



Commune de Marchissy

Préavis 6-2024 relatif à l'adoption du Plan d'affectation communal

Madame la Présidente
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Municipalité a le plaisir de vous soumettre le préavis n° 6-2024 pour l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom) et de son règlement.

Objet du présent préavis

Ce préavis présente l'historique du dossier de la révision du PACom, anciennement nommé Plan général d'affectation (PGA). Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité soumet au Conseil Général le dossier du PACom pour adoption. À cette fin, ce préavis résume notamment les oppositions formulées à l'encontre du PACom et de son règlement et les propositions de réponses transmises aux opposants.

1. Contexte

Le cadre légal en matière d'aménagement du territoire a sensiblement évolué. Ces changements se reflètent notamment à travers la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et son ordonnance d'application (OAT) en mai 2014, ainsi que l'adoption par le Grand Conseil de la loi cantonale (LATC) en avril 2018. Celles-ci visent notamment à assurer une utilisation mesurée du sol pour un développement plus compact du milieu bâti.

La quatrième adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn), approuvée par la Confédération en novembre 2022, atteste la conformité des dispositions de ce dernier avec le cadre légal.

La 4e adaptation quater du plan directeur cantonal de 2008, approuvée le 11 novembre 2022 par la Confédération, atteste la conformité des dispositions de ce dernier avec le cadre légal. La mesure A11 du PDCn fixe un certain nombre d'objectifs dont notamment celui de réviser les PACom dans les cinq ans suivant l'adoption par le Grand Conseil (20 juin 2017) pour que les zones à bâtir légalisées correspondent aux besoins prévisibles à 15 ans

Les PACom sont des documents réglementaires encadrant l'affectation et la mesure d'utilisation du sol (24 LATC). A Marchissy, le règlement en vigueur date de 1989. Selon la fiche A11 du PDCn, la zone à bâtir de la commune est surdimensionnée. En effet, cette fiche du PDCn alloue un taux de croissance démographique de 0.75 % aux communes dites « hors centre » et ce de 2015 jusqu'en 2036.

Avant la révision du PACom, la zone à bâtir destinée à l'habitation pouvait accueillir 124 habitants théoriques. Suite au redimensionnement de la zone à bâtir, la capacité d'accueil a pu être réduite à 42 habitants théorique. Malgré cet effort, cette capacité d'accueil présente encore un excédent de 3 habitants par rapport aux besoins calculés selon la fiche A11. Ce besoin s'élève à 39 habitants théoriques.

La Municipalité a entrepris la révision du PACom pour la mise en conformité de la planification communale avec les dispositions légales. Elle a mandaté le bureau RWB de Neuchâtel et Vaud afin d'engager l'étude et de définir la stratégie de développement territorial de la Commune.

2. Périmètre et enjeux de la révision

Dans le cadre de ce mandat, un périmètre de révision du PACom a été défini. Afin d'uniformiser et de simplifier les prescriptions réglementaires en vigueur, celui-ci intègre les Plans d'affectations (PA) existants, ayant plus de 15 ans et déjà réalisés. Les plans ci-après sont abrogés et désormais régis par les règles applicables au nouveau PACom :

Plan de zone de 1980

Règlement sur le plan d'extension partiel « Pré-Baron » de 1986

Règlement communal sur les constructions de 1989

Les principaux enjeux de la révision concernent :

- La réduction de la zone à bâtir

La Commune présentant à l'origine un excédent en réserves à bâtir pour 85 habitants théoriques, des changements d'affectation et des dézonages ont été nécessaires pour équilibrer le bilan et optimiser l'utilisation des surfaces afin de dimensionner la zone à bâtir selon les besoins prévus à 15 ans. Dans un premier temps, les parcelles en franges du territoire urbanisé, présentant un usage agricole, ont été colloquées en zone agricole. Dans un deuxième temps, les parcelles accueillant des activités communales ont été affectées en zone affectée à des besoins publique. Dans un troisième temps, les parcelles situées au sein de la zone à bâtir et ayant encore des droits à bâtir ont été analysées. Celles ayant comme occupation des jardins en lien avec les bâtiments d'habitations ou la présence de vergers, ont été réaffectées en partie en zone de verdure. Les parcelles étant encore 100% libres de construction ou ayant un important potentiel de construction, ont été conservées en zone à bâtir.

- La valorisation et la protection du patrimoine naturel et bâti.

Afin d'assurer la protection du paysage, des sites, des ensembles bâtis et du patrimoine architectural et végétal, les différents recensements et inventaires fédéraux (IVS, ISOS, ICOMOS) ont été pris en compte. Des articles dans le

règlement déterminent les buts et règles de protection. Sur le plan, ce sont notamment des secteurs de protection de la nature et du paysage.

La mise à jour du règlement de police des constructions.

L'optimisation des prescriptions relatives aux constructions a été faite tout en suivant les objectifs de créer et maintenir un milieu harmonieusement bâti, définir l'ordre et les dimensions des constructions, assurer l'esthétique, la qualité, la sécurité et la salubrité des constructions et permettre les rénovations dans les limites du bâti.

3. Contenu du dossier

Le PACom définit les règles de construction pour les propriétaires, notamment la nature et l'intensité de l'utilisation du sol en indiquant à l'échelle de la parcelle, le type de constructions autorisées, en quantité et en qualité. Ainsi, il traduit sous forme de règles contraignantes les grands principes de développement, édictés dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, la loi cantonale ainsi que le PDCn.

