

***Au Conseil communal
de et à
1424 Champagne***

Préavis municipal n° 58 (25)

Municipal responsable : F. Gagnebin

PACom – révision du Plan d'affectation communal

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

La Municipalité de Champagne a l'honneur de vous soumettre le préavis concernant la révision du plan d'affectation communal dit ci-après PACom.

1. OBJET DU PRESENT PREAVIS

Le Plan d'affectation communal (PACom) et son règlement (RPACom), appelés précédemment PGA et RPGA, définissent les périmètres des zones et leurs affectations pour l'ensemble du territoire communal. Ces derniers fixent la manière dont le sol peut être utilisé au sein de la commune.

Pour chaque portion du territoire communal, le Plan d'affectation communal détermine le type de zone - zones à bâtir, zones agricoles, zones à protéger, etc. et indique les règles relatives à son usage, notamment ses indices d'occupation et d'utilisation du sol, la typologie des constructions, etc.

Cette planification est juridiquement contraignante pour tous. Les révisions ou modifications sont soumises à l'enquête publique, puis à l'approbation du législatif. Le Conseil communal traite également les éventuelles oppositions déposées pendant l'enquête publique.

2. CONTEXTE DE LA REVISION DU PLAN D'AFFECTION COMMUNAL

La commune de Champagne est au bénéfice d'un plan des zones et d'un règlement légalisé en septembre 1998 puis modifiés en septembre 2000 et juillet 2002. Depuis lors, le contexte politique et législatif en matière d'aménagement du territoire a sensiblement évolué, notamment avec :

- l'entrée en vigueur au 1^{er} mai 2014 de la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) accompagnée de son ordonnance d'application (OAT),
- les diverses mises à jour du plan directeur cantonal (PDCn) basées sur les principes de la nouvelle LAT,
- l'entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2018 de la révision de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) avec son règlement d'application (RLATC),

- la mise à jour au 1^{er} juin 2018 de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2),
- la rédaction par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) de plusieurs directives cantonales en matière d'aménagement du territoire (fiches d'application).

Dans ce contexte, la Municipalité de Champagne a pris, depuis plusieurs années déjà, la décision de réviser cet instrument – désormais dénommé Plan d'affectation communal (PACom) – dans les buts principaux de :

- dimensionnement de la zone à bâtir et la mise en évidence des réserves de terrains à bâtir pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT),
- maintien de la qualité de vie au sein de la commune,
- analyse et restructuration des zones affectées à des besoins publics,
- analyse et restructuration des zones d'activités,
- préservation de plusieurs bâtiments et objets à forte valeur patrimoniale,
- intégration de règles liées à la mobilité et au stationnement dans la réflexion de planification,
- préservation du cadre naturel, paysager et patrimonial.

3. PERIMETRE DE LA REVISION DU PACOM

Le périmètre de la révision du PACom s'étend à l'ensemble du territoire communal, à l'exception des secteurs compris dans les Arrêtés de classement du vignoble de Champagne, sis au nord du hameau de St-Maurice approuvé le 9 juin 1972, et de la réserve floristique de la carrière du Collège approuvé le 26 septembre 1975.

En outre, pour des raisons de conservation environnementale et patrimoniale, la Municipalité a pris la décision de soustraire le secteur régi par le Plan partiel d'affectation « *Derrière Ville* » approuvé le 9 juin 2004 du présent PACom.

4. CONTENU DU DOSSIER

- le plan d'affectation communal (PACom)
- le règlement du Plan d'affectation
- le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT ainsi que ses différentes annexes
- le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT pour la mise à l'enquête complémentaire du projet ainsi que ses différentes annexes

La révision du PACom a également présenté une opportunité pour la mise à jour des annexes suivantes :

- le plan de constatation de nature forestière
- le plan de l'espace réservé aux eaux

5. PROCEDURE ET HISTORIQUE

Le présent préavis permet de retracer l'historique de la révision du PACom :

Crédit d'étude

Fin 2019, le Conseil communal a approuvé le crédit d'étude pour la révision du PACom. La Municipalité s'est appuyée sur le bureau Dolci Architectes – Atelier d'architecture et d'urbanisme Sàrl pour l'élaboration de l'étude et la stratégie communale.

