

COMMUNE DE CHAMPAGNE

Plan d'affectation communal

Rapport 47 OAT

Enquête publique complémentaire

Table des matières

1	Introduction	4
1.1	Préambule	4
1.2	Recevabilité du projet.....	4
1.3	Procédure en cours	4
1.4	Informations, concertation, participation.....	5
1.5	Planifications de rang supérieur	5
2.	Présentation et justifications des modifications.....	6
2.1	Modification du secteur « Pécheret ».....	6
2.2	Modification du calcul des indices de construction.....	7
2.3	Modification des distances aux limites en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A.....	8
3.	Conformité.....	9
3.1	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)	9
3.1.1	<i>Protection du milieu naturel</i>	9
3.1.2	<i>Création et maintien du milieu bâti</i>	9
3.1.3	<i>Développement de la vie sociale et décentralisation</i>	9
3.1.4	<i>Maintien des sources d'approvisionnement</i>	9
3.2	Plan directeur cantonal.....	9
4.	Conclusion.....	10
5.	Annexe.....	11

1 Introduction

Le présent document 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 Champagne.

1.1 Préambule

À la suite de l'enquête publique tenue du 24 février au 25 mars 2024, le PACom a fait l'objet de quinze oppositions. Tous les opposants ont été reçus début mai 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).

Lors des séances de conciliation, des propriétaires fonciers ont exposé une situation alors inconnue de la part de la Municipalité au moment de l'enquête publique pouvant justifier une modification du PACom. La Municipalité a également souhaité apporter plusieurs modifications à son règlement après réflexion. La Municipalité a donc décidé d'entrer en matière pour trois ajustements et a décidé de modifier le dossier soumis à l'enquête publique. Ces modifications concernent le plan d'affectation et le règlement.

Les modifications étant de nature à porter atteinte aux droits des tiers, elles ont été transmises à la Direction du territoire et du logement (DGTL) pour examen préalable complémentaire. Les adaptations précitées ont été préavisées positivement par le Canton.

Toutes ces modifications étant de nature à porter atteinte aux droits des tiers, elles sont soumises à l'enquête publique complémentaire du 29 janvier 2025 au 27 février 2025.

Le présent rapport ne traite que des modifications décidées par la Municipalité de Champagne en novembre 2024.

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 :

- > Le dossier d'enquête publique complémentaire de la révision du PACom est menée par le bureau agréé Dolci architectes SA, dans le cadre d'un mandat attribué par la Municipalité de Champagne selon l'art. 34 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) ;
- > Le dossier d'enquête publique complémentaire est établi par des personnes qualifiées selon l'art. 3 de la 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 14 novembre 2024, conformément aux articles 3 et 19 du Règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT) du 22 août 2018.

1.3 Procédure en cours

La procédure se fait selon la démarche décrite par les articles 34 et suivants de la LATC :

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

- > Conformément à cet article, ces modifications ont été soumises à la DGTL pour examen préalable selon l'art. 37 LATC ;
- > Ces modifications font l'objet d'une enquête publique complémentaire.

1.4 Informations, concertation, participation

Pendant la mise à l'enquête complémentaire, les mandataires et la Municipalité se tiennent à disposition pour toute question ou information. Une permanence en présence des mandataires a lieu durant l'enquête publique. Le dossier de PACom est à disposition sur le site internet communal et peut être consulté également à l'administration communale selon les modalités définies au sein de l'avis d'enquête.

1.5 Planifications de rang supérieur

Le dossier d'enquête publique complémentaire de la révision du PACom de la commune de Champagne est établi selon le cadre légal de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), de l'OAT, de la LATC, du RLAT ainsi qu'en accord avec les principes du PDCn.

Les lignes directrices du Plan directeur régional du Nord vaudois (PDR), entré récemment en vigueur, sont également respectées.

2. Présentation et justifications des modifications

2.1 Modification du secteur « Pécheret »

Le secteur « Pécheret » est actuellement soumis à un plan de détail. Ce plan de détail, à l'instar de l'ensemble des planifications de détails de la commune, a été abrogé et intégré dans le PACom tel que soumis à l'enquête publique. Les parcelles n°566, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 375, 586, 587 et 567 sont concernées. L'affectation dans le PACom soumis à l'enquête publique était la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B. Cependant, les dispositions réglementaires du PACom restreignent les droits d'extension accordés auparavant par le plan de détail. En effet, les distances aux limites imposent une distance de 5 mètres à la limite, ce qui n'est pas possible au vu des caractéristiques parcellaires (voir. Fig. 1). De plus, l'ordre non-contigu est obligatoire, étant contraire au plan de détail et contraint toute extension et agrandissement.

Lors de la séance de conciliation, la Municipalité a proposé deux manières de procéder. La première méthode consiste à exclure le PQ du PACom. La planification existante continuera d'être en vigueur et de s'appliquer. La seconde méthode implique la création d'une nouvelle zone en reprenant les principales caractéristiques du PQ, telles que la contiguïté et les périmètres d'implantation, avec de légères modifications possibles.

La figure 1 représente la deuxième solution proposée par la Municipalité.



Figure 1 : Proposition présentée lors de la séance de conciliation avec les opposants.

Jaune : zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - C.

Aire hachure brune : aire d'implantation des constructions.

Aire orange : aire d'implantation des constructions selon PQ « Pécheret »

A l'issue de la séance de conciliation, le choix est porté sur la deuxième méthode. Cette dernière est celle soumise à l'enquête publique complémentaire.

