



MUNICIPALITÉ DE CHÉSÈREX

Rue du Vieux Collège 38
1275 Chésèrex

tél. 022 369 90 40
fax 022 369 90 49

greffe@cheserex.ch
www.cheserex.ch

PRÉAVIS MUNICIPAL

8/2016

ADOPTION DU PLAN DE QUARTIER (PQ) « LE CLOSELET »

Municipal responsable : M. Patrick Barras

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis porte sur le dossier du plan de quartier (PQ) «Le Closelet » qui a fait l'objet d'une enquête publique du 30 janvier 2014 au 3 mars 2014 et d'une enquête publique complémentaire du 1er avril 2016 au 2 mai 2016 en raison des adaptations apportées au PQ suite aux oppositions de la première enquête.

2. Composition du dossier

Le dossier complet du PQ « Le Closelet » est composé de plusieurs documents :

- le plan du PQ (édition 15.07.2016)
- le règlement (édition 15.07.2016)
- le rapport d'aménagement 47 OAT accompagné de ses annexes (édition 15.07.2016).

3. Contexte

Les propriétaires de la parcelle 117, située au lieu-dit « Le Closelet », souhaitent valoriser leur bien-fonds par la construction de logements.

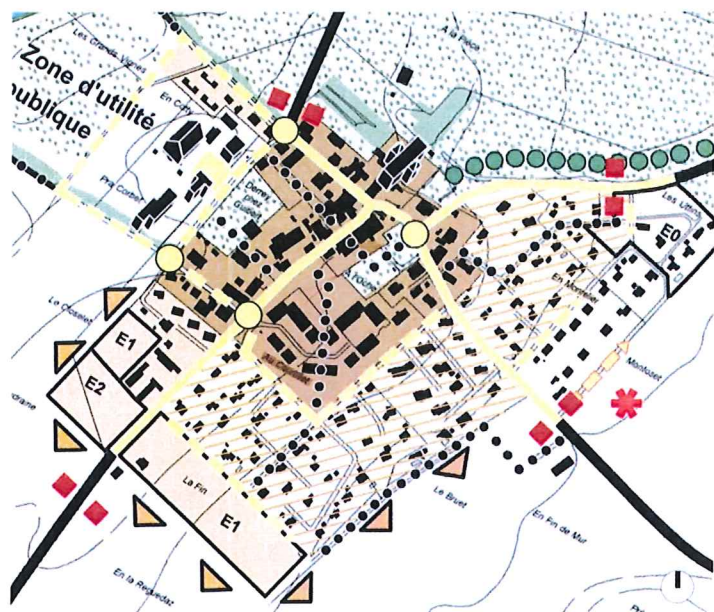
Cette propriété privée, située à l'ouest du noyau bâti du village, couvre une superficie d'environ 5'620 m². Ce bien-fonds est actuellement affecté à la zone intermédiaire selon le plan général d'affectation (PGA) en vigueur. Conformément à l'article 67 de la LATC, sa constructibilité est conditionnée à l'élaboration d'un changement d'affectation du sol par l'intermédiaire d'un plan de quartier (PQ).

En outre, le plan directeur communal (PDCoM) approuvé en 2008 identifie ce secteur en zone potentielle à bâtir pour l'habitation. Il oriente le développement de cette zone en extension village moyenne densité. Selon les principes d'aménagement du PDCoM, ce quartier doit également faire l'objet d'une planification de type PQ ou PPA.

Légende

	VILLAGE ANCIEN
	EXTENSION VILLAGE MOYENNE DENSITE
	ETAPES DE REALISATION
E0 : de suite	
E1 : à court - moyen terme (dans les 10 ans)	
E2 : à long terme (après 10 ans)	

Extrait du PDCoM (2008) - document sans échelle



Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

Par l'intermédiaire du présent PQ, celui-ci doit répondre à plusieurs objectifs, notamment :

- organiser l'extension de la localité en direction du sud principalement destinée à de l'habitation et des activités compatibles avec l'habitation,
- assurer une bonne intégration des nouveaux bâtiments au regard du tissu bâti voisin par des principes urbains et architecturaux adaptés,
- porter une attention particulière au traitement paysager du quartier, notamment du chemin de la Pegnulaz, compte tenu de son rôle de transition paysagère entre l'entité urbanisée et la zone agricole.



Périmètre du PQ « Le Closelet » photo aérienne - document sans échelle
source: www.geo.vd.ch

4. Description du projet

4.1 Affectation

L'ensemble du périmètre du PQ « Le Closelet » est actuellement libre de construction. Le futur quartier d'habitation s'inscrit directement dans le prolongement du village et de ses extensions. Bordé par le territoire agricole au sud et à l'ouest, il vient terminer le noyau bâti. Les principales mesures d'aménagement du territoire sont les suivantes :

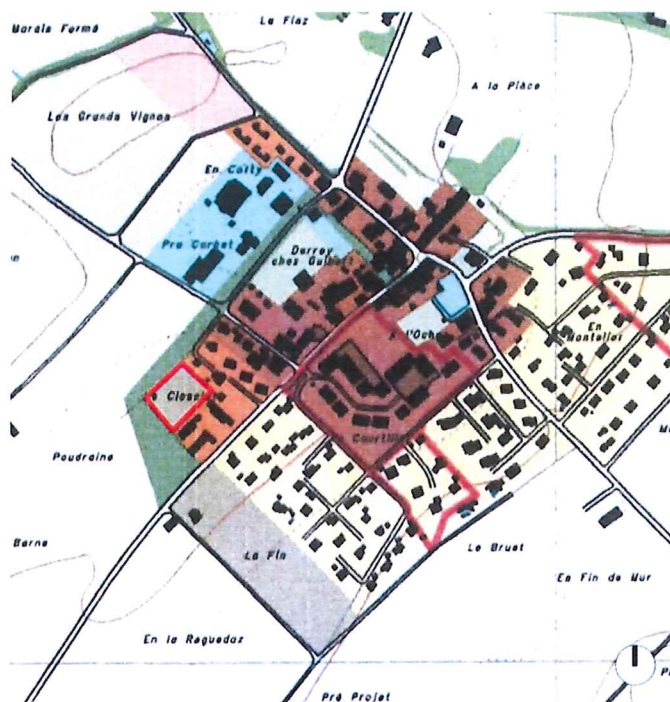
- l'affectation prévue est la zone d'habitation de moyenne densité,
- l'indice d'utilisation du sol (IUS) ne dépasse pas 0.54 pour l'ensemble du secteur (le report des m² de la zone de verdure représente un IUS de près de 0.6),
- les surfaces de plancher déterminantes (SPd) se montent à 3'000 m² au total, réparties équitablement dans 3 périmètres d'implantation des constructions,
- la hauteur des bâtiments est limitée à 10.00 mètres au faite et 6.00 mètres à la corniche, hauteur identique à la zone d'extension village adjacente,
- le périmètre du PQ prévoit l'implantation de bâtiments d'habitation dont la typologie, la volumétrie (2 + combles ou à 3 niveaux) et l'alignement concourent à garantir l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant,
- la distance minimum entre les périmètres d'implantation des constructions et les limites de propriété est de 6.00 mètres,
- le degré de sensibilité au bruit est fixé à 2, permettant l'accueil d'activités professionnelles non gênantes compatibles avec l'habitation.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

LEGENDE :

	ZOV	Zone village
	ZEV	Zone d'extension du village
	ZFD	Zone de faible densité (villas)
	ZVC	Zone villas-chalets
	ZCH	Zone chalets
	-	Plan spécial légalisé
	ZBO	Zone de "Bonmont"
	ZACT	Zone d'activité
	ZUP	Zone d'utilité publique
	ZVP	Zone de verdure et périphérique
	ZVD	Zone de verdure et domaine public
	ZNT	Zone intermédiaire
	ZAG	Zone agricole
	ZAP	Zone agricole protégée
	ZJU	Zone jurassienne
	ZRN	Réserve naturelle
	FO	Forêt
	●●●	Secteur S de protection des eaux



Extrait du PGA (1999, digitalisé en 2004) - document sans échelle

Le tableau ci-dessous illustre les principales différentes règles constructives de la zone d'extension village et du PQ « Le Closelet » (case grisée) :

	Zone d'extension village	PQ « Le Closelet »
Capacité constructive (IUS)	0.35	0.54 maximum (3'000 SPd / 5'620)
Hauteur à la corniche (m)	6.00	6.00
Hauteur au faîte (m)	10.00 + 1.00 si activités professionnelles au rez-de-chaussée	10.00
Pente des toitures	60 % à 100 %	Toiture à 2 pans entre 50 % et 100 %
Distance minimum à la limite (m)	6.00	6.00
Degré de sensibilité au bruit	III	II

Sous réserve de quelques adaptations garantissant un IUS de près de 0.6 et d'un degré de sensibilité au bruit plus restrictif, les règles applicables à l'urbanisation et à l'architecture s'apparentent aux règles de la zone d'extension village adjacente.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »



Principe de réalisation à titre indicatif - document sans échelle - source : Plarel SA

4.2 Mobilité douce

La mobilité douce des futurs habitants du quartier, sur des routes peu fréquentées en direction du centre de la localité et des transports en commun, est assurée par la proximité du PQ aux équipements villageois (commerces, école, etc.) et aux arrêts de transports publics.