Il s'agit d'un outil légal, opposable aux tiers, composé des documents suivants :

- Préavis, inclus les objets des oppositions et les éléments de réponses de la Municipalité
- Plan d'affectation communal (PACom) à l'échelle 1 :2'000 (plan de zone)
- Plan d'affectation communal (PACom) à l'échelle 1 :5'000 (plan général)
- Règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions

Le rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (47OAT), et ses annexes, accompagne le dossier du PACom à titre informatif.

4. Procédure et historique

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

Crédit d'étude

Le 17 avril 2018, le Conseil Général a approuvé le crédit d'étude pour la révision du PACom.

La Municipalité s'est appuyée sur le bureau RWB pour l'élaboration de l'étude et de la stratégie communale.

Examen préliminaire (Art. 36 LATC)

Le 4 décembre 2018, la Commune de Marchissy a déposé le dossier PACom comprenant : le projet d'intention, le questionnaire d'examen préliminaire (EPL) et la demande de subventionnement pour la procédure PACom auprès du canton.

La DGTL a rendu ses remarques le 29 mai 2019.

Examen préalable (Art. 37 LATC)

En décembre 2020, une séance de coordination a été organisée avec la DGTL pour le dimensionnement et l'affectation des parcelles.

Le 25 juin 2021, le dossier PACom a été déposé pour l'examen préalable auprès des services de l'Etat.

Le 14 décembre 2021, la DGTL a rendu son rapport d'examen préalable contenant des demandes de modifications à apporter. Il est demandé de modifier les différentes thématiques afin de rendre le projet conforme à la loi et au plan directeur cantonal.

Détermination complémentaire

Afin d'intégrer les demandes de modification de l'examen préalable tout en limitant le dézonage, la Municipalité a engagé de nouvelles analyses pour trouver des solutions adéquates et préserver dans les limites du possible la zone à bâtir communale. Ceci a donné lieu à une nouvelle proposition de dimensionnement de la zone à bâtir permettant d'équilibrer le bilan entre les besoins et les réserves communales, qui a été transmise au canton en décembre 2022 et faisant suite à la séance du 22 février 2022 qui s'est déroulée au bureau de la DGTL.

Le 29 novembre 2022, la Municipalité a organisé une séance d'information pour la population de Marchissy en présence du bureau RWB.

Le 3 avril 2023 le Conseil Général de Marchissy a accepté un crédit complémentaire pour la poursuite de l'étude du PACom.

Le 4 avril 2023, la DGTL a complété son rapport d'examen préalable avec une détermination complémentaire et validé la proposition de dimensionnement reçue.

Enquête publique (Art. 38 LATC)

Le dossier PACom a été formellement mis à l'enquête publique entre le 21 octobre 2023 et le 19 novembre 2023 inclus.

Oppositions et conciliation (Art. 40 LATC)

Sept oppositions ont été reçues durant la mise à l'enquête. Les opposants ont été invités à une séance de conciliation, soit le 5 mars 2024 ou le 18 mars 2024. Suite aux séances de conciliation, une opposition a été retirée.

- Conseil général (Art. 42 LATC)

La Municipalité transmet le dossier au Conseil général (ci-après : le Conseil) pour adoption. Il est accompagné du présent préavis avec les propositions de réponses aux oppositions et le ou les avis du service selon les articles 36 et 37. Le Conseil statue sur les projets de réponses aux oppositions en même temps qu'il se prononce sur le plan.

Lorsque le Conseil apporte au plan des modifications de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection, celles-ci sont soumises au Service cantonal compétent pour examen préalable, puis font l'objet d'une enquête complémentaire ne portant que sur les éléments modifiés.

En cas d'opposition, le Conseil statue sur les propositions de réponses aux opposants et sur les éléments modifiés.

5. Oppositions

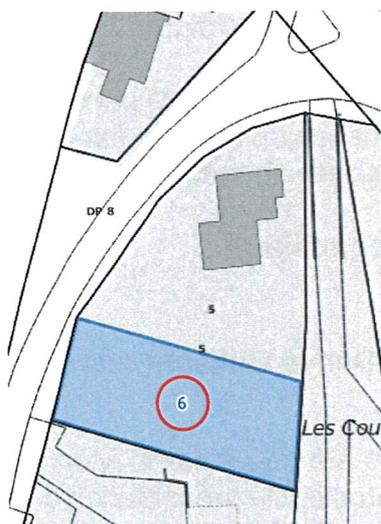
Les oppositions et les observations ont été déposées par écrit durant le délai de l'enquête auprès du Greffe.

Opposition n°1 – Adrienne et Agnès Milleret (parcelle 5)

Objet de l'opposition :

Les opposantes contestent la modification partielle de leur parcelle en zone de verdure 15 LAT (modification 6). Suite à cette modification, elles ne seront plus en mesure d'effectuer de modification conséquente au bâtiment existant et/ou de proposer une partie de la parcelle pour la construction d'une nouvelle bâtisse. Elles regrettent également de ne pas avoir été averties personnellement de la mise à l'enquête du dossier.

