



Municipalité de Servion

Servion, le 11 juillet 2012

Au Conseil communal
1077 Servion

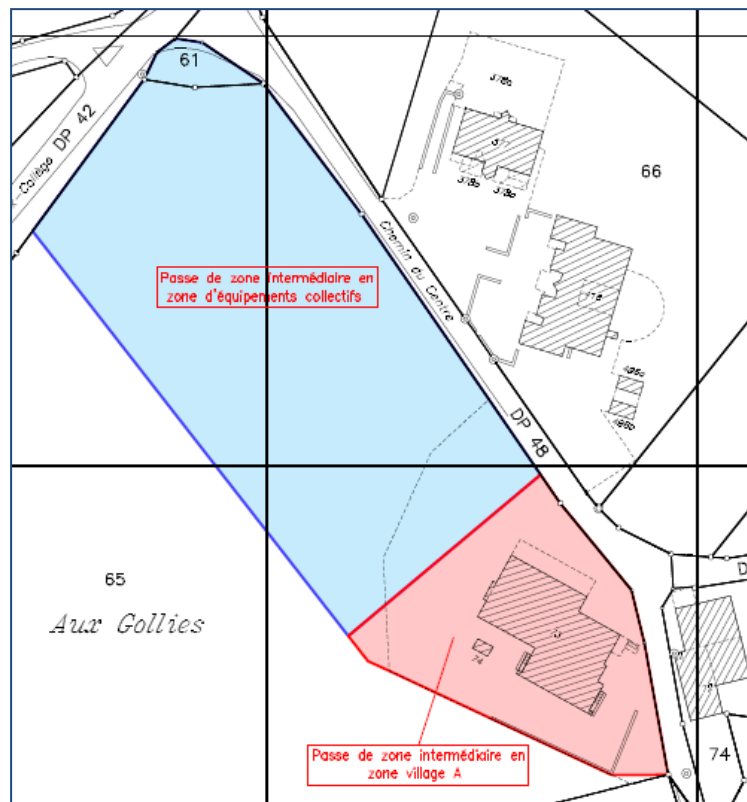
Préavis municipal no 17-2012

concernant :

Modification partielle du PGA du 10.01.2006
Modification de la zone intermédiaire sur les parcelles 61 et 65 de Servion

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La modification partielle du PGA qui est soumise à l'approbation du Conseil communal concerne les parcelles 61 et 65 situées au Chemin du Centre, en face des bâtiments communaux abritant la poste et le magasin.



Ces parcelles sont situées dans un espace stratégique défini dans le plan directeur communal de 1996, selon les chapitres 2.23 et 3.23 du PDCom. Une partie de cet espace est destinée à des constructions d'utilité publique liées au développement du village.

Depuis 2007, la Municipalité est en discussion avec la famille Destraz dans le but de fractionner la parcelle 65 de la manière suivante :

- Constitution d'une parcelle de 2'970 m², à détacher de la parcelle 65, à l'emplacement de la ferme, avec un classement proposé en "zone village A" (selon les dispositions du règlement du PGA actuel).
- Constitution d'une parcelle de 7'564 m² à détacher de la parcelle 65, avec un classement en zone d'équipements collectifs, en vue d'une vente à la Commune de Servion.
- Le solde de la parcelle 65, soit 31'158m² moins 10'343m² = 20'815 m² reste colloqué en zone agricole.

Si ce dossier a pris du retard, c'est à cause du décès de Jean-Robert Destraz le 12 décembre 2008. Ses héritiers sont sa femme Mme Besma Tahy Destraz, leurs deux enfants communs et M. Frédéric Destraz, fils d'un premier lit. La multiplication des interlocuteurs a compliqué les négociations et le traitement du dossier.

Mise à l'enquête publique de la modification partielle du PGA

Durant la période du 17 février au 20 mars 2009, la modification partielle du PGA du 10.01.2006 a été mise à l'enquête publique avec le plan de situation et le rapport de conformité selon l'art. 47 OAT.

Il n'a été enregistré aucune opposition au cours de cette enquête publique.

Position de la Municipalité

Le plan directeur communal de 1996 (PDCom) met en évidence l'aspect stratégique du développement futur du centre du village par la création notamment de réserves de terrains pour les générations futures.

