



Chamblon, le 29.01.2022

**Rapport de la Commission d'urbanisme sur le préavis municipal
N° 01/22 du 14 Juin 2021 relatif au traitement des oppositions dans le cadre du Plan
d'Affectation (PA) « En Cherin III » et à l'adoption dudit PA par le Conseil**

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers,

La commission d'urbanisme (CU) composée de Baert Joachim, Berney Christiane, Dénervaud Pierre, Holzer Jérôme et Zimmerli Jean-Pierre a procédé à l'analyse du plan d'affectation « En Cherin III » et s'est concentrée sur les pièces suivantes :

- le plan ;
- le règlement ;
- le rapport d'aménagement 47 OAT.

Pour cette analyse, la CU s'est réunie à cinq reprises depuis le mois d'octobre 2021 et a rencontré :

- les mandataires Fischer Montavon en charge du projet d'affectation ;
- une délégation de la Municipalité après lui avoir soumis une liste de questions ;
- le président du Tennis Club pour la présentation du projet de halle.

La CU tient à remercier l'ensemble de ces acteurs pour lui avoir accordé du temps et répondu en toute transparence à ses questions.

Éléments principaux du plan d'affectation

Le présent chapitre décrit les éléments principaux sur lesquels la CU s'est concentrée et a demandé des précisions aux acteurs susmentionnés. D'autres éléments ont également fait l'objet de discussions, mais ont rapidement fait un consensus.

- 1) Le rapport d'aménagement 47 OAT (cf. p. 7) indique que le Club de Tennis prévoit la couverture d'un à deux courts ainsi que la construction d'un club-house sur deux niveaux. Le rapport précise également qu'il souhaiterait disposer de quatre courts au total et maintenir un mur d'entraînement. Pour ce faire, le projet doit modifier les dispositions de l'aire de sport B « afin de permettre les constructions prévues par le Tennis Club » (cf. p.5).



Commission d'urbanisme - 1436 Chamblon

- 2) Le plan localise à cet effet un secteur constructible au sein de l'aire de sport B dans lequel les constructions doivent être érigées.
- 3) Le règlement (art. 6) indique que l'aire de sport B « est destinée à l'implantation de constructions et d'équipements de sport et de loisirs ainsi qu'aux aménagements techniques nécessaires (sols, balustrades, éclairages, paroi d'entraînement, arrosage, gradins, etc....) »

Il précise en outre que d'autres affectations publiques ou parapubliques compatibles y sont également autorisées (art. 6).

Le règlement fixe également la hauteur des constructions à la cote d'altitude 539, soit 11 mètres au-dessus du sol.

Analyse du plan d'affectation

Suite à l'analyse des pièces susmentionnées, la CU s'est questionnée sur différents points.

- a) La possibilité d'édifier des constructions d'utilité publique

Selon la CU, la possibilité offerte par le règlement d'accueillir d'autres affectation publiques prête à confusion sur le but de la zone et ne répond pas directement aux besoins du Tennis Club.

À ce titre, le rapport 47 OAT (p.7) et la Municipalité précisent que cet espace pourrait être utilisé à long terme pour d'autres fonctions d'utilité publique. Si les activités du TCC cessent, la commune a la possibilité d'exploiter les bâtiments pour d'autres pratiques sportives ou des besoins publics et parapublics (ex : salle de gym ou salle de classe).

- b) La destination de la zone

Bien que le rapport 47 OAT fasse référence à maintes reprises au projet du Tennis-Club, le plan et le règlement ne précisent toutefois pas que cette aire est destinée à l'implantation de constructions et d'équipements pour le Tennis Club.

À ce titre, la Municipalité précise qu'à court terme l'aire de sport B permettra de satisfaire les besoins du TCC, mais d'autres utilisations publiques et parapubliques pourraient voir le jour à long terme. Elle estime qu'il n'y a donc pas lieu de figer la destination de la zone aux seuls besoins du TCC.

- c) Evolution à long terme de la zone

La CU s'est questionnée sur l'évolution à long terme de la zone, plus précisément dans le cas où le projet de halle du Tennis Club ne pouvait pas aboutir. Elle s'est notamment penchée sur la question du devenir du Tennis Club si le projet ne se réalisait pas et a cherché à savoir si un autre projet d'affectation publique (école, salle de gym, etc.) était envisagé.



Commission d'urbanisme - 1436 Chamblon

La Municipalité précise que l'abandon du projet de halle n'impliquerait aucunement la disparition du TCC qui, depuis 20 ans vit avec les installations présentes.

Par ailleurs, le Tennis Club bénéficie d'un droit de superficie qui court jusqu'en 2048. Le Tennis Club a confirmé vouloir user de son droit à minima jusqu'à la fin de la période. Ainsi, du moment que le Tennis Club exerce son droit jusqu'à l'échéance, les possibilités d'évolution sont nulles. Dans ce cas, la CU se questionne sur la pertinence d'autoriser d'autres affectations publiques ou parapubliques compatibles, comme le prévoit le règlement (art. 1. et 6.).

d) La hauteur des constructions

La CU estime qu'une hauteur de 11 mètres sur l'ensemble du périmètre constructible excède les besoins pour la pratique du tennis. Bien qu'une telle hauteur soit nécessaire au-dessus du filet, elle ne l'est en revanche pas pour le fond des courts. Une limitation de la hauteur à la corniche réduirait l'impact visuel sans pour autant empêcher la pratique du tennis.

