



MUNICIPALITE D'OLLON

AU CONSEIL COMMUNAL
DE ET A
1867 OLLON

PREAVIS MUNICIPAL n° 2026/09

Adoption du dossier de Plan d'affectation communal (PACom)



Table des matières

1. Contexte et historique	
1.1 Préambule et principales bases légales	2
1.2 Historique de la démarche	2
2. Projet	
2.1. Enjeux et objectifs	4
2.2. Périmètre du Plan d'affectation communal et abrogations.....	5
2.3. Dossier du Plan d'affectation communal.....	8
2.4. Enjeux principaux	14
2.5. Procédure	20
2.6 Modifications apportées au dossier à la suite de l'enquête publique du 1 ^{er} juin au 30 juin 2024	22
2.7. Modifications après mise à l'enquête complémentaire	30
2.8. Conclusion	32
3. Développement durable.....	32
4. Conclusions.....	33
5. Annexes	
5.1 Synthèse des oppositions et propositions de réponses	34
5.1.1....Synthèse des oppositions et propositions de réponses à la suite de l'enquête publique du 1 ^{er} juin au 30 juin 2024	34
5.1.2....Oppositions retirées sous conditions et propositions de réponses à la suite de l'enquête publique du 1 ^{er} juin au 30 juin 2024	56
5.1.3....Synthèse des oppositions et propositions de réponses à la suite de l'enquête publique complémentaire du 4 février au 5 mars 2026	56
5.2 Oppositions	65
5.3 PV des séances de conciliations	65
5.4 Dossier du PACom complet	65
5.4.1 Plan d'affectation communal – Plan d'ensemble :	65
5.4.2 Plan d'affectation communal – Plan ECVA :	65
5.4.3 Plan d'affectation communal – Plan Villages :	65
5.4.4 Règlement :	65
5.4.5 Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT :	65

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

1. CONTEXTE ET HISTORIQUE

1.1 Préambule et principales bases légales

La mise en vigueur de la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) le 1er mai 2014 a inscrit une série de mesures pour lutter contre le mitage du territoire. L'objectif est notamment de concentrer le développement de l'urbanisation "vers l'intérieur" et de réduire les zones à bâtir surdimensionnées (art. 1 et 15 LAT).

Ces impératifs sont relayés dans la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et dans le Plan directeur cantonal (PDCn). Le 31 janvier 2018, la 4^{ème} adaptation du PDCn a été approuvée par le Conseil fédéral. Ce plan lie juridiquement les autorités fédérales, cantonales et communales. Le 1^{er} septembre 2018, la révision partielle de la LATC et son règlement d'application (RLATC) sont entrés en vigueur au niveau cantonal pour être compatibles avec les exigences fédérales de la LAT. Simultanément, un règlement d'application de la LAT a été adopté (règlement sur l'aménagement du territoire, RLAT).

Selon la LAT, les communes sont tenues de s'assurer que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites afin de répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. Le PDCn et les directives de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) définissent les besoins et la méthode de calcul en matière d'accueil des nouveaux habitants.

En outre, la révision des plans d'affectation est notamment rendue obligatoire par l'entrée en vigueur de la LAT.

Le Plan des zones (PZ), qui régit actuellement le territoire d'Ollon, a été approuvé par le Conseil d'Etat en 1987. Les zones à bâtir sur le territoire de la commune étant en surdimensionnement, la commune est dans l'obligation de réviser ce plan.

1.2 Historique de la démarche

Afin de bénéficier du soutien financier cantonal, la commune d'Ollon a engagé des démarches préparatoires pour la révision de ses plans d'affectation en vigueur, selon les lignes directrices cantonales de janvier 2016. Dans cette optique, entre 2016 et 2017, la Municipalité d'Ollon a mandaté le bureau GEA pour établir sa vision du développement communal, en se basant également sur les réflexions menées dans le cadre du projet de Plan directeur communal (PDCom) et proposé une stratégie de redimensionnement des zones à bâtir.

La première étape du redimensionnement des zones à bâtir de la commune d'Ollon a été réalisée dans le cadre du Plan partiel d'affectation (PPA) "Les Ecovets", mis en vigueur le 16 février 2016 (environ 23 ha ont été dézonés). Un gros effort de

redimensionnement a donc déjà été entrepris lors de cette première proposition de déclassement.

Lors de la deuxième étape de la démarche de redimensionnement des zones à bâtir, la Municipalité a défini une zone réservée sur son territoire, adoptée par le Conseil communal le 15 décembre 2017. Elle avait pour but d'interdire momentanément la création de nouvelles constructions dédiées à de l'habitation sur des surfaces que la Municipalité estimait nécessaires pour permettre la révision de ses plans d'affectation, conformément aux exigences fédérales et cantonales.

La vision communale autant que la stratégie de redimensionnement ont ainsi servi de socle pour orienter le projet du plan d'affectation communal (PACom). Le Plan d'extension communal "Plan des zones" du 6 juin 1987, ainsi que l'ensemble des plans spéciaux, ont été analysés avec comme objectif majeur d'assurer la cohérence territoriale, conformément aux buts fondamentaux (art. 1 LATC), tant des lois fédérales que cantonales sur l'aménagement du territoire. Une grande partie des plans spéciaux ont été abrogés, afin de simplifier la planification communale (cf. chap. 2.2.1).

Les principales étapes de la procédure d'établissement du PACom se sont ensuite déroulées de la manière suivante :

Novembre 2019	Envoi du projet d'intention pour examen préliminaire
Juillet 2020	Réception de l'avis préliminaire
Novembre 2022	Envoi du dossier pour examen préalable
Juillet 2023	Réception du préavis d'examen préalable
Mai 2024	Présentation du dossier à la commission des zones
20 et 21 mars 2024	Informations publiques
1 ^{er} juin au 30 juin 2024	Enquête publique (art. 38 LATC)
19 et 20 juin 2024	Informations publiques
Octobre 2024 à janvier 2025	Séances de conciliations
Mars 2025	Envoi du dossier à l'examen préalable complémentaire
Juillet 2025	Réception du préavis d'examen préalable et de son complément
4 février au 5 mars 2026	Enquête publique complémentaire (art. 38 LATC)
Avril 2026	Séances de conciliations (enquête complémentaire)

2. PROJET

2.1. Enjeux et objectifs

La vision communale 2030 (15-25 ans), élaborée avec la Municipalité d'Ollon en 2016, représente les fondements de la révision des plans d'affectation en vigueur. Elle a permis de reprendre les éléments du projet du Plan directeur communal (non adopté) et de poser les bases de la stratégie de la révision. Elle s'articule en particulier autour des enjeux suivants :

- maintenir et créer un milieu harmonieusement bâti,
- protéger et mettre en valeur la nature, les paysages, les sites et le patrimoine architectural,
- assurer la qualité des projets de constructions et d'aménagements extérieurs, tant au niveau de l'esthétique que de l'intégration,
- assurer l'ordre, les dimensions, la sécurité et la salubrité des constructions,
- assurer la mise en œuvre des objectifs du développement durable, notamment en matière de construction et d'utilisation des énergies renouvelables,
- prendre en considération les dangers naturels dans la planification du territoire communal.

