
VILLARS-LE-COMTE



PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

REDIMENSIONNEMENT DES ZONES À BÂTIR MODIFICATIONS DU PLAN D'AFFECTATION

SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 3 SEPTEMBRE AU 4 OCTOBRE 2021

RAPPORT D'AMÉNAGEMENT SELON L'ARTICLE 47 OAT

Rapport adopté par la Municipalité de Villars-le-Comte le 9 mars 2022

Le Syndic :

La Secrétaire :

Gabriel Pidoux

Christelle Gerber

18.09.2019_Examen préliminaire
07.09.2020_Examen préalable
03.09.2021_Enquête publique
04.03.2022_Enquête publique
complémentaire

L'ingénieur géomètre breveté

DT 5690-006 RC

Régis Courdesse



COURDESSE & ASSOCIÉS
Ingénieurs et Géomètres SA
Succ. de Jan & Courdesse SA et Jomini-van Buel SA

Praz-Palud 7 - CP 191 - 1040 Echallens
Tel 021 886 22 44 - Fax 021 886 22 47
echallens@courdesse-associes.ch
www.courdesse-associes.ch

S O M M A I R E

1.	INTRODUCTION	3
	1.1 Recevabilité	3
	1.2 Procédure de révision du Plan d'affectation communal (PACom)	3
2	NOUVELLES MODIFICATIONS DES ZONES À BÂTIR	5
	2.1 Plan des modifications.....	5
	2.2 Tableau des modifications.....	7
3	APPLICATION DE NORMAT 2 AUX MODIFICATIONS DES ZONES À BÂTIR	7
4.	SUITE DE LA PROCÉDURE D’AFFECTATION	8

ANNEXES AU RAPPORT 47 OAT :

- **PLAN D’AFFECTATION COMMUNAL (PACom) : REDIMENSIONNEMENT DES ZONES À BÂTIR – MODIFICATIONS SUITE À L’ENQUÊTE PUBLIQUE 2021**

Remarque : entre le début des études et le présent document, les noms du département cantonal en charge de l'aménagement du territoire et du service compétent ont changé. Le Département du territoire et de l'environnement (**DTE**) est devenu le Département des institutions et du territoire (**DIT**). Le Service du développement territorial (**SDT**) est devenu la Direction générale du territoire et du logement (**DGTL**).

1. INTRODUCTION

Selon l'article 15 LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire), alinéa 1 et 2 :

«¹ Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

² Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.»

1.1 Recevabilité

L'initiatrice de la démarche est la Municipalité de Villars-le-Comte.

Le mandataire qualifié, au sens de l'article 3 LATC, est M. Régis Courdesse, ingénieur géomètre breveté, ingénieur EPFL/SIA/REG A, membre EspaceSuisse, secondé par Mme Judith Drouilles, urbaniste FSU, docteure ès sciences EPFL.

1.2 Procédure de révision du Plan d'affectation communal (PACom)

Le processus de révision du PACom a débuté le 29 juillet 2016, avec la publication dans la feuille d'Avis Officiels (FAO) du canton de Vaud d'un avis aux propriétaires informant de l'intention municipale de réviser le plan général d'affectation (PGA).

La première étape a été l'établissement d'une zone réservée sur l'entier de la zone à bâtir d'habitation et mixte de Villars-le-Comte, soumise à enquête publique à partir du 16 septembre 2016, adoptée par le Conseil général de Villars-le-Comte le 14 décembre 2016 et approuvée par la Cheffe du Département en charge de l'aménagement du territoire le 10 mai 2017. La zone réservée est entrée en vigueur le 27 février 2018 pour 5 ans.

La révision du PGA, faite en deux étapes, a débuté le 17 juillet 2017 lors de l'envoi par la Municipalité du dossier pour Examen préalable des premières modifications du plan général d'affectation (MPGA 1) à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). Le retour reçu le 22 décembre 2017 a permis de soumettre ces premières modifications à l'enquête publique du 9 mars au 9 avril 2018. Ces modifications ont été adoptées par le Conseil Général de Villars-le-Comte le 4 juin 2018, puis approuvées par le canton et entrées en vigueur le 10 avril 2019.