A ce stade des réflexions relatives au développement du village et spécialement sur la réorganisation territoriale, la zone d'équipement collectif au centre du village doit permettre d'accueillir un bâtiment scolaire. Il s'agit de séparer la surface nécessaire à cet effet de la partie de parcelle portant la ferme de l'Hoirie Destraz.

Le classement en zone village A de cette partie de parcelle est une opération logique. Une ferme en zone d'équipement collectif n'a pas de sens. Ce classement ne péjorera pas l'harmonie de ce quartier étant donné que les volumes actuellement construits sur cette parcelle ne pourront pas augmenter. En effet, les bâtiments en zone village A doivent s'apparenter à ceux qui y existent déjà et le COS et le CUS applicable limitent les possibilités constructives. En l'occurrence, il apparaît que seule l'affectation des volumes intérieurs pourra être modifiée par la création d'un certain nombre d'appartements, tout en respectant le caractère actuel des constructions.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Servion

- vu le préavis municipal No 17/2012 du 11 juillet 2012
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

- **d'adopter la modification partielle du PGA conformément aux plans mis à l'enquête publique du 17 février au 20 mars 2009.**

Au nom de la Municipalité

Le Syndic



Gilbert Cuttelod



La Secrétaire



Claudine Monney

Servion, le 11 juillet 2012

Municipaux responsables : Cédric Matthey et Gilbert Cuttelod



Space planning
Architecture
Urbanisme
Management de projets



Commune de Servion Modification au PGA Rapport de conformité 47 OAT



Le 15 janvier 2009

ABA& Partenaires SA
Av. de Rumine 20
1005 Lausanne
tél. 021 721 26 26
fax 021 721 26 27
info @aba-partenaires.ch

SOMMAIRE

0. Présentation résumée	p. 3
0.1 Présentation/objectif	p. 3
0.2 Planification et législation de rang supérieur	p. 4
0.3 Planification et législation communales en vigueur	p. 6
0.4 Autres contraintes légales importantes	p. 9
0.5 Chronologie	p. 9
1. Recevabilité	p. 10
1.1 Acteur pour l'élaboration du PPA	p. 10
1.2 Information importante	p. 10
2. Justification	p. 11
2.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir	p. 11
2.2 Caractéristiques spécifiques à la modification de la zone	p. 14
2.3 Equipement du terrain	p. 15
3. Conformité	p. 16
3.1 Protection du milieu naturel	p. 16
3.2 Création et maintien du milieu bâti	p. 16
3.3 Développement de la vie sociale et décentralisation	p. 17
3.4 Maintien des sources d'approvisionnement	p. 17

Annexes

Modification du règlement et modification du PGA

0. PRESENTATION RESUMEE

0.1 PRESENTATION / OBJECTIF

La Commune de Servion se trouve devant l'opportunité d'acquérir une partie de la parcelle 65 destinée, selon le plan directeur à une zone d'équipements collectifs.

