



1188 Gimel, le 25 avril 2014

Conseil Communal de
Gimel

Rapport de la Commission désignée pour l'adoption du Plan de quartier Closez-à-l' Orbannaz.

Adoption des réponses de la Municipalité suite aux oppositions issues de l'enquête publique du 11 mai au 10 juin 2009 et des enquêtes complémentaires du 1^{er} novembre au 30 novembre 2010 et du 10 janvier au 8 février 2014 du plan de quartier.

Préavis municipal 01-2014

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

La Commission composée de:

M. Gabriel Renaud, Président, rapporteur,

M. Sébastien Debonneville,

M. Gilbert Pittet.

S'est réunie à trois reprises soit le 22 avril 2014 en présence de M. Daniel Pasche, Président du syndicat d'Amélioration Foncière du Closez-à-l' Orbannaz et de Mme la Syndique Sylvie Judas. Le 24 avril 2014 nous avons reçu Mme Magali Zuercher, urbaniste et notre Syndique. Le 25 avril 2014, la commission a rédigé le présent rapport.

En raison de l'urgence du dossier confirmée par un courrier de M. Philippe Gmür, chef de service du Service du Développement territorial du 17 avril 2014

portant à la connaissance de la Municipalité que si l'adoption du Plan de quartier Closez-à-l' Orbannaz pouvait être validée par le Conseil Communal avant le 30 avril 2014, cela permettrait d'éviter le besoin de compenser la surface de zone à bâtir. Au vu de l'importance du dossier, la Commission vous présente donc le présent rapport dans le délai demandé.

Site et contexte

La commune de Gimel fait partie du district de Morges. De plus la commune est centre local. Le périmètre du PQ est situé à proximité du centre du village et constitue son extension à court et moyen terme.

Justification de la démarche

Conformément au plan général d'affectation de 1985, la mise en valeur du secteur Closez-à-l' Orbannaz implique une démarche de plan de quartier.

Compte tenu du foncier complexe (nombreuses parcelles de taille variable), une étude de faisabilité a été conduite de manière à traiter conjointement les aspects de planification et fonciers. Il est ressorti de cette étude que la constitution d'un syndicat d'améliorations foncières était l'outil foncier à retenir accompagné de l'élaboration d'un plan de quartier.

Historique du dossier

Une première séance d'information aux propriétaires a eu lieu en juin 2004. Elle a validé le principe d'une étude de faisabilité. Cette étude a été soumise à préavis des services en novembre 2005. Suite à la détermination des services, une consultation publique a été organisée du 15 mai au 15 juin 2006. Suite à cette démarche, une première séance du syndicat a eu lieu en novembre 2006.

Lors de sa première séance en janvier 2007, la commission de classification a décidé de :

- Mener à terme les modifications cadastrales de gré à gré, de mettre en place deux périmètres, l'un pour les parcelles construites, le sous-périmètre de plus-value et l'autre pour les parcelles non construites, le sous-périmètre du remaniement parcellaire.

- Admettre que pour les sous-périmètres, un indice d'utilisation du sol (IUS) identique de 0.4, selon l'ancien état parcellaire.
- Intégrer les parcelles 118, 130 et 886 (ancien état) dans le périmètre général pour faciliter la réalisation des équipements.
- Constituer un périmètre de plus-value pour les parcelles construites en limite de la rue Billard, de l'avenue de la Rosière et de la route du Moulinet.

Le dossier, composé du PQ et de l'étude AF (améliorations foncières), a suivi les procédures suivantes :

- Le dossier a été soumis à l'examen préalable le 17 décembre 2007.
- Il a été soumis à l'examen préalable complémentaire le 18 juillet 2008, avec le retour des services le 5 décembre 2008.
- Une première enquête publique a eu lieu du 11 mai au 10 juin 2009. Elle a suscité 53 oppositions, dont 3 portant exclusivement sur les aspects fonciers et traitées par le syndicat d'améliorations foncières. 26 oppositions ont été retirées.
- Pour répondre aux oppositions, le PQ a été modifié ainsi que les plans de l'étude AF, et envoyé pour un deuxième examen préalable le 22 avril 2010.
- Une séance de concertation avec le service du développement territorial (SDT) et la Municipalité de Gimel a eu lieu le 23 août 2010.
- La deuxième enquête publique a eu lieu du 1er au 30 novembre 2010, laquelle a soulevé trois oppositions (enquête complémentaire n°1), dont une porte sur les aspects fonciers et est traitée par le syndicat.
- Les opposants ont été reçus par la Municipalité les 14 décembre 2010 et 20 décembre 2010.