Plan des modifications



Plan soumis à l'enquête

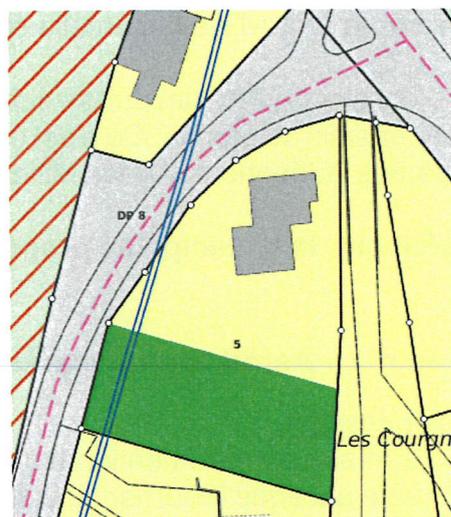


Figure 1 : Extrait du plan des modifications présentant les surfaces dont l'affectation est modifiée ainsi que du plan d'affectation communal - Plan de Zone - tel que soumis à l'enquête publique. Pour la légende exacte, voir le dossier du PACom.

Éléments de réponse :

En application de la loi sur l'aménagement du territoire fédérale et cantonale et du plan directeur cantonal, les communes ont dans l'obligation de redimensionner leur zone à bâtir pour les besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan directeur cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, donnent les directives à suivre pour redimensionnement. L'affectation en zone agricole des franges de la zone à bâtir, non construites, est le premier principe à appliquer. La mise en zone de verdure répond à l'analyse des espaces vides au sein du territoire urbanisé et non construits. Ces terrains ayant été aménagés légalement en zone à bâtir, ils ne peuvent être affectés en zone agricole. La zone de verdure réduit le surdimensionnement des droits à bâtir sur l'ensemble du territoire communal, mais permet une utilisation d'agrément de la parcelle en lien avec l'habitation.

Au moment de la mise à l'enquête du dossier, aucune intention de projet n'a été portée à la connaissance de la Municipalité.

Le bilan du dimensionnement établi via le géoportail cantonal démontre que la parcelle possède encore quelques droits à bâtir. La mise en zone de verdure 15 LAT du jardin répond donc au redimensionnement de la zone à bâtir imposée par la mesure A11 du Plan Directeur Cantonal.

Selon l'art. 15 al. 1 LAT, les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes. Le cas échéant, l'art. 15 LAT al. 2 mentionne que les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

Concernant l'information à la population selon l'art. 35 LATC, lorsque la révision de plan d'affectation porte sur l'ensemble du territoire communal, la commune n'est pas tenue d'aviser personnellement les propriétaires. L'avis de mise à l'enquête a été publié dans la FAO du 21 octobre 2023. De plus, le dossier a été présenté à la population le 22 novembre 2022. Lors de cette présentation, le changement partiel en zone de verdure 15 LAT de la parcelle était déjà renseigné sur les plans.

Afin que le dossier du PACom puisse suivre son cours, il doit être adopté par le Conseil général et transmis au canton. Ce n'est qu'après l'approbation du PACom par le canton que Mesdames Adrienne et Agnès Milleret pourront déposer un recours.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

Opposition n°2 – Astrid Mignot représentée par Me Denys Gilliéron (parcelle 16)

Objet de l'opposition :

L'opposante et son avocat mentionnent qu'ils n'ont pas été reçus par la Municipalité avant l'enquête publique (courrier du 8.12.2022). Ils contestent la présentation du bilan du dimensionnement sur la base d'estimations du nombre d'habitants. Il aurait été plus parlant de chiffrer le bilan en équivalent m². La parcelle 16 est concernée par deux dézonages (modification n°14) également contestés. Dans le cadre de l'opposition, il est mentionné qu'un projet de construction de villa avait été établi avant la période « covid ». Le projet est aujourd'hui en suspens. Finalement, l'opposition fait mention que la parcelle 336 est maintenue en zone à bâtir malgré la zone réservée déposée en 2016. Cette parcelle est la moins apte à être développée en raison du sous-dimensionnement de l'accès et de l'équipement qui sera difficilement réalisable.

Plan des modifications



Plan soumis à l'enquête



Figure 2 : Extrait du plan des modifications présentant les surfaces dont l'affectation est modifiée ainsi que du plan d'affectation communal - Plan de Zone - tel que soumis à l'enquête publique. Pour la légende exacte, voir le dossier du PACom.

Eléments de réponse :

La présentation du bilan du dimensionnement dans le rapport 47 OAT est basée sur la méthode définie par la mesure A11 du Plan Directeur Cantonal. Tel que prescrit par la mesure A11, les communes évaluent, avant de soumettre au Canton tout plan d'affectation, la nécessité de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre leur capacité d'accueil en habitants et la croissance démographique projetée, limitée par type d'espace du projet de territoire cantonal. Afin de répondre à cette mesure, le bilan est présenté sous forme d'estimations du nombre d'habitants que la zone à bâtir révisée pourra accueillir dans le courant des 15 prochaines années.

Concernant la restitution en zone agricole partielle de la parcelle 16, en application de la loi sur l'aménagement du territoire fédérale et cantonale et du plan directeur cantonal, les communes ont dans l'obligation de redimensionner leur zone à bâtir pour les besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan directeur cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, donnent les directives à suivre pour redimensionnement. L'affectation en zone agricole des franges de la zone à bâtir, non construites, est le premier principe à appliquer. La mise en zone de verdure répond à l'analyse des espaces vides au sein du territoire urbanisé et non construits. Ces terrains ayant été aménagés légalement en zone à bâtir, ils ne peuvent être affectés en zone agricole. La zone de verdure réduit le surdimensionnement des droits à bâtir sur l'ensemble du territoire communal, mais permet une utilisation d'agrément de la parcelle en lien avec l'habitation.

