



Municipalité de Crassier

Au Conseil communal

Préavis No 29/2024

**Modification partielle du règlement sur les constructions et
l'aménagement du territoire**

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Ce préavis est l'aboutissement d'un processus, entamé en novembre 2023, motivé par la volonté de la Municipalité d'assurer une conformité entre les bases légales figurant dans le règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire (ci-après le règlement) et les pratiques constantes du service technique en matière d'octroi des permis de construire.

Le règlement a été approuvé le 23 janvier 1998. Les pratiques actuelles en termes de traitement de permis de construire impliquent des modifications de ce dernier, notamment :

- > Le nombre de logements autorisés pour les bâtiments accolés et séparés par une limite de propriété en zone de faible densité ;
- > Le dimensionnement des places de stationnement pour l'habitat.

Il s'agit donc d'un « toilettage » qui assure, dans les meilleurs délais, une aide au service technique communal afin de garantir une bonne gestion de la police des constructions au quotidien et se prémunir de potentiels recours en la matière.

En revanche et sachant que le plan général d'affectation (PGA) est antérieur aux révisions de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la loi cantonale (LATC) et les planifications directrices, notamment la 4^{ème} révision du Plan directeur cantonal (PDCn4), une révision générale du PGA sera nécessaire. Les réflexions préliminaires quant à la révision générale du plan d'affectation communal (PACom) seront engagées prochainement. Il s'agira d'effectuer une refonte d'envergure, afin de répondre à cette évolution.

Objet du préavis

Le présent préavis a pour but l'adoption par le Conseil communal de la modification partielle du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire aux articles l'article 4.3 « habitations mitoyennes » et l'article 8.4 « stationnement des véhicules ».

Le dossier de modification du règlement vise à garantir la conformité entre ledit règlement et les pratiques de la Commune en matière d'octroi des permis de construire. En effet et en l'état, la Commune autorise d'une part les habitations mitoyennes séparées par une limite parcellaire sans limitation du nombre de logement à deux au sens de l'art. 4.3 alinéa 3 et d'autre part applique la norme VSS 640 281 en termes de dimensionnement du stationnement. Ceci bien que le règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire en vigueur ne comprenne pas les dispositions réglementaires conformes pour justifier ces pratiques. C'est donc dans ce contexte que la Municipalité a lancé la procédure de modification partielle du règlement sur les constructions.

Présentation du dossier de modification partielle du règlement

Composition du dossier : modification partielle du règlement et rapport 47OAT

Zone de faible densité

La zone de faible densité est régie par les articles 2.3, 3.1 et 4.3 du règlement. C'est l'article 4.3 qu'il est proposé de modifier

L'article 2.3 stipule à son alinéa 2 que chaque bâtiment peut comprendre au maximum 2 logements. Ces logements peuvent être superposés ou juxtaposés et appartenir à des propriétaires différents.

L'article 4.3 traite des habitations mitoyennes et précise que, dans la zone de faible densité, les logements juxtaposés peuvent prendre la forme de bâtiments accolés séparés par une limite de propriété.

Les dispositions des articles 2.3 et 4.3 sont sujettes à contradiction, notamment pour déterminer le nombre de logements autorisés par bâtiment. La Commune désire maintenir l'article 2.3 dans sa teneur, à savoir que chaque bâtiment ne peut comprendre plus de deux logements avec possibilité de logements superposés ou juxtaposés pouvant appartenir à des propriétaires différents. Dès lors, l'article 4.3 alinéa 3 pose problème. En effet, une interprétation stricte implique que le nombre de logements serait limité à deux pour l'ensemble des bâtiments mitoyens ou accolés, mais séparés par une limite de propriété.

Sur la base d'un avis de droit requis par la Municipalité, il convient de prévoir la suppression de l'alinéa 3 de l'article 4.3.

Fig. 1 : Article 4.3 modifié

HABITATIONS MITOYENNES	4.3	<p>Dans la zone faible densité, les logements juxtaposés peuvent prendre la forme de bâtiments accolés séparés par une limite de propriété aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les bâtiments forment un ensemble architectural homogène édifié, pour l'essentiel, dans le cadre d'une seule opération - l'ensemble des bâtiments est constitué d'entités fonctionnelles indépendantes sous réserve de locaux ou d'équipements de service qui peuvent être organisés en commun - l'ensemble des bâtiments est considéré comme une seule construction pour la détermination du nombre de logements autorisés et de la capacité constructive du terrain aussi bien lors de la construction que lors de modifications ultérieures.
---------------------------	-----	--

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules est régi par l'article 8.4 du règlement qui stipule notamment que le nombre de places est calculé en application de la norme 641.400 de l'Union des professionnels suisses de la route, soit pour les bâtiments d'habitation :

- > 2 places par logements pour les habitants ;
- > 1 place pour 3 logements pour les visiteurs, mais au moins 2 places par bâtiments.