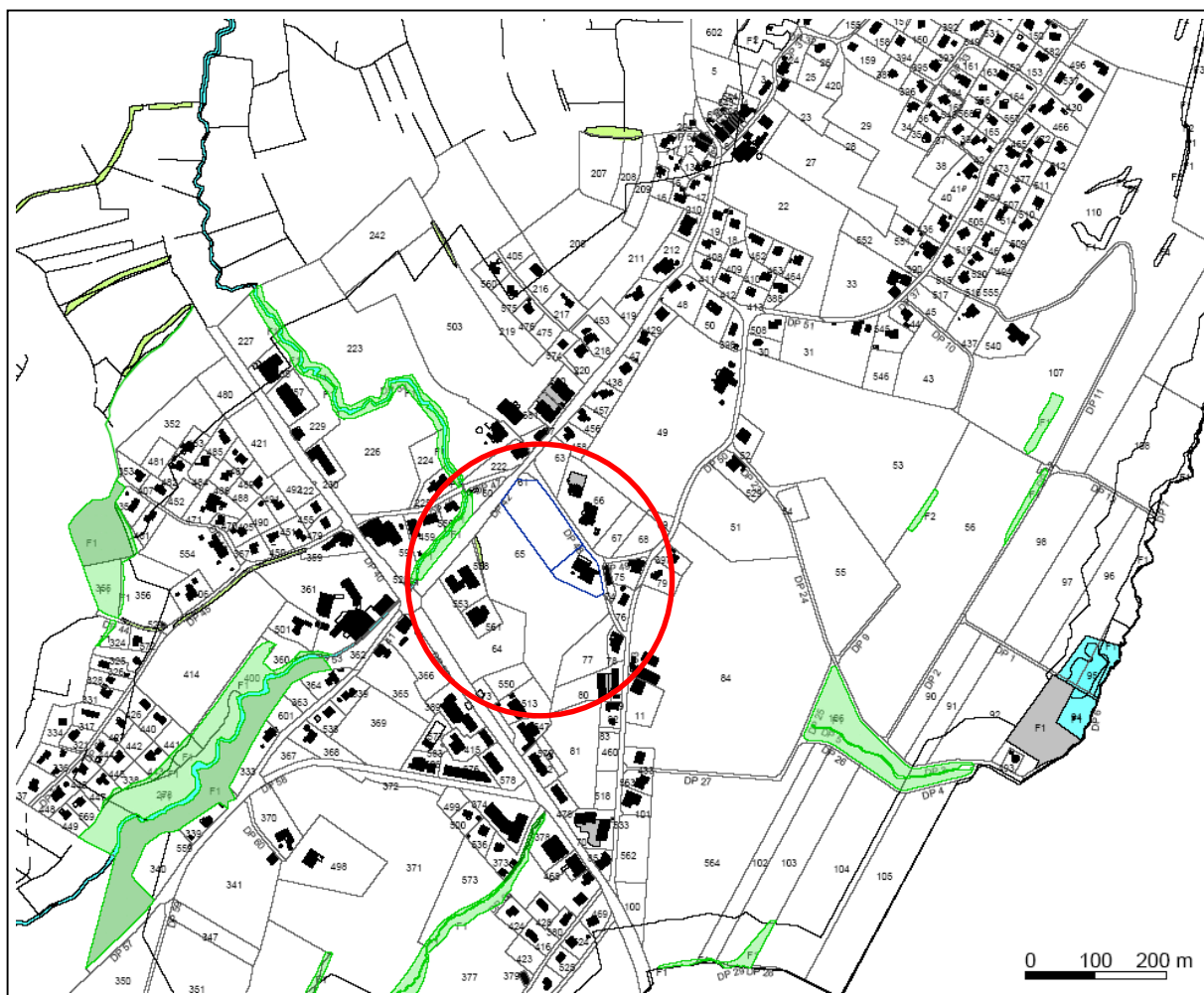
Données géographiques :

La parcelle 65 est située au centre de Servion au lieu dit « Aux Gollies ».

Les coordonnées géographiques moyennes au centre du secteur concerné sont :

Y : 549 620 X : 158 110

Plan de situation



Terrain :

La parcelle 65 est actuellement propriété de la famille Besma et Jean-Marc Detraz. De cette parcelle 1 ha se situe en zone intermédiaire et 2,1 ha en zone agricole. 10'355 m2 passent du statut de zone intermédiaire à celui de zone constructible.

La Commune peut acquérir une surface de 7371 m2 à détacher de la parcelle 65, afin de développer les objectifs du plan directeur communal.

Le reste de la parcelle situé en zone intermédiaire, d'une superficie de 2970 m2 et sur laquelle se trouve le bâtiment de l'ancienne ferme, sera affecté en zone d'habitation du type « Zone village A ».

La parcelle 61 incluse dans la zone intermédiaire et appartenant à la commune de Servion est également intégrée dans la modification de la zone.

0.2 PLANIFICATION ET LEGISLATION DE RANG SUPERIEUR

Législation en vigueur

Référence à :

- Article 15 de la LAT ;
- Article 51 de la LATC

Selon le règlement communal sur l'aménagement du territoire, le terrain se trouve actuellement en zone intermédiaire.

En vertu de l'article 15 LAT, la destination actuelle du terrain ne permet pas de construction sur celle-ci.

Cependant, au regard de l'article 51 LATC, *le classement en zone dite « d'édifices publics ou de constructions et d'aménagements d'utilité publique » peut être justifié par la simple prévision d'un besoin futur pour autant qu'il soit défini exactement et apparaisse vraisemblable.*

Dans le cas précis, le secteur de la parcelle 65 avait été placé en zone intermédiaire lors de l'élaboration du plan général d'affectation en prévision de l'extension du centre. Le déclassement en zone constructible, concrétise cette intention.