L'étude pour les secondes modifications du plan d'affectation communal (MPACom) a débuté après l'adoption des MPGA 1 par le Conseil général. La vision communale a été soumise à la DGTL le 30 juillet 2018. L'acceptation de la procédure et de la demande de subvention est parvenue à la Municipalité le 17 juin 2019. Cela a permis de constituer le dossier pour Examen préliminaire, transmis à la DGTL le 18 septembre 2019. La réponse reçue le 22 janvier 2020 et la tenue d'une séance de coordination avec la DGTL le 18 juin 2020 ont permis de soumettre le projet à l'Examen préalable le 7 septembre 2020. Le Rapport d'examen préalable a été fait le 22 mars 2021.

Les modifications (MPGA 2) du Plan d'affectation communal ont été mises à l'enquête publique du 3 septembre au 4 octobre 2021. Elles ont fait l'objet de 8 oppositions.

Après les séances de conciliation avec les opposants, il reste deux oppositions maintenues (parcelles 34 et 421) qui devront être traitées par le Conseil général. Les autres oppositions ont été retirées, cinq sous réserve de l'acceptation des modifications lors de l'examen préalable complémentaire des services de l'Etat et une sans condition.

Les propositions de modifications ont été soumises à la DGTL par courriel du mandataire du 16 novembre 2021 avec pour chaque opposition un plan représentant la situation à l'enquête publique et un plan pour la proposition acceptée par chaque opposant.

Dans sa réponse du 2 décembre 2021 intitulée "Détermination cantonale sur les modifications proposées", la DGTL accepte 5 des 6 propositions selon le texte suivant :

La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) estime que les modifications prévues sur les parcelles 31, 94, 384, 389, 395 peuvent être admises. En effet, au vu de l'utilisation du sol sur les parcelles concernées et dans la mesure où il est annoncé que le bilan de dimensionnement en zone d'habitation et mixte est conforme à ce que prévoit la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn), il apparaît que les modifications ne vont pas à l'encontre des principes de redimensionnement de la DGTL.

Par contre, la proposition sur la parcelle n° 34 n'est pas acceptée avec l'argument ci-dessous :

Concernant la modification sur la parcelle 34, nous relevons que le maintien en zone centrale 15LAT de terrain libre de construction en bordure de la zone agricole 16LAT, qui plus est inscrite à l'inventaire des surfaces d'assolement, est contraire aux principes des redimensionnements de la zone à bâtir et potentiellement aux prescriptions prévues par la mesure F12 du PDCn. Nous relevons en outre que l'affectation d'une bande de zone de verdure 15LAT le long des voies de circulation s'avère injustifiée et non pertinente au vu de l'utilisation du sol sur la parcelle concernée. La DGTL préavis dès lors négativement cette modification.

Si la Municipalité devait s'écarter de ce dernier avis négatif, la réaction de la DGTL serait la suivante :

Si vous souhaitez poursuivre la procédure en maintenant la modification préavisée négativement sur la parcelle 34, nous proposerons au Département de ne pas approuver, ou d'approuver partiellement cette planification.

Afin de clarifier la réponse de la DGTL, le mandataire lui a envoyé un courriel le 21 décembre 2021 avec la teneur suivante :

En date du 2 décembre 2021, vous avez répondu à la Municipalité de Villars-le-Comte concernant les modifications proposées au MPACom suite aux oppositions. Votre lettre avait valeur de détermination cantonale. Nous avons besoin de deux réponses de votre part :

1. Pouvons-nous partir de l'idée que cette détermination est de même nature qu'un rapport d'examen préalable complémentaire ?
2. Si c'est le cas et si les opposants avec votre préavis positif de modifications retirent leurs oppositions, je suppose qu'il faudra faire une enquête complémentaire pour les 5 modifications avant de passer le tout (MPACom, règlement communal et modifications) devant le Conseil général.