L'établissement du PACom a pour but de matérialiser ces objectifs fixés par la vision communale et de proposer de surcroît des solutions aux aspects suivants :

- redimensionnement des zones à bâtir pour répondre aux objectifs fédéraux et cantonaux en matière de dimensionnement des zones à bâtir pour les 15 prochaines années, conformément à la mesure A11 du PDCn. La stratégie de redimensionnement a pris en compte les directives cantonales, ainsi que les besoins touristiques de la commune (cf. chap. 4.2.4 du 47 OAT 1^{ère} enquête pour les détails).
- mise en conformité et régularisation de différents secteurs dont l'usage n'est plus en rapport avec l'affectation,
- adaptation de la planification aux planifications et législations supérieures.

Cette démarche est également l'occasion de mettre à jour l'appellation des affectations selon la directive cantonale NORMAT 2 et de faire coïncider, autant que possible, les zones avec le parcellaire.

Une simplification de la planification est aussi apportée par l'abrogation de nombreux plans spéciaux en vigueur. Les patrimoines naturel et culturel, ainsi que les





dangers naturels et l'espace réservé aux eaux ont également été intégrés à la planification, conformément aux exigences légales.

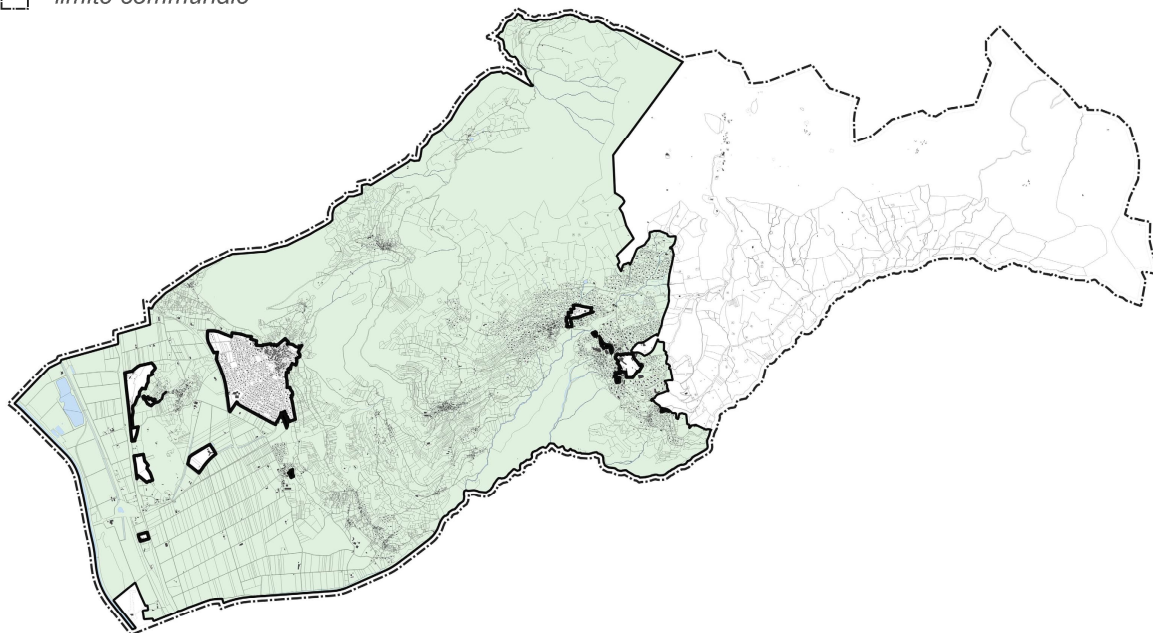
2.2. Périmètre du Plan d'affectation communal et abrogations

Comme précisé, les réflexions ont été menées sur l'ensemble du territoire communal et de ses planifications. Une partie des plans spéciaux sont intégrés au PACom et seront ainsi abrogés par son entrée en vigueur (cf. liste au chap. 2.2.1).

Cependant, pour des motifs notamment de stabilité des plans (art. 21 LAT) ou en raison des règles constructibles détaillées de leurs dispositions, tous les plans partiels d'affectation (PPA) n'ont pas été intégrés à la présente révision. Ce principe de stabilité garantit une certaine pérennité aux plans afin de permettre aux personnes concernées de pouvoir mener à bien leurs projets fonciers (cf. liste au chap. 2.2.2). En d'autres termes, plus un plan est récent, moins sa révision n'est, en principe, justifiée. En effet, un plan d'affectation a généralement une durée de vie de 15 ans, conformément à l'art. 27 LATC. Ledit principe implique toutefois que les plans doivent être adaptés à l'évolution des circonstances de fait ou de droit. Ainsi, sans changement notable de circonstances et/ou intérêt public prépondérants, ils ne devraient pas être révisés.

Le périmètre traité par le Plan d'affectation communal soumis à adoption est figuré sur le plan ci-après. Les territoires en blanc restent ainsi affectés par les plans y relatifs en vigueur.

-  *périmètre du plan d'affectation communal*
-  *limite communale*



2.2.1. Abrogations

Par son entrée en vigueur, le PACom abroge les plans suivants :

- PQ "Sus-Villars", 25.06.1968,
- 2e modification du PPA "ECVA Sus Villars", 03.03.1970,
- PEP "En Sépey", 27.01.1971,
- Modification PPA "ECVA Sus Villars" (suppression zone hôtelière), 17.12.1971,
- PQ "731 - Sus-Villars", 10.05.1974,
- PEP "En Reuvroz", 20.06.1975,
- Modification du PPA "ECVA Au Mottaux", 10.01.1979,
- PEP "La Renardière", 11.02.1981,
- PQ "A Villars", 27.02.1981,
- PEP "ECVA", 14.08.1985,
- PPA "Village de Saint-Triphon", 18.09.1987,
- PQ "En Baysaz", 02.12.1988,
- Modification partielle "ECVA" (piste de ski Sus Villars), 03.03.1990,
- PEP "Village de Saint-Triphon" - Modification de zone au lieu-dit Au Carroz, 31.10.1990,
- PPA "Village de Villy", 04.01.1991,
- Modification du PPA "ECVA", Secteur Villars - Arveyes, 25.06.1993,
- Modification du PEP "ECVA", piste de ski aux lieux-dits En Soud et En la Cousse 16.10.1992,
- PPA "Hameaux de Glutières / La Pousaz", 19.01.1994,
- PPA "Hameau des Combes", 12.10.1994
- Zones d'affectation définies par le PPA "Modifiant les limites des constructions et adaptant les zones d'affectation aux lieux-dites Au Cropt du Bornex - Es Plans - Les Nex - Les Perreuses - Les Margueronnes", 22.02.1995,
- Modification du PPA "ECVA" au lieu-dit "Arveyes", 20.09.1995,
- PPA "Village d'Antagnes", 29.05.1997,
- PPA "Hameau de Forchex", 09.01.1998,
- PPA "Village de Huémoz", 22.01.1998,
- PPA "Hameau de Pallueyres", 10.06.1998,
- PPA "La Pontie", 02.09.1998,
- PPA "Village de Panex", 07.12.1998,
- PPA "Perrosalle" (centre de sports et de loisirs), 30.11.2000,
- Modification du PPA "Village de Huémoz", "Transfert d'une partie de la zone intermédiaire en zone agricole au lieu-dit "En la Dodaz", 15.07.2002
- PPA "Hameau de Salaz", 20.08.2002,
- PEP "E.C.V.A., abandon d'une limite des constructions En Cornuit", 23.01.2004,
- Modification partielle du PPA "ECVA", 23.06.2006,
- Modification PGA au lieu-dit "En Dents", 30.01.2008,
- PPA E.C.V.A secteur "En la Saussaz", 23.01.2009,
- Addenda au règlement du Plan d'extension communal du 5.06.1987, attribution des degrés de sensibilité au bruit, 24.01.2014,
- PPA "Les Ecovets", 16.02.2016,
- Plan de la zone réservée "secteur Ollon", 18.10.2019,
- Plan de la zone réservée "secteur Villars", 18.10.2019,
- Modification du Plan d'extension communal du 5 juin 1987, "Abbaye de Salaz", 09.12.2019.