Plan directeur cantonal

La nouvelle affectation prend en compte le Plan directeur cantonal du 1^{er} août 2008 (PDCn). Il suit notamment les lignes directrices, lignes d'actions et mesures suivantes :

Référence aux lignes directrices :

- **Coordonner mobilité, urbanisation et environnement** et à la ligne d'action suivante qui la sous-tend :
 - Localiser l'urbanisation dans les centres
- **Renforcer la vitalité dans les centres** et aux lignes d'action suivantes qui la sous-tendent :
 - Stimuler la construction de quartiers attractifs
 - Optimiser l'implantation des espaces publics

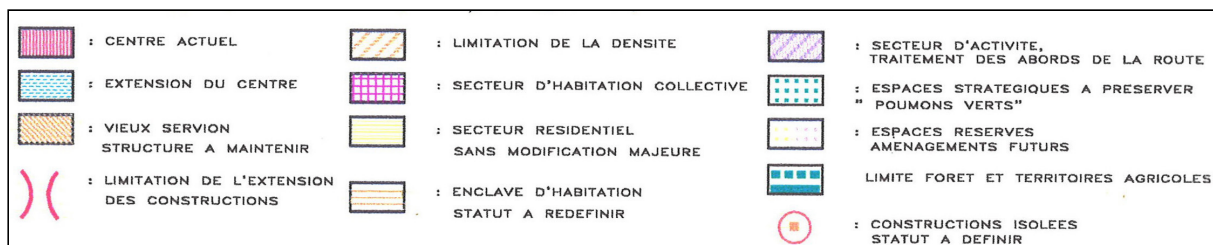
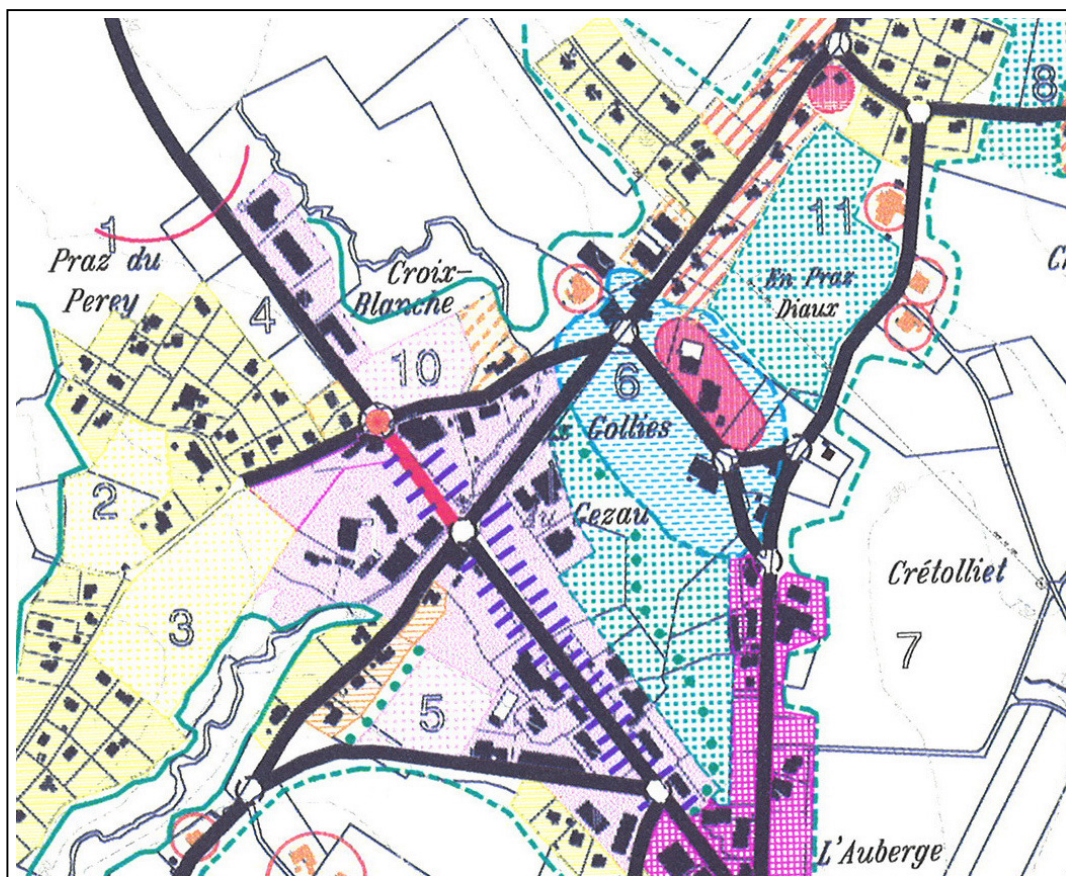
Référence aux mesures :