Par conséquent, une nouvelle zone d'affectation a été créée : la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C. Cette affectation concerne uniquement le secteur « Pécheret ». Elle est accompagnée d'une aire des constructions.

La zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C reprend les dispositions réglementaires de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B sauf pour le point 5. En effet, ce dernier, au lieu de définir l'implantation des constructions par rapport à une distance à la limite, impose que celles-ci prennent place dans l'aire des constructions ad hoc. Par ailleurs, il autorise l'ordre contigu des constructions pour autant qu'elles soient érigées simultanément ou que l'harmonie entre elles soient respectées.

Cette modification permet de conserver le statu quo dans le secteur et d'éviter de créer de multiples situations dérogatoires. Elle n'a aucun impact sur le dimensionnement de la zone à bâtir puisque l'indice d'utilisation sol est maintenu par rapport à ce qui avait été soumis à l'enquête publique.

2.2 Modification du calcul des indices de construction

Le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir établi dans le cadre de la mise à l'enquête du dossier faisait état d'une sous-capacité de 17 habitants dans le périmètre hors-centre alors que le bilan était à l'équilibre dans le périmètre de centre. Ainsi, ces valeurs offrent une légère marge de manœuvre pour la Municipalité.

Ainsi, la Municipalité a souhaité apporter des modifications à son règlement concernant le calcul des différents indices de construction (IUS, IVB et Iver). La surface de terrain déterminante, faisait référence préalablement à la norme SIA 504'421, alors que, selon le nouveau règlement, elle sera désormais calculée sur l'ensemble du bien-fonds affecté en zone à bâtir, incluant les zones de verdure. De cette manière les parcelles touchées par la mise en zone de verdure 15 LAT – A et B restent impactées spatialement par la définition de ces dernières mais la perte de droits à bâtir est restreinte.

Un calcul de l'impact de cette mesure sur le dimensionnement de la zone à bâtir a été fait pour l'ensemble du territoire communal, divisé par le secteur centre et hors-centre (Fig. 2). À l'issue de la mise à jour des données du dimensionnement, l'on constate que les capacités d'accueil sont supérieures qu'auparavant et s'élèvent respectivement à 178 et 72 habitants alors qu'ils étaient de 177 et 55 dans le dossier d'enquête publique. Le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir reste conforme à la mesure A11 puisqu'il est de +1 habitant dans le centre et qu'il est à l'équilibre hors-centre (Annexe 1). Le changement très restreint du bilan dans le périmètre de centre s'explique par le fait que de nombreuses parcelles touchées par des zones de verdure ont déjà épuisé leurs droits à bâtir.

Dimensionnement de la zone à bâtir de Champagne		
	Centre	Hors centre
Population au 31.12.15	611 hab	437 hab
Population au 31.12.19	626 hab	433 hab
Population au 31.12.36 (correction effectuée)	803 hab	505 hab
Besoins à partir de l'année du bilan (31.12.19) - (correction effectuée)	177 hab	72 hab
Réserve	132 hab	23 hab
Densification	46 hab	49 hab
Capacités d'accueil au moment du bilan	178 hab	72 hab
Bilan	1 hab	0 hab

Figure 2 : Tableau du dimensionnement

Cette modification du calcul de la surface de terrain déterminante touche également la zone d'activités économiques ainsi que la zone affectée à des besoins publics A dans lesquels des indices de volumes bâtis et indice de surfaces vertes sont définis.

Le changement opéré dans le règlement n'apporte pas de changement majeur mais offre une certaine souplesse pour les propriétaires et permet d'optimiser la constructibilité dans les secteurs touchés.

2.3 Modification des distances aux limites en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A

L'article 13 du règlement soumis à l'enquête publique définit actuellement les distances minimales aux limites de propriété. Dans un souci de mieux répondre aux enjeux d'aménagement et de développement, la Municipalité propose une modification de cet article afin d'autoriser un développement plus dense et cohérent, tout en optimisant l'utilisation de l'espace disponible.

Selon le règlement soumis à l'enquête publique, la distance minimale entre un bâtiment nouveau et la limite de propriété voisine s'élevait à 6 mètres. Quant à la distance entre les bâtiments sur une même propriété, elle était doublée. À la suite de la modification, pour les bâtiments sis sur une même propriété, les distances fixées par les prescriptions de protection incendie sont applicables. La distance en limite de propriété reste de 6 mètres afin de garantir un certain dégagement pour les voisins.

Cette initiative vise à offrir une plus grande flexibilité dans la planification des projets, permettant ainsi une densification plus adaptée aux spécificités des sites concernés. Elle permet de mieux tirer parti du potentiel foncier, tout en garantissant le respect des prescriptions en vigueur, notamment celles relatives à la protection incendie. Cette modification est une application des principes fondamentaux de densification et d'utilisation mesurée du sol.

3. Conformité

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

Les modifications du PACom adoptées par la Municipalité ne portent pas atteinte aux principaux thèmes de la Loi sur l'aménagement du territoire présentés ci-après.

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. Elles ne portent 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.

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*

Les modifications du PACom n'ont aucun impact sur le maintien des sources d'approvisionnement tel que développé dans le cadre de la révision du PACom.

3.2 Plan directeur cantonal

Les modifications du PACom ne prétèrent en aucun cas la conformité du PACom au Plan directeur cantonal.

4. Conclusion

Le présent rapport accompagne le dossier des modifications 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 ainsi que le PDCn.

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

5. Annexe

Annexe 1 – Synthèse du dimensionnement de la zone à bâtir