Parallèlement aux démarches menées sur le PQ, la Municipalité de Gimel a entamé la procédure devant aboutir à son identification comme centre local. Elle s'est déterminée dans ce sens par courrier au SDT, en date du 27 juillet 2011.

Selon les accords entre le SDT et la Municipalité, la commune de Gimel a été reconnue comme centre local le 6 mars 2013 et le PQ intégré dans ce périmètre. Cette intégration n'a pas d'impact sur le contenu du PQ. Toutefois, si le statut de centre local n'avait pas pu être obtenu, les réserves en zone à bâtir pour Gimel étant suffisantes, le projet aurait été suspendu.

Après analyse du dossier, et suite à la première enquête publique complémentaire, il est apparu que plusieurs lacunes subsistaient au dossier, en particulier le manque de dispositions réglementaires pour la zone de village B. Le plan nécessite également quelques précisions, et modifications, en particulier pour intégrer la modification du périmètre de syndicat en améliorations foncières.

Le dossier du PQ a donc été modifié et complété. Le dossier a été présenté pour ultime contrôle au SDT. Vu la période écoulée depuis le précédent examen préalable, ce dernier a souhaité procéder à un nouvel examen préalable qui s'est déroulé de août à octobre 2013. Cet examen n'a pas suscité de demandes de modifications d'importance. Le PQ a été soumis à l'enquête publique complémentaire n°2 du 10 janvier au 8 février 2014. Suite à cette enquête publique, il n'y a pas eu d'oppositions, mais seulement deux remarques ont été déposées.

Description du projet

S'agissant de la description du projet, la Commission se réfère aux indications énoncées dans le préavis, objet du présent rapport.

Guide d'application

Faisant suite à des remarques formulées dans le cadre des permanences tenues lors de la deuxième enquête publique complémentaire, la Municipalité a décidé de rédiger un guide d'application du règlement du plan de quartier explicitant certaines notions figurant dans le règlement. Ces explications découlent des normes professionnelles en vigueur. Ce guide doit permettre à la Municipalité d'évaluer les demandes de permis de construire selon une pratique constante et clairement énoncée.

Oppositions et remarques

La Commission propose de reprendre les oppositions et remarques énumérées sous les chiffres 20 à 34 du Préavis 01-2014, tout en précisant que les oppositions ayant trait aux aspects de remaniement foncier étant du ressort de la Commission de classification du Syndicat d'améliorations foncières et seront traitées séparément par cette dernière.

Chiffres 20 à 21

Il s'agit essentiellement d'oppositions liées au trafic sur la route du Moulinet et de la demande d'une expertise par un bureau d'ingénieur.

La desserte principale du plan de quartier est prévue sous la forme d'une rue de quartier incluant des aires de dévestiture et placettes publiques et des mesures de modération pour assurer une bonne cohabitation entre piétons et véhicules.

Reliée à l'ouest sur la rue Billard, la sortie se fera obligatoirement vers la place de la « Chômaz ». A l'est, la sortie sur la rue du Moulinet pourra se faire dans les deux sens.

L'augmentation du trafic à l'intérieur du centre de Gimel a déjà conduit la Municipalité à prendre des mesures d'aménagement et de modération du réseau routier, notamment sur le chemin du Moulinet. Dans le cadre de la procédure du plan de quartier, une étude générale du réseau routier pour l'ensemble du secteur a été menée. Les mesures préconisées seront mises en place dès l'entrée en vigueur du plan sans attendre les constructions. Cette étude a conclu que les effets du plan de quartier peuvent être considérés comme peu importants et qu'en termes d'impacts sur l'exploitation du réseau routier, les accroissements de trafic estimés n'entraîneront aucune perturbation aux carrefours du secteur.