- B12 - Consolider le réseau de centre dans les régions
- B33 - Affectations mixtes
- B34 - Espaces publics

0.3 PLANIFICATIONS ET LEGISLATION COMMUNALES EN VIGUEUR

Plan directeur communal - 1996 (PDCom)

Le secteur considéré constitue un espace stratégique selon les chapitres 2.23 et 3.23 du PDCom.



Sur le plan, il concerne les zones centre et extension du centre.

La modification du plan général d'affectation tient compte des objectifs définis dans le plan directeur de la commune de Servion qui souligne les points suivants :

3.23 LES ESPACES STRATEGIQUES

Remarque liminaire

Bien que la plupart de ces espaces soient en main privées, les Autorités sont attentives à leur devenir.

L'utilisation qui sera en faite, et les aménagements susceptibles d'y être réalisés, auront une incidence importante sur l'ensemble du secteur auquel ils appartiennent.

But général

B 3 Utiliser les espaces stratégiques pour équilibrer l'aménagement et l'importance des différents pôles et du centre, et créer des réserves pour les générations futures.

O OBJECTIFS (O)

O 3.1 Définir le rôle et la vocation de chaque espace en fonction de sa situation, des besoins et des vœux de la collectivité et en correspondance avec les objectifs de l'organisation du territoire.

M PROGRAMME DES MOYENS

M 3.11 Mise en réserve et définition d'un statut pour les terrains situés près d'équipements ou complémentaires à l'aménagement d'une zone.
 - Aux Gollies (6)
 - Aux Lanciaux (5)
 - En Praz Bovet (10)

0.4 AUTRES CONTRAINTES LEGALES IMPORTANTES

En dehors du statut de zone intermédiaire, aucune contrainte légale majeure (naturelle, eau, sol, forêt, etc.), n'apparaît dans le plan directeur cantonal et les autres plans ou réglementations (nationale, cantonale et communale). De plus, la destination même du terrain est prévue pour l'extension du centre de Servion.

0.5 CHRONOLOGIE

Concertation et accords préliminaires

Suite à la décision des propriétaires de vendre la parcelle 65 et le bâtiment édifié sur celle-ci, un accord préliminaire a été passé entre ces derniers et la Commune de Servion.

Cet accord prévoit l'achat par la commune de 7371 m² de terrain au prix du terrain agricole. En contre partie la légalisation en zone constructible des 2970 m² sur lesquels se trouve le bâtiment de l'ancienne ferme et la parcelle 369 sera accordée au vendeur¹.

Un rapport de faisabilité du projet a été remis au Service du Développement Territorial le 7 mars 2008 pour un premier préavis suivi le 17 avril 2008 d'une réponse favorable pour autant que des règles permettant de maintenir le caractère actuel des constructions et que le secteur « Aux Lanciaux » (parcelles n°369 et 368 partiellement) soit affecté de manière à développer une forme d'habitat en adéquation avec l'exigence du PDCn.

Le dossier a été déposé auprès des Services de l'Etat durant l'été 2008.

Les remarques des services ont été rendues dans un rapport daté du 02 décembre 2008.

Les corrections demandées ont été intégrées dans le dossier remis au SDT pour une ultime vérification en janvier 2009.

¹ Selon accord du 27 février 2008

1. RECEVABILITE

1.1 ACTEURS POUR L'ELABORATION DU PPA

La présente modification au PGA est présentée par la Commune de Servion

L'étude et le présent rapport sont faits par le bureau d'urbanisme ABA & Partenaires SA à Lausanne.

La base cadastrale et le plan de modification du PGA sont fournis par le bureau technique Stuby & Völlmy géomètres à Mézières.