La réponse de la DGTL arrivait le 13 janvier 2022 :

Je vous confirme que la détermination cantonale du 2 décembre 2021 peut être considérée comme un examen préalable complémentaire sous réserve d'un bilan de dimensionnement conforme et que le projet ne prévoit pas d'autres modifications. Dans le cas où le projet serait modifié suite à l'enquête publique, les modifications nécessiteraient de faire l'objet d'une enquête publique complémentaire.

La présente enquête publique concrétise les modifications qui permettront l'approbation formelle du redimensionnement des zones à bâtir d'habitation par le Département compétent.

OPPOSITION PARCELLE 384 – M. SEBASTIEN SUGNAUX ET MME CHANTAL PIDOUX

Plan soumis à l'enquête publique



Proposition : passage en zone de verdure A



La proposition consiste à remplacer la zone agricole par la zone de verdure. Ce changement se justifie par la présence de surface à caractéristique de jardin.

OPPOSITION PARCELLE 389 – M. ET MME PHILIPPE ET ROSEMARIE PIDOUX

Plan soumis à l'enquête publique



Proposition : modification de la zone de verdure A



La proposition consiste à réduire la zone de verdure pour que sa surface relative (en %) soit comparable avec celles des parcelles contiguës.

OPPOSITION PARCELLE 395 – M. ET MME JOHNNY ET PATRICIA VILLY

Plan soumis à l'enquête publique



Proposition : passage en zone de verdure A



La proposition consiste à remplacer la zone agricole par la zone de verdure. Ce changement se justifie par la présence de surface à caractéristique de jardin.

2.2 Tableau des modifications

N° parcelle	Propriétaire	Surface totale Zone village	Affectation selon enquête du 3 septembre au 4 octobre 2021			Affectation selon enquête du 11 mars au 11 avril 2022	
			Surface affectée en Zone centrale	Surface affectée en Zone de verdure	Surface affectée en Zone agricole	Surface affectée en Zone centrale	Surface affectée en Zone de verdure
31	CHEVALLEY Jean-François et Andrée	5'034	2'900	2'134	-	2'900	2'134
94	BOVARD Alain et Laurence	528	360	168	-	528	0
384	SUGNAUX Sébastien et PIDOUX Chantal	1'436	840	-	596	840	596
389	PIDOUX Philippe et Rosemarie	1'519	710	809	-	1'025	494
395	VILLY Johnny et Patricia	1'800	1'498	-	302	1'498	302
	TOTAUX	10'317	6'308	3'111	898	6'791	3'526

3. APPLICATION DE NORMAT 2 AUX MODIFICATIONS DES ZONES À BÂTIR

La Directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2), adoptée le 1^{er} juillet 2019 par le Conseil d'Etat, harmonise la structure des géodonnées et en facilite l'échange entre les Communes et le Canton. Elle favorise leur exploitation, notamment au sein du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière.

Son application est obligatoire en matière de plans d'affectation :

Art. 15 RLAT

4 Les plans et règlements sont établis conformément à la directive du Conseil d'Etat prévue à l'article 25 de la loi.

La présente directive assigne chaque type de zone d'affectation à un seul article de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

De plus, NORMAT 2 a des exigences de type géométrique. Idéalement, les limites de zones devraient correspondre à des limites de biens-fonds. La Commune respecte le principe de colinéarité des limites de zones (colinéaire signifie sur une même ligne).

Quand on se trouve en présence d'un plan des zones ou plan général d'affectation (anciens noms pour le Plan d'affectation communal) établi à une petite échelle (1 :5'000 par exemple) et sur la base d'un plan topographique ne figurant pas les limites des parcelles, la définition des limites de zones est sujette à caution et à discussion. Le plan original de Villars-le-Comte datait de 1978 et le plan de 1993 encore en vigueur a repris la base topographique et graphique du plan de 1978.