4.3 Transports publics

Le secteur du PQ « Le Closelet » bénéficie de la proximité de l'arrêt de bus « Chésereux – Au Courtillet » de la ligne des TPN n° 815 Nyon-Gingins. La fréquence de la desserte est d'un à deux bus par heure, reliant la gare de Nyon en 15 minutes. L'ensemble du périmètre du PQ se situe à moins de 300 mètres de l'arrêt de bus.

4.4 Réseau routier

L'accès au quartier se fera par le chemin de la Pegnulaz qui borde le périmètre du PQ à l'ouest. Le chemin, qui prend fin au niveau du « Closelet », garantit un caractère tranquille au quartier, ne desservant que les futurs habitants et les éventuels visiteurs, de par sa situation en périphérie de l'urbanisation.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

4.5 Stationnement

Pour les véhicules motorisés, les besoins en places de stationnement nécessaires à l'exploitation des nouveaux bâtiments sont estimés à 33 places conformément à la norme suisse en vigueur. Toutes les places de parc, à l'exception des places visiteurs, doivent être réalisées dans un garage enterré situé à l'intérieur du périmètre du PQ, dont l'accès, implanté à l'intérieur de l'aire de circulation et de stationnement à ciel ouvert, est disposé de manière à ne pas péjorer la qualité du quartier. Les places de parc visiteurs sont implantées dans l'aire de circulation et de stationnement à ciel ouvert.

Pour les deux-roues, les besoins en places de stationnement pour les vélos nécessaires aux nouveaux bâtiments sont calculés conformément à la norme suisse en vigueur.

4.6 Paysage et milieux naturels

Le périmètre du projet n'est pas identifié dans les inventaires fédéraux et cantonaux de protection du paysage ou de milieux naturels. De même, le réseau écologique vaudois (REC-VD) ne signale aucun territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBP) ou supérieur (TIBS) dans le périmètre du projet. Les éléments naturels présents se limitent à quelques arbres isolés dans la partie nord du site. Un arbre majeur (noyer situé au sud-est du PQ) est protégé par le PQ. Le reste du site étant actuellement exploité comme terrain agricole, aucun milieu naturel spécifique n'est présent.

4.7 Développement durable

Le présent PQ, à travers différentes mesures, s'inscrit du mieux possible dans les principes fondamentaux du développement durable, assurant notamment :

- la création d'une zone de verdure dont la vocation paysagère contribue à favoriser la biodiversité locale,
- une utilisation du sol rationnelle, limitant ainsi les surfaces imperméabilisées, en favorisant par exemple des places de parc à ciel ouvert réduites au strict minimum pourvues d'un revêtement perméable,
- la création d'espaces publics, lieux de rencontre, de détente ou de loisirs tels que place de jeux, place d'accueil et cheminements piétonniers notamment, favorisent ainsi un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants du quartier,
- l'encouragement de l'emploi des énergies renouvelables et l'économie d'énergie.

5. Conformité LAT – OAT**5.1 Dispositions transitoires de la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire**

Le 1^{er} mai 2014 est entrée en vigueur la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 15 juin 2012. Selon cette dernière, il y a lieu de prévoir, pour toute extension de la zone à bâtir, une compensation simultanée par déclassement d'une surface équivalente (art. 38a al. 2 LAT). Le projet de PQ sollicite une surface d'environ 5'620 m².

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

Parcelle	Propriétaires	Affectation actuelle	Surface actuelle (m ²)	Affectation selon PQ	Surface selon PQ (m ²)
117	Echallier Anne-Lise Guichard Antoinette	zone intermédiaire	4'773	Zone d'habitation de moyenne densité	5'073
		zone de verdure et de domaine public	847	Zone de verdure	547
TOTAL			5'620		5'620

La zone de verdure prévue par le PQ est inconstructible tant en surface qu'en sous-sol et n'est pas aménageable. Seule la zone d'habitation de moyenne densité, d'une surface de 5'073 m², doit être compensée au regard des dispositions transitoires de la LAT. A ce titre, une compensation est prévue sur la commune de Bassins. En effet, en raison du surdimensionnement de cette dernière, Bassins doit déclasser un terrain de propriété communale. La modification de l'affectation du terrain a été soumise à l'enquête publique du 10 juin 2016 au 11 juillet 2016.

Pour assurer la simultanéité entre la compensation et le déclassement, le PQ « Le Closelet » et le déclassement de la parcelle communale à Bassins devront entrer en vigueur en même temps.

La commune n'est en aucun cas impliquée dans cette transaction; la « compensation » financière est entièrement prise en charge par le promettant acquéreur de la parcelle 117, promoteur du projet.

5.2 Maintien des sources d'approvisionnement

Le terrain du PQ « Le Closelet » n'est pas inventorié en surfaces d'assolement (SDA). La valorisation de ce secteur n'engendre donc pas de compensation au sens du PDCn (mesure F12). Il en va de même pour le chemin d'accès de la Pegnulaz sis en zone de verdure et domaine public.

6. Procédure

En premier lieu, une étude de faisabilité portant sur l'évaluation des conditions de valorisation de la parcelle 117 a été réalisée en décembre 2010. Ces éléments, portés à la connaissance du Service du développement territorial (SDT), constituent l'avant-projet du présent PQ. Un accord préliminaire du SDT daté de juin 2011 a notamment confirmé les points suivants :

- la capacité constructive admise pour ce secteur,
- le périmètre définitif du plan,
- le type de procédure à entreprendre.

Après avoir validé le projet, la Municipalité l'a transmis le 19 avril 2013 au SDT pour un examen préalable, conformément à l'article 56 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Ce Service a envoyé son rapport d'examen et le préavis des différents Services le 1^{er} octobre 2013. Conformément à l'article 57 LATC, tous les documents composant le dossier ont été déposés à l'enquête publique du 30 janvier 2014 au 3 mars 2014.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

Dans le cadre de l'enquête publique du dossier, 3 oppositions ont été déposées auprès du greffe municipal dans les délais impartis :

1. Opposition de Mme et M. Séverine et Pascal Gautier, M. Jean-Marie Scherrer, Mme et M. Doris et Alexander Heuss, Mme et M. Catherine et Herman Both, datée du 1^{er} mars 2014.
2. Opposition de Mme et M. Alida et Philip Robinson, datée du 27 février 2014.
3. Opposition de Mme Benedikte Verghote et M. Markus Zbinden, datée du 21 février 2014.

La Municipalité a organisé le 20 mai 2014 une séance de conciliation avec tous les opposants – certains en ayant fait formellement la demande. Un procès-verbal de cette séance de conciliation a été établi conformément à l'article 58 LATC.

Au terme de la séance de conciliation et dans le but de lever certaines oppositions, la Municipalité a intégré certaines demandes des opposants et a ainsi adapté le projet de PQ en conséquence, notamment :

- la hauteur maximum des constructions du périmètre A,
- les surfaces de plancher déterminantes (SPd) maximum des périmètres A, B et C; le périmètre des constructions souterraines,
- la distance des périmètres d'implantation des constructions par rapport aux limites parcellaires,
- la place d'accueil et l'aire de mouvement,
- les arbres nouveaux,
- la limite des constructions du 10 juin 1988 radiée.

Le tableau ci-dessous illustre les principaux changements (case grisée) sur les règles constructives des bâtiments :

	Modification de la hauteur des constructions (m)		Modification de la capacité constructive (SPd en m ²)	
	Lors de l'enquête publique	Adaptation suite à l'enquête	Lors de l'enquête publique	Adaptation suite à l'enquête
Périmètre d'implantation des constructions A	12	10	1'200	1'000
Périmètre d'implantation des constructions B	10	10	900	1'000
Périmètre d'implantation des constructions C	10	10	900	1'000

Entre-temps, le 1^{er} mai 2014, les dispositions transitoires fédérales en matière d'aménagement du territoire sont entrées en vigueur (LAT et OAT), contraignant le PQ à compenser son emprise de zone à bâtir sur la zone intermédiaire.

