



Commune de Chamblon

MUNICIPALITE

AU CONSEIL GENERAL DE CHAMBLON

**Préavis municipal n° 02/23 du 27 février 2023
relatif à**

l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom) et de son règlement par le Conseil
Général

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La Municipalité, assistée du bureau Urbaplan, a porté le projet de révision du Plan d'affectation communal (PACom, nouvel intitulé pour le Plan général d'affectation), et de son règlement, à son terme après un long et important travail.

Cette révision du PACom n'a suscité aucune opposition, gage du sérieux de la démarche menée par la Municipalité.

OBJET DU PRÉAVIS

Le préavis porte sur l'adoption du plan d'affectation communal révisé qui relève de la compétence du Conseil Général.

Historique du dossier

En 2009, suite au projet de l'agglomération yverdonnoise (AggloY), la Municipalité de Chamblon a mis en œuvre la révision du plan général d'affectation (PGA) et de son règlement (RPGA) approuvés par le Conseil d'État en 1989 puis adaptés en 1998 (RPGA) et 2005 (PGA).

Le dossier de révision, approuvé par la Municipalité, a été transmis au Service du Développement territorial (SDT) pour examen préalable en décembre 2011. Les préavis des services cantonaux ont été réceptionnés en octobre 2012 et demandaient certaines adaptations que la Municipalité a apportées. Durant cette période, la révision de la LAT est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 et le Canton de Vaud a engagé la révision de son Plan directeur cantonal (PDCn).

Le dossier modifié a été soumis pour examen complémentaire des services cantonaux en juin 2015 et la prise de position des services est datée de mars 2016.

Au regard des adaptations demandées, et des **incertitudes liées à la révision du PDCn et de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)**, le dossier a été mis en attente.

Suite à l'approbation de la 4^e adaptation du PDCn par le Conseil Fédéral le 31 janvier 2018 et au traitement du projet d'adaptation du volet aménagement du territoire de la LATC par le Grand Conseil en avril 2018, la Municipalité a validé et transmis pour ultime contrôle le dossier modifié en juin 2018 au SDT. Les préavis des services cantonaux sont parvenus à la Municipalité en février 2019.

Les nouvelles adaptations demandées concernaient essentiellement la prise en compte de la LATC et du PDCn entrés en vigueur dans l'intervalle. La Municipalité a complété le dossier et en a discuté les éléments avec le SDT en mai 2019. Elle l'a soumis à l'enquête publique du 1^{er} juillet au 2 août 2020, en même temps que le Plan d'affectation (PA) « Village Ancien ». Une information publique a eu lieu en début du délai d'enquête, le 7 juillet 2020. Le PACom et son règlement n'ont soulevé aucune opposition ou observation.

Les oppositions suscitées par le PA « Village Ancien » ont conduit la Municipalité à apporter des modifications ou des précisions au règlement de ce dernier. Dans le but de maintenir une cohérence d'ensemble ainsi qu'une égalité de traitement entre les différents secteurs de la Commune, certaines modifications réglementaires apportées au règlement du PA « Village Ancien » ont été introduites dans le règlement du PACom. Les modifications portent exclusivement sur le règlement, le plan restant inchangé par rapport au dossier soumis à l'enquête publique à l'été 2020. Ces adaptations sont présentées plus loin.

Ces modifications ont été soumises à un examen préalable de la Direction générale du Territoire et du Logement (DGTL, anciennement SDT) entre le 7 octobre 2021 et le 17 janvier 2022, puis ont fait l'objet d'une enquête publique complémentaire du 30 juin 2022 au 31 août 2022. Celles-ci n'ont pas suscité d'oppositions ou d'observations.

Contexte de la révision du PACom

La révision du PACom, en plus de l'incertitude liée à l'entrée en vigueur de la LAT et la révision de la planification directrice cantonale, a dû prendre en compte les multiples planifications de détail existantes sur le territoire de la commune de Chamblon.