Par son entrée en vigueur, le PACom abroge partiellement le plan suivant :

- PEP « ECVA » Secteur Villars-Arveyes, 14.08.1985,
- Plan d'extension communal (PEC), "Plan des zones", 05.06.1987 et son règlement,
- PPA "A Villy", 06.11.1998,
- PPA « Hauts d'Ollon », 23.06.2006.

2.2.2. Plans d'affectation maintenus

Les plans spéciaux ci-dessous ne font pas l'objet de la présente révision. Ces plans sont maintenus soit pour respecter le principe de la stabilité des plans, soit en raison des règles constructibles détaillées de leurs règlements, soit au vu de réflexions ou planifications spécifiques en cours d'établissement.

- Plan d'extension des Vergers d'Ollon - PQ "Sous l'Eglise", 02.02.1965,
- Plan d'extension partiel - modifiant une zone d'habitation au lieu-dit "En Delèze", 30.06.1982,
- PPA - Plan des zones secteur des Vergers d'Ollon, 20.01.1988,
- PPA "En Combaz", 06.05.1988,
- PQ "En la Sautery", 16.08.1989,
- PPA "Marie-Louise II", 21.08.1992,
- PPA au lieu-dit "Tioloires", 17.09.1993,
- PQ "Les Troubadours", 01.10.1993
- PPA "Jardin botanique de Saint-Triphon", 10.12.1993
- PPA "les carrières du Lessus", 17.12.1993 et ses modifications du 09.08.1995 et 13.03.1996,
- PPA "des Grandes-Iles-d'Amont", 04.05.1994,
- PPA "Les Andonces", 20.07.1994
- Projet d'extension - Golf des alpes vaudoises, 09.08.1995 et sa modification du 23.06.2006
- PPA modifiant la zone agricole et créant une zone industrielle au lieu-dit "Prés Rouliers" (Saint-Triphon Gare), 06.03.1996,
- PPA au lieu-dit "Aux Rembloz", 19.03.1997,
- PPA "A Villy", 06.11.1998, partiellement,
- PPA "Alpe-Fleurie" au lieu-dit "En Reuvroz", 18.06.2001,
- PPA au lieu-dit "Bruet" - Zone horticole, 25.08.2004,
- PPA du quartier "Beau-Soleil" et la "Rue Centrale", 26.11.2004,
- PPA des Hauts d'Ollon, 23.06.2006 et sa modification du 29.06.2016,
- PPA au lieu-dit "En Collonge", 30.01.2008,
- PPA "Les Burlatex II", 15.11.2013,
- PQ "Hôtel Du Parc", 25.11.2013,
- PPA "Perrosalle", 17.06.2014,
- PA "Village D'Ollon", 28.02.2024.

En plus de ces plans, le secteur du Palace et les parcelles n° 530 et 14926 ne sont pas traités par le présent PACom, afin de permettre l'établissement d'une planification spécifique, au vu des enjeux patrimoniaux et de développement du site pour le Palace et des réflexions en cours, en lien avec la SRGZA, pour les parcelles n°530 et 14926. Les dispositions y relatives du Plan d'extension communal (PEC) et du PEP « ECVA » Secteur Villars-Arveyes sont donc maintenues.



2.3. Dossier du Plan d'affectation communal

La Commune étant de taille trop importante pour qu'un seul plan permette de distinguer toutes les zones de manière claire (notamment les zones à bâtir) à une échelle raisonnable, il a été nécessaire d'élaborer 3 plans d'affectation :

- Plan d'ensemble : il traite de l'ensemble du territoire communal et présente uniquement des secteurs ne comprenant pas de zones à bâtir ; il localise les autres plans ;
- Plan "Les Ecovets, Chesières, Villars, Arveyes (E.C.V.A)" : il traite les zones à bâtir situées dans les secteurs Les Ecovets, Chesières, Villars et Arveyes ;
- Plan "Villages et hameaux" : il traite tous les autres villages, hameaux et lieux-dits comprenant des zones à bâtir (Saint-Triphon, Les Verchy, Villy, Panex, Huémoz, Antagnes, Aux Fontaines, Salaz, La Pousaz, Glutières, Forchex, Les Combes, Pallueyres, La Pontie, Verschiez, Plan d'Essert, Plambuit et Duzillet).

Comme mentionné au chapitre précédent, ces 3 plans abrogent une partie des plans partiels d'affectations situés dans leur périmètres respectifs.

2.3.1. Contenu du dossier soumis à adoption

Le dossier du Plan d'affectation communal comprend les documents suivants :

- *Plans d'affectation :*
 - o *Plan d'ensemble du territoire communal, à l'échelle 1:20'000*
 - o *Plan d'affectation communal "Les Ecovets, Chesières, Villars, Arveyes (E.C.V.A)", à l'échelle 1:5'000*
 - o *Plan d'affectation communal "Villages et hameaux", à l'échelle 1:5'000*
- *Règlement du Plan d'affectation communal et de la police des constructions ;*

Le dossier comprend en outre les documents suivants :

- Rapport justificatif selon l'article 47 OAT (document non opposable aux tiers) ;
- Rapport justificatif selon l'article 47 OAT concernant les modifications soumises à l'enquête publique complémentaire (document non opposable aux tiers) ;
- Plans 1 à 21 de constatation de la nature forestière, à l'échelle 1:1'000 et plans de constatation de la nature forestière 17bis à l'échelle 1:500 et 19bis à l'échelle 1:1'000 mis à l'enquête complémentaire.

Sont ainsi soumis à adoption du Conseil communal les plans d'affectation et le règlement qui ont été soumis à enquête publique du 1^{er} juin au 30 juin 2024 et les plans des modifications et les modifications du règlement soumis à l'enquête publique complémentaire du 4 février au 5 mars 2026 ainsi que les modifications ne portant pas atteinte à des intérêts dignes de protection, apportées au dossier après les enquêtes publiques sont adoptés.