À ce titre, la Municipalité précise que pour la pratique d'autres sports en salle, une hauteur minimum de 9 mètres à la corniche serait nécessaire.

e) L'aire constructible

L'aire constructible qui figure sur le plan permet l'accueil de deux halles de tennis. À ce titre, la CU a reçu le Tennis Club qui a confirmé avoir besoin d'une seule halle de tennis pour un court intérieur et de trois courts extérieurs.

f) Constructions hors de l'aire constructible

La CU s'est questionnée sur la possibilité d'édifier des constructions d'une hauteur maximale de 4 mètres et limitées à 40 m² hors de l'aire constructible. Elle considère que de telles constructions sont utiles pour autant qu'elles soient en lien avec les équipements sportifs présent sur le site (ex : local de rangement).

Recommandations de la commission d'urbanisme

Après avoir analysé les tenants et aboutissants du projet de plan d'affectation et pris en compte les différentes positions, la CU considère à l'unanimité que le projet de plan d'affectation excède les besoins du Tennis Club. En effet, le plan permettrait en l'état d'implanter un bâtiment de plus de 45 mètres de long sur 45 mètres de large et de 11 mètres de hauteur, soit une halle de type industrielle. Bien qu'il ne soit probablement pas envisagé d'utiliser l'ensemble de ces droits à bâtir offerts par le plan et qu'elle comprenne l'argument de pouvoir faire évoluer la zone, la CU préfère appliquer le principe de précaution plutôt que celui du « qui peut le plus, peut le moins ».



Commission d'urbanisme - 1436 Chamblon

Par ailleurs, une limitation de la hauteur de la corniche de la halle diminuerait l'impact visuel des futurs bâtiments et faciliterait son intégration dans la topographie du lieu (butte de terre le long de la route des casernes et du village). Cette limitation permettrait également de préserver les qualités naturelles et paysagères inscrites comme objectif du plan d'affectation à l'article 1 du règlement.

Au vu de ce qui précède, la CU propose d'amender le règlement comme suit :

- Art. 1 : supprimer le but : « de permettre d'édifier des constructions d'utilité publique ».
- Art. 6 : supprimer l'autorisation d'implanter d'autres affectations publiques ou parapubliques compatibles.
- Art. 7 : Préciser que la hauteur des constructions est fixée
 - au faite à la cote d'altitude 539
 - à la corniche à la cote d'altitude 534.5
- Art. 7 : préciser comme suit « À l'exception des constructions **en lien avec les équipements sportifs présents sur le site** et d'une hauteur maximale de 4 mètres et limitées à 40 m² (...) »

Concernant la taille de l'aire constructible, deux membres de la CU, après de longs débats, ont décidé de proposer une variante sous la forme d'un rapport de minorité.

Recommandations de minorité de la commission d'urbanisme

Pour plus de clarté, nous appelons « Règlement » l'ensemble des articles 1 à 18 du document appelé Plan d'affectation En Cherin III et « Plan à l'échelle 1/1'000 » le document sur lequel sont représentées les données foncières.

Les 2 membres minoritaires de la Commission d'urbanisme soutiennent la demande du TCC de construire une halle couvrant un seul court avec un local d'accès sur un niveau, 3 courts ouverts et un mur d'entraînement.

Ils proposent les amendements suivants :

- Sur le « Plan à l'échelle 1/1'000 »
 - Diminuer de moitié le secteur constructible de l'aire de sport B de manière que la halle couvre un seul court. Le plan doit être modifié dans ce sens.
- Dans le « Règlement du plan d'affectation En Cherin III »



Commission d'urbanisme - 1436 Chamblon

- Art. 7 : « À l'exception **d'une** seule construction en lien avec les équipements sportifs présents sur le site et d'une hauteur maximale de 4 mètres et limitée à 40 m², la construction doit être édifiée à l'intérieur du secteur constructible définie par le plan ».
- Art. 8 : supprimer « ou engazonnée »

Le rapport d'aménagement selon art. 47OAT établi par le bureau d'architecture et d'urbanisme Fischer et Montavon à la demande de la Municipalité insiste avec raison sur la beauté du lieu-dit En Cherin. Les articles 9, 10, 11 et 12 du « Règlement du plan d'affectation En Cherin III » devraient permettre de conserver en grande partie les qualités naturelles du site. Il dispose d'une situation exceptionnelle sur les hauteurs du village de Chamblon et il est primordial de minimiser au maximum l'impact de la halle de tennis sur ses qualités paysagères.

Conclusion de minorité

Vu ce qui précède, les 2 membres minoritaires de la Commission d'urbanisme recommandent au Conseil général :

- à l'article 1 de lever l'opposition de Mme Affolter
- à l'article 2 de lever l'opposition de M. Berney
- à l'article 3 d'adopter le préavis municipal n° 01/22 avec les amendements du « Règlement » demandés aux art. 1 et 6 par les 5 membres de la Commission d'urbanisme et aux art. 7 et 8 par les 2 membres minoritaires ainsi que l'amendement de la surface constructible de l'aire de sport B du « Plan à l'échelle 1/1'000 »..

Conclusion de la majorité

Vu ce qui précède, les trois membres majoritaires de la Commission d'urbanisme recommande au Conseil général :

- à l'article 1 de lever l'opposition de Mme Affolter
- à l'article 2 de lever l'opposition de M. Berney
- à l'article 3 d'adopter le préavis municipal n° 01/22 avec les amendements aux articles 1, 6 et 7 du règlement du plan d'affectation En Cherin III demandés par les cinq membres de la Commission d'urbanisme.

Baert
Joachim

Berney
Christiane

Dénervaud
Pierre

Holzer
Jérôme

Zimmerli
Jean-Pierre

Copies :

- au président du Conseil général
- aux membres de la commission