Avec l'entrée en vigueur des révisions de la LAT et du PDCn, la question du dimensionnement de la zone à bâtir est devenue centrale. Ainsi, pour répondre aux objectifs de dimensionnement fixés par le Canton à l'échelle de l'agglomération yverdonnoise, une priorisation des secteurs de développement a dû être réalisée, en coordination avec Agglo Y, au périmètre compact de laquelle la commune de Chamblon appartient.

Pour ce faire, un bilan des réserves a été effectué pour la zone à bâtir à vocation d'habitat à partir de la plateforme mise à disposition par les services cantonaux (cf. annexes 11 et 12 du rapport 47 OAT). Deux réserves sont identifiées dans le périmètre compact de l'agglomération yverdonnoise (les parcelles 181 et 275). Elles présentent une capacité d'accueil de 13 habitants. Le périmètre compact dispose également d'un potentiel de densification représentant une capacité d'accueil de 63 habitants. Le quartier En Fouet, seul quartier d'habitation sis hors du périmètre compact, ne dispose ni de réserve ni de potentiel de densification. Au total, la zone à bâtir à vocation d'habitat légalisée de Chamblon peut donc accueillir 76 habitants supplémentaires. Dans le périmètre compact de l'agglomération d'Yverdon-les-Bains, le PDCn accorde une enveloppe de 10'890 habitants supplémentaires entre 2015 et 2030 et une enveloppe annuelle de 550 habitants supplémentaires entre 2031 et 2036. Au sein du périmètre compact de l'agglomération, la capacité de développement attribuée à Chamblon est en cours de négociation dans le cadre d'AggloY. Hors du périmètre compact de l'agglomération, la mesure A11 du PDCn 4 autorise une croissance de 0.75 % par an entre 2015 et 2036, soit une augmentation possible de 10 habitants. Le PGA actuel en vigueur peut donc être considéré comme sous-dimensionné par rapport aux potentiels prévus par la mesure A11.

La révision du PACom a pris en considération les discussions menées entre Agglo Y et les services cantonaux concernant le dimensionnement de la zone à bâtir dans le périmètre compact au fur et à mesure de leur avancement. À ce titre, deux projets ont été pris en considération : le changement d'affectation et la densification du site du Château de Chamblon et le projet d'aménagement d'un nouveau quartier d'habitation dans le secteur de Champ Muraz.

Concernant le secteur du Château de Chamblon, les Établissements Hospitaliers du Nord Vaudois (EHNv) ont fait part à la Commune, courant 2017, de leur souhait de pouvoir valoriser, à l'horizon 2030, leur propriété afin de mettre en œuvre leur planification stratégique. L'objectif des EHNv est de pouvoir modifier l'affectation de leur parcelle 77 et d'y permettre la construction de logements en vue d'une vente à un tiers. Une étude exploratoire a été menée en 2018 avec les principaux acteurs concernés afin de préciser le potentiel d'accueil de ce secteur (fixé à 240 habitants au maximum) et les principes généraux d'aménagement à considérer. Ce dossier a fait l'objet d'un accord de principe de la DGTL, de la Direction générale Immeubles et patrimoine (DGIP) et de l'inspecteur forestier en novembre 2018 pour la poursuite de l'élaboration du dossier. Par ailleurs, le développement de ce secteur étant initialement prévu après 2030, des discussions ont également été menées avec Agglo Y pour permettre la concrétisation de ce projet avant 2030. Suite à un préavis positif de la DGTL du dossier d'examen préliminaire et à un accord d'Agglo Y concernant l'horizon de concrétisation du projet, les EHNv et la Municipalité de Chamblon ont engagé l'élaboration d'un plan d'affectation «Château de Chamblon».