Examen préliminaire (art. 36 LATC)

Le dossier a été soumis à l'examen préliminaire à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL, ex-service du développement territorial) le 30 mars 2021.

La DGTL a rendu son préavis préliminaire dans son courrier du 21 juin 2021 dans lequel elle donnait son accord pour l'élaboration du projet de PACom. Diverses démarches ont ensuite eu lieu suite à la reconnaissance de Champagne comme centre local, en coordination avec la DGTL.

Examen préalable (art. 37 LATC)

Le dossier a été déposé pour examen préalable le 10 mars 2023. Le canton a fait part de son examen préalable le 20 juillet 2023 dans lequel il indique que la planification devait être adaptée avant d'être présentée à l'enquête publique. Les adaptations demandées portaient sur des thématiques diverses, telles que des modifications de l'affectation, de garantir un dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte conforme à la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn), une meilleure intégration des composantes environnementales, etc. Le dossier a été adapté en conséquence. Une séance de coordination avec la DGTL s'est tenue le 22 août 2023.

Enquête publique (art. 38 LATC)

Le PACom a été soumis à l'enquête publique du 24 février au 25 mars 2024. L'enquête a soulevé 15 oppositions de la part de propriétaires fonciers.

Séance de conciliation (art. 40 LATC)

Tous les opposants ont été reçus le 7 mai 2024 par une délégation de la Municipalité et son mandataire dans le cadre de séances de conciliation conformément à l'art. 40 LATC.

Lors des séances de conciliation, des propriétaires fonciers du secteur Pécheret ont exposé une situation alors inconnue 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 sur trois ajustements et de modifier le dossier soumis à l'enquête publique. Ces modifications concernent tant le plan d'affectation que le règlement.

Examen préalable post enquête publique (art. 37 LATC)

Les modifications ont été transmises à la DGTL pour examen préalable complémentaire. Elles ont été préavisées positivement par cette dernière.

Enquête publique complémentaire (art. 38 LATC)

Les modifications ont été soumises à l'enquête publique complémentaire du 29 janvier 2025 au 27 février 2025. L'enquête complémentaire a soulevé 2 oppositions de la part de propriétaires fonciers.

Séance de conciliation complémentaire (art. 40 LATC)

Les deux opposants ont été reçus le 25 mars 2025 par une délégation de la Municipalité et son mandataire dans le cadre de séances de conciliation conformément à l'art. 40 LATC.

Préavis en vue de l'adoption du PACom (art. 42 LATC)

Conformément à l'art. 42 al. 1 LATC, la Municipalité transmet le dossier au Conseil communal pour adoption. Il est accompagné d'un préavis avec les propositions de réponses aux oppositions et le ou les avis du service selon les articles 36 et 37. Le dossier du PACom sera ensuite transmis au canton pour approbation de la mise en conformité de la planification communale avec le cadre légal et les planifications supérieures. Une fois le PACom approuvé par le canton, les voies de recours pourront être ouvertes pour les oppositions maintenues.

6. OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS DE RÉPONSES

Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité résume les oppositions formulées à l'encontre du PACom et de son règlement et soumet au Conseil communal des propositions de réponses. Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel le résumé des oppositions serait trop succinct ou ne reproduirait pas fidèlement les arguments des opposants, le texte original des oppositions, les procès-verbaux des séances de conciliation ainsi que les déterminations écrites des opposants à ces procès-verbaux sont à la disposition des membres du Conseil communal au greffe municipal.

6.1 Oppositions maintenues

Opposition n° 1 Albert Banderet – parcelles 261 et 106

Résumé de l'opposition

Albert Banderet a formé opposition par courrier du 22 mars 2024. Il a été entendu par une délégation municipale accompagnée par les urbanistes et l'avocat le 7 mai 2024.

Albert Banderet s'oppose à la construction n° CAMAC 223270 (buvette) située sur la parcelle 261, en invoquant que l'art. 13 ch. 7 du PACom interdirait une telle construction.