Pour compléter cette proposition de réponse, la Municipalité rappelle la synthèse de cette étude qui porte sur les points suivants :

- En terme de circulation journalière, le projet générera environ 550 mouvements de véhicules motorisés par jour moyen (TJM, lundi-dimanche),

soit au maximum quelque 60 mouvements de véhicules supplémentaires à l'heure de pointe du soir.

- L'analyse des conditions d'accessibilité du PQ a montré que l'interdiction de tourner-à-droite en sortie du PQ sur la Route du Moulinet, telle que préconisée dans le Schéma directeur des circulations de 2009, induisait des reports peu judicieux sur le réseau du centre de la localité et qu'il convenait donc de maintenir une accessibilité au PQ à double-sens sur cet axe.
- Compte tenu des conditions de visibilité au débouché de la Rue Baudin sur la route cantonale, il serait judicieux d'interdire le tourner-à-gauche en sortie Ouest du PQ.
- Les effets du projet de PQ sur le réseau routier peuvent être considérés comme peu importants, puisque inférieurs à 10% du trafic actuel dans la majorité des cas. Seules la Route du Moulinet et la Rue Billard présentent des accroissements plus marqués proportionnellement, mais avec des charges de trafic qui restent globalement peu importantes (inférieures à 800 véhicules par jour au maximum).
- En terme d'impact sur l'exploitation du réseau routier, les accroissements de trafic estimés n'entraîneront aucune perturbation aux carrefours du secteur.

Au vu des éléments ci-dessus, la Commission estime que les mesures demandées par les opposants ont été prises en compte et dès lors approuve la levée des oppositions énumérées sous chiffres 20. et 21.

Chiffre 22

L'opposition de M. Florian Baeriswyl regroupe un certain nombre de critiques et griefs à l'encontre du projet.

Cependant, M. Florian Baeriswyl ayant retiré son opposition et ses demandes et remarques ayant été suivies d'effets, la Commission approuve la levée de l'opposition de M. Florian Baeriswyl.

Chiffre 23

Les opposants Mme et M. Francine et André Boulenaz émettent des griefs concernant la circulation sur le chemin du Moulinet, en face de leur garage. Ils s'opposent également à la création d'une zone verte en considérant qu'il est peu opportun de l'interrompre par une route. Les opposants ont réitéré leurs griefs le 30 novembre 2010.

S'agissant de la zone verte, elle a été exigée par le Service de la faune, des forêts et de la nature en compensation des arbres supprimés dans le périmètre du plan de quartier. Elle constituera une compensation bienvenue aux vergers vieillissants du Closez. Quant à la sortie du nouveau quartier sur la rue du Moulinet, de par son emplacement, elle correspond à la topographie du terrain et aux nécessités de la circulation.

Concernant les aspects liés à la circulation, voir les commentaires sur les oppositions chiffres 20 et 21.

Les éléments de réponse de la Municipalité paraissant pertinents, la Commission approuve la levée de l'opposition de Mme et M. Boulenaz.

Chiffre 24

L'opposant M. John Debonneville avance des griefs à l'encontre du bassin de rétention des aires d'implantation des secteurs de constructions et des accès aux bâtiments.

M. John Debonneville s'étant déclaré d'accord lors d'une séance du 14 décembre 2010 aux propositions de la Municipalité et ses demandes ayant été suivies d'effets, la Commission approuve la levée de l'opposition de M. John Debonneville.

Chiffre 25

L'opposition de Mme et M. Marlyse et Jean-Claude Dorier ayant trait aux problèmes de circulation déjà traités ci-dessus aux chiffres 20 et 21, la Commission approuve la levée de l'opposition de Mme et M. Dorier.

Chiffre 26

Mme et M. Priscille et Pierre-François Imhof ont formé « opposition au paiement du périmètre de plus-value ». Ils posent de plus des questions concernant la limite du périmètre de construction et le traitement d'une terrasse s'agissant du respect du CUS.

Les opposants Mme et M. Priscille et Pierre-François Imhof ont écrit le 25 janvier 2011 en déclarant que la Municipalité avait répondu à satisfaction à leurs demandes, qu'ils étaient d'accord avec la proposition de modifier l'aire de construction et qu'ils avaient pris acte que les autres questions étaient du ressort de la Commission de classification du Syndicat AF. Leur opposition étant devenue sans objet, la Commission approuve la levée de l'opposition de Mme et M. Imhof.