Concernant le secteur de Champ Muraz, l'élaboration d'un PA sur ce secteur a été engagée en 2018 par la commune de Chamblon pour une mise en œuvre initialement prévue entre 2020 et 2036 avec un potentiel d'accueil de 388 habitants. Suite à un préavis négatif de la DGTL, la Municipalité de Chamblon et Agglo Y ont décidé de le reporter après 2030.

Par ailleurs, pour répondre aux demandes de la DGTL et de la DGIP, alors que la Municipalité ne prévoyait pas de le faire dans un premier temps, la révision du PA « Village Ancien » a été engagée en 2017. Ce dossier a été soumis à l'examen préalable, et à l'enquête publique, en même temps que le PACom. Le projet de PA « Village Ancien » n'occasionne pas d'augmentation du potentiel d'accueil de la commune à l'horizon 2036.

Enfin, une modification du PA En Cherin a également été engagée par la Municipalité pour permettre le réaménagement des équipements sportifs du club de tennis de Chamblon. Cette dernière a été validée par le Conseil Général et est en voie d'approbation par le Canton.

Au regard des démarches de planification de détail en cours et des incertitudes concernant le secteur de Champ Muraz, il a été décidé, en coordination avec les services cantonaux d'exclure de la révision du PACom les secteurs sur lesquels l'élaboration d'un PA de détail est prévue dans un délai de 15 ans. Dans la même logique, les périmètres des plans d'affectation de détail existants ont également été exclus de la révision afin de ne pas empêcher leur éventuelle modification dans les 15 ans à venir. Ainsi, ces derniers pourront être modifiés ou adaptés en fonction des besoins de la Commune et des éventuelles demandes des propriétaires concernés. Les dispositions actuelles de ces plans restent ainsi applicables.

Aucune augmentation des mesures d'utilisation du sol n'étant prévue dans la révision du PACom, ce dernier n'a donc pas d'impact majeur sur la capacité d'accueil de la commune.