Cette introduction est nécessaire à la résolution d'un problème soulevé par la Municipalité de Villars-le-Comte. En effet, elle a constaté des différences de surfaces sur les huit parcelles traitées lors des MPGA 1, surfaces reprises dans le Rapport 47 OAT des MPGA 2 pour l'enquête publique du 3 septembre au 4 octobre 2021.

Le tableau ci-dessous, repris des MPGA 1, indique les différences de surfaces :

N° parcelle	Propriétaire	Surface totale ZAB selon MPGA1	Surface totale ZAB selon MPGA1+2	Surface maintenue ZAB selon MPGA1	Surface maintenue ZAB selon MPGA2	Différences MPGA2-MPGA1 sur la ZAB	Surface passe en ZAGR selon MPGA1	Surface passe en ZAGR selon MPGA2	Différences MPGA2-MPGA1 sur la ZAGR
2	CUANOUD Catherine PIDOUX Alain PIDOUX Arlette PIDOUX Jean-Daniel PIDOUX Philippe	5 527	5 527	4 259	4 280	21	1 268	1 247	-21
5	PROBST Yannick	6 229	6 229	4 724	4 722	-2	1 505	1 507	2
6+465	CORBAZ Paul et Laure	3 365	3 348	2 652	2 652	0	713	696	-17
7	ROY Eric	529	529	0	0	0	529	529	0
34	PIDOUX Didier	8 901	9 133	7 393	7 412	19	1 508	1 721	213
122	PIDOUX Gabriel	4 002	4 040	3 186	3 185	-1	816	855	39
124	PIDOUX Didier	1 008	1 388	0	0	0	1 008	1 388	380
458	MEYLAN Alain MEYLAN Gladys	1 982	1 980	1 189	1 189	0	793	791	-2
Totaux		31 543	32 174	23 403	23 440	37	8 140	8 734	594

Les modifications MPGA 1 n'étaient pas encore soumises à NORMAT 2. Par contre, les modifications MPGA 2 ont repris les éléments calculés dans les MPGA 1 pour les harmoniser grâce à NORMAT 2. Cette situation peut expliquer les différences.

En comparant les surfaces passant en zone agricole entre les MPGA 1 et le Rapport 47 OAT des MPGA 2, il y a effectivement des différences non négligeables de 594 m² sur le total, mais surtout sur les parcelles 34 (213 m²) et 124 (380 m²). Il est à remarquer que la parcelle 124 perdait de toute façon toute sa zone à bâtir. Sur les 6 autres parcelles, il y a de faibles différences.

En ce qui concerne le solde de zone constructible (surface maintenue ZAB), il est intéressant de constater que les différences sont très faibles, voire nulles. Les plus grandes différences sont plutôt en faveur des propriétaires concernés, soit la parcelle 2 (+ 21 m²) et la parcelle 34 (+ 19 m²). Il n'y a donc pas d'incidence négative sur ce que les propriétaires conservent en zone à bâtir (zone centrale), ce qui est le plus important par rapport à la perte en zone agricole.

La situation va donc se régulariser avec l'application de NORMAT 2.

La présente enquête publique complémentaire permet aussi de confirmer les surfaces indiquées dans le Rapport 47 OAT de l'enquête et de valider les différences de surfaces, selon le Tableau ci-dessus.

4. SUITE DE LA PROCÉDURE D'AFFECTATION

Il s'agit encore d'effectuer les opérations suivantes :

- Enquête publique complémentaire (du 11 mars au 11 avril 2022).
- Eventuelles séances de conciliation.
- Passage au Conseil général de Villars-le-Comte pour adoption et traitement des oppositions maintenues.
- Transmission du dossier pour approbation et mise en vigueur des modifications du Plan d'affectation communal par la Cheffe du Département compétent.
- Abrogation de la zone réservée entrée en vigueur le 27 février 2018.