En ce qui concerne la parcelle 106, il s'oppose à l'affectation d'une partie de la parcelle 106 en zone agricole protégée 16 LAT A, au motif que cela rendrait totalement inconstructible ces parties et que l'extension de la société Champachauffe SA, bénéficiant d'un droit de superficie sur la parcelle 106, serait impossible.

Proposition de réponse

L'art. 13 al. 7 RPACom, applicable aux zones affectées à des besoins publics 15 LAT A, prévoit que les secteurs à prescription spéciale figurés au plan sont inconstructibles, étant précisé qu'elles sont destinées à accueillir des installations sportives de surface, à l'exclusion de toute autre construction telle que gradins, vestiaires et buvette. Des petites installations de minime importances nécessaires au fonctionnement des terrains de sport sont autorisées. Ces secteurs à prescription spéciale sont définis sur des parties des parcelles 261 et 151, soit les zones sur lesquelles les terrains de sport doivent être construits, étant précisé que le terrain prévu sur la parcelle 261 est d'ores et déjà construit.

Le projet n° CAMAC 223270, portant sur une buvette, est situé hors de ces zones à prescription spéciale. Lors de l'élaboration du PACom, et en coordination avec le projet de construction du futur collège, une partie du secteur à prescription spéciale existant sur la parcelle 261 a dans ce but été réduite (au nord-ouest du terrain de football) pour permettre l'édification de la buvette (qui sera détruite lors de la construction du futur collège).

En ce qui concerne la parcelle 106, Albert Banderet n'en est pas le propriétaire. D'autre part, le droit de superficie mesure 243 m² (sur un total de 149'665 m² pour la parcelle 106). Il est d'ores et déjà entièrement utilisé et ne saurait être agrandi. La société Champachauffe SA ne dispose donc pas d'un

droit de superficie supplémentaire. D'autre part, cette modification est imposée en raison de l'existence d'une échappée dans l'environnement ayant un objectif de sauvegarde «a» selon l'ISOS, échappée qui englobe la parcelle 106. Un intérêt de protection patrimonial justifie donc cette affectation en zone agricole protégée 16 LAT B.

En conséquence, la Municipalité propose de lever l'opposition d'Albert Banderet.

Opposition n° 2 Steve Banderet – parcelle 106

Résumé de l'opposition

Steve Banderet a formé opposition par courrier du 22 mars 2024. Il a été entendu par une délégation municipale accompagnée par les urbanistes et l'avocat le 7 mai 2024.

Steve Banderet est propriétaire de la parcelle 106 de la commune de Champagne. À l'heure actuelle, cette parcelle est colloquée en zone agricole.

Dans le cadre de la révision du PACom, des parties de la parcelle 106 passent de la zone agricole à la zone agricole protégée.

Steve Banderet s'oppose à cette affectation en zone agricole protégée, au motif que ces modifications atteindraient de manière inacceptable son entreprise agricole, pour une surface de 20'949 m² (la parcelle 106 mesurant 149'665 m²). Il estime que cette affectation lui porte préjudice pour le développement futur de son entreprise.

Proposition de réponse

Sur le fond, cette modification (passage de la zone agricole à la zone agricole protégée) est imposée en raison de l'existence d'une échappée dans l'environnement I ayant un objectif de sauvegarde «a» selon l'ISOS, échappée qui englobe la parcelle 106.

Un intérêt de protection patrimonial justifie cette affectation en zone agricole protégée 16 LAT B. Cette affectation est donc nécessaire pour prévenir toute atteinte à la clarté et à la lisibilité de ce noyau historique, afin de conserver le caractère non construit, la zone agricole protégée 16 LAT interdisant toute construction.

En conséquence, la Municipalité propose de lever l'opposition de Steve Banderet.

Opposition n° 3 Thierry Girard – parcelle 600

Résumé de l'opposition

Thierry Girard, représenté par Me François Logoz, a formé opposition par courrier du 25 mars 2024. Il a été entendu avec son représentant par une délégation municipale accompagnée par les urbanistes et l'avocat le 7 mai 2024. Lors de la mise à l'enquête publique complémentaire, il a réitéré son opposition. Une nouvelle séance de conciliation a eu lieu le 25 mars 2025.