Le projet a été renvoyé au SDT qui a réalisé un examen post enquête publique des différentes modifications susmentionnées et a validé la proposition de compensation de la zone à bâtir.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

Les modifications souhaitées par la Municipalité ont nécessité de réaliser une enquête complémentaire du PQ, enquête ne portant que sur les modifications apportées, conformément aux demandes du SDT dans son courrier du 12 février 2016. Les mêmes opposants se sont manifestés lors de cette seconde enquête qui s'est déroulée du 1^{er} avril 2016 au 2 mai 2016 :

1. Opposition de Mme et M. Séverine et Pascal Gautier, M. Jean-Marie Scherrer, Mme et M. Doris et Alexander Heuss, Mme et M. Catherine et Herman Both, datée du 30 avril 2016.
2. Opposition de Mme et M. Alida et Philip Robinson, datée du 29 avril 2016.
3. Opposition de Mme Benedikte Verghote et M. Markus Zbinden, datée du 23 avril 2016.

A la demande des opposants, une nouvelle séance de conciliation a eu lieu le 22 juin 2016.

Conformément à l'art. 58 al. 2 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité résume l'opposition restante et soumet au Conseil communal une proposition de réponse. Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel le résumé de cette opposition serait trop succinct ou ne reproduirait pas fidèlement les arguments de l'opposant, l'intégralité des oppositions est annexée au présent préavis.

7. Oppositions de la première enquête publique du 30 janvier 2014 au 3 mars 2014 et propositions de réponses de la Municipalité

Opposition n° 1

de Mme et M. Séverine et Pascal Gautier, M. Jean-Marie Scherrer, Mme et M. Doris et Alexander Heuss, Mme et M. Catherine et Herman Both du 1^{er} mars 2014

1. Cadastre.
 - a. Le PQ ne respecte pas le plan du Cadastre (Registre Foncier). La zone de bâti ne respecte pas la limite de construction du plan.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

La Municipalité propose de radier l'ancienne limite des constructions du 10 juin 1988 et fixe une nouvelle limite le long de la zone de verdure.

2. Densité de Population : elle nous paraît disproportionnée.
 - a. La population autorisée par le Canton est d'ores et déjà dépassée si on intègre les nouvelles constructions prévues : i. Parcelles 96 et 97 : l'enquête publique récente montre la construction de 20 appartements résultant en une capacité des habitants de 42 au lieu des 20 dans le calcul. / ii. Parcelle 953 : construction de 4 appartements donnant une capacité supérieure aux 3 habitants mentionnés / iii. Parcelle 48 : l'enquête publique récente montre la construction de 3-4 appartements en plus; les 7-8 habitants supplémentaires ne sont pas mentionnés dans le calcul. / iv. Parcelle 742 : construction récente avec 6 habitations / v. Parcelle 49 : construction d'appartements.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Ce point d'opposition est basé sur le rapport d'aménagement établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire. Il est destiné à l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans et des règlements. Les informations qu'il contient ont une valeur indicative. Elles ne constituent, pour les particuliers, aucune contrainte et pour les autorités aucune obligation. Pendant le déroulement de la procédure d'adoption des mesures d'aménagement projetées, le rapport peut être consulté mais son contenu ne peut être sujet à opposition. Par conséquent, ce point ne peut être traité comme une opposition.

Pour rappel, la méthode automatique de détermination des réserves (outil d'application de la mesure A11 du PDCn) est une méthode établie par le Service du développement territorial (SDT). Cette méthode identifie les réserves disponibles sur les terrains bâtis, non bâtis et partiellement bâtis des zones d'habitation et des zones mixtes du territoire communal. Ces résultats ont été analysés et adaptés à l'état réel par la Municipalité. Ce document a été mis à jour par le Canton en 2014 et a été formellement adopté en mars 2015 par la Municipalité et le SDT.

A noter, premièrement, que pour évaluer théoriquement le nombre d'habitants, les données se basent sur les surfaces de plancher déterminantes habitables (SPd) réalisables, où le Canton calcule théoriquement que 50 m² de SPd équivaut à 1 habitant. Deuxièmement, le bilan est mis à jour chaque année avec le nombre d'habitants réel inscrits au registre communal des habitants. Entre 2014 et 2015, par exemple, la commune a perdu 69 habitants.

- b. Les infrastructures scolaires sont insuffisantes sur la commune de Chésereux et les constructions prévues accentueront encore le problème.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Le développement communal, y compris le présent PQ, est intégré dans les prévisions scolaires établies par l'Association Intercommunale Asse et Boiron (AIAB). A noter qu'actuellement, deux salles de classe sont libres. De manière générale, le PQ ne va induire aucun équipement et coût supplémentaires à la commune.

3. CUS.

- a. Pour respecter une implantation harmonieuse de la nouvelle zone, le coefficient d'occupation des sols doit respecter celui d'une extension de village.
- b. Le CUS de la zone à construire (0.60) doit être en harmonie avec les terrains environnants et respecter leur CUS (0.35).
- c. Le projet de construction se situe sur un et unique champ situé dans une zone d'extension village. Nous demandons que le projet soit intégré dans le cadre de cette zone.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Affecté en zone d'habitation de moyenne densité, le PQ prévoit l'implantation de bâtiments d'habitation dont la typologie, la volumétrie (2 + combles ou à 3 niveaux) et l'alignement concourent à garantir l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant. Les règles applicables à l'urbanisation et à l'architecture s'apparentent aux règles de la zone d'extension village adjacente.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

Seul l'IUS est supérieur, mesure imposée par le PDCn (IUS minimum de 0.4 pour les nouvelles zones à bâtir). Le PQ prévoit un IUS ne dépassant pas 0.54 pour l'ensemble du secteur (l'IUS de 0.6 représente le report des m² de la zone de verdure). La Municipalité a pris la décision d'optimiser ce secteur et d'y concentrer une partie des potentiels d'habitants pouvant être accueillis sur le territoire communal. Il y a lieu de préciser qu'il n'existe actuellement pas d'autres terrains pour permettre l'accueil des habitants potentiels répondant à la croissance (1 %) attendue (sous réserve du PQ « Au Village » – parcelle 33 – environ 50 habitants).

L'extension en zone à bâtir du secteur « En Closelet », identifié selon la mesure n° 401 du PDCom en vigueur comme zone de développement à court-moyen terme, est donc envisageable. La densification proposée par le projet et acceptée par les Services cantonaux est une bonne réponse attendue au regard de la pression exercée par le besoin de logements dans l'agglomération genevoise dont Chésereux fait partie.

Dans ce sens, la Municipalité et le Canton auraient été en droit d'attendre une densité supérieure.

4. Eau-écoulement.

- a. Les terrains en amont de « En Closelet » sont gorgés d'eau et détremés ne pouvant plus absorber les eaux de pluie. Selon le syndic Monsieur C. Pierrehumbert, il n'est pas autorisé de construire un bâtiment sur une canalisation. Le sous-sol du champ est traversé par des canalisations de drainage. Des travaux doivent être réalisés avant de pouvoir rendre la zone constructible.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Il s'agit de drainages agricoles qui seront réorganisés avant la réalisation des nouveaux bâtiments; ceci ne pourra qu'améliorer la situation existante.

- b. La construction prévue augmentera le volume des eaux usées et des eaux claires rendant les canalisations actuelles insuffisantes pour évacuer cette eau.
- c. Le risque de saturation du réseau des eaux claires et usées étant important, nous souhaitons que le raccordement de la nouvelle construction se fasse en aval de nos maisons.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition :

Art. 6.5 du règlement du PQ : évacuation des eaux : Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation. Les constructions et aménagements nouveaux doivent être conçus de manière à limiter au maximum le débit des eaux météoriques rejeté à l'exutoire. A ce titre, des solutions de rétention et/ou d'infiltration doivent être mises en place parallèlement à la construction des nouveaux bâtiments et à la rénovation des bâtiments existants. Le débit maximum des eaux météoriques rejeté à l'exutoire est limité et les directives de l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA) sont applicables.

Selon le plan général d'évacuation des eaux de la commune de Chésereux adopté par le Département compétent le 2 novembre 2012, le quartier peut être considéré comme équipé ou équipable sans frais disproportionnés compte tenu du fait qu'il est bordé par des collecteurs d'eaux usées et d'eaux claires. Toutefois, il apparaît nécessaire de prévoir un maximum de rétention des eaux claires à l'intérieur du futur quartier afin de limiter les rejets au collecteur d'eaux claires.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

Cependant, la Municipalité est consciente que les canalisations pour les eaux usées sont vraisemblablement sous-dimensionnées en aval du quartier; les travaux de mise au gabarit font partie des équipements à charge du futur quartier et seront entrepris en temps voulu.

- d. Les eaux descendant du Jura ne pourront plus passer dans le champ et seront déviées de chaque côté du bâtiment engendrant une quantité d'eau plus importante dans les sous-sols des constructions voisines. Nous demandons la mise en place de tranchées absorbantes.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Art. 5.5 du règlement du PQ : surfaces étanches : Les surfaces étanches aux eaux de pluie doivent être réduites au minimum nécessaire. L'infiltration des eaux superficielles doit être assurée partout où cela est techniquement faisable. A ce titre, les places de stationnement à ciel ouvert doivent être pourvues, dans la mesure du possible, d'un revêtement de sol perméable.

