipalité les crédits suivants en vue de la révision du PACom :

Description	Montant CHF
Préavis n° 2/2018	CHF 148'100.-
Préavis n° 7/2023	CHF 30'000.-
Total TTC	CHF 178'100.-

Description des compléments	Montant CHF
Dépenses à prévoir pour la finalisation du PACom	CHF 30'000.-
Dépenses à prévoir pour le traitement des éventuels recours	CHF 30'000.-
TOTAL TTC	CHF 60'000.-

I. Conclusion

Cette révision du Plan d'affectation communal de notre village est le fruit d'un travail de longue haleine, qui a nécessité des réflexions poussées et de nombreuses pesées d'intérêts et recherches de compromis entre les exigences cantonales, les intérêts des propriétaires, les besoins communaux et la volonté de maintenir un cadre villageois dans lequel il fait bon vivre. La Municipalité estime avoir réussi à trouver le meilleur dénominateur commun entre tous ces intérêts parfois divergents.

Compte tenu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHAVANNES-DE-BOGIS

- Vu**
- Vu le présent préavis municipal n° 9/2024
- Ouï**
- Le rapport de la Commission chargée de l'étudier
 - Le rapport de la Commission des Finances
- Considérant**
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

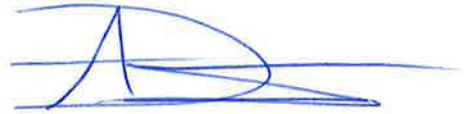
- D'adopter le plan d'affectation communal (PACom) et le règlement (RPACom) tels que soumis à l'enquête publique du 6 novembre au 6 décembre 2023, puis à l'enquête publique complémentaire du 5 octobre au 4 novembre 2024 ;
- De lever les oppositions formulées lors de l'enquête publique et de l'enquête publique complémentaire du Plan d'affectation communal (PACom) et d'accepter les réponses de la Municipalité telles que présentées ;
- D'octroyer à la Municipalité tous pouvoirs pour plaider, transiger, compromettre devant toute instance, dans le cadre de l'application ou de tout litige consécutif à l'adoption du PACom ;
- D'octroyer à la Municipalité un crédit complémentaire de CHF 60'000.- pour le traitement des éventuels recours ainsi que pour la finalisation du dossier.

Ainsi approuvé par la Municipalité le 19 novembre 2024, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ



Alain Barraud
Syndic



Aline Douvé
Secrétaire municipale

Plan d'Affectation communal (PACom)
Règlement du PACom
Lexique