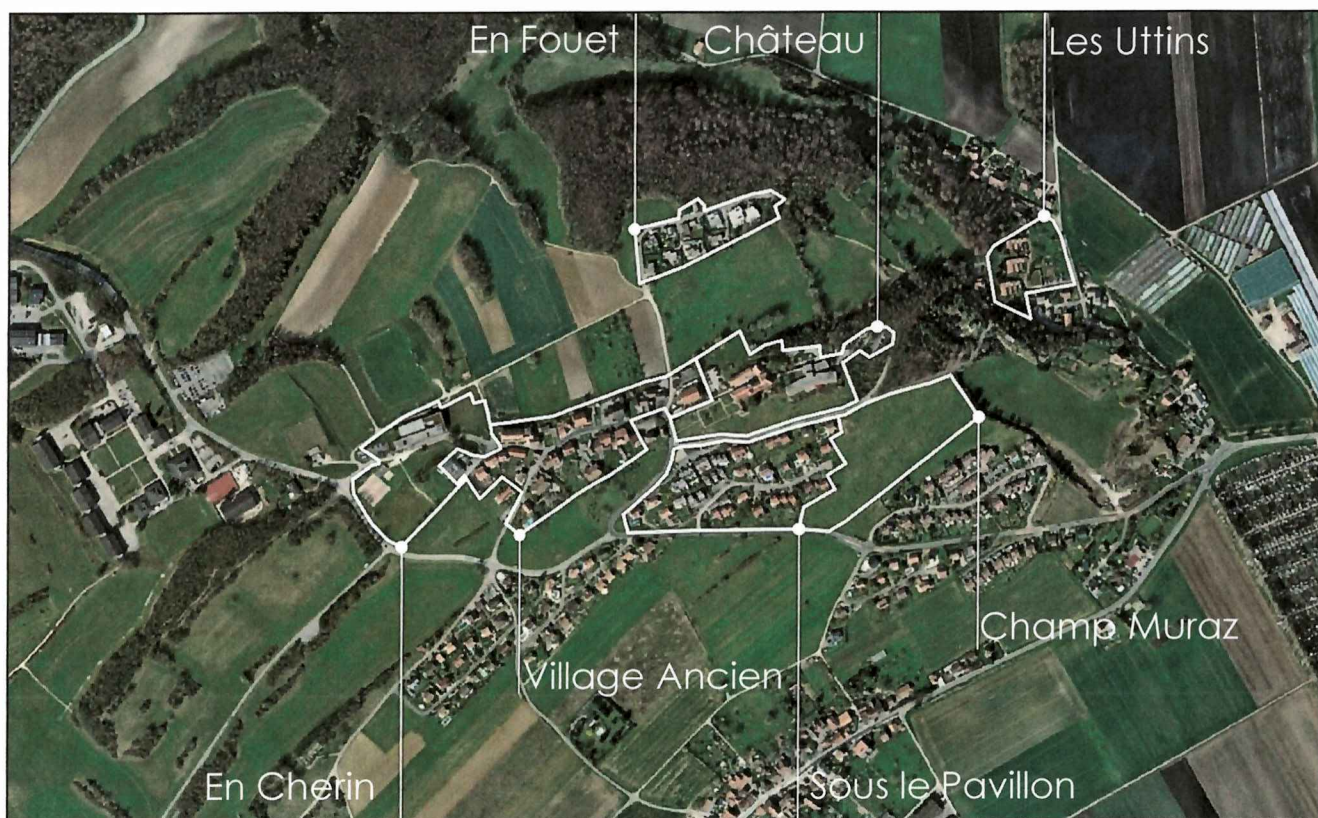


Figure 1 : Situation des différentes planifications de détail en cours ou en vigueur (source : Guichet cartographique cantonal, VD)

Composition du dossier

Le dossier de révision du PACom est composé d'un plan, de son règlement et du rapport justificatif selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT). Ce dernier est complété par une note additionnelle (addenda) qui explique les adaptations apportées au règlement qui ont été soumises à enquête publique complémentaire. Ce rapport, annexé au présent préavis, explicite dans le détail l'ensemble de la démarche de révision du PACom.

Révision du PACom

Dans le contexte décrit, la révision du PACom a principalement pour effet :