Les travaux d'assainissement du terrain ne feront qu'améliorer la situation existante.

- e. La construction risque de toucher la nappe phréatique souterraine. L'eau qui ne pourra plus remonter au niveau de la construction devra ressortir plus en aval, soit vers les habitations « d'En Closelet » parcelle 480, avec un risque important d'inondation des sous-sols de ces maisons. Nous demandons à ce qu'une étude indépendante soit réalisée afin de mesurer les risques de ces nouvelles constructions pour les bâtiments environnants.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Toutes les mesures constructives seront entreprises pour limiter tout risque d'inondations; à régler au stade du projet de construction.

5. Aménagement.

- a. Le projet de quartier n'est pas harmonieux avec le tissu bâti avoisinant. La surface au sol des constructions excède largement les surfaces actuellement construites à « En Closelet » y compris en tenant compte des surfaces des garages qui ne sont pas des surfaces d'habitation.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Il s'agit là de gabarits maximum comprenant tous les avant-corps des constructions, par exemple, balcons, marquises, avant-toits, bow-window, etc. La capacité constructive est limitée pour chacun des périmètres d'implantation des constructions mentionnés sur le plan donc les constructions seront plus petites que les périmètres d'implantation des constructions mentionnés sur le plan.

- b. La hauteur des bâtiments doit être uniforme et doit être abaissée (hauteur (H) de 12 m du bâtiment A).

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Il est tenu compte de cette remarque. La hauteur au faite est désormais fixée à 10.00 m au lieu de 12.00 m et la hauteur à la corniche à 6.00 m au lieu de 7.00 m. Les hauteurs des futures constructions sont ainsi harmonisées, de même que les SPd. Ces modifications font l'objet de la mise à l'enquête complémentaire.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

6. Activité Professionnelle.

- a. Nous sommes dans une zone résidentielle et nous nous opposons à toute activité qui génère du trafic routier et des nuisances sonores. Nous demandons à ce que l'autorisation pour une activité professionnelle soit retirée du projet.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Le projet est attenant à de la zone d'extension village qui s'inscrit dans le prolongement de la localité. La zone d'extension village détient un degré de sensibilité III qui fixe les affectations autorisées, à savoir le logement et les activités professionnelles moyennement gênantes compatibles avec l'habitation au sens des dispositions de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement et de ses Ordonnances. Dès lors, l'activité professionnelle y est admise même s'il en résulte quelque inconvénient pour l'habitation.

Concernant l'affectation du projet « Le Closelet », celle-ci détient un degré de sensibilité II, donc un degré inférieur à la zone attenant. Le degré de sensibilité II, en vigueur pour tous les quartiers de logements, fixe les affectations autorisées, à savoir le logement et les activités professionnelles non gênantes compatibles avec l'habitation au sens des dispositions de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement et de ses Ordonnances.

Dans ce sens, le projet de PQ est plus restrictif que les terrains voisins.

Il s'agira en temps voulu, lors de l'enquête de construction des bâtiments, de se déterminer si l'affectation des locaux à d'autres usages que le logement sera susceptible de créer des nuisances non conformes à la législation. Toute personne pourra alors faire opposition; la Municipalité restera attentive à cette problématique.

7. Environnement.

- a. L'article 2 du règlement sur la protection des arbres de la commune de Chésereux stipule que : « tout arbre de 30 cm de diamètre et plus, mesurés à 1,30 m du sol est protégé ». Le noyer, isolé, situé sur la parcelle fait clairement partie de cette catégorie (diamètre de 83 cm). Le plan de quartier stipule que l'arbre pourrait être « détruit », ce qui est totalement contraire au règlement de la commune. La distance entre le tronc et la « zone constructible » du projet est trop faible et menace l'existence de cet arbre remarquable. Aucune construction ne doit être réalisée si elle doit menacer l'existence de cet arbre remarquable et afin d'assurer sa pérennité la distance entre cet arbre et le bâtiment A devra être augmentée.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Pour une meilleure préservation de l'arbre, le périmètre d'implantation des constructions A est déplacé de la limite du bien-fonds n° 84 (12.30 m au lieu de 10.00 m). Comme le prévoit le règlement communal en la matière, l'éventuel abattage de cet arbre devra faire l'objet d'une enquête publique le cas échéant. Ces modifications font l'objet de la mise à l'enquête complémentaire.

8. Nuisances sonores.

- a. Le projet stipule un mode de chauffage basé sur des pompes à chaleur. Ces pompes sont bruyantes. Nous demandons à ce que ces pompes soient enterrées et isolées afin d'assurer qu'il n'y aura aucune nuisance sonore pour l'ensemble du voisinage.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »**Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition**

A ce stade des études, aucun système de chauffage n'a été choisi. Les mesures nécessaires sont légalement obligatoires pour limiter au maximum toutes nuisances. Ce point sera à traiter lors de l'enquête publique de construction.

- b. Etant donné que le projet prévoit des appartements sur 3 niveaux, nous demandons à ce qu'aucun balcon ni aucun jardin ne soit réalisé en direction de la parcelle 480 afin de limiter la nuisance sonore.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Cette opposition paraît disproportionnée par rapport à l'usage judicieux des appartements compte tenu de l'orientation et de l'organisation du quartier. Par ailleurs, la distance est plus importante que celle entre les bâtiments sis sur les parcelles 116 et 480.

Opposition n° 2

de Mme et M. Alida et Philip Robinson du 27 février 2014

1. Le plan de quartier ne respecte pas les limites de constructions prévues auparavant. Selon le plan en vigueur, l'angle ouest de la parcelle prévoit une implantation des bâtiments comprenant un angle coupé en biais qui est en conflit avec la zone d'implantation B.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Se référer à la réponse de l'opposition n° 1 traitée au point 1a.

2. Le plan de quartier prévoit un CUS de 0.54. A notre sens ceci ne peut pas contribuer à une harmonisation avec le quartier étant donné qu'il se trouve en bordure d'une zone extension village avec un CUS de 0.35. La surface d'implantation sur le plan de quartier nous semble donc exagérée ainsi que le CUS qui lui est attribué. Nous demandons à ce que celui-ci soit réduit afin d'être en harmonie avec les parcelles environnantes.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Se référer à la réponse de l'opposition n° 1 traitée au point 3a, b, et c.

3. Vue l'importance du projet nous demandons que le bâtiment adjacent à notre parcelle n° 953 soit à une distance minimum de 6 m sur toute la longueur et non pas sur la moyenne de sa longueur.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Cette demande est prise en compte : le périmètre d'implantation des constructions A est déplacé à 6.00 m au point le plus proche de la limite parcellaire du bien-fonds n° 953 (au lieu de 5.00 m). Ces modifications font l'objet de la mise à l'enquête complémentaire.

4. La hauteur du bâtiment A, adjacent à notre parcelle n° 953, est de 12 m au faite. Nous demandons à ce que la hauteur soit réduite à 10 m au faite (mesure H) et de 6 m sous toiture (mesure h) afin de correspondre aux bâtiments environnants.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »**Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition**

Se référer à la réponse de l'opposition n° 1 traitée au point 5b.

5. Le chemin de la Pegnulaz, ainsi que son accès, est inadapté à la desserte de 3 immeubles représentant environ 60 personnes et des bureaux. En l'occurrence, le chemin nécessite un élargissement, ainsi que la création d'un trottoir avec des passages de sécurité pour piétons. Par ailleurs, le plan ne prévoit la création que de peu de places de parking visiteurs. Or, en regard du nombre d'habitants et des activités prévus (affectation professionnelle de certains locaux), il apparaît que ce nombre sera insuffisant et prompt à générer des nuisances pour les voisins ainsi qu'une pratique du parking sauvage dans le quartier. Nous demandons que ces remarques soient prises en compte et que la commune nous informe des dispositions qu'elle envisage de prendre à ce sujet.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

L'accès sera adapté pour desservir le futur PQ. Le nombre de places de stationnement est limité par les normes suisses applicables en vigueur qui fixent au maximum 1 place par 100 m² de surfaces de plancher habitable ou par logement et maximum 10 % de places visiteurs. Ces directives seront appliquées lors de la mise à l'enquête de construction. De plus, le PQ impose la construction d'un parking souterrain pour les places de stationnement privées, bien que plus coûteux, pour limiter les nuisances.

6. Nous trouvons regrettable que pour une commune proche de la nature et respectueuse des principes de développement durable, l'abattage d'un noyer plus que cinquantenaire soit également envisagé. Nous demandons donc que ce noyer soit clairement protégé.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Se référer à la réponse de l'opposition n° 1 traitée au point 7a.