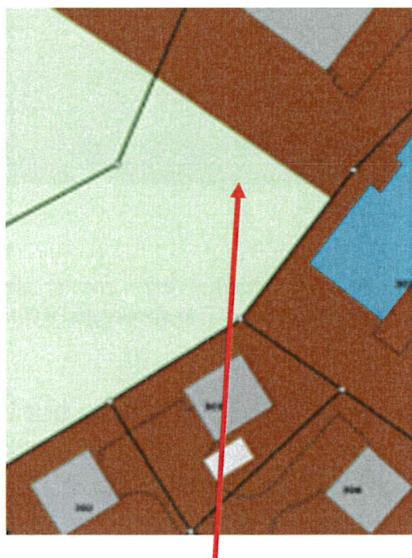
Le maintien de la parcelle 336 en zone à bâtir est assujéti à la disponibilité foncière. En application de l'art. 52 LATC, le règlement prévoit une réalisation de la parcelle dans un délai de 10 ans. Si les droits à bâtir n'étaient pas réalisés d'au moins 80% à l'échéance de ce délai, une taxe d'incitation annuelle sera prélevée aux propriétaires. Cette mesure n'a d'effet que sur les parcelles entièrement libres de construction.

Suite à la séance de conciliation, les dézonages effectués sur la parcelle n°16 ont été étudiés. Il a été décidé que la surface dézonée au sud reste en zone agricole. Concernant la surface dézonée à proximité du bâtiment d'habitation, il a été admis que

les aménagements réalisés légalement en zone à bâtir selon le PGA de 1980 peuvent être affectés en zone de verdure. Cette modification a été approuvée par la DGTL.

En date du 13 juin 2024, la Municipalité a proposé à Mme Astrid Mignot l'adaptation ci-dessous, soit l'affectation en zone de verdure des aménagements du jardin lié au bâtiment d'habitation, au lieu de la zone agricole.

Plan soumis à l'enquête



Proposition de la Municipalité

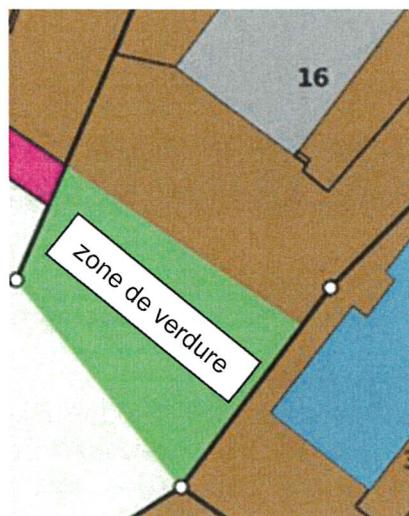


Figure 3 : Extrait du Plan d'affectation communal - Plan de zone ainsi que du plan de la proposition municipale.

La zone en vert a passé de zone village à zone agricole sur le dossier déposé à l'enquête.

Au vu de la nature du terrain, la Municipalité propose que cette portion verte soit affectée à la zone de verdure, proposition admise par la DGTL en date du 27 juin 2024.

Réponse de M. Fabien Steiner, urbaniste DGTL :

...en ce qui concerne la parcelle n° 16, nous pouvons admettre la zone de verdure envisagée qui correspond à l'utilisation du sol.

Madame Mignot n'accepte pas cette proposition et maintient son opposition.

Afin que le dossier du PACom puisse suivre son cours, il doit être adopté par le Conseil général et transmis au canton. Ce n'est qu'après l'approbation du PACom par le canton que Madame Astrid Mignot pourra déposer un recours.

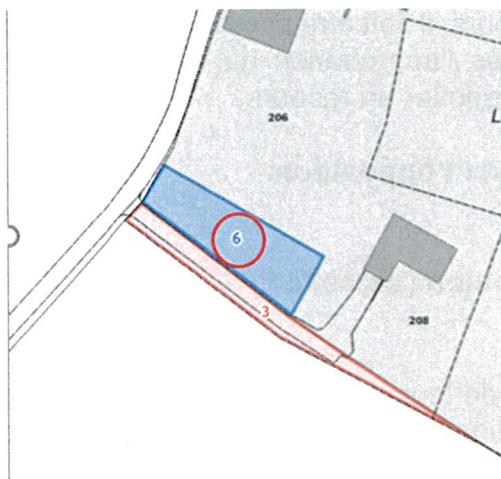
Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

Opposition n°3 – Carl Gustaf Lundin (parcelle 206)

Objet de l'opposition :

L'opposant conteste la modification partielle de sa parcelle en zone de verdure 15 LAT (modification 6). Suite à cette modification, il ne sera plus en mesure d'effectuer de modification conséquente au bâtiment existant et/ou de proposer une partie de la parcelle pour la construction d'une nouvelle bâtisse. L'opposant conteste également le nouveau développement prévu sur la parcelle 336. Il ajoute que l'utilisation de son chemin d'accès n'est pas apte à convenir au surplus de circulation induit par le futur projet. Finalement, l'opposant fait référence à la mauvaise qualité de l'eau du réseau communal. Prévoir une augmentation des habitants ne serait ainsi pas en adéquation avec la qualité du système de distribution de l'eau du village.