Des documents de synthèse des plans d'affectation mentionnés ci-dessus et des règlements soumis à l'enquête et à l'enquête complémentaire ont également été établis. Ils constituent les documents qui seront transmis pour approbation par le Département compétent puis mise en vigueur.

Lors de l'enquête publique complémentaire, seules les modifications sont opposables. Ainsi, les plans mis à l'enquête publique complémentaire présentent uniquement les modifications apportées aux plans soumis à la première enquête. Le règlement mis à l'enquête publique complémentaire est complet, toutefois, il met en évidence en couleur les modifications apportées au règlement à la suite de la première enquête. Le rapport 47 OAT complémentaire mis en consultation explique ainsi uniquement les modifications.

Les nouvelles affectations et les changements par rapport au plan des zones du 5 juin 1987 et autres spéciaux sont synthétisés aux chapitres 2.3.2 et 2.3.3 ci-après. Pour la description détaillée des changements d'affectation par rapport aux planifications en vigueur et leurs justifications, se référer au chapitre 3.6 du rapport justificatif selon l'art. 47 OAT soumis à enquête publique en 2024 et chapitre 2.1.1 du rapport justificatif selon l'art. 47 OAT soumis à enquête publique complémentaire en 2026.

De manière générale, les règles existantes des zones constructibles sont globalement maintenues. Les différentes zones définies impliquent toutefois un regroupement de plusieurs zones dans un souci de simplification de la planification, on relève ainsi quelques adaptations en termes de dispositions constructives en matière de densité, hauteurs, etc. par rapport aux règles en vigueur. Les zones sont définies en fonction de leurs dispositions constructives, notamment en matière de densité et nommées conformément aux directives cantonales **NORMAT 2**.

2.3.2. Le Plan d'ensemble du territoire communal, à l'échelle 1:20'000

Ledit plan est un plan d'affectation traitant de l'ensemble du territoire communal. Il affecte et identifie :

- des zones agricoles 16 LAT, viticole 16 LAT, ferroviaire 18 LAT, de desserte 18 LAT, des eaux 17 LAT,
- des secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT – inventaires fédéraux et inventaires cantonaux,
- une portion du périmètre de consultation "accidents majeurs",
- une portion des périmètres superposés relatifs à l'inventaire cantonal des monuments naturels et des sites et à l'aire forestière 18 LAT,
- une portion de l'espace réservé aux eaux, des zones de protection des eaux, des voies de communication historiques d'importance nationale (IVS) avec substance et des régions archéologiques, à titre indicatif.

Il localise également les secteurs traités par les Plans d'affectation communal « Les Ecovets, Chesières, Villars, Arveyes (E.C.V.A.) » et « Villages et hameaux » à l'échelle 1:5'000 et qui font l'objet du chapitre suivant.

2.3.3. Les Plans d'affectation communal Les "Ecovets, Chesières, Villars, Arveyes (E.C.V.A.)" **et** "Villages et hameaux", à l'échelle 1:5'000

Ces plans définissent les diverses affectations de la centralité de Chesières, Villars, Arveyes, de la partie ouest des Ecovets ainsi que les affectations des villages, hameaux et lieux-dits. Ils y fixent les zones constructibles et non constructibles. Les

zones sont notamment adaptées en fonction des exigences de redimensionnement, du parcellaire, de la réalité du terrain et de la constatation de la nature forestière.

- *zones centrales 15 LAT – A, B et C* : elles sont destinées à l'habitation, ainsi qu'aux activités moyennement gênantes compatibles. Elles permettent une mixité entre habitat et activités économiques plus importante que pour les autres zones décrites ci-dessous. Ces zones visent notamment à sauvegarder le caractère des centres historiques, des villages et hameaux de la Commune. Ainsi des principes d'intervention sont définis pour assurer la mise en valeur du patrimoine architectural et la qualité des espaces extérieurs.
- *zones d'habitations de très faible densité 15 LAT – A, A hachurée, B, C et D* : elles sont destinées à l'habitation ainsi qu'aux activités non gênantes compatibles.
- *zone d'habitation de faible densité 15 LAT* : elle est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités non gênantes compatibles.
- *zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT et zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT - hachurée* : elles sont destinées à l'habitation ainsi qu'aux activités moyennement gênantes compatibles.
- *zones d'activités économiques 15 LAT – A et B* : elles sont destinées aux activités artisanales et industrielles moyennement gênantes (fabriques, entrepôts, garages-ateliers, ateliers, dépôts extérieurs, etc.). Le logement n'y est admis qu'à titre exceptionnel pour des appartements de fonction nécessaires à l'activité de l'entreprise concernée (garde, surveillance, etc.). Elles sont définies en conformité avec le Plan directeur régional - Stratégie régionale de gestion des zones d'activités du Chablais vaudois.
- *zone de tourisme et de loisirs 15 LAT (I et II)* : cette zone a pour objectif de maintenir et renforcer une offre touristique quatre saisons et de qualité, s'adressant autant à un public large que spécialisé, tout en préservant et valorisant les qualités naturelles et paysagères des Alpes vaudoises. Elle est destinée aux activités touristiques ainsi qu'aux aménagements y relatifs. Le règlement autorise notamment les activités (para-)hôtelières de type hébergements touristiques, services, équipements et infrastructures liés, les activités d'enseignement (écoles internationales, à la montagne, etc.) et de santé et les activités et infrastructures touristiques, sportives et de loisirs. Elle répond aux besoins touristiques de la commune définis par le Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises (PDRt-AV).
- *zone affectée à des besoins publics 15 LAT* : elle est destinée aux constructions, équipements et installations d'utilité publique, ainsi qu'aux aménagements y relatifs situés à l'intérieur de la zone à bâtir.

Elle se compose de 15 secteurs, soumis à des règles communes et dont les vocations respectives sont définies dans des articles spécifiques.

zone affectée à des besoins publics 18 LAT : elle est destinée aux constructions, équipements et installations d'utilité publique, ainsi qu'aux aménagements y relatifs, situés à l'extérieur de la zone à bâtir.

Elle se compose de 4 secteurs dont les vocations respectives sont définies dans des articles spécifiques.