7. En dernier lieu, nous demandons que toutes plantations ultérieures sur ce quartier respectent le règlement actuellement en vigueur dans la commune, c.à.d. limite de plantations, hauteurs, etc.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Le code rural et foncier régit les dispositions en la matière et sont appliquées par la Municipalité.

Opposition n° 3

de Mme Benedikte Verghote et M. Markus Zbinden du 21 février 2014

1. Le plan de quartier ne respecte pas le plan directeur cantonal (PDCn) – Mesure A 11 car le taux de croissance communal maximal de 15 % est dépassé par 0.9 % avec le projet proposé. De plus, on s'oppose au calcul de capacité d'accueil selon la MADR adaptée à l'état réel qui a réduit la capacité d'accueil de 195 à 129 habitants et qui est utilisé pour justifier ce projet de quartier. Tenant compte des enquêtes publiques récentes et la volonté réelle des propriétaires de valoriser leur bien-fonds – la MADR adaptée à l'état réel sous-estime la capacité d'accueil. Ci-dessous vous trouverez quelques exemples - qui ne représentent pas une liste exhaustive des projets qui ont résulté en des capacités d'accueil additionnelles :

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

- a. parc. 96 et parcelle 97 : l'enquête publique récente montre la construction de 20 appartements résultant en une capacité des habitants de 42 au lieu des 20 dans le calcul.
- b. parc. 953 : construction de 4 appartements donnant une capacité supérieure aux 3 habitants mentionnés.
- c. parc. 48 (Route de Crassier 4) – l'enquête publique récente montre la construction de 3-4 appartements en plus donnant capacité aux 7-8 habitants en plus pas mentionnés dans le calcul.
- d. parc. 742 – Route de la Florettaz – construction récente avec 6 habitations. Pour cela, on demande une annulation de la MADR adaptée à l'état réel selon l'accord préliminaire du 15 novembre 2012 sur le bilan des réserves à bâtir et un recalcul de la MADR plus réaliste. Séparément on demande qu'un taux de saturation plus haut que 80 % soit appliqué au calcul de la capacité d'accueil en général et pour le plan de quartier Le Closelet.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Se référer à la réponse de l'opposition n° 1 traitée au point 2a.

2. Le IUS de 0.60 n'est pas en harmonie avec le tissu bâti avoisinant (0.35).

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Se référer à la réponse de l'opposition n° 1 traitée au point 3 a, b et c.

3. Le projet de quartier n'est pas harmonieux avec le tissu bâti avoisinant/voisinage surtout par rapport à la hauteur (H) de 12 m du bâtiment A. On propose une hauteur unifiée pour les 3 nouveaux bâtiments et les maisons existantes du Closelet sur la parcelle 480.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Se référer à la réponse de l'opposition n° 1 traitée au point 5b.

4. Des activités professionnelles ne sont pas compatibles avec l'habitation du voisinage.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Se référer à la réponse de l'opposition n° 1 traitée au point 6a.

5. On estime que le noyer au nord du terrain – marqué comme arbre existant à conserver ou remplacer – doit être conservé car il atteint les critères du Règlement communal sur la protection des arbres (2003) article 2.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Se référer à la réponse de l'opposition n° 1 traitée au point 7a.

6. Le projet quartier pourrait créer un risque réel pour notre propriété sur la parcelle 84 par rapport aux évacuations des eaux - à cause de la construction sous-terrain et l'évacuation de l'eau usée. Une étude indépendante doit confirmer qu'il n'y aura aucun risque de problèmes liés à l'évacuation des eaux pour tous les bâtiments voisins.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Toutes les mesures constructives seront entreprises pour limiter tout risque d'inondations; à régler au stade du projet de construction.

Pour le surplus, voir réponse de l'opposition n° 1 traitée au point 4b et c.

8. Oppositions de l'enquête publique complémentaire du 1^{er} avril 2016 au 2 mai 2016 et propositions de réponses de la Municipalité**Opposition n° 1**

de Mme et M. Séverine et Pascal Gautier, M. Jean-Marie Scherrer, Mme et M. Doris et Alexander Heuss, Mme et M. Catherine et Herman Both du 30 avril 2016

1. Réponse de la Municipalité aux opposants.

- a. Reçu aucune réponse officielle écrite à notre précédente opposition.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Un procès-verbal de la séance de conciliation, rédigé le 21 mai 2014, a été transmis aux opposants.

Pour rappel, seuls les éléments en rouge figurant sur le plan et le règlement sont soumis à l'enquête publique complémentaire.

L'ensemble des oppositions lié à l'enquête publique et l'enquête publique complémentaire doit être validé par le Conseil communal, puis transmis au Canton qui notifiera ensuite aux opposants leurs droits (art. 60 LATC).

2. Construction pendant moratoire fédéral.

- a. Nous trouvons questionnable l'autorisation d'une construction de grande ampleur en plein moratoire pour densifier au maximum la commune de Chésereux, ne parle-t-on pas de spéculation pure dans ce cas ? Est-ce si urgent pour la commune ?

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

L'échange de terrains en zone à bâtir est prévu par la loi pendant une période transitoire. Cette période transitoire est valable tant que les planifications cantonales, par le biais de la mise en vigueur du Plan directeur cantonal (PDCn), se conforment à la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). En ce sens, l'art. 52a al. 2 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) permet des développements en zone à bâtir, à condition que ceux-ci soient compensés par le déclassement d'une autre zone à bâtir dans la même ou une autre commune vaudoise.

Le développement du secteur est prévu depuis plusieurs années dans les planifications communales. En 1999, le Plan général d'affectation de Chésereux affectait ce secteur en zone intermédiaire à traiter par plan spécial, tandis que le développement en zone à bâtir pour l'habitation est prévu dans le Plan directeur communal de 2008 comme secteur à développer à court-moyen terme (5-10 ans). Ces planifications ont été approuvées par le Département.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »**3. Echange de terrain agricole avec du terrain constructible.**

- a. Nous demandons à avoir accès aux conventions de la vente/achat du terrain de Bassins afin d'en connaître les détails et d'être plus informés de la manière dont cela s'est passé.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

L'échange en zone à bâtir respecte les conditions prévues à l'art. 52a al. 2 OAT. Quant aux conditions de vente, il s'agit d'un accord de gré à gré entre les propriétaires des terrains de Chésereux et le propriétaire de la parcelle 496 sur la commune de Bassins. La commune de Chésereux n'est en aucun cas impliquée dans cette transaction; la « compensation » financière est entièrement prise en charge par le promettant acquéreur de la parcelle 117, promoteur du projet.

4. Densification.

- a. Le projet ne respecte toujours pas les exigences de la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), entrée en vigueur en mai 2014. Ni le Schéma directeur intercommunal d'Asse-Boiron qui précise que Chésereux n'est pas un centre local d'urbanisation.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Le PQ respecte la LAT, puisqu'elle propose la compensation simultanée et équivalente en zone à bâtir et répond aux besoins de ces 15 prochaines années, soit jusqu'en 2031.

Chésereux n'est effectivement pas reconnu comme centre local. Par conséquent, la croissance de la population pour les communes dites « hors-centre » est limitée à 1 % par année sur la base de la population recensée au 31 décembre 2008.

Les planifications se réalisent sur un horizon de 15 ans, ainsi jusqu'en 2031 en tenant compte de l'année présente. L'année de référence pour le calcul étant 2008, le taux de croissance à prendre en considération est de 23 % (différence d'années entre 2008 et 2031).

En 2008, la commune de Chésereux comptait 1'213 habitants. Dès lors, elle peut accueillir sur son territoire encore 279 habitants supplémentaires soit au total 1'492 habitants jusqu'en 2031, à répartir dans le temps comme elle le souhaite. Il s'agit d'un principe cantonal validé par le Conseil d'Etat. A noter qu'au 31 décembre 2015, les statistiques vaudoises comptabilisaient sur la commune de Chésereux 1'174 habitants.

Pour information, les centres locaux bénéficient d'une croissance encore plus élevée (1.5 % / an).

- b. Les zones à bâtir disponibles répondent déjà aux besoins. Or, contrairement aux calculs présentés dans le dossier, les réserves dépassent nettement les besoins de la commune.
 - Parcelles 96-97 : l'enquête publique montrait la construction de 20 appartements, résultant en une capacité d'habitants de 20 alors que dans les faits se sont 42 personnes.
 - Parcelles « En la Fin » : PDCom Mesure d'aménagement 401 – Modification dans l'enquête publique qui annule la clause « La Municipalité de Chésereux s'est donc déterminée sur le point et a opté pour reporter un éventuel projet sur le secteur « En la Fin » au-delà de 2023.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Se référer à la réponse de l'opposition n° 1 issue de la première enquête publique traitée au point 2a.

Concernant le secteur « En la Fin », la Municipalité a effectivement reporté un éventuel projet sur ce secteur au-delà de 2023. Ce point sera corrigé dans le rapport 47 OAT, bien que ce document n'ait qu'une valeur indicative.