Thierry Girard est propriétaire de la parcelle 600 de la commune de Champagne. Il s'oppose au passage des parcelles 493, 601, 600, 29, 494, 30 et 32 en zone centrale 15 LAT A au motif d'une sur-densification en invoquant un certain nombre de moyens juridiques.

Proposition de réponse

Thierry Girard invoque en premier lieu une violation de l'ISOS en rappelant l'existence du groupement 0.1 formant le noyau de Saint-Maurice. Les parcelles 601, 493, 600 et 494 ne font pas partie de ce noyau mais forment une échappée dans l'environnement I, dont l'objectif de sauvegarde est « a ». L'ISOS relève que le bâtiment de l'opposant ainsi que les constructions sur la parcelle 601 et celles sur les parcelles 493 et 592 constituent des « *Habitations individuelles et collectives mitant le contour des*



deux périmètres centraux et compromettant leur relation avec les composantes voisines, 2 e m. 20e s. ».

Pour la Municipalité, ces parcelles sont d'ores et déjà construites, étant précisé que la construction de l'opposant, tout comme les constructions sur la parcelle 601, sont imposantes. Il n'y aurait aucun intérêt à bloquer les autres parcelles dans le cadre d'une densification raisonnable, dès lors que le secteur est d'ores et déjà atteint par cinq constructions que l'ISOS relève comme « *mitant le contour des deux périmètres centraux et compromettant leurs relations avec les composantes voisines* ». La densification des autres parcelles n'aura donc aucun effet sur le fait que l'échappée dans l'environnement I du fait que, dans cette zone, elle est d'ores et déjà dans sa substance par un certain nombre de constructions.

L'opposant invoque également une violation du principe du développement et de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti. Il se réfère aux art. 2, 8a et 15 LAT pour s'opposer à ce qu'il estimait être une sur-densification. L'opposant relève que la Municipalité a choisi, pour densifier son territoire, d'augmenter l'IUS à 0,40 dans la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B et d'augmenter l'IUS à 0,85 dans la zone centrale 15 LAT A. Il souligne que les parcelles 600 et 493 sont situées dans le périmètre hors centre. Selon lui, un certain nombre de parcelles sont affectées en zone d'habitation de très faible, de faible et de moyenne densité où des IUS de 0,4, 0,45 et 0,7 sont prévus. Il estime que ces parcelles sont situées en plein dans le périmètre de centre et devraient être densifiées plus fortement.

Ces parcelles sont situées dans le périmètre environnement IV défini par l'ISOS comme « *Quartier résidentiel et commercial en pleine expansion sur la frange O du site, menaçant la lisibilité du site par son implantation, très en vue sur un anc. coteau viticole, 2e m. 20 e s.* ». L'objectif de sauvegarde est « b ». La Municipalité a décidé de procéder à la densification de ces parcelles en augmentant leur IUS. En se plaignant du fait que ces parcelles auraient dû être densifiées plus fortement, l'opposant invoque un motif d'opportunité. Par ailleurs, comme le rappelle à juste titre l'opposant, les parcelles 493 et 600 sont situées dans les périmètres hors zone. Sur la base de l'art. 47 OAT, le périmètre hors centre est sous-dimensionné de 17 habitants. Même si la Municipalité aurait pu augmenter l'IUS dans les zones réclamées par l'opposant, cela n'aurait pas eu d'effet sur les parcelles 600 et 493.

L'opposant invoque également un manque de cohérence du PACom et son impact négatif sur la qualité de vie des habitants de la zone centrale 15 LAT A. Il estime que la densification permettra de construire de véritables immeubles de 4 étages pouvant atteindre quelque 12 mètres avec des toitures à deux pans, ce qui ne serait pas acceptable dans un village comme Champagne. Compte tenu d'une distance aux limites de 3 mètres avec la possibilité de construire des balcons en saillie d'un mètre, il estime que les propriétaires ou locataires au rez-de-chaussée n'auront pas d'ensoleillement et que les constructions ne pourront pas respecter le caractère du lieu et les proportions des constructions villageoises traditionnelles.