- *zone de verdure 15 LAT - A* : cette zone inconstructible est destinée à sauvegarder des sites et préserver les valeurs paysagères, à créer des îlots de verdure ainsi qu'à l'aménagement de places de jeux, de détente, de vergers et de jardins potagers.
- *zone de verdure 15 LAT - B* : elle est destinée à la protection des fonctions biologiques et naturelles des cours d'eau ainsi qu'à la protection des zones à bâtir voisines contre les crues. Elle est inconstructible et correspond à une partie de l'espace réservé aux eaux selon l'ordonnance sur la protection des eaux (OEaux),
- *zone agricole 16 LAT* : elle est destinée aux activités agricoles reconnues conformes par le droit fédéral.
- *zone agricole protégée 16 LAT* : elle est destinée à l'exploitation agricole, à la conservation de la biodiversité et la préservation du paysage. Elle est inconstructible, à l'exception des chemins d'accès ou autres installations indispensables à l'exploitation agricole, compatibles avec les besoins de protection.
- *zone viticole 16 LAT* : elle est destinée aux activités viticoles reconnues conformes par le droit fédéral.
- *zone des eaux 17 LAT* : elle précise l'emprise du domaine public des eaux.
- *zone pour petites entités urbanisées 18 LAT* : elle a pour but le maintien de la structure traditionnelle des entités urbanisées de Verschiez, Plan d'Essert et Plambuit.
- *zones de desserte 15 LAT et 18 LAT* : elle précise l'emprise du domaine public (véhicules et/ou piétons), respectivement à l'intérieur et à l'extérieur des zones à bâtir.
- *zones ferroviaires 15 LAT et 18 LAT* : elle précise l'emprise du domaine ferroviaire, en zone à bâtir et hors zone à bâtir respectivement, dans laquelle la législation fédérale en la matière est applicable,
- *aire forestière 18 LAT* : elle est définie et régie par la législation forestière fédérale et cantonale. Lorsqu'elle se situe à 10 m. de la zone à bâtir ou moins, un plan de constatation de la nature forestière est établi par des spécialistes (cf. chap. 2.3.5).

Le territoire communal étant touché par des inventaires fédéraux et cantonaux de protection (naturel, bâti, paysage), des risques liés aux dangers naturels et/ou aux accidents majeurs, par des secteurs destinés aux sports d'hiver et par de larges zones boisées, le plan définit également les secteurs et périmètres superposés suivants :

- *secteur de protection du site bâti 17 LAT* : il est destiné à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine bâti des villages de Huémoz et Saint-Triphon et de leurs abords, dans le respect de leurs qualités historiques, spatiales et architecturales.

Tant pour l'habitation que pour les activités existantes et nouvelles, les constructions sises à l'intérieur de ce secteur doivent être aménagées et utilisées de façon à conserver l'aspect caractéristique des villages. L'inventaire fédéral ISOS constitue la référence en vue d'assurer leur conservation.

- *secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – inventaires fédéraux* : il est destiné à assurer la conservation à long terme de biotopes inscrits à l'inventaire fédéral des prairies et pâturages secs et du biotope de la décision du classement du Bois de la Glaive.
- *secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – inventaire cantonaux* : il est destiné à assurer la conservation à long terme de biotopes inscrits à l'inventaire cantonal des prairies et pâturages secs d'importance régionale, des bas marais d'importance régionale et locale et des sites de reproduction de batraciens d'importance régionale et locale.
- *secteur de sports d'hiver 18 LAT* : il est destiné aux activités de sports d'hiver et aux installations y relatives (telles que remontées mécaniques, enneigement artificiel, etc.).
- *autre périmètre superposé - périmètre de consultation "accidents majeurs"* : il permet de garantir la protection de la population contre des dommages résultant d'accidents majeurs liés au gazoduc. Des mesures spécifiques (techniques, organisationnelles ou / et constructives) doivent être recherchées lors de l'élaboration de projets de construction, de places de stationnement et en cas de plantations dans ce périmètre.
- *autre périmètre superposé – inventaire cantonal des monuments naturels et des sites 17 LAT* : il se compose de l'Inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS).
- *autre périmètre superposé – aire forestière 18 LAT* : il concerne l'aire forestière 18 LAT qui se superpose à la zone de desserte 18 LAT.
- *autre périmètre superposé – sports de montagne 4 saisons* : il est destiné à l'aménagement, l'exploitation et l'entretien de pistes dédiées à des activités sportives ou de loisirs 4 saisons non-motorisées (VTT, karting, etc.) et aux installations y relatives.

Finalement, les plans présentent une série de données "à titre indicatif". Elles sont informatives et définies dans le cadre d'autres procédures.

2.3.4. Le règlement communal sur le Plan d'affectation et la police des constructions

La structure a été retravaillée afin de clarifier la hiérarchie entre articles. Les normes professionnelles (SIA, VSS) y ont été intégrées et les notions utilisées sur le territoire communal (indices, calcul des distances, niveaux, dépendances, constructions souterraines, etc.) harmonisées. De plus, le règlement a été mis en conformité avec les exigences, législations et directives fédérales et cantonales (espace réservé aux eaux, dangers naturels, normalisation des données de l'aménagement du territoire – Normat 2, etc.). L'organisation du règlement communal (RPACom) est la suivante :

- Titre I - Dispositions préliminaires : traite des généralités qui introduisent le règlement par des dispositions non constructives ;
- Titre II - Règles applicables à toutes les zones : traite des dispositions environnementales, patrimoniales, des définitions et modes de calcul des dispositions concernant l'ensemble du territoire ;
- Titre III - Règles propres à chaque zone : traite des mesures quantitatives et des dispositions constructives propres à chaque zone ;
- Titre IV - Police des constructions : traite des formalités et détails administratifs relatifs aux constructions ;
- Titre V - Dispositions finales : traite des modalités légales liées principalement à la procédure.

2.3.5. Les Plans de constatation de la nature forestière, à l'échelle 1:1'000 ou 1 :500

Le dossier de PACom est accompagné par des Plans de constatation de la nature forestière, établis par un bureau de géomètre, en coordination avec l'Inspectrice forestière.

Sur cette base, les secteurs faisant l'objet d'une délimitation de lisière sont définis sur les plans au 1:5'000. La constatation de la nature forestière est assurée uniquement pour les zones à bâtir bordées de forêt. Les plans représentent ainsi uniquement les lisières bordant les zones à bâtir ou situées dans les 10 m. de cette dernière. Deux secteurs ont été modifiés suite à la première enquête publique (cf. plans de constatation de la nature forestière 17bis et 19bis) et soumis à l'enquête complémentaire.

2.3.6. Les rapports justificatifs selon l'art. 47 OAT

Rédigés à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation du PACom, ces rapports sont mis en consultation du public lors des mises à l'enquête publique et enquête publique complémentaire du Plan d'affectation et ne sont pas opposables.

Entre autres thématiques, le dimensionnement de la zone à bâtir, les éléments du patrimoine bâti et du paysage ainsi que les équipements communaux y sont justifiés. Des détails concernant la conformité avec les lois et les planifications supérieures (LAT, PDCn, ...) doivent y être présentés. Ces rapports précisent aussi les intentions de la Municipalité, les modifications du statut du sol, les nouvelles affectations des zones, l'historique des démarches et les coordinations qui ont été menées.

2.4. Enjeux principaux

L'ensemble du projet est décrit, justifié et détaillé dans les deux rapports justificatifs selon l'article 47 OAT et leurs annexes. Cependant, il convient de rappeler dans le présent préavis quelques thématiques majeures qui ont guidé la réalisation du PACom et qui exercent une influence relativement importante sur cette planification. A noter que les éléments ci-dessous comprennent des réponses à de nombreux motifs relevés dans les oppositions.