- > une modification de la dénomination des diverses zones en conformité avec la directive cantonale NORMAT 2 (Normalisation des données de l'aménagement du territoire) et des adaptations ponctuelles de leurs périmètres respectifs :
 - la « zone village » devient la « zone centrale 15 LAT B », elle est étendue à partir de la parcelle n°81 (145 m²), suite à la réduction du périmètre de l'aire forestière adjacente ;
 - la « zone intermédiaire » est supprimée, cette dernière n'étant plus prévue par la révision de la LATC. Les parcelles concernées, 213 et 58, sont affectées respectivement en « zone agricole 16 LAT » et en « zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT » ;
 - les parcelles 93 et 94, affectées à la « zone de constructions à légaliser par plan de quartier ou plan d'extension partiel » qui est supprimée, sont affectées à la « zone agricole protégée 16 LAT A », les propriétaires n'étant toutefois pas lésés, l'actuelle affectation ne leur octroyant aucun droit à bâtir ;
 - la « zone de construction d'utilité publique » est remplacée par la « zone affectée à des besoins publics 15 LAT A ». La parcelle n°28 accueillant la Chapelle et la Maison de Commune est affectée à cette zone ;
 - une portion de la parcelle 95 (cimetière) et la parcelle 78 (réservoir d'eau potable) sont affectées à la « zone affectée à des besoins publics 18 LAT B », zone à constructibilité restreinte selon l'article 18 LAT ;
 - la « zone agricole et viticole protégée » devient la « zone agricole protégée 16 LAT A », elle est étendue autour du tissu bâti afin de conserver le dégagement sur les terres agricoles et les vues sur le village et de tenir compte des intérêts biologiques identifiés par le réseau écologique cantonal ;
 - les portions de zone agricole, comprises à l'intérieur des espaces réservés aux eaux, de « Bey » et du « Petit Marais » sont également affectées à la « zone agricole protégée 16 LAT A », conformément à la Loi sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP) ;
 - Une portion des parcelles 59 et 156, actuellement sises en « zone agricole » sont affectées à la nouvelle « zone agricole protégée 16 LAT B » afin de préserver leurs fonctions biologiques spécifiques aux prairies et pâturages secs (PPS) ;
 - la parcelle 58 accueillant une ancienne gravière, actuellement partiellement affectée en « zone intermédiaire », est affectée à la « zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT » pour en protéger la faune et la flore qui se développent depuis la cessation de l'exploitation du sous-sol ;
 - les domaines publics routiers ont été affectés en « zone de desserte 15 LAT », au sein de la zone à bâtir, et « zone de desserte 18 LAT », hors de la zone à bâtir ;
 - les domaines publics liés aux cours d'eau, DP cantonaux 18 et 23 « Le Bey », sont affectés à la « zone des eaux 17 LAT » ;
 - zone en Chemon : La densité de cette zone d'habitat de faible densité est maintenue à 0.33. En effet, le plan directeur cantonal impose, en cas de modification de la densité d'une zone située dans un périmètre compact d'agglomération, une densité minimale de 0.625. L'application de cette densité induirait ainsi un doublement des droits à bâtir actuels qui viendrait modifier substantiellement les caractéristiques architecturales du quartier. Aussi, la Municipalité a privilégié le maintien des règles de densité en vigueur.
- > l'intégration dans le PACom du levé des lisières riveraines de la zone à bâtir réalisé en février 2010, complété en mai 2014 et juin 2016, ainsi que la distance de 10 mètres associée.
- > la prise en compte dans le règlement du PACom de la pratique communale et des demandes régulièrement et légitimement formulées dans le cadre des demandes de permis de construire ;
- > la reformulation de certains articles du règlement qui sont sujets à interprétation ;
- > l'intégration de nouvelles dispositions entrées en vigueur depuis l'approbation du règlement du PGA ;
- > la définition d'un niveau de protection plus élevé aux espaces reconnus pour leurs qualités biologiques, paysagères ou patrimoniales.

Le rapport 47 OAT annexé les énumère et en détaille le contenu, ainsi que les diverses adaptations apportées.

Le projet de PACom n'implique pas d'emprise sur les surfaces d'assolement.

Le territoire communal de Chamblon possède des sites d'une sensibilité paysagère et biologique attestée par différents inventaires (IMNS, ISOS, inventaire cantonal des géotopes, IBAT, IPPS, réserve de faune, REC et TIBP). Le PACom affecte les surfaces identifiées en zone adéquate, et le règlement édicte les prescriptions nécessaires à leur protection.

Les zones de protection des eaux souterraines sont reportées sur le PACom. Dans ces secteurs, toute intervention doit respecter les dispositions du Plan de délimitation et règlement d'application des zones de protection S1, S2 et S3 des sources du Cossaux et du Moulinet.

Des espaces de protection des cours d'eau ont été définis pour « Le Bey » et « Le Petit-Marais », conformément à la Loi sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP).

La cartographie des dangers naturels a été établie pour identifier les secteurs de dangers liés au débordement des cours d'eau et à l'instabilité géologique. Les zones de danger moyen et faible sont retranscrites dans les zones à bâtir comme des secteurs soumis à restrictions, afin de ne pas augmenter le risque.

Concernant les sites pollués, ceux situés dans la « zone militaire 18 LAT » sont sous la responsabilité de la Confédération et celui d'une ancienne décharge (parcelle 91) situé dans le périmètre du PA « Village Ancien » ne nécessite ni surveillance, ni assainissement.