1.2 INFORMATION PUBLIQUE

Conformément à l'article 3 LATC, une séance d'information à la population aura lieu lors de la mise à l'enquête publique du plan.

2. JUSTIFICATION

2.1 NECESSITE DE LEGALISER EN ZONE A BATIR

2.1.1 Evaluation des besoins

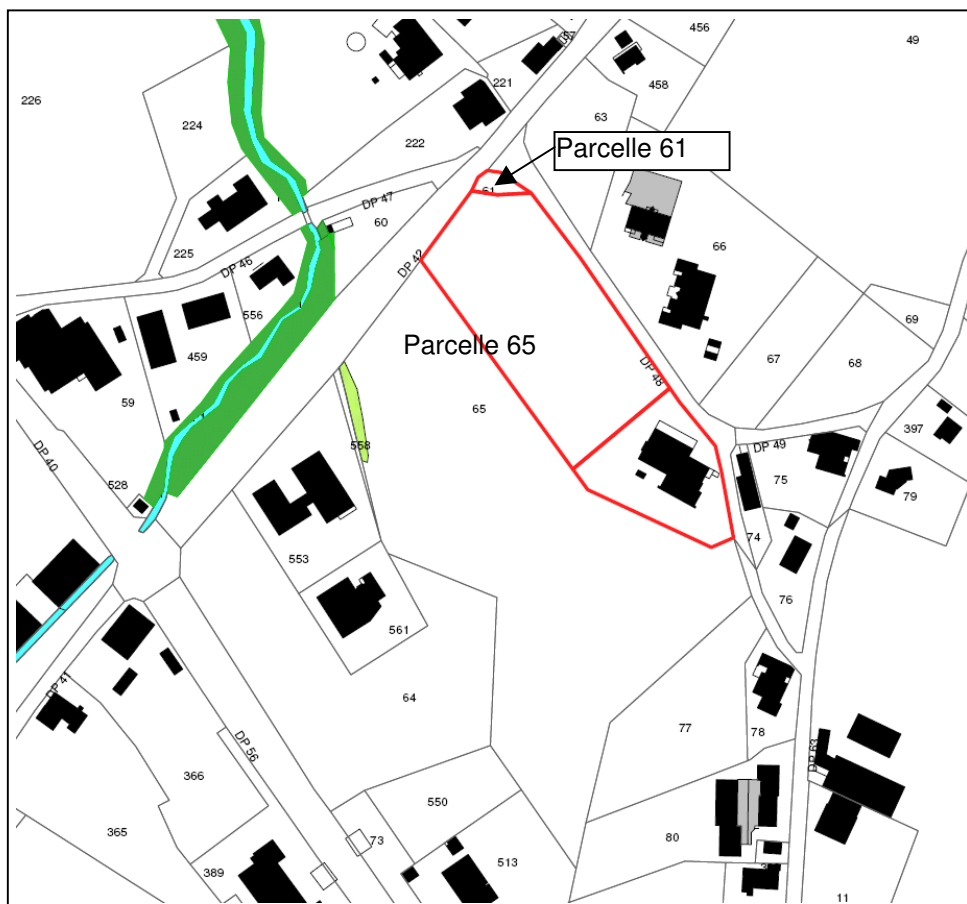
Lors de la présentation de l'étude de faisabilité, le Service du développement territorial a procédé à un contrôle des capacités constructives des zones à bâtir. La vérification a été faite par le biais de l'aperçu de l'état de l'équipement mis à jour et par l'estimation de la capacité des zones à affecter. Il en ressort que la capacité totale est de 154 habitants.

Ce chiffre dépasse légèrement le taux de 13.5% défini par le PDcn quant au développement de la population de la zone ($13.5\% \times 1044 \text{ habitants} = 141 \text{ habitants}$).

Cependant, aux vues de l'intérêt majeur de réaliser un objectif important du PDCom, en faveur de l'intérêt général, ce léger excédent, selon les services de l'Etat, peut être admis.

D'autre part, le classement en zone « Village » du bâtiment de l'ancienne ferme permet de donner un statut juridique à ce dernier et va aussi dans le sens d'un renforcement du Centre.

2.1.2 Aire d'étude



L'aire d'étude élargie prend en considération les parcelles voisines propriétés de la Commune de Servion et la parcelle 67, également colloquées en zone d'équipements collectifs.