Chiffre 27

Les opposants Mme et M. Rosemarie et Robert Meylan émettent des griefs à l'encontre d'un bassin de rétention, de l'aménagement d'un chemin pour piétons et des problèmes liés au trafic sur la route du Moulinet.

La Municipalité, dans une séance du 20 décembre 2010, a proposé de déplacer le cheminement piétonnier de l'autre côté de la zone verte et elle a donné toutes explications utiles quant aux dangers du bassin de rétention. Les problèmes de circulation émis étant déjà traités sous Chiffre 20 et 21 et les demandes des opposant ayant été suivis d'effets, la Commission propose de lever l'opposition de Mme et M. Meylan.

Chiffre 28

Les opposants Mme et M. Gabrielle et Willy Meylan-Reymond font grief au projet de ne pas traiter convenablement les questions liées à la circulation et au parcage.

S'agissant de la circulation et des accès, les problèmes de circulation émis ont été déjà traités sous chiffre 20 et 21. Les opposants mentionnent un parking sur

côté ouest de la route du Moulinet. Il n'existe pas de parking à cet endroit. Si les opposants font référence aux places créées le long du nouveau Domaine Public (DP), celles-ci répondent à une double préoccupation : offrir des places de stationnement sur domaine public et créer des modérateurs sur la chaussée. L'expertise demandée par la Municipalité en terme de mobilité démontre que l'option retenue par le PQ pour la desserte est optimale et ne posera pas de problème de gestion des accès. Enfin, concernant la question de route « sans droit de passage pour les piétons » sur les routes et rues dessertes villageoises, les exemples sont légion. De telles situations obligent les conducteurs à adapter leur vitesse.

Au vu des explications et réponses ci-dessus, la Commission approuve la levée de l'opposition de Mme et M. Meylan-Reymond.

Chiffre 29

M. Michel Monod se demande si les couverts à voitures sont autorisés dans les aires de parking et pose la question de savoir ce que deviennent les constructions à cheval entre la parcelle 116 et la limite du PQ, s'agissant notamment des « petites dépendances ».

Les griefs de l'opposant relatifs aux servitudes sont du ressort de la Commission de classification du Syndicat AF et ne peuvent pas être traitées par la présente commission.

M. Michel Monod, lors d'une séance du 20 décembre 2010 et par courrier du 12 janvier 2011, s'est déclaré d'accord avec les changements proposés et ses demandes ayant été suivies d'effets, la Commission approuve la levée d'opposition de M. Michel Monod.

Chiffre 30

L'opposant M. Jacques-André Renaud est intervenu pour contester le caractère applicable de l'article 28 concernant les mouvements de terre.

A la suite d'un courrier qui lui a été adressé le 21 décembre 2009, l'opposant a passé au guichet communal le 29 décembre 2009 pour signaler qu'il n'avait pas fait opposition mais une simple remarque.

Le nouvel article 28 sur les mouvements de terre est judicieux en permettant une certaine souplesse mais en évitant les abus.

La Commission prend note du fait que l'intervention de M. Jacques-André Renaud n'est pas une opposition mais une remarque et prend acte de cette déclaration.

Chiffre 31

L'opposant M. Lucien Reymond a fait part de ses griefs à l'encontre plus particulièrement du remaniement parcellaire. Lorsqu'il a été reçu par une délégation municipale le 20 décembre 2010, il a fait part de griefs concernant les aires de prolongement de construction du bâtiment.

Il a été donné suite au principal grief de l'opposant concernant le report de la surface de construction supprimée, suite à l'adaptation des dispositions de l'aire de constructions B.

Ses demandes ayant été suivies d'effets, la Commission approuve la levée de l'opposition de M. Lucien Reymond.

Chiffre 32

L'opposition de Mme et M. Martine et Guillaume Saouli est la même que celle de Mme et M. Rosemarie et Robert Meylan (voir ci-dessus chiffre 27).

La Commission reprend la détermination de la Municipalité faite au chiffre 27 ci-dessus et approuve la levée de l'opposition de Mme et M. Saouli.