- c. Le déclassement du terrain agricole entraînerait, dans le cas particulier, une violation de l'art. 15 LAT. C'est d'autant plus grave que la révision entrée en vigueur en mai 2014 de la LAT visait spécialement à empêcher le mitage du territoire agricole.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Lorsqu'une zone à bâtir est créée elle doit obligatoirement être attenante à une zone à bâtir existante, sans quoi elle miterait le territoire et ne respecterait effectivement pas les principes de la LAT. Dans le cas présent, le développement du secteur est affecté en zone intermédiaire (art. 51 LATC), « qui comprend des terrains dont la destination sera définie ultérieurement par des plans d'affectation ou de quartier ». Le développement est cohérent en aménagement du territoire puisqu'il remplit une « dent creuse » de l'urbanisation, avec deux faces attenantes à la zone à bâtir. Le développement de ce secteur est d'autant approprié, puisqu'il ne se situe pas sur l'inventaire cantonal des surfaces d'assolement (SDA), soit de bonnes terres agricoles répondant à une série de critères cantonaux.

Il est prévu depuis plusieurs années dans les planifications communales. En 1999, le Plan général d'affectation de Chésereux affectait ce secteur en zone intermédiaire à traiter par plan spécial, tandis que le développement en zone à bâtir pour l'habitation est prévu dans le Plan directeur communal de 2008 comme secteur à développer à court – moyen terme (5-10 ans). Ces planifications ont été approuvées par le Département.

- d. Le critère de densification CUS est trop différent entre notre quartier 0.35 et le projet du promoteur 0.60. Nous avons conscience que le Règlement de construction le permet si on applique la densité maximale au m², mais la commune et ses habitants en a-t-elle un besoin impératif, autre que des rentrées fiscales qui feront augmenter la part due à la péréquation cantonale ?
- e. Demande de densification maximale de 0.4 impérativement. Ceci répond à la demande du canton et respecterait l'ensemble des parties en présence : commune, vendeur, promoteur et habitants.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Se référer à la réponse de l'opposition n° 1 issue de la première enquête publique traitée au point 3a, b et c.

- f. La commune a pris en compte que les terrains à bâtir pour calculer le pourcentage de densification et n'a pas calculé les terrains à villas qui pourraient être augmentés (niveau supplémentaire, destruction d'une maison pour faire des mitoyennes, etc.). Chésereux pourrait se retrouver avec nettement plus de terrain constructible qu'annoncé.
- g. En construisant au maximum de la capacité possible, la commune va bloquer toute possibilité d'évolution sur le long terme, y compris pour les constructions déjà existantes.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

La méthode automatique de détermination des réserves tient compte dans son calcul de la densification des constructions existantes pour celles qui n'atteignent pas le maximum de leur capacité constructive prévue par le Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire. Cette donnée est présente dans le document « Bilan des réserves à bâtir », annexé au rapport 47 OAT et se situe sous la référence « Potentiel de densification des autres parcelles ». Il est comptabilisé environ 36 habitants supplémentaires, dont le potentiel est divisé par 3, pour tenir compte du temps de réalisation de densifications des constructions existantes, selon le principe de calcul cantonal validé par le Conseil d'Etat.

Le PQ ne répond que partiellement (environ 20 %) au potentiel de développement sur l'ensemble du territoire communal admis par le Canton.

Il reste donc des possibilités de densifier, Chéserex bénéficiant d'un potentiel d'accueil large en habitants. Dans 15 ans, Chéserex pourrait atteindre un maximum de 1'492 habitants. Au 31 décembre 2015, dernier recensement de la population, Chéserex comptait 1'174 habitants. Le PQ prévoit un développement théorique de 60 habitants, tandis que le second PQ « Au Village » sur la parcelle communale 33 accueillera environ 50 habitants.

Le solde de près de 200 habitants pourrait, par exemple, s'effectuer par le biais d'une augmentation des droits à bâtir de certaines zones, notamment celles qui sont bien situées : à proximité des arrêts de transports publics, des équipements et des services. Si une densification est souhaitée, cette démarche impliquera toutefois une modification du Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire.

- h. L'harmonisation de l'ensemble des constructions du village est-elle une préoccupation pour les conseillers communaux ? Jusque-là, l'équilibre des zones et de leur densification répond à une logique et se répartit harmonieusement sur l'ensemble de la commune. Veut-on un bâtiment qui rompt totalement avec ce principe ?

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Affecté en zone d'habitation de moyenne densité, le plan de quartier prévoit l'implantation de bâtiments d'habitation dont la typologie, la volumétrie (2 + combles ou à 3 niveaux) et l'alignement concourent à garantir l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant. Les règles applicables à l'urbanisation et à l'architecture s'apparentent aux règles de la zone d'extension village adjacente, notamment le respect de la hauteur à la corniche (6.00 m) et la hauteur au faîte (10.00 m).

Concernant l'IUS, il est certes plus élevé; toutefois, les périmètres d'implantation des futures constructions sont larges pour permettre un minimum de souplesse dans l'implantation des constructions. Il s'agit de gabarits maximum comprenant tous les avant-corps des constructions, par exemple, balcons, marquises, avant-toits, bow-window, etc. En réalité, les emprises des constructions seront plus petites que les périmètres d'implantation indiqués sur le plan.

- i. Nous demandons une pose de gabarits afin que les conseillers communaux, les gens du village et nous-même puissions nous rendre compte de l'ampleur de ce plan de quartier.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

La Municipalité seule peut exiger la pose de gabarits à un constructeur. A ce stade de la planification (PQ avec périmètre d'implantation maximum), cette demande semble peu opportune, car les constructions réelles dessinées par l'architecte seront plus petites. Pour rappel, le PQ prévoit les mêmes hauteurs que les constructions adjacentes.

- j. Le schéma directeur intercommunal d'Asse et Boiron précise que Chésereux n'est pas un centre local d'urbanisation et que le taux de croissance communal autorisé pour les 15 années prochaines doit être respecté.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Se référer à la réponse de la présente opposition traitée au point 4a.

- k. Le PQ est en bordure de village contigüe à deux parcelles agricoles et face au Jura. Quel est l'intégration d'un tel bâtiment en périphérie de village et en tenant compte des objectifs du PNR Jura Vaudois ?

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Se référer à la réponse de la présente opposition traitée au point 4c.

La zone de verdure (parcelle 829) bordant le PQ est maintenue, ce qui permettra d'assurer la transition paysagère entre le domaine bâti et l'espace agricole.

5. Mobilité.
 - a. Comment justifiez-vous une mobilité douce dans le village alors qu'on sait que les transports publics, ainsi que les accès routiers sont déjà saturés aux heures de pointe.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

La mobilité douce des futurs habitants du quartier, sur des routes peu fréquentées en direction du centre de la localité et des transports en commun, est assurée par la proximité du PQ aux équipements villageois (commerces, école, etc.) et aux arrêts TP. L'ensemble du périmètre du PQ se situe à moins de 300 mètres de l'arrêt de bus.

6. Nuisances.
 - a. Nuisances sonores des activités professionnelles qui ne sont pas compatibles avec l'habitation du voisinage.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Se référer à la réponse de l'opposition n° 1 issue de la première enquête publique traitée au point 6a.

7. Perte de valeur immobilière certaine - un calcul gagnant.
 - a. Nos demandes supplémentaires en 2014 étaient un projet ne faisant pas gagner unilatéralement un promoteur n'habitant pas la commune, les propriétaires du champ et perdre par ailleurs de la valeur sur nos objets immobiliers à hauteur de environ fr 300'000.- par objets à dix propriétaires, en leur enlevant le facteur vue sur le Jura et créant de nombreuses nuisances sonores et autres en face de chez eux. La proportion des gains pour les uns et des pertes doit respecter un projet gagnant-gagnant pour le village, les dix propriétaires actuels, les propriétaires du terrain et le promoteur.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »**Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition**

En 1999 déjà, le Plan général d'affectation de Chésereux affectait ce secteur en zone intermédiaire à traiter par plan spécial, tandis que le développement en zone à bâtir pour l'habitation est prévu dans le Plan directeur communal de 2008 comme secteur à développer à court-moyen terme (5-10 ans).

- b. Nous sommes informés que la commune serait-elle aussi aidée financièrement à un taux de 25 % par le promoteur sur les aménagements des accès communaux, donc gagnante aussi.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Tout propriétaire d'un bien-fonds doit payer une taxe participant aux financements d'équipements communautaires lorsque des mesures d'aménagement du territoire augmentent la valeur de son terrain, conformément au « Règlement communal sur la participation des propriétaires au financement de l'équipement communautaire ».