Plan des modifications



Plan soumis à l'enquête

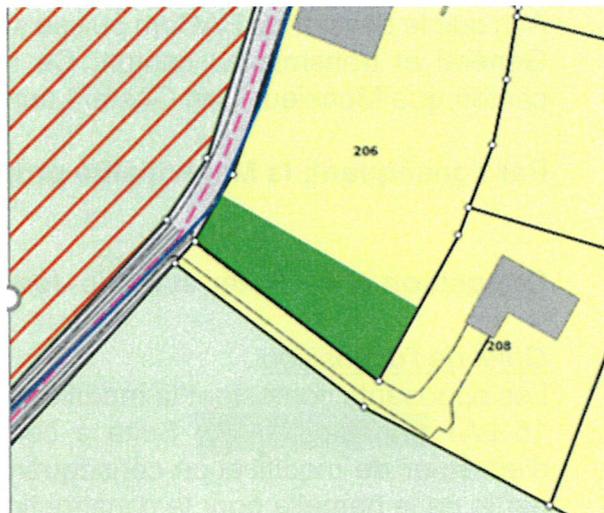


Figure 4 : Extrait du plan des modifications présentant les surfaces dont l'affectation est modifiée ainsi que du plan d'affectation communal - Plan de Zone - tel que soumis à l'enquête publique. Pour la légende exacte, voir le dossier du PACom.

Eléments de réponse :

En application de la loi sur l'aménagement du territoire fédérale et cantonale et du plan directeur cantonal, les communes ont dans l'obligation de redimensionner leur zone à bâtir pour les besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan directeur cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, donnent les directives à suivre pour redimensionnement. L'affectation en zone agricole des franges de la zone à bâtir, non construites, est le premier principe à appliquer. La mise en zone de verdure répond à l'analyse des espaces vides au sein du territoire urbanisé et non construits. Ces terrains ayant été aménagés légalement en zone à bâtir, ils ne peuvent être affectés en zone agricole. La zone de verdure réduit le surdimensionnement des droits à bâtir

sur l'ensemble du territoire communal, mais permet une utilisation d'agrément de la parcelle en lien avec l'habitation.

Au moment de la mise à l'enquête du dossier, aucune intention de projet n'a été portée à la connaissance de la Municipalité.

Le bilan du dimensionnement établi via le géoportail cantonal démontre que la parcelle possède encore quelques droits à bâtir. La mise en zone de verdure 15 LAT du jardin

répond donc au redimensionnement de la zone à bâtir imposée par la mesure A11 du Plan Directeur Cantonal.

Les droits à bâtir restants, selon le bilan du dimensionnement, sur la parcelle 206 stipulent que la zone à bâtir de la parcelle est surdimensionnée. La mise en zone de verdure des droits à bâtir restants participe donc à la réduction du surdimensionnement de la commune.

La question de la qualité de l'eau potable est réglée par le Plan Directeur de la Distribution de l'Eau (PDDE) tel que mentionné au chapitre 2.4.4 du rapport 47 OAT. Comme mentionné dans le chapitre, le PDDE a été mis à jour en mars 2023. La commune ne prévoyant pas de nouvelles zones constructibles, ce dernier est compatible au projet de révision.

Afin que le dossier du PACom puisse suivre son cours, il doit être adopté par le Conseil Général et transmis au canton. Ce n'est qu'après l'approbation du PACom par le canton que Monsieur Carl Gustaf Lundin pourra déposer un recours.

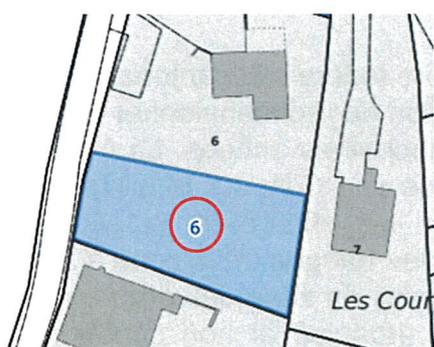
Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

Opposition n°4 – Peter et Marie-Josèphe de Coulon (parcelle 6)

Objet de l'opposition :

Les opposants contestent la modification partielle de leur parcelle en zone de verdure 15 LAT (modification 6). Suite à cette modification, ils ne seront plus en mesure d'effectuer de modification conséquente au bâtiment existant et/ou de proposer une partie de la parcelle pour la construction d'une nouvelle bâtisse.

Plan des modifications



Plan soumis à l'enquête



Figure 5 : Extrait du plan des modifications présentant les surfaces dont l'affectation est modifiée ainsi que du plan d'affectation communal - Plan de Zone - tel que soumis à l'enquête publique. Pour la légende exacte, voir le dossier du PACom.

Eléments de réponse :

En application de la loi sur l'aménagement du territoire fédérale et cantonale et du plan directeur cantonal, les communes ont dans l'obligation de redimensionner leur zone à bâtir pour les besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan directeur cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, donnent les directives à suivre pour redimensionnement. L'affectation en zone agricole des franges de la zone à bâtir, non

construites, est le premier principe à appliquer. La mise en zone de verdure répond à l'analyse des espaces vides au sein du territoire urbanisé et non construits. Ces terrains ayant été aménagés légalement en zone à bâtir, ils ne peuvent être affectés en zone agricole. La zone de verdure réduit le surdimensionnement des droits à bâtir sur l'ensemble du territoire communal, mais permet une utilisation d'agrément de la parcelle en lien avec l'habitation.

