



COMMUNE
DE
LAVIGNY

Préavis 5/2023

**concernant
l'adoption du Plan d'Affectation « RC 30 Nord »**

Délégué municipal
M. Claude Philipona
Lavigny, le 28 août 2023

Table des matières

1. Préambule	2
2. Appréciation de la situation	2
2.1 Historique du projet	2
2.2 Principes de conception	2
2.3 Présentation du plan d'affectation	3
2.4 Démarche foncière et conventions	4
3. Composition du dossier	4
4. Conformité du dossier	5
5. Procédure	5
6. Conclusion	5

Acronymes

PGA	Plan Général d'Affectation
PA	Plan d'Affectation
LUP	Logement d'Utilité Publique
LAT	Loi fédérale sur l'Aménagement du Territoire
DP	Domaine Public
SPd	Surface Plancher déterminant
IUS	Indice d'Utilisation du Sol
LATC	Loi sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions
OAT	Ordonnance sur l'Aménagement du Territoire

Au Conseil communal de Lavigny,

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Le périmètre du plan d'affectation « RC 30 Nord » est situé au prolongement du tissu villageois de Lavigny entre la Route du Vignoble et les terrains de sport. En proximité avec le centre historique, les équipements scolaires et les installations sportives, ce secteur représente la dernière pièce urbaine majeure de développement de la Commune qui n'a pour l'heure pas été exploitée.

Le site fait l'objet d'une mention « secteur soumis à plan spécial » dans le PGA révisé, dont l'approbation a été suspendue dans l'attente du présent plan d'affectation, ce à quoi le présent projet répond.

À noter encore que n'ayant fait l'objet d'aucune opposition et remarque de la part de la population lors de l'enquête publique, la Municipalité soumet au Conseil communal ledit dossier pour son adoption.

2. Appréciation de la situation

2.1 Historique du projet

Le périmètre est affecté à la zone à bâtir depuis plus de trente ans, les droits à bâtir étaient jusqu'à ce jour difficilement réalisables en raison du morcellement foncier du site. Dès le début de la révision du PGA, des réflexions concernant le périmètre de ce PA ont commencé du fait de leur potentiel constructible et de leur localisation. Ainsi, une démarche foncière a été lancée en 2013, ce qui a permis de rassembler l'ensemble des propriétaires et de formuler la base du présent PA. Ce PA apparaît ainsi comme une opportunité de terminer le village en complétant une « dent creuse ».

2.2 Principes de conception

Un concept d'aménagement portant sur les espaces bâtis et non bâtis, ainsi que leur organisation, a donc été réalisé. Ce dernier prévoit la réalisation d'un quartier d'habitation avec 8 bâtiments disposant d'un rez-de-chaussée, d'un étage, ainsi que de combles habitables. Il vise en outre, la valorisation des qualités paysagères à la fois par la préservation des vues sur le grand paysage, ainsi qu'en proposant des espaces ouverts collectifs généreux avec une végétalisation abondante à l'intérieur du quartier. Les principes de conceptions sont précisés dans un plan d'équipements qui fait des propositions d'aménagement des espaces extérieurs et des matériaux à prévoir.



Figure : Aménagement possible du quartier

2.3 Présentation du plan d'affectation

Sur cette base, un projet de PA a été établi. Le PA doit permettre la création d'un nouveau quartier mixte, destiné à l'habitation y compris des logements d'utilité publique (LUP), ainsi que des activités moyennement gênantes au sens de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit. Conformément à la volonté exprimée dans le PGA, le périmètre est affecté à la zone mixte 15 LAT, à la zone de verdure 15 LAT (parcelle n° 469), ainsi qu'à la zone de desserte 15 LAT (DP 42). La zone mixte permet la réalisation de 60 m² de surfaces de plancher déterminantes (SPd) pour 100 m² de terrain (IUS de 0.6). Un bonus de 600 m² de SPd est accordé au quartier pour la réalisation de logements d'utilité publique (LUP). Les droits à bâtir doivent être réalisés à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions. Les constructions peuvent disposer d'un rez-de-chaussée, d'un étage, ainsi que de combles habitables. Leur hauteur est limitée à 11.50 m au faîte, comme dans les zones adjacentes du PGA.