- c. Nous demandons à garder accès à des parties de vue sur le Jura suffisantes pour chaque propriétaire depuis son domicile. Ainsi le promoteur doit laisser soit des espaces vides suffisamment larges entre les bâtiments, soit abaisser certaines parties de bâtiment à un étage+ toit seulement, sur les trois emplacements prévus.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Par égalité de traitement, le projet respecte les mêmes règles de la hauteur à la corniche (6.00 m) et de la hauteur au faite (10.00 m) de la zone d'extension village adjacente.

Les distances des constructions par rapport aux limites parcellaires sont de 6.00 m pour la zone d'extension village. Les périmètres d'implantation du présent PQ indiquent des gabarits maximum qui incluent tous les avant-corps des constructions. Ceux-ci sont situés à 12.00 m du bien-fonds n° 480, à 6.00 m au point le plus proche de la limite parcellaire du bien-fonds n° 953 et à 12.30 m au point le plus éloigné de la limite parcellaire du bien-fonds n° 84.

A noter que le droit à la vue n'est pas protégé en droit public.

8. Au vu de ce qui précède, nous vous saurions grés de bien vouloir mettre en place une séance de conciliation pour ce nouveau projet d'enquête afin que nous puissions évoquer nos points de vue respectifs. Nous souhaiterions également avoir accès aux plans architecturaux plus détaillés, du PQ prévu sur la parcelle 117.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Une séance de conciliation s'est déroulée le 22 juin 2016, en présence notamment de l'architecte qui a présenté les plans architecturaux d'implantation des futures constructions.

Opposition n° 2

de Mme et M. Alida et Philip Robinson du 29 avril 2016

1. Réponse de la Municipalité aux opposants.
 - a. N'ayant pas reçu de réponse officielle à notre lettre datée du 27 février 2014, nous maintenons notre opposition initiale.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »**Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition**

Se référer à la réponse de l'opposition n° 1 issue de l'enquête publique complémentaire traitée au point 1a.

2. CUS.

- a. le CUS initial proposé dans la première mise à l'enquête du plan de quartier était de 0.54. Ce CUS déjà trop élevé pour un quartier de « moyenne » densité prévu au départ a encore été augmenté à 0.60 ce qui va clairement à l'encontre d'une logique de quartier en harmonie avec les parcelles avoisinantes. De plus, la Commune fait partie depuis peu du Parc Jura Vaudois, dont l'objectif est de préserver et valoriser les campagnes et non pas de transformer celles-ci en zones urbaines.
- b. En conséquence, notre requête a pour objectif de vous demander de visualiser le premier lotissement côté Jura en venant de Crassier (Route de Crassier 92-98) construit avec un CUS de 0.35 et qui démontre déjà une forte densité. Qu'advierait-il en amont d'une même disposition mais avec un CUS 0.60 et ceci en bordure d'une zone agricole et à l'entrée du parc Jura Vaudois?
- c. Quiconque aime Chésereux ne pourrait que constater une dégradation importante de ce beau village.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Se référer à la réponse de l'opposition n° 1 issue de la première enquête publique traitée au point 3a, b et c.

Le développement du secteur est cohérent en aménagement du territoire puisqu'il remplit une « dent creuse » de l'urbanisation, attenante à de la zone à bâtir de deux côtés. Il est prévu depuis plusieurs années dans les planifications communales. En 1999, le Plan général d'affectation de Chésereux affectait ce secteur en zone intermédiaire à traiter par plan spécial, tandis que le développement en zone à bâtir pour l'habitation est prévu dans le Plan directeur communal de 2008 comme secteur à développer à court – moyen terme (5-10 ans). Ces planifications ont été approuvées par le Département.

Finalement, la zone de verdure (parcelle 829) bordant le PQ est maintenue, ce qui permettra d'assurer la transition paysagère entre le domaine bâti et l'espace agricole.

3. Limite d'implantation.

- a. Nous avons bien noté l'abaissement des toits à la hauteur réglementaire et le maintien de la distance de 6 mètres de la limite d'implantation sur toute la longueur mais avec une avancée de 8 mètres en direction du Jura, ce qui nous priverait de soleil et de vue sur les 2/3 de la parcelle. Le tiers restant donnera sur un parking qui créerait des nuisances visuelles et sonores conséquentes, d'où une dévalorisation importante de la valeur de notre terrain.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Par égalité de traitement, le projet respecte les mêmes règles de la hauteur à la corniche (6.00 m) et de la hauteur au faîte (10.00 m) de la zone d'extension village adjacente.

Les distances des constructions par rapport aux limites parcellaires sont de 6.00 m pour la zone d'extension village. Les périmètres d'implantation du présent PQ indiquent des gabarits maximum qui incluent tous les avant-corps des constructions. Ceux-ci sont situés à 12.00 m du bien-fonds n° 480, à 6.00 m au point le plus proche de la limite parcellaire du bien-fonds n° 953 et à 12.30 m au point le plus éloigné de la limite parcellaire du bien-fonds n° 84.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

Enfin, toutes les places de stationnement, à l'exception des places visiteurs, doivent être réalisées dans un garage enterré.

A noter que le droit à la vue ou à l'ensoleillement n'est pas protégé en droit public.

4. Accès.

- a. La problématique de l'accès par le chemin de la Pegnulaz demeure. La question des conséquences relatives à une augmentation de la desserte résultant d'une implantation de nouvelles habitations dans un quartier à densité plus grande que le centre du village n'a en effet pas été adressée.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Le chemin de la Pegnulaz qui prendra fin au niveau du « Closelet », garantit un caractère tranquille du quartier, ne desservant que les futurs habitants et les éventuels visiteurs. Le nombre de places de stationnement limitées selon les normes VSS (estimées à 33 places), ainsi que la proximité aux arrêts de bus « Chésereux Poste » et « Chésereux, Au Courtillet », limitent le trafic automobile.

5. Points nouveaux relevés dans l'enquête complémentaire.

- a. Nous avons été surpris d'apprendre qu'une forme de spéculation par le biais d'un troc de terrains constructibles et non-constructibles entre deux communes aussi différentes était en cours. Ceci nous amène à questionner la responsabilité incombant aux communes de veiller au respect de l'esprit de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). En l'espèce, assistons-nous ici à un reclassement de terrains visant à l'application de ladite loi, ou à une opération purement financière ?
- b. La conséquence ne pourrait-elle pas amener à un déséquilibre entre communes-celles valorisant la vie de village et les autres devenant de véritables agglomérations urbaines à forte densité. En l'espèce, nous souhaiterions avoir de plus amples renseignements concernant les intentions de la Commune à ce sujet ainsi que les conventions liées à la vente du terrain en question à Bassins.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

L'échange de terrains en zone à bâtir est prévu par la loi pendant une période transitoire. Cette période transitoire est valable tant que les planifications cantonales, par le biais de la mise en vigueur du Plan directeur cantonal (PDCn), se conforment à la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). En ce sens, l'art. 52a al. 2 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) permet des développements en zone à bâtir, à condition que ceux-ci soient compensés par le déclassement d'une autre zone à bâtir dans la même ou une autre commune vaudoise.

Quant aux conditions de vente, il s'agit d'un accord de gré à gré entre les propriétaires des terrains de Chésereux et la commune de Bassins. La Municipalité de Chésereux n'est pas concernée par cet échange financier en zone à bâtir.

Les taux de croissance en habitants sont fixés par le Canton et validés par le Conseil d'Etat. Ils sont répartis équitablement sur le territoire vaudois en tenant compte des caractéristiques de chaque commune : agglomérations, centres régionaux, locaux et communes hors-centres.

Chésereux n'est pas considéré comme un centre. En ce sens, la croissance est limitée à hauteur de 1 % par année, sur la base de la population recensée au 31 décembre 2008.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

6. Au vu de ce qui précède, nous vous saurions grés de bien vouloir mettre en place une séance de conciliation pour ce nouveau projet d'enquête afin que nous puissions évoquer nos points de vue respectifs.

Une séance de conciliation s'est déroulée le 22 juin 2016.

Opposition n° 3

de Mme Benedikte Verghote et M. Markus Zbinden du 29 avril 2016

1. Réponse de la Municipalité aux opposants.
a. D'abord on aimerait bien noter qu'on n'a pas encore reçu une réponse officielle à notre opposition au Plan de Quartier « Le Closelet » soumise à l'enquête publique du 30 janvier au 3 mars 2014. On estime pour cela que notre opposition de février 2014 est encore valable.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Se référer à la réponse de l'opposition n° 1 issue de l'enquête publique complémentaire traitée au point 1a.

2. Les modifications ne répondent pas suffisamment aux objectifs précisés par le SDT que l'habitation et les activités doivent être compatibles avec l'habitation et que le quartier doit assurer une bonne intégration des nouveaux bâtiments au regard du tissu bâti voisin par des principes urbains et architecturaux adaptés.
a. Le IUS de 0.60 n'est pas en harmonie avec le tissu bâti avoisinant (0.35).