Au moment de la mise à l'enquête du dossier, aucune intention de projet n'a été portée à la connaissance de la Municipalité.

Le bilan du dimensionnement établi via le géoportail cantonal démontre que la parcelle possède encore quelques droits à bâtir. La mise en zone de verdure 15 LAT du jardin répond donc au redimensionnement de la zone à bâtir imposée par la mesure A11 du Plan Directeur Cantonal.

Les droits à bâtir restants, selon le bilan du dimensionnement, sur la parcelle 6 stipulent que la zone à bâtir de la parcelle est surdimensionnée. La mise en zone de verdure des droits à bâtir restants participe donc à la réduction du surdimensionnement de la commune.

Afin que le dossier du PACom puisse suivre son cours, il doit être adopté par le Conseil Général et transmis au canton. Ce n'est qu'après l'approbation du PACom par le canton que Monsieur et Madame Peter et Marie-Josèphe de Coulon pourront déposer un recours.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

Opposition n°5 – Joël et Julie Rohrbasser représentés par Me Denys Gilliéron (parcelle 208)

Objet de l'opposition :

Les opposants et leur avocat contestent la présentation du bilan du dimensionnement sur la base d'estimations du nombre d'habitants. Il aurait été plus parlant de chiffrer le bilan en équivalent m². L'opposition fait également mention que la parcelle 336 est maintenue en zone à bâtir malgré la zone réservée déposée en 2016. Cette parcelle est la moins apte à être développée en raison du sous-dimensionnement de l'accès et de l'équipement qui sera difficilement réalisable.

Plan soumis à l'enquête, parcelle 336 en zone réservée

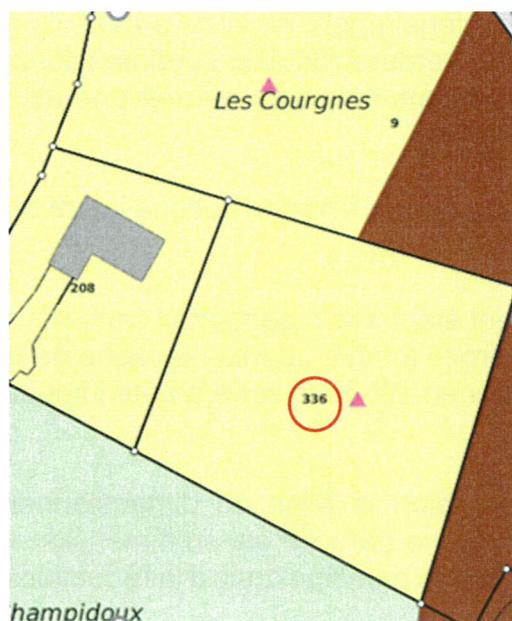


Figure 6 : Extrait du plan d'affectation communal - Plan de Zone - tel que soumis à l'enquête publique

Éléments de réponse :

La présentation du bilan du dimensionnement dans le rapport 47 OAT est basée sur la méthode définie par la mesure A11 du Plan Directeur Cantonal. Tel que prescrit par la mesure A11, les communes évaluent, avant de soumettre au Canton tout plan d'affectation, la nécessité de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre leur capacité d'accueil en habitants et la croissance démographique projetée, limitée par type d'espace du projet de territoire cantonal. Afin de répondre à cette mesure, le bilan est présenté sous forme d'estimations du nombre d'habitants que la zone à bâtir révisée pourra accueillir dans le courant des 15 prochaines années.

Le maintien de la parcelle 336 en zone à bâtir est assujéti à la disponibilité foncière. En application de l'art. 52 LATC, le règlement prévoit une réalisation de la parcelle dans un délai de 10 ans. Si les droits à bâtir ne seraient pas réalisés d'au moins 80% à l'échéance de ce délai, une taxe d'incitation annuelle sera prélevée aux propriétaires. Cette mesure n'aurait pas pu être prise dans le cas d'une parcelle déjà bâtie.

Concernant la question de l'accessibilité à la parcelle 336, la servitude permet son accessibilité sous l'angle foncier.

Afin que le dossier du PACom puisse suivre son cours, il doit être adopté par le Conseil Général et transmis au canton. Ce n'est qu'après l'approbation du PACom par le canton que Monsieur et Madame Joël et Julie Rohrbasser pourront déposer un recours.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

communes ont dans l'obligation de redimensionner leur zone à bâtir pour les besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan directeur cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, donnent les directives à suivre pour redimensionnement. L'affectation en zone agricole des franges de la zone à bâtir, non construites, est le premier principe à appliquer.

Le maintien de la parcelle 336 en zone à bâtir est assujéti à la disponibilité foncière. En application de l'art. 52 LATC, le règlement prévoit une réalisation de la parcelle dans un délai de 10 ans. Si les droits à bâtir ne seraient pas réalisés d'au moins 80% à l'échéance de ce délai, une taxe d'incitation annuelle sera prélevée aux propriétaires. Cette mesure n'aurait pas pu être prise dans le cas d'une parcelle déjà bâtie.

Concernant la question de l'accessibilité à la parcelle 336, la servitude permet son accessibilité sous l'angle foncier.