Sur le fond, le choix de la Municipalité s'est porté sur la zone visée anciennement par le plan partiel d'affectation « Le Village » pour l'affecter en zone centrale 15 LAT A, de sorte à densifier le milieu d'ores et déjà bâti. Elle a tenu compte que de grands immeubles étaient d'ores et déjà construits sur certaines parcelles et que leur densification n'entraînait pas d'atteinte supplémentaire à l'ISOS. Elle a également tenu compte que des parties du village sont déjà extrêmement imbriquées, pour lesquelles des phases d'ensoleillement de toute la journée ne sont pas garanties. Compte tenu de ces réflexions, elle a décidé de passer l'ensemble de l'ancienne zone « domaine à bâtir » du plan partiel d'affectation « Le Village » en zone centrale 15 LAT A. À nouveau, il s'agit d'une question de choix politique, donc d'opportunité.

Dans un dernier grief, l'opposant invoque que la densification aura des conséquences en raison de la plus-value prévue à l'art. 64 LATC. L'opposant relève qu'un certain nombre de parcelles pourront être soumises à la plus-value. Il s'inquiète que les propriétaires de ces parcelles ne soient pas en mesure de s'acquitter de la taxe sur la plus-value et se voient forcer de vendre leurs parcelles.

L'art. 64 LATC précise en effet les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value. Est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte du classement de celui-ci en zone à bâtir ou en zone spéciale ou encore du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir (art. 64 al. 1 et 2 LATC). Le taux de prélèvement est de 20 % de la plus-value (art. 65 al. 1 LATC).

L'art. 68 al. 1 LATC précise que le département rend une décision de taxation motivée lorsque la mesure d'aménagement du territoire est mise en vigueur. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal. Les propriétaires qui se verraient donc notifier une décision de taxation pourraient en premier lieu la contester.

Surtout, la taxe est due par le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire mais l'exigibilité de la taxe sur la plus-value, soit le moment à partir duquel l'autorité peut réclamer le versement de cette plus-value, est fixé à 90 jours après l'entrée en force du permis de construire ou, en cas d'aliénation du bien-fonds, ou lors de la conclusion de tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers (art. 69 al. 1 LATC). Par ailleurs, la perception de la taxe sur la plus-value est différée en cas de transfert de propriété par succession, d'avancement d'hoirie ou de donation.

En d'autres termes, si la mesure d'aménagement peut conduire à une décision de taxation, celle-ci ne devient exigible que 90 jours après que le propriétaire a obtenu un permis de construire en force ou lorsque le bien-fonds est vendu. En cas de transfert de propriété par succession, d'avancement d'hoirie ou de donation, la perception de la taxe sur la plus-value est différée.

En d'autres termes, le législateur cantonal a prévu des mécanismes afin d'éviter que des propriétaires ne cherchant pas à densifier leur bien ne soient obligés de vendre leur propriété.

Dans sa seconde opposition déposée dans le cadre de l'enquête complémentaire, Thierry Girard a réitéré ses griefs relatifs à la sur-densification (examinés ci-dessus) en y ajoutant une critique du nouvel art. 26 RPACom, lequel prend en compte la zone de verdure dans la surface de terrain déterminante. Il estime que cette modification empire la situation de sur-densification.

Sur le fond, la modification de l'art. 26 RPACom ne modifie en rien la pratique actuelle et ne permettra pas d'accroître le potentiel de densification. En effet, selon les dispositions du plan partiel d'affectation « Le Village » en vigueur, l'entier de la parcelle sise à l'intérieur de la zone du PPA « Le Village », y compris les espaces de cours, vergers et jardins est pris en considération pour le calcul du CUS. La nouvelle mouture de l'art. 26 RPACom reprend le même principe. A cela s'ajoute le fait que cette modification a bien évidemment fait l'objet d'un examen préalable post enquête publique auprès de la DGTL. Cette dernière l'a validé, étant donné que son impact sur le nombre d'habitants demeure conforme à la mesure A11.

En conséquence, la Municipalité propose de lever l'opposition de Thierry Girard.

Opposition n° 4 Bénédicte Pivot – parcelles 122 et 142

Résumé de l'opposition

Bénédicte Pivot a formé opposition par courrier du 24 février 2024. Elle a été entendue par une délégation municipale accompagnée par les urbanistes et l'avocat le 25 mars 2025.