Les autres parcelles situées à proximité sont légalisées en zone village A.

Propriété concernées par la modification

Propriétaires	N°	Superficie	
Commune de Servion	61	186 m ²	
Besma et Jean-Marc Detraz	65	31'157 m ²	

Propriétés voisines communales

Propriétaire	N°	Superficie	
Commune de Servion	63	2'521 m ²	
Commune de Servion	66	7'222 m ²	
Commune de Servion	68	2'400 m ²	
Commune de Servion	74	512 m ²	
Commune de Servion	75	1'636 m ²	

2.1.3 Disponibilité du site

Contraintes résultant d'autres planifications.

La parcelle concernée n'est soumise à aucune contrainte résultant d'autres planifications. Elle n'est pas soumise à des dangers naturels ni à des risques de pollution.

Accessibilité mobilité

Le centre de Servion est desservi par une ligne des Transports Lausannois à raison d'un bus toutes les demi-heures aux heures de pointe (7h00–8h00 et 16h00–18h00)

Il est également bien relié par les chemins piétons.

Un accès reliant le chemin public au Nord de la parcelle est prévu.

2.1.4 Mesures d'accompagnement publiques et privées

Mesures foncières :

Un redécoupage parcellaire sera effectué lors de la concrétisation des transactions.

2.2 CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES A LA MODIFICATION DE LA ZONE

2.2.1 Secteur passant en zone d'équipements collectifs

Données quantitatives

Partie de la parcelle 65 destinée à la zone d'équipements collectifs : 7'371 m²

Parcelle 61 : 186 m²

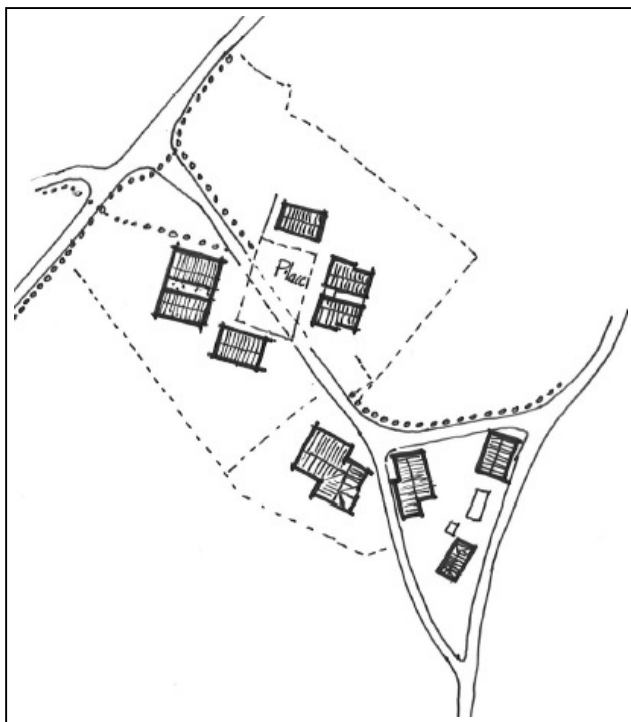
Densité

La densité appliquée est celle de la zone d'équipements collectifs.

Projet Urbanistique

Créé par l'implantation de deux premiers bâtiments contenant différents services et commerces, le centre géographique de la Commune (centre villageois) peut prendre sa valeur totale en complétant les équipements existants.

Du point de vue de son aménagement, des bâtiments reprenant la géométrie des deux premiers confirment la démarcation de l'implantation du bâti par rapport à l'implantation générale des autres constructions.



L'exemple ci-contre montre une possibilité d'aménagement avec la création d'une place centrale.

Réglementation

L'article 11 du règlement communal sur les constructions laisse à la Municipalité et à la Commission d'urbanisme la possibilité de déterminer l'implantation et le volume des constructions en fonction des affectations.

Dans la mesure où la Commune sera propriétaire de l'ensemble des parcelles du centre villageois, le projet urbanistique tel qu'il a été imaginé lors de l'élaboration du plan directeur communal devient réalisable.

Le nouveau secteur colloqué en zone d'équipements collectifs, sera soumis aux règles de cette zone telles qu'elles ont été indiquées dans le PGA et le règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions.