Concernant les nuisances, les prescriptions relatives à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) s'appliquent. Un degré de sensibilité au bruit (II) est affilié à la zone d'habitation de très faible densité et un degré de sensibilité au bruit (III) à la zone agricole conformément à l'Ordonnance. Le respect des valeurs limites d'immission est propre à chaque zone d'affectation.

En date du 13 juin 2024, la Municipalité a proposé à Monsieur Humbert l'adaptation ci-dessous, soit un **transfert m2 pour m2** de zone à bâtir du nord-ouest au sud-est.

Plan d'enquête



Proposition de modification n°1



Figure 8 : Extrait du plan d'affectation communal - plan de zone. Illustration de la modification proposée sur la parcelle n°11.

Cette proposition a été discutée en salle de Municipalité avec Monsieur Humbert

Monsieur Humbert n'accepte pas cette modification, maintient son opposition et demande une autre variante.

Proposition de modification n°2

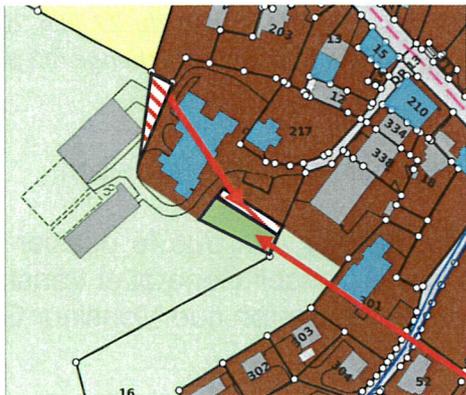


Figure 9 : Extrait du plan d'affectation communal - plan de zone. Illustration de la modification proposée sur la parcelle n°11 (transfert m2 pour m2 de la zone constructible et ajout d'une zone de verdure)

Cette proposition soumise à la DGTL le 24 juin 2024 est partiellement validée par ce service en date du 27 juin 2024 sans la zone de verdure (donc retour à la proposition n°1).

Réponse de M. Fabien Steiner, urbaniste à la DGTL :

Sur la parcelle n° 11, nous pouvons admettre l'échange m2 pour m2 de zone centrale tel que proposé. En revanche, la zone de verdure proposée sur cette parcelle dans la variante numéro 2 ne peut pas être admise. En effet, il ne s'agit pas d'un jardin aménagé et l'affectation ne correspond pas à l'usage du sol.

Monsieur Humbert n'accepte pas cette modification et propose une variante supplémentaire.

Proposition de modification n°3 / rotation de 90° de la proposition n°2

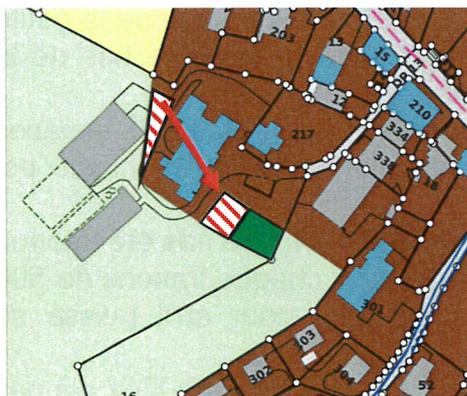


Figure 10 : Extrait du plan d'affectation communal - plan de zone. Illustration de la modification proposée sur la parcelle n°11 (transfert m2 pour m2 de la zone constructible et ajout d'une zone de verdure)

Cette proposition a été soumise à la DGTL le 2 septembre 2024 et refusée par ce service en date du 19 septembre 2024.

Réponse de M. Fabien Steiner, urbaniste à la DGTL :

Les arguments amenés ne nous permettent pas de modifier notre détermination du 27 juin 2024 concernant cette parcelle. Aussi, nous vous confirmons que nous pouvons admettre l'échange m2 pour m2 de la variante n° 1 soumise le 24 juin 2024.

Monsieur Humbert n'accepte pas cette modification et maintient son opposition.

La Municipalité revient donc à la proposition n°1 ci-dessus. Afin que le dossier du PACom puisse suivre son cours, il doit être adopté par le Conseil Général et transmis au canton. Ce n'est qu'après l'approbation du PACom par le canton que Monsieur Guy Humbert déposer un recours.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

Opposition n°7 – Pro Natura Vaud

Objet de l'opposition :

L'association formule différentes améliorations à apporter au dossier. La première concerne la prise en considération du bas-marais n°3113 La Neuve et du site de reproduction de batraciens n°VD479 La Neuve dans le cadre du PACom. L'association demande de faire figurer ces deux éléments dans les documents et de les affecter en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT.

La deuxième amélioration formulée concerne la demande d'affectation de vergers sur les parcelles 154, 341, 28 et 30 en zone agricole protégée 16 LAT afin d'assurer leur protection.

Finalement, la troisième amélioration concerne l'adaptation de différents articles dans le règlement :

- art. 20 al. 2 ou 3, ajout : les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Par exemple, un passage sera maintenu entre le sol et le bas de la clôture ou des trouées régulières seront aménagées.
- art. 20 al. 4 : l'utilisation uniquement d'essence indigène (...) Outre les espèces envahissantes mentionnées à l'al. 5, la plantation de haies de thuyas est proscrite.
- art. 20 al. 6 : la recommandation émise par la DGE-BIODIV n'a pas été retenue : un arbre majeur d'essence indigène sera planté pour chaque tranche de 500 m2 avec garantie d'un espace et entretien suffisant pour qu'il puisse se développer.
- Chapitre 7 : zone de verdure 15 LAT : la remarque de la DGE-BIODIV n'a pas été prise en considération, ajouter la gestion extensive des milieux.