Du point de vue patrimonial, la quasi-totalité de la commune de Chamblon est comprise dans le périmètre du Mont-de-Chamblon et ses abords, recensé dans l'inventaire cantonal des monuments naturels et sites (IMNS). De plus, l'ISOS relève l'intérêt local du village de Chamblon. Enfin, plusieurs voies de communication historiques d'importance locale selon l'inventaire des voies de communication historiques de la Suisse (IVS), subsistent sous forme de chemins, ou sont reprises par le tracé de routes actuelles.

La commune accueille plusieurs bâtiments et objets recensés. Le village ancien comprend un nombre important de bâtiments en note 2 et 3, dont la chapelle du village, un four à pains et des fermes intéressantes au niveau local. Le nombre important de bâtiments du village en note 4 atteste de leur bonne intégration, ils sont déterminants pour la perception d'ensemble de la localité et doivent être sauvegardés. C'est le PA « Village Ancien » qui fixe les dispositions particulières pour encadrer les interventions sur ces objets de valeur. Le quartier des Uttins, recense plusieurs objets intéressants (le pressoir, le four, le bûcher ou encore la fontaine et deux bassins). Dans le secteur du Château de Chamblon (bâtiment ECA n°65), ce dernier a reçu la note 3, comme la maison vigneronne (bâtiment ECA n°61) et la maison paysanne (bâtiment ECA n°63), plusieurs éléments du site sont classés monuments historiques. Le bâtiment du centre de traitement et de réadaptation des EHNV a été recensé dans le cadre de l'intégration du patrimoine du 20^e siècle au recensement sans toutefois qu'une note lui soit finalement attribuée. Concernant le Château de Chamblon, des dispositions particulières seront développées dans le cadre du PA de détail en cours sur le site.

Enfin, certaines traces laissent présager la présence de vestiges archéologiques.

Modifications apportées suite à l'enquête publique de 2020

Le nouvel article traitant des bâtiments et ouvrages protégés, ajouté dans le PA Village Ancien en réponse aux oppositions, a été également ajouté dans le PACom. Il consiste à renforcer les dispositions concernant les bâtiments en notes 2 et 3 en interdisant explicitement l'application d'isolation périphérique pour ces bâtiments, mais également pour les notes 4 si ce type d'isolation altère le caractère architectural du bâtiment.

Comme pour le PA Village Ancien, le PACom prévoit une conservation et un entretien des éléments identitaires que sont les murs de clôture, et que les éventuelles percées doivent être limitées au strict minimum, notamment pour des accès. Toute intervention sur des murs de clôture doit être soumise à la Municipalité et leur traitement sera déterminé au cas par cas pour assurer le maintien de leur substance historique.

Un nouvel article concernant les panneaux solaires est introduit, rappelant le respect des dispositions tant fédérales que cantonales, et visant la meilleure intégration possible des panneaux, en recherchant de alternatives possibles à la pose en toiture, notamment sur des annexes ou des murs.

L'article sur le stationnement est lui aussi été adapté pour répondre à la DGMR-P (Direction générale de la Mobilité et des Routes, division planification) qui demandait que la réglementation fasse uniquement référence aux normes VSS en vigueur, ainsi la mention de nombre de places minimum pour les appartements de plus de 2 pièces a été supprimée.

Ces adaptations ont fait l'objet d'un examen préalable complémentaire entre le 7 octobre 2021 et le 17 janvier 2022 et d'une enquête publique complémentaire du 30 juin 2022 au 31 août 2022. Cette seconde consultation publique, qui ne portait que sur les adaptations, n'a pas soulevé d'opposition.

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède et considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Article 1 : d'adopter le Plan d'affectation communal (PACom) et son règlement.

Ainsi approuvé par la Municipalité, en sa séance du 16 janvier 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

 Le Syndic Max Holzer		 La Secrétaire Rachelle Hofmann
---	---	--

Annexes : Plan du mois d'avril 2020

Rapport 47 OAT et addenda de l'enquête complémentaire (disponible sur demande au bureau communal ou téléchargeable sur le site internet de la Commune)

Règlement du 16 janvier 2023