2.2.1 Secteur passant en zone village A

La zone village A est située à proximité du site. Elle est régie, dans le règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions, par l'article 9 (Zone village A) et les articles 24 à 73 (règles applicables à toutes les zones).

Ces règles sont retenues pour le secteur de terrain sur lequel se trouve le bâtiment de l'ancienne ferme.

Données quantitatives

Partie où se trouve le bâtiment de l'ancienne ferme à modifier en zone village A : 2'974 m²

Le reste de la parcelle 65 est maintenu en zone agricole comme indiqué dans le PGA.

Densité volumétrie et nombre de niveaux

La densité appliquée est celle de la zone village A.

L'application des articles 31 et 32 du règlement communal autorise un COS de 0.2 et un CUS de 0.5.

Dans le cas de la nouvelle parcelle de la ferme, cela donne le calcul suivant :

Surface bâtie au sol : $2974 \times 0.2 = 595 \text{ m}^2$

Surface brute de planchers : $2974 \times 0.5 = 1487 \text{ m}^2$

Selon l'article 35 le nombre de niveaux est limité à 2 niveaux + combles

La surface au sol de la ferme actuelle est de 690 m², son nombre de niveaux est de 3 + comble. En cas de transformation, une surface brute de planchers de 1487 m² est réaliste, compte tenu du volume du bâtiment et des surfaces maintenues en dépendances.

Bâtiment de l'ancienne ferme

Dans la mesure où le bâtiment serait maintenu, l'article 49 du règlement communal se référant à l'article 80 LATC autorise les transformations dans le volume existant. Après une analyse plus approfondie sur les possibilités de transformation et, compte tenu de l'état de vétusté du bâtiment, cette clause est jugée suffisante en cas de maintien du bâtiment.

Il a été également admis qu'en cas de démolition, un nouveau bâtiment répondant aux règles de la zone village A s'intégrerait correctement dans le tissu urbain du centre.



2.3 EQUIPEMENT DU TERRAIN

La parcelle est équipée et ne nécessite pas de construction de réseaux supplémentaires.

3. CONFORMITE

3.1 PROTECTION DU MILIEU NATUREL

Le projet se situe en contexte semi-urbain. Il ne porte pas atteinte aux bases naturelles de la vie. Il ne figure pas dans un inventaire ou plan de protection.

Impact sur l'environnement

Bruit

Degré de sensibilité au bruit :

Selon l'article 72 du règlement communal, le centre de Servion est soumis à un degré III de sensibilité au bruit.

Dans la réalité les nuisances dues au bruit restent faibles ou peu fréquentes. Cependant les degrés déjà fixés sont maintenus.

Air

Pas d'impact constaté.

Intégration au contexte naturel environnant

Volonté d'une mise en valeur des éléments d'identification paysager du centre de Servion.

3.2 CREATION ET MAINTIEN DU MILIEU BATI

Contribution du projet

Equilibre entre habitat et emploi :

Le projet contribue à cette demande dans la mesure où la zone d'équipements collectifs permet la création d'activités commerciales ou tertiaires.

Equilibre densification et transports publics :

Par le fait que le terrain se situe à proximité d'un point d'arrêt de transports public, le projet contribue à l'équilibre entre densification et dessertes en transports publics tel que préconisé dans le Plan directeur cantonal.

Economies d'énergie

Conformément à l'article 97 LATC du 23 mai 2006, les nouvelles constructions favoriseront l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables : De même, les nouvelles constructions respecteront, dans la mesure du possible, la norme SIA 380/1. Les transformations importantes des bâtiments existants devront être accompagnées de mesures destinées à les adapter à ces standards.

3.3 DEVELOPPEMENT DE LA VIE SOCIALE ET DECENTRALISATION

Vie locale et création d'espaces publics :

La contribution à la vie locale de la commune apparaît comme non négligeable.

3.4 MAINTIEN DES SOURCES D'APPROVISIONNEMENT

Atteintes

La modification du PGA n'a pas d'incidence sur les sources d'approvisionnement.

Lausanne le 15 janvier 2009
ABA/PN/ 9405-43/ T-U01 rap OAT
Ph. Noeninger

ABA & Partenaires SA
E- Mail [info @ aba-partenaires.ch](mailto:info@aba-partenaires.ch)