Et l'ajout de différents articles dans le règlement :

- Réduction de la pollution lumineuse - reprendre la proposition de la DGE-BIODIV : une attention particulière sera portée sur le fait de limiter la pollution lumineuse. On privilégiera notamment un éclairage dynamique avec extinction lors des heures creuses de la nuit. L'éclairage des jardins sera limité autant que possible. La norme SIA 491: 2013 « Prévention des émissions inutiles de

lumière à l'extérieur » s'applique pour toute nouvelle construction ou demande d'éclairage. Tous les dispositifs lumineux dirigés vers le ciel sont interdits.

- Protection des oiseaux : lors de nouvelles constructions ou de transformation / rénovation de bâtiments existants, des vitrages et surfaces métalliques non-réfléchissants seront privilégiés afin de réduire le risque de collision pour les oiseaux.

Éléments de réponse :

Le bas-marais n° 3113 La Neuve et le site de reproduction de batraciens n° VD479 sont des objets d'importance locale. Comme mentionné dans le préavis de la DGE-BIODIV, il est recommandé d'anticiper leur protection en intégrant les objets d'importance régionale et locale au secteur de protection de la nature et paysage 17 LAT. Comme mentionné au chapitre 2.7.4 du rapport 47 OAT, les biotopes d'importance régionale et locale sont d'ores et déjà prises en compte dans le cadre de

la présente révision et sont affectées en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT. La commune suit donc la recommandation de la DGE-BIODIV.

Concernant les deux objets cités par ProNatura, ces derniers ont été oubliés au moment de la finalisation du dossier. Ils sont donc ajoutés suite à l'enquête publique.

La préservation des vergers haute-tige par une mise zone agricole protégée 16 LAT a été recommandée par la DGE-BIODIV dans le cadre de son préavis. Cependant, la commune n'a pas souhaité suivre cette recommandation.

La zone agricole protégée étend déjà sa protection sur une grande partie des vergers encore existants.

art. 20 al. 2 ou 3 – ajout : aucune recommandation explicite de la DGE-BIODIV n'a été formulée concernant le passage de la petite faune à travers les clôtures.

art. 20 al. 4 : l'art. 20 a été complété comme demandé par la DGE-BIODIV dans son second retour à la suite des corrections du dossier (Annexe_52_DGE_BIODIV_complements_PACom).

art. 20 al. 6 : la plantation d'un arbre majeur pour chaque tranche de 500 m² a été recommandée par la DGE-BIODIV dans le cadre de son préavis. Cependant, la commune n'a pas souhaité suivre cette recommandation mais l'intégrera dans le paragraphe des « conditions communales » lors de la délivrance des permis de construire.

Chapitre 7 : zone de verdure 15 LAT : la gestion extensive des milieux a été recommandée par la DGE-BIODIV dans le cadre de son préavis. Cependant, la commune n'a pas souhaité suivre cette recommandation mais l'intégrera dans le paragraphe des « conditions communales » lors de la délivrance des permis de construire.

Réduction de la pollution lumineuse – ajout : l'intégration de cet article a été recommandée par la DGE-BIODIV. Cependant, la commune n'a pas souhaité suivre cette recommandation mais l'intégrera dans le paragraphe des « conditions communales » lors de la délivrance des permis de construire.

Protection des oiseaux – ajout : aucune recommandation explicite de la DGE-BIODIV n'a été formulée concernant le type de vitrage ou de façade ne portant pas atteinte aux oiseaux.

L'opposition a été retirée le mercredi 22 mai 2024 à la suite de la mise à jour du plan d'affectation communal – plan général – 1 :5'000.

6. Conclusion

Vu ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de voter la résolution suivante :

Le Conseil général de Marchissy,

Où le présent préavis,

Où le rapport de la Commission d'urbanisme

Considérant que l'objet a bien été porté à l'ordre du jour,

Décide

De lever les oppositions suivantes à l'encontre du Plan d'affectation communal (PACom) :

- Mesdames Adrienne et Agnès Milleret
- Madame Astrid Mignot
- Monsieur Carl Gustaf Lundin
- Monsieur et Madame Peter et Marie-Josèphe de Coulon
- Monsieur et Madame Joël et Julie Rohrbasser
- Monsieur Guy Humbert

D'adopter le PACom et son règlement tels que déposés à l'enquête publique avec les modifications de faible importance apportées aux parcelles 11 et 16,

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.

Adopté par la Municipalité lors de sa séance du 11.11.2024.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire


Luc Mouthon



Christine Ronga

Municipaux responsables : Luc Mouthon et Jean-Claude Bays.

Tous les documents annexes relatifs à l'adoption du Plan d'Affectation Communal sont consultables ou téléchargeables sur le site internet de la Commune (<https://marchissy.ch/administration/preavis-municipaux>) ou peuvent être consultés au greffe :

- Plan d'affectation communal (PACom) à l'échelle 1 :2'000 (plan de zone) et ses annexes (plan des modifications et plan de l'espace réservé aux eaux)
- Plan d'affectation communal (PACom) à l'échelle 1 :5'000 (plan général)
- Règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions
- Rapport explicatif selon l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) et ses annexes.