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Se référer à la réponse de l'opposition n° 1 issue de la première enquête publique traitée au point 3a, b et c.

- b. Des activités professionnelles ne sont pas compatibles avec l'habitation du voisinage.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Se référer à la réponse de l'opposition n° 1 issue de la première enquête publique traitée au point 6a.

- c. Le plan modifié ne prend pas en compte suffisamment l'architecture des bâtiments avoisinants. Concrètement, le quartier ne prend pas en compte l'aspect architectural de notre véranda et terrasse nouvellement construites en 2013 avec point architectural principal une vue dégagée sur le Jura. Au moment d'accorder le permis de construction (2013) la Municipalité n'a rien communiqué du plan « Le Closelet » même si elle était déjà au courant de ce projet (comme documenté dans la chronologie). Soit le plan de quartier doit être adapté ou une récompense donnée pour la perte de valeur et les modifications dans la construction de la véranda qui seraient nécessaires si le projet se réalise.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Les règles applicables à l'urbanisation et à l'architecture s'apparentent aux règles de la zone d'extension village adjacente, notamment la hauteur à la corniche (6.00 m) et la hauteur au faîte (10.00 m).

Concernant l'IUS, il est certes plus élevé; toutefois, les périmètres d'implantation des futures constructions sont larges pour permettre un minimum de souplesse dans l'implantation des constructions. Il s'agit de gabarits maximum comprenant tous les avant-corps des constructions, par exemple, balcons, marquises, avant-toits, bow-window, etc. En réalité, les emprises des constructions seront plus petites que les périmètres d'implantation indiqués sur le plan.

Les distances des constructions par rapport aux limites parcellaires sont de 6.00 m pour la zone d'extension village. Or, les périmètres d'implantation du présent PQ sont situés à 12.00 m du bien-fonds n° 480, à 6.00 m au point le plus proche de la limite parcellaire du bien-fonds n° 953 et à 12.30 m au point le plus éloigné de la limite parcellaire du bien-fonds n° 84.

Par ailleurs, le développement du secteur est prévu depuis plusieurs années dans les planifications communales. En 1999, le Plan général d'affectation de Chésereux affectait ce secteur en zone intermédiaire à traiter par plan spécial, tandis que le développement en zone à bâtir pour l'habitation est prévu dans le Plan directeur communal de 2008 comme secteur à développer à court – moyen terme (5-10 ans). Ces planifications ont été approuvées par le Département et sont à disposition du public.

Finalement, le droit à la vue ou à l'ensoleillement n'est pas protégé en droit public.

3. Le plan de quartier ne respecte pas le Schéma directeur intercommunal d'Asse-Boiron qui précise que Chésereux n'est pas considérée comme un centre local d'urbanisation. En plus, le taux de croissance et le horizon de temps de 23 ans n'est pas compatible avec les versions des législations actuellement en vigueur. le Plan Directeur Cantonal (PDCn) mesure A 11 et art. 15 de la Loi Fédérale sur l'aménagement du territoire - LAT qui précisent un horizon de temps de 15 ans.

Même avec les modifications on atteint un taux de croissance nettement au-dessus de 15 % à 2023 prenant en compte tous les projets prévus et un calcul de capacité d'accueil selon la MADR adaptée à l'état réel réduisant la capacité d'accueil de 195 à 124 habitants qui encore sous-estime le vrai potentiel.

Ci-dessous vous trouverez quelques exemples - qui ne représentent pas une liste exhaustive - des projets qui ont résulté en des capacités d'accueil additionnelles :

- a. Parcelle 96 et parcelle 97: l'enquête publique montrait la construction de 20 appartements résultant en une capacité des habitants de 42 au lieu des 20 dans le calcul. Pour référence pour la parcelle 53, on parle de 20 logements avec 50 habitants.
- b. Nouvelles constructions en Florettaz.
- c. Le plan de développement « En la Fin » (PDCOM 401 mesure d'aménagement 401; modification qui annule la clause « La Municipalité de Chésereux s'est donc déterminée sur ce point et a opté pour reporter un éventuel projet sur le secteur « En la Fin » au-delà de 2023).
- d. Développement de Bonmont (enquête publique). Prenant en compte :
 - i. Les 60 habitants pour « Le Closelet »,
 - ii. 22 habitants de plus pour le développement de parcelles 96-97 (presque fini) et
 - iii. une estimation des habitants pour le développement de « En la Fin » ie 60 habitants on aura déjà atteint une croissance de -23 % dans l'année 2023 ce qui n'est pas dans l'esprit des législations mentionnées.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Se référer à la réponse de l'opposition n° 1 issue de la première enquête publique traitée au point 2a et à la réponse de l'opposition n° 1 issue de l'enquête publique complémentaire traitée au point 4a.

4. Les modifications ne respectent pas les objectifs du PNR Jura vaudois dont Chésereux appartient qui précisent de valoriser et développer de façon harmonieuse le patrimoine bâti villageois.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Le développement du secteur est cohérent en aménagement du territoire puisqu'il remplit une « dent creuse » de l'urbanisation, attenante à de la zone à bâtir de deux côtés. Il est prévu depuis plusieurs années dans les planifications communales. En 1999, le Plan général d'affectation de Chésereux affectait ce secteur en zone intermédiaire à traiter par plan spécial, tandis que le développement en zone à bâtir pour l'habitation est prévu dans le Plan directeur communal de 2008 comme secteur à développer à court-moyen terme (5-10 ans). Ces planifications ont été approuvées par le Département.

Finalement, la zone de verdure (parcelle 829) bordant le PQ est maintenue, ce qui permettra d'assurer la transition paysagère entre le domaine bâti et l'espace agricole.

9. Procédure de légalisation du plan de quartier et calendrier pour la mise en œuvre

Après l'adoption par le Conseil communal du PQ (plan et règlement, (édition 15.07.2016)), le dossier avec toutes les pièces utiles sera envoyé au Département compétent pour approbation préalable par la Cheffe du Département.

Le Département notifiera aux opposants la décision communale sur leurs oppositions contre laquelle un recours à la Cour de Droit administratif et public peut être déposé (art. 60 LATC).

De plus, conformément à l'article 109, alinéa 1 de la Loi sur l'exercice des droits politiques (LEDP), la commune fait afficher au pilier public dans les trois jours qui suivent la notification de l'approbation préalable du plan de quartier, qui est susceptible d'un référendum dans les 30 jours.

Après traitement du recours éventuel et vote sur le référendum, selon l'issue de ces démarches, le dossier est mis en vigueur par le Département compétent.

./.

Adoption du plan de quartier (PQ) « Le Closelet »**10. Conclusion**

En conséquence, la Municipalité prie Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Chésereux

- dans sa séance du 6 octobre 2016
- vu le préavis municipal 8/2016
- entendu les rapports des commissions chargées d'examiner cet objet
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

Décide

- **d'adopter le plan et le règlement du plan de quartier (édition 15.07.2016), résultant de l'enquête publique du 30 janvier 2014 au 3 mars 2014 et de l'enquête publique complémentaire du 1^{er} avril 2016 au 2 mai 2016,**
- **d'adopter les réponses aux oppositions formulées lors de l'enquête publique du 30 janvier 2014 au 3 mars 2014 et lors de l'enquête publique complémentaire du 1^{er} avril 2016 au 2 mai 2016, telles que proposées dans le présent préavis,**
- **d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier.**

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 22 août 2016 pour être soumis au Conseil communal de Chésereux.

Au nom de la Municipalité

La Syndique

M. Locatelli


La Secrétaire

F. Monnaert-Chambaz

Annexes

1. Plan de quartier soumis à l'enquête publique du 30 janvier 2014 au 3 mars 2014 (plan + règlement – édition 10.01.2014)
2. Plan de quartier soumis à l'enquête publique complémentaire du 1^{er} avril 2016 au 2 mai 2016 (plan + règlement – édition 01.03.2016)
3. Plan de quartier pour le Département (plan + règlement – édition 15.07.2016)
4. Opposition de Mme et M. Séverine et Pascal Gautier, M. Jean-Marie Scherrer, Mme et M. Doris et Alexander Heuss, Mme et M. Catherine et Herman Both, datée du 1^{er} mars 2014
5. Opposition de Mme et M. Alida et Philip Robinson, datée du 27 février 2014
6. Opposition de Mme Benedikte Verghote et M. Markus Zbinden, datée du 21 février 2014
7. Opposition de Mme et M. Séverine et Pascal Gautier, M. Jean-Marie Scherrer, Mme et M. Catherine et Herman Both, datée du 30 avril 2016
8. Opposition de Mme et M. Doris et Alexander Heuss, datée du 30 avril 2016
9. Opposition de Mme et M. Alida et Philip Robinson, datée du 29 avril 2016
10. Opposition de Mme Benedikte Verghote et M. Markus Zbinden, datée du 23 avril 2016