Les dispositions de l'art. 8.4 cadrant le dimensionnement des places de stationnement pour l'habitat ne sont plus conformes à la pratique actuelle et à la norme VSS 640 281 en vigueur imposée par les services cantonaux. La Commune, par voie de décision municipale lors d'une séance du 14 décembre 2022, applique la norme VSS 640 281 pour tout projet de construction, rénovation, changement d'affectation (transformation en habitation), concernant l'offre en place de stationnement pour les véhicules motorisés. Cette décision, qui a pris effet le 1^{er} janvier 2023 pour tous les nouveaux permis de construire délivrés, s'applique exclusivement aux nouveaux dossiers. Conformément à l'application, la norme VSS 640 281 en vigueur, l'offre en place de stationnement est donc dimensionnée de la manière suivante :

- > Pour les habitants, 1 case de stationnement par 100 m² de surface brute de plancher (SBP) ou 1 case de stationnement par appartement ;
- > Pour les visiteurs, il faut ajouter 10 % du nombre de cases de stationnement pour les habitants.

Fig. 2 : Article 8.4 modifié

STATIONNEMENT DES VEHICULES 8.4 Toute construction générant du trafic automobile doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. Le nombre de cases nécessaires est calculé sur la base de la norme ~~641.400 de l'Union des professionnels suisses de la route~~ VSS en vigueur, ~~soit pour les bâtiments d'habitation~~

- ~~2 cases par logement pour les habitants~~
- ~~1 case pour 3 logements pour les visiteurs, mais au moins 2 cases par bâtiment.~~

Dans la règle, les 50 % au moins des cases nécessaires aux réalisations privées sont situées dans des garages ou sous abris.

Sous réserve de conventions, une partie des cases nécessaires peut exceptionnellement être implantée en empiètement sur la limite des constructions fixée le long du domaine public communal.

Dans la zone bourg, le propriétaire d'une construction peut être dispensé de réaliser tout ou partie de cet équipement lorsque la surface du bien-fonds est exigüé ou lorsque le respect de l'intégrité d'un bâtiment ancien doit être assuré. Dans ce cas, le propriétaire paie à la commune un montant de Fr 10'000,- par case manquante à titre de contribution à l'utilisation des équipements collectifs.

Processus d'élaboration

Pour mener à bien le projet, la commune a été accompagnée par un bureau professionnel. Un dossier préliminaire a été présenté et validé une première fois par l'ensemble de la Municipalité en date du 24 janvier 2024.

Le dossier a ensuite fait l'objet de la procédure d'examen préliminaire valant examen préalable conformément à l'article 36 LATC par les services cantonaux du 30 janvier 2024 au 5 avril 2024. Les services cantonaux n'ont demandé aucune modification.

Suite à l'approbation du dossier par la Municipalité le 27 mai 2024, l'enquête publique s'est déroulée du 7 juin 2024 au 6 juillet 2024. Conformément à la publication dans la Feuille des avis officiels (FAO) n°37 du 7 juin 2024, les pièces relatives au dossier d'enquête étaient consultables au greffe communal ainsi que sur notre site internet afin que nos citoyens puissent en prendre connaissance. Aucune opposition n'a été déposée.

Suite de la procédure

Une fois adopté par le Conseil communal, le dossier est envoyé au Département pour approbation. Le département approuve le dossier sous l'angle de la légalité et de sa conformité au plan directeur cantonal. Sachant que cette procédure n'a pas suscité d'opposition, il n'existe pas de voie de recours possible.

Conclusion

Cette modification partielle du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire est le fruit d'un travail réfléchi et qui assure une application des règles d'aménagement du territoire et de police des constructions conforme à la pratique de notre Commune. En somme cette modification ne péjore pas les intérêts des propriétaires et des besoins communaux et garantit le maintien du cadre de vie de notre Commune dans laquelle il fait bon vivre.

La Municipalité vous invite donc à adopter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Crassier

- Vu le présent préavis municipal n° 29/2024 – modification partielle du Règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire.
- Entendu le rapport de la Commission chargée de l'étudier.
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour.

DÉCIDE DE :

- adopter la modification de l'article 4.3 du règlement telle que soumise à l'enquête publique 7 juin au 6 juillet 2024 ;
- adopter la modification de l'article 8.4 du règlement telle que soumise à l'enquête publique 7 juin au 6 juillet 2024 ;
- 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 de la modification ;
- autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier.



Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 30 septembre 2024 pour être soumis au Conseil communal de Crassier.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic:
S. Melly

La Secrétaire:
B. Isabettini



Préavis présenté au Conseil communal en séance du 12 décembre 2024

Art. 44 / Règlement Conseil communal : *La Municipalité est informée de la date des séances de toute commission.*
Délégué-e-s municipal-e-s-aux à convoquer : Mme Alison Rochat