Bénédicte Pivot s'oppose à la modification du calcul des indices de construction et à la création d'une zone d'habitation de très faible densité 15 LAT C dans le cadre de l'enquête publique complémentaire. Elle estime que ces modifications auront un impact qui ne peut pas être évalué et que les droits nouveaux accordés à certains propriétaires ne sont pas décrits dans le rapport 47 OAT. Elle conteste l'inclusion des zones de verdure dans le calcul de l'IUS.

Dans une seconde partie, elle estime que la création d'une zone de très faible densité 15 LAT C crée une inégalité de traitement. Enfin, elle s'oppose au classement de ces parcelles en zone de danger naturel d'inondation et regrette que les zones de verdure soient intégrées au calcul de l'indice d'utilisation du sol, empêchant une potentielle renaturation.

Proposition de réponse

Les dispositions légales n'imposent pas aux communes de déterminer quels seraient les droits à bâtir potentiels pour n'importe quelle parcelle en zone à bâtir lorsqu'elle modifie les indices de construction. En effet, s'il est en principe facile de calculer les incidences pour une parcelle vierge de construction, il n'en va pas de même pour une parcelle déjà construite. Une collectivité publique ne pourrait, sauf à faire d'importantes et coûteuses démarches, déterminer les droits à bâtir existants et ceux futurs en cas de modification des indices de construction. Il appartient en réalité à chaque propriétaire de l'établir à l'occasion d'une demande de permis de construire, la Municipalité devant contrôler ces éléments.

Par ailleurs, il n'y a pas d'inégalité de traitement puisque la modification envisagée vaut pour toutes les zones à bâtir définies par le PACom. Elle a de plus été approuvée par la DGTL.

Par ailleurs, en ce qui concerne Pécheret, la solution trouvée par la Municipalité maintient le *statu quo* actuel. La modification envisagée, par la création d'une zone de très faible densité 15 LAT C, n'a en effet aucun effet sur les droits à bâtir des propriétaires de cette zone (ni en plus ni en moins). Il n'y a donc aucune inégalité de traitement.

En ce qui concerne la question des dangers naturels, les cartes sont fournies par le canton et doivent être reportées dans le PACom, sans qu'il y ait un traitement au niveau des éléments de détail. Par ailleurs, les zones de verdure restent inconstructibles selon le RPACom. En tant que tel, elles pourront cas échéant faire l'objet d'une demande de renaturation pour celles se situant proche d'un cours d'eau.

Quant à l'impact de ce classement sur les parcelles de la recourante, force est de constater que l'ECA en déterminera les conséquences lors d'une demande de permis de construire. L'opposante a également précisé que certains murs proches de chez elle protégeaient ses parcelles des inondations. La Municipalité relève que les murs ne peuvent être démolis sans une autorisation de sa part. Elle s'assurera donc de la conformité d'une telle demande en regard des différentes thématiques (dangers naturels, protection du patrimoine, etc).

Suite à la séance de conciliation, Bénédicte Pivot a levé son opposition pour la question des dangers naturels mais l'a maintenue pour la modification des indices de construction et l'inclusion des zones de verdure dans le calcul de l'IUS.

En conséquence, la Municipalité propose de lever l'opposition de Bénédicte Pivot.

6.2 Oppositions retirées

Opposition n° 5 Pro Natura Vaud et Pro Natura - Ligue suisse pour la protection de la nature – diverses parcelles

Pro Natura Vaud et Pro Natura – Ligue suisse pour la protection de la nature ont formé une opposition par courrier du 25 mars 2024. Leurs représentants ont été reçus par une délégation municipale accompagnée par les urbanistes et l'avocat le 7 mai 2024.

L'opposition portait principalement sur des demandes de modifications d'affectation de certaines parcelles (passage de la zone agricole 16 LAT à la zone agricole protégée 16 LAT A ou B) et une modification de l'art. 54 RPACom sur la protection des espèces nicheuses.

Au vu de l'éclaircissement des points lors de la séance de conciliation, Pro Natura Vaud a retiré l'opposition en date du 3 septembre 2024.