2.4.1 Dimensionnement de la zone à bâtir (conformité à la mesure A11 du PDCn)

Depuis la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire en 2014, les communes doivent réduire leur zone à bâtir en cas de surdimensionnement. Le Plan directeur cantonal (PDCn) et les directives de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) définissent les besoins et la méthode de calcul en matière de capacité d'accueil en nouveaux habitants, ainsi que les principes en matière de dimensionnement et de redimensionnement des zones à bâtir. Ces principes intègrent notamment un traitement différencié entre les territoires situés dans un périmètre de centre ou hors centre et à l'intérieur ou à l'extérieur du territoire urbanisé. Les chapitres suivants précisent ces divers éléments.

2.4.1.1 Bilan du dimensionnement et redimensionnement de la zone à bâtir

Le dimensionnement de la zone à bâtir est déterminé sur la base du bilan des réserves en zone à bâtir issu de la simulation pour le dimensionnement desdites zones mise en place par le Canton. Cette analyse tient compte des potentiels à bâtir dans les zones déjà affectées, tant en ce qui concerne les parcelles non bâties, et partiellement bâties que complètement bâties, avec une distinction entre les territoires situés à l'intérieur du périmètre centre de Chesières-Villars-Arveyes et hors du centre (cf. chap. 2.4.1.2 ci-après). Le PACom ne traite pas le périmètre d'agglomération d'Ollon, dont le dimensionnement a été traité indépendamment, en conformité avec Chablais Agglo. La suite de ce chapitre traite dès lors le dimensionnement de la zone à bâtir en centre régional de Villars et hors centre.

Les besoins et la capacité d'accueil au moment du bilan

Selon le PDCn, le besoin en nouveaux habitants est défini par la différence entre la population maximale admise à l'horizon de la planification (2036) et la population au moment du bilan (2016). Des besoins supplémentaires sont accordés pour des logements d'utilité publique et pour tenir compte de la parahôtellerie diffuse, définis

selon les directives du Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises (PDRt-AV).

Les besoins au moment du bilan de 1'038 habitants dans le centre et de 538 habitants hors centre, soit un total de 1'621 habitants (pour plus de détails, se référer au chap. 4.2 du 47 OAT et 3.2 du 47 OAT complémentaire).

La capacité d'accueil de la zone à bâtir en habitants est évaluée sur la base de la méthode établie par la DGTL, qui distingue les réserves (potentiels sur les parcelles non ou partiellement bâties) et les potentiels de densification (parcelles bâties ne pouvant pas accueillir de nouveaux bâtiments, mais où la capacité constructive n'a pas été totalement réalisée ; ces potentiels sont comptabilisés à hauteur d'un tiers). Une moyenne de 50 m² de surface de planche déterminante (SPd) par habitant est considérée (pour plus de détails, se référer au chap. 4.2.2 du 47 OAT).

Selon les données cantonales et avant la révision du PACom, la commune était surdimensionnée à hauteur de 7'742 habitants. Cela signifie que la capacité d'accueil de la zone à bâtir de 9'363 habitants en 2015 était largement supérieure au besoin identifié de 1'621 habitants pour les 21 années à venir (jusqu'en 2036).

Le redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte

Ce surdimensionnement (en termes de possibilités d'accueil en nouveaux habitants) implique que la Commune doit diminuer sa zone à bâtir selon les besoins admis à l'horizon 2036 pour être conforme aux exigences fédérales et cantonales. Le Canton exige donc que toutes les mesures soient prises afin de réduire la zone à bâtir. Ceci a d'ailleurs été rappelé par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) dans son préavis d'examen préalable, annexé au rapport 47 OAT, disponible en consultation lors de l'enquête publique.

La Municipalité a donc cherché à réduire la surcapacité de la zone à bâtir de la manière la plus cohérente possible selon, notamment, sa vision du développement communal, le contexte territorial (localisation, contraintes environnementales, etc.), les projet en cours (avant publication de la révision du PACom dans la FAO), les besoins touristiques définis par le Plan directeur touristique régional et selon les 5 principes édictés par le Canton pour le redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte (cf. fiche d'application "*Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?*"¹), soit :

1. "*Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune (...)*" ;
2. "*Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant entre 1 et 10 bâtiments) (...)*" ;
3. "*Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m² situés au milieu du bâti (...)*", ce principe impliquant de considérer la surface de tout le secteur non bâti et non celle de la parcelle ;

1

4. "Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de planification (...)";
5. "Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur (...)";

Selon le projet du PACom et malgré l'effort notable de redimensionnement réalisé, la commune reste surdimensionnée, avec une surcapacité d'accueil de 5'337 habitants après planification (pour plus d'informations sur la stratégie communale de redimensionnement et pour les chiffres détaillés, se référer au chap. 4.2 du 47 OAT et 3.2 du 47 OAT complémentaire). La Municipalité estime avoir pris les mesures nécessaires pour garantir une cohérence territoriale, conforme aux buts fondamentaux des lois fédérale et cantonale de l'aménagement du territoire et d'avoir fait une pesée des intérêts relative aux domaines liés à l'aménagement du territoire et à la protection de l'environnement, justifiant de l'incompressibilité de ce surdimensionnement.

Après planification, le bilan du dimensionnement est le suivant :

	Centre	Hors-centre
Besoins totaux (<i>mesure A11, parahôtellerie diffuse et logements utilité publique</i>)	1'038	583
Capacité d'accueil au moment du bilan	3'290	3'668
Surcapacité d'accueil (<i>Capacité d'accueil - Besoins au moment du bilan</i>)	2'252	3'085

Au vu du surdimensionnement restant, le PDCn et les directives cantonales en matière de dimensionnement n'autorisent pas la création de nouvelles zones à bâtir pour de l'habitation, même si cela concerne des secteurs déjà bâtis (cf. fiche d'application "*Comment dimensionner les zones à bâtir d'habitation et mixtes*" de la DGTL²).

2.4.1.2 Périmètre de centre

La localité d'Ollon fait l'objet d'un périmètre de centre d'agglomération (secteur non traité par le PACom) tandis que le secteur de Chesières-Villars-Arveyes bénéficie d'un périmètre de centre régional selon le Plan directeur cantonal (PDCn, mesure B11).

Un périmètre de centre comprend en principe les quartiers, construits ou projetés, à partir desquels les principaux équipements, services et arrêts de transports publics (train ou bus), sont aisément accessibles pour l'ensemble de la population. Il

comprend le territoire affecté en zone à bâtir, y compris les espaces non construits à l'intérieur de celui-ci qui contribuent à sa qualité. Il contient en principe les zones à bâtir permettant de répondre aux besoins de développement du centre à 15 ans au maximum. Il est défini par le Canton dans le cadre du PDCn.



Source : pdcn.vd.ch

2.4.1.3 Territoire urbanisé

Le territoire urbanisé (TU) est une donnée de base exigée par le Canton pour cadrer le développement de l'urbanisation. Selon la définition cantonale, le TU "*comprend les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir formant le cœur d'une localité, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine.* (...) Dans une démarche de redimensionnement des zones à bâtir, la délimitation du TU permet d'identifier les différentes actions à mener pour réduire le potentiel d'accueil des zones à bâtir. Celles-ci sont en effet différentes si l'on se trouve à l'intérieur ou hors du TU." (cf. fiche d'application "*Comment délimiter le territoire urbanisé*" de la DGTL³).