La qualité des espaces extérieurs est un élément important du quartier. Ainsi, les espaces extérieurs seront traversés par de cheminements piétonniers et seront agrémentés d'espaces de rencontre et de jeux pour les enfants. Ils disposeront d'une arborisation importante : 4 arbres (dont 3 noyers) existants seront maintenus, et plus de quarante arbres seront plantés. De plus, l'intérieur du quartier est un principe libre de circulation automobile ; il est prévu que le quartier bénéficiera d'un parking souterrain centralisé (74 places), accessible pour toutes les constructions, et disposant d'une entrée/sortie unique. Autour de l'entrée au quartier à l'est, 7 places de stationnement visiteurs pourront être aménagées.



Figure : Extrait du plan du PA

2.4 Démarche foncière et conventions

En raison de la forme et de la petite taille de nombreuses parcelles du site, le foncier actuel rendait jusqu'à ce jour difficile la réalisation des droits à bâtir. Pour garantir la réalisation des droits, le projet de PA comprend un remaniement foncier.

De plus, un certain nombre d'éléments sont garantis à travers des conventions de droit privé. Il convient de citer à ce titre que les propriétaires s'engagent à respecter un délai de construction de 8 ans dès l'approbation du PA (en vertu de l'art. 52 LATC).

3. Composition du dossier

Conformément à l'art. 38 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le présent préavis a pour but l'adoption par le Conseil communal des objets suivants soumis à l'enquête publique du 3 juin au 2 juillet 2023 :

- Le plan d'affectation « RC 30 Nord » et son règlement.

Le dossier est accompagné par le rapport justificatif (selon l'article 47 OAT) qui est annexé au présent préavis.

4. Conformité du dossier

Le dossier, après avoir pris en considération les remarques de l'examen préalable, est conforme aux buts et principes généraux de la LAT, l'OAT, à la LATC et aux mesures du plan directeur cantonal à prendre en compte. Il respecte également la législation sur la protection de l'environnement.

Le dossier répond aux exigences exprimées dans la décision d'approbation du PGA et permet de compléter la pièce manquante du PGA. Ainsi, il répond aux besoins de la population et assure un développement équilibré et harmonieux de la Commune en faisant une juste pesée des intérêts entre le développement communal et la protection du patrimoine construit et paysager.

5. Procédure

Le dossier a suivi toutes les étapes de la procédure telle qu'elle est définie par la LATC :

- tout d'abord, il a été soumis aux examens préliminaire, puis préalable des services de l'État conformément aux articles 36 et 37 LATC, puis adapté et complété en conséquence,
- conformément à l'article 38 LATC, le dossier a ensuite été soumis à l'enquête publique qui s'est déroulée du 3 juin au 2 juillet 2023, au cours de l'enquête publique, le dossier n'a soulevé ni remarque, ni opposition,
- le dossier peut donc suivre la procédure décrite aux arts. 42 et 43 LATC à savoir être soumis à l'adoption du Conseil communal puis à l'approbation par la Cheffe de Département compétent.

NB: Dans la mesure où le dossier est conforme aux contraintes et aux demande de la DGTL et que tous les efforts ont été mis en œuvre pour inclure les intérêts pour un développement harmonieux de la Commune de Lavigny, il serait très délicat d'apporter des modifications au dossier présenté. En effet, les modifications devraient être soumises à une enquête complémentaire de trente jours, après un examen préalable complémentaire des services cantonaux (procédure qui prend au minimum 12 mois selon l'expérience passée), ce qui pourrait retarder de nombreux mois l'entrée en vigueur du PA, voire de plusieurs années, en engendrant des coûts importants pour la Commune. Sachant qu'il n'y a eu ni opposition ni remarque, la Municipalité recommande vivement d'adopter le PA tel que présenté, sans modification.

La Municipalité tient également à préciser, qu'en cas d'adoption du PA, elle présentera très probablement un préavis pour réaliser les surfaces dont elle est propriétaire dans le cadre de la réalisation du projet.

6. Conclusion

Au vu de la situation évoquée ci-dessus, **la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir accepter :**

vu le préavis municipal N°5/2023 concernant l'adoption du plan d'affectation
« RC 30 Nord »,

ouï le rapport de la commission chargée de son étude,

attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

en prenant les décisions suivantes :

- d'adopter le Plan d'affectation « RC 30 Nord » ;
- d'adopter le règlement du Plan d'affectation.

Ainsi délibéré en séance ordinaire de la Municipalité le 28 août 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

Claude Philipona

Annette Magnollay

Annexes :

- Dossier de PA (plan, règlement)
- Rapport 47 OAT