Chiffre 33

M. Florian Baeryswil, en date du 6 février 2014, a formulé des remarques portant sur plusieurs points du règlement manquant de clarté et il demande de clarifier ces points dans une notice:

- L'article 10 utilise le terme d'"habitation". Fait-on référence au logement ou au bâtiment?
- L'article 13 mentionne la surface de plancher déterminant alors que les calculs initiaux de planches ont été établis sur la base d'un CUS.
- A l'article 13, le terme "brut" n'est pas adéquat.
- L'article 14 n'est pas clair quant aux termes utilisés faisant référence à la norme SIA et à l'accord inter-cantonal.

Faisant suite à ces remarques, la Municipalité a décidé de rédiger un guide d'application clarifiant les définitions des termes utilisés dans le règlement. Ces définitions découlent de la norme SIA en vigueur et de l'accord inter-cantonal.

Faisant suite à la remarque concernant le terme "brut" qui n'est pas adéquat. Il s'agit en effet d'une erreur et dans ce sens, la Municipalité propose l'amendement suivant à l'article 13:

"La surface brute de plancher déterminante (SPd) constructible est fixée sur le plan pour chacun des périmètres d'implantation des constructions. (...)"

Ses demandes ayant été suivies d'effets, la Commission prend acte des remarques de M. Florian Baeriswyl.

Chiffre 34

En date du 4 février 2014, M. Emile Roulet a formulé une remarque et posé deux questions :

- L'arbre situé sur la parcelle 195 appartenant à M. Emile Roulet et les parcelles 197, 130 et 886 n'est pas placé correctement sur le plan.
- Cet arbre est-il inscrit à l'inventaire des arbres protégés?
- A quelle distance de la propriété de M. Emile Roulet se situe le chemin de desserte prévu sur les parcelles 130 et 886?

En réponse à cette remarque et à ces questions, la Municipalité a apporté les réponses suivantes:

- L'abattage des arbres figurant sur le plan de quartier sera inclus dans la procédure de demandes de permis de construire.
- La commune de Gimel ne dispose par d'un inventaire des arbres protégés. Il est à relever que les arbres en limite sont en dérogation par rapport aux distances à respecter vis-à-vis du code rural et foncier.
- La distance du chemin d'accès à la parcelle de M. Emile Roulet est variable, entre 0.5m et 3m. Il est à relever que cette distance n'a pas changé par rapport aux précédentes enquêtes publiques.

Les réponses à ses questions et demandes ayant été traitées, la Commission prend acte des remarques de M. Emile Roulet.

Remerciements

La Commission remercie Mme Magali Zuercher, Urbaniste, Mme Sylvie Judas, Syndique de Gimel et M. Daniel Pasche, Président du syndicat AF du Closez-à-l' Orbannaz pour leurs explications à nos questions et leur disponibilité.

Conclusions

Constatant que les réponses apportées aux oppositions par la Municipalité sont jugées pertinentes et justifiées par les membres de la Commission, celle-ci, unanime, propose au Conseil Communal d'accepter les conclusions du préavis municipal, soit:

1. D'adopter l'amendement du règlement à l'article 13 du PQ Closez à l'Orbannaz "*La surface brute de plancher déterminante (SPd) constructible est fixée sur le plan pour chacun des périmètres d'implantation des constructions. (...)*".
2. D'adopter le PQ Closez à l'Orbannaz soumis à l'enquête publique du 11 mai au 10 juin 2009 et aux enquêtes publiques complémentaires du 1er au 30 novembre 2010 et du 10 janvier au 8 février 2014, plan et règlement amendé.

3. D'adopter les réponses aux oppositions formulées lors des enquêtes publiques, telles que proposées dans le préavis 01-2014.
4. De prendre acte des réponses aux remarques formulées lors des enquêtes publiques, telles que proposées dans le préavis 01-2014.
5. D'octroyer à la Municipalité tous pouvoirs pour plaider, transiger, compromettre devant toute instance, dans le cadre de l'application ou de tout litige consécutif à l'adoption du PQ Closez à l'Orbannaz.
6. D'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier.

Le Président, rapporteur :

Gabriel Renaud



Les Membres :

Sébastien Debonneville



Gilbert Pittet