Les périmètres des TU de la commune d'Ollon ont été définis dans le cadre de la pré-étude en coordination avec la DGTL, selon le contexte des parcelles et en application des principes cantonaux suivants :

- "*se rapprocher au plus près des constructions et des abords aménagés en se calant sur des éléments physiques du site (route, configuration du site, pente, lisières forestières, murs, éléments construits, etc.)*" ;
- "*se caler sur le foncier (lorsque les limites cadastrales sont proches des éléments aménagés). Le calage sur le parcellaire ne doit pas créer d'incohérences en incluant, dans le TU, des portions de terrains qui n'en présentent pas les caractéristiques*" ;
- "*exclure les bâtiments se situant à plus de 50 mètres des bâtiments se trouvant à l'intérieur du TU*" ;

- *"tenir compte de l'usage actuel du sol. Si le terrain en zone à bâtir est aménagé sous la forme d'un jardin, il doit être inclus dans le TU. A l'inverse, ce même terrain utilisé comme champ doit être exclu du TU" ;*
- *"exclure les bâtiments agricoles situés en bordure du TU. Ils peuvent cependant y être inclus s'ils entretiennent un lien suffisamment étroit avec le TU (principe d'accès, proximité avec les secteurs d'habitation)" ;*
- *"exclure, en bordure du périmètre, les terrains inaptes à la construction".*

Les plans des territoires urbanisés (légèrement modifiés dans le cadre de l'enquête complémentaire) sont disponibles en annexe 5.4 du rapport 47 OAT complémentaire.

2.4.2 Indemnisation des propriétaires en cas de changement d'affectation d'un bien-fonds

Le droit à l'indemnisation n'est pas du ressort de la commune, c'est donc le Canton (DGTL) qui est compétent pour traiter les demandes et ce dernier régit le droit à l'indemnisation de la manière suivante :

Un propriétaire qui subit une perte de valeur d'un terrain à la suite d'une mesure d'aménagement du territoire peut prétendre à une indemnisation de la part de l'État, dans les cas équivalents à une expropriation matérielle. Le déclassement ou le refus de classement n'entraînent toutefois pas automatiquement une indemnisation (la restriction doit être importante et la construction probable dans un avenir proche).

Le propriétaire touché dispose d'un délai d'une année (art. 73b LATC) à partir de l'entrée en force de la mesure d'aménagement, soit l'approbation par la cheffe du Département compétent (art. 71 à 73b LATC). Le requérant doit adresser sa demande par écrit à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL).

Plus d'informations sont disponibles dans la fiche d'application *"Comment obtenir une indemnisation en cas de déclassement d'un terrain (expropriation matérielle) ?"* de la DGTL⁴.

2.4.3. Disponibilité des terrains et conventions

L'obligation d'assurer la disponibilité juridique des terrains constructibles figure à l'art. 15 al. 4 let. d LAT et à l'art. 15a LAT. Elle a été concrétisée en droit vaudois à l'art. 52 LATC. Dans le but de garantir la disponibilité des terrains, le règlement du PACom prévoit un délai de construction de 12 ans, au-delà duquel des mesures fiscales sont prises pour les propriétaires des parcelles concernées.

Les parcelles concernées sont soit identifiées sur le Plan du PACom, soit traitées par voie de convention au sens de l'art. 52 al. 2 let. C LATC. Tout contrat sera transmis à la DGTL au stade de l'approbation.

2.4.4 Passage de la zone intermédiaire 18 LAT à la zone agricole 16 LAT

La zone intermédiaire, prévue par l'ancien art. 51 LATC, qui a aujourd'hui un autre objet, est, tout comme la zone agricole, une zone inconstructible. Ce type de zone n'a pas été repris dans le cadre de la révision de la LATC et n'est plus admise par le Canton. Elle doit aujourd'hui être abrogée dans le cadre de la révision du PACom. La commune étant surdimensionnée et compte tenu du caractère inconstructible des zones intermédiaires, elles sont affectées à la zone agricole. Toutefois, la zone agricole n'a pas obligatoirement vocation à être exploitée en tant que surface agricole.

L'art. 24c LAT prévoit que hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise. Conformément à cette disposition, l'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement et que les autres exigences de dudit article soient respectées.

2.4.5 Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – inventaire fédéral

Les législations supérieures exigent que la protection des biotopes d'importance fédérale soit assurée dans le cadre du PACom. La loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (art. 18a LPN) et son ordonnance (art. 17 OPN) imposent aux Cantons de régler la protection et l'entretien des biotopes d'importance nationale et de prendre les mesures appropriées. Pour ce faire, et conformément aux exigences cantonales (LPrPNP art. 8 al. 1 let g, art 27 al. 1 et fiche d'application "*Comment prendre en compte un inventaire fédéral de protection des biotopes dans un projet de planification*" de la DGTL⁵), le PACom a dû définir un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – inventaire fédéraux, partout où un biotope d'importance fédérale existe.

Selon l'art. 14 al. 2 let. d OPN, la protection des biotopes doit en outre être assurée par la délimitation de zones tampon suffisantes du point de vue écologique. L'art. 27 al. 1 LPrPNP mentionne que les plans d'affectation doivent assurer la protection des objets inscrits dans un inventaire. Les zones tampon écologiques comprennent plusieurs types de zones tampon variant en fonction des inventaires. Pour les PPS, les zones tampon écologiques comprennent des zones tampon trophiques et des zones tampons biologiques.

Suite à la première enquête, cette zone tampon a été largement décriée par de nombreux propriétaires, étant selon eux trop importante. Des négociations ont donc été engagées avec le DGE-BIODIV afin de diminuer au maximum l'emprise de ces zones tampons et conséquemment de ce secteur superposé. Le projet de PACom soumis à adoption présente donc un secteur superposé de protection de la nature

et du paysage 17 LAT réduit au maximum possible, en fonction des exigences fédérales et cantonales en la matière. La Commune n'a pas de marge de manœuvre sur la délimitation des objets d'importance nationale (y compris leurs zones tampon), inscrits dans l'Inventaire cantonal des prairies et pâturages secs, ni pour réduire plus ou modifier cette emprise.

2.5. Procédure

2.5.1. Examen préalable des services cantonaux

Le projet du PACom a été soumis à l'examen préalable des services cantonaux concernés le 10 novembre 2022. Le 5 juillet 2023, la DGTL a transmis à la Municipalité les préavis des services. Le dossier a dû être modifié afin de prendre en compte les demandes cantonales, notamment en ce qui concerne le dimensionnement de la zone à bâtir.

2.5.2. Enquête publique

Le dossier modifié a été présenté à la commission des zones le 8 mai 2024. La Municipalité a approuvé le PACom dans sa séance du 27 mai 2024 et l'a mis à l'enquête du 1^{er} juin au 30 juin 2024.

Quatre séances de présentation publique ont été menées afin d'informer la population boyarde quant au projet de PACom.