Opposition n° 6 Bloc d'oppositions pour le quartier de Pécheret – diverses parcelles

Les oppositions suivantes ont été traitées en bloc, car elles concernaient toutes le quartier Pécheret, (zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B) et indiquaient toutes la même argumentation :

- Mme et M. Anne et Pierre Hiltbrand, du 19 mars 2024
- Mme et M. Gaëlle et Jan Schildknecht du 19 mars 2024
- Mme et M. Dominique et Spyridon Bouyiatotis du 19 mars 2024
- Mmes Eveline et Jasmine Faes du 20 mars 2024
- Mme et M. Laurence et Serge Pittet du 19 mars 2024
- Mme et M. Roselyne et Pascal Gaberell du 19 mars 2024
- M. Oskar Diener du 19 mars 2024
- Mme et M. Lysiane et Philippe Coullery du 19 mars 2024
- Mme et M. Edith et Tony Maulaz du 22 mars 2024
- Mme et M. Marie-Christine et Claude Pagnoux du 25 mars 2024
- Mme et M. Isabelle et Germano Minuti du 19 mars 2024

Leurs représentants ont été reçus par une délégation municipale accompagnée par les urbanistes et l'avocat le 7 mai 2024. Lors de cette séance de conciliation, les propriétaires fonciers ont exposé une situation alors inconnue de la Municipalité au moment de l'enquête publique pouvant justifier une modification du PACom.

Le secteur « Pécheret » est actuellement soumis à un plan de détail. Ce plan de détail, à l'instar de l'ensemble des planifications de détail 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 la première enquête publique était la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B. Cependant, les dispositions réglementaires du PACom restreignaient les droits d'extension accordés auparavant par le plan de détail. En effet, les distances aux limites imposaient une distance de 5 mètres à la limite, ce qui n'est pas possible au vu des caractéristiques parcellaires et de l'état des constructions actuelles. De plus, l'ordre non-contigu était obligatoire, étant contraire au plan de détail et contraignait toute extension et agrandissement.

Suite à cette séance de conciliation, la Municipalité a décidé de créer une zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C. Cette affectation concerne uniquement le secteur « Pécheret ». Elle est accompagnée d'une aire de construction. 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 soit respectée. 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 du sol est maintenu par rapport à ce qui avait été soumis à l'enquête publique.

Ces modifications ont été soumises à l'enquête complémentaire publique n°2025-03 du 29 janvier au 27 février 2025. Elles n'ont soulevé aucune opposition. En cas d'approbation par le Conseil communal du PACom, l'ensemble des propriétaires susmentionnés ont attesté retirer leurs oppositions sans condition. De ce fait, ces 11 oppositions n'ont pas à être traitées par le Conseil communal, en considérant que les modifications apportées sont en faveur des opposants.

7. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, nous demandons au Conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHAMPAGNE,

- sur proposition de la Municipalité,
- ayant pris connaissance du préavis municipal n°58 (25) relatif au PACom,
- ouï le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

Décide :

1. **de lever** l'opposition d'Albert Banderet (parcelles 261 et 106),
2. **de lever** l'opposition de Steve Banderet (parcelle 106),
3. **de lever** l'opposition de Thierry Girard (parcelle 600),
4. **de lever** l'opposition de Bénédicte Pivot (parcelles 122 et 142),
5. **de prendre acte** du retrait des oppositions de Pro Natura Vaud et Pro Natura – Ligue suisse pour la protection de la nature ainsi que d'Anne et Pierre Hiltbrand, de Gaëlle et Jan Schildknecht, de Dominique et Spyridon Bouyiatiotis, d'Eveline et Jasmine Faes, de Laurence et Serge Pittet, de Roselyne et Pascal Gaberell, d'Oskar Diener, de Lysiane et Philippe Coullery, d'Edith et Tony Maulaz, de Marie-Christine et Claude Pagnoux et d'Isabelle et Germano Minuti,
6. **d'adopter** le dossier PACom – révision du Plan d'affectation communal,
7. **d'autoriser** la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 1^{er} mai 2025.

Tout en vous en remerciant d'avance, nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, nos salutations les meilleures.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ :

le syndic :


F. Gagnebin



la secrétaire :


L. Tor Hug