Deux premières séances, une au village d'Ollon et une à Villars, ont été menées 2 mois avant l'enquête publique, les 20 et 21 mars 2024. Elles avaient notamment pour but de renseigner les propriétaires dont la parcelle est maintenue en zone à bâtir et libre de construction ou partiellement bâtie sur les exigences imposées par le nouveau PACom, à savoir garantir la disponibilité des terrains. Au vu des conséquences que cela implique (délai de construction de 12 ans et taxe d'incitation à la construction), ces séances permettaient de laisser la possibilité aux propriétaires n'ayant aucune volonté de construire de faire adapter le projet pour supprimer leur potentiel constructible.

Deux autres séances d'information publique, le 19 et le 20 juin 2024, respectivement à Villars et à Ollon, ont été organisées durant le délai d'enquête. Ces séances avaient pour but d'informer de manière générale la population sur l'ensemble du dossier de PACom qui allait être mis à l'enquête publique.

Le projet a également été présenté à la Commission des zones le 8 mai 2024 avant l'enquête publique.

2.5.3. Oppositions et conciliations

L'enquête publique a engendré 60 oppositions.

Conformément à l'article 40 LATC, la Municipalité, son mandataire et ponctuellement son avocat conseil ont rencontré individuellement les opposants, lors de séances tenues entre octobre 2024 et janvier 2025.

Cette démarche a généré le retrait de 30 oppositions. 30 oppositions ont été maintenues.

Parmi les 30 retraits, 3 sont des retraits conditionnels. Cela signifie que les opposants acceptent de retirer leur opposition, à condition que les affectations demandées par les opposants (concrétisées par le PACom) soient adoptées par le Conseil communal puis approuvées par le Département.

5 oppositions avaient également été formulées concernant les lisières forestières dans un procédure antérieure. N'ayant jamais été traitées par le passé, elles ont été traitées dans la procédure du PACom à la demande de la DGE. 4 d'entre elles ont été levées. L'opposition pendante a été reprise dans une opposition à l'enquête publique du PACom.

2.5.4. Examen préalable complémentaire et enquête publique complémentaire

À la suite des séances de conciliation et afin de répondre aux oppositions, une série de modifications a été apportée au dossier (cf. chapitre 2.6 ci-après pour la synthèse des modifications). Le dossier modifié a été soumis à l'examen préalable complémentaire des services cantonaux concernés le 25 mars 2025. Le 17 juillet 2025, la DGTL a transmis à la Municipalité les préavis des services. Le 23 juillet 2025, la DGTL a transmis à la Municipalité le complément au préavis des services concernant le périmètre superposé autorisant les sports de montagne 4 saisons.

Les modifications ont été validées par la Municipalité dans sa séance du 26 janvier 2026 et mises à l'enquête complémentaire du 4 février au 5 mars 2026.

2.5.5. Oppositions et conciliations relatives à l'enquête complémentaire

L'enquête publique complémentaire a engendré 19 oppositions.

Conformément à l'article 40 LATC, la Municipalité et son mandataire ont rencontré individuellement les opposants qui le souhaitaient, lors de séances tenues en avril 2026.

Cette démarche a généré le retrait de 2 opposition. 17 oppositions ont été maintenues.

Parmi les 2 retraits, 1 est un retrait conditionnel.

2.5.6. Conclusion

En conclusion, sur toutes les oppositions déposées à l'enquête de 2024 et à l'enquête complémentaire de 2026, 30 ont été retirées. Demeurent pendantes 31 oppositions relatives à l'enquête publique de 2024 et 18 relatives à l'enquête complémentaire de 2026. Le résumé des oppositions maintenues et les propositions de réponses sont exposés ci-après (annexe 5.1). Le détail des oppositions, à savoir l'opposition formelle ainsi que les PV des séances de conciliation sont également annexés au présent préavis (annexes 5.2 et 5.3).

2.6 Modifications apportées au dossier à la suite de l'enquête publique du 1^{er} juin au 30 juin 2024

Suite au traitement des oppositions et aux séances de conciliation, la Commune a accepté d'entrer en matière sur différentes modifications du plan et du règlement. En cours de procédure, certaines nouvelles réflexions ont également amené quelques modifications.

2.6.1. Modifications du plan d'affectation communal

Les 3 plans d'affectations et le règlement ont fait l'objet de modifications. Ces modifications sont présentées dans les chapitres ci-après. Pour rappel, seules les modifications ont été mises à l'enquête complémentaire. Le détail des modifications avec des extraits de plans sont présentés au chapitre 2 du 47 OAT complémentaire.

2.6.1.1. Modifications concernant tous les plans

Les modifications présentées ci-dessous sont celles qui s'étendent sur un grand nombre de parcelles réparties sur l'ensemble de la Commune. Les modifications concernent donc les 3 plans des modifications soumis à enquête publique (cf. les plans des modifications "Plan d'ensemble", "Villages et hameaux" et "Les Ecovets, Chesières, Villars, Arveyes (E.C.V.A)") et sont visibles sur ces derniers.

Périmètre du PACom

A certains endroits, le périmètre du PACom a fait l'objet d'adaptations de calage au parcellaire et / ou aux périmètres des plans spéciaux en vigueur non abrogés. L'affectation est adaptée en fonction. Certaines modifications du périmètre sont très minimales et ne sont ainsi pas visibles à l'échelle des plans des modifications.

Secteurs de restrictions concernée par les dangers naturels

L'analyse des dangers naturels (cf. annexe 5.5 du 47 OAT complémentaire (rapport Évaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP)) et annexe B du règlement (Secteurs de restriction concernés par les dangers naturels)), réalisée par les bureaux GEOTEST SA et Gruner Stucky SA, a été mise à jour afin de traiter les parcelles ayant fait l'objet de modifications en termes d'étendue de la zone à bâtir (réduction ou élargissement). Cette analyse a impliqué l'ajout et la suppression de secteurs de restriction, pour tenir compte des agrandissements des zones à bâtir touchées par un danger et des nouvelles affectations en zone agricole.

Les secteurs de restriction concernés par les dangers naturels modifiés sont reportés sur les plans des modifications "Plan d'ensemble", "Les Ecovets, Chesières, Villars, Arveyes (E.C.V.A)" et "Villages et hameaux" du PACom mis à l'enquête complémentaire. Ils sont mis en évidence par des pointillés selon leur suppression ou ajout.

Une grande portion du secteur de restriction figuré sur le Plan du PACom lors de l'enquête publique de 2024 a été supprimée car il s'agissait d'une manipulation erronée des données informatiques, ces parcelles n'étant pas concernées par des secteurs de restriction.

L'annexe B du règlement présente le plan complet et détaillé, par type de danger, des secteurs de restriction concernés par les dangers naturels. Ce plan a été mis à jour en fonction des modifications présentées ci-après.

2.6.1.2. Modifications concernant le plan d'ensemble

Parcelles n^{os} 530 et 14926

Les parcelles n° 530 et 14926 sont exclues du périmètre de la révision du PACom afin de traiter leur affectation dans le cadre de la planification de zones d'activités en coordination avec Chablais Région.

2.6.1.3. Modifications concernant le Plan Villages et hameaux

Plan 6 - Villy : parcelle n° 4917 et 14381

Il est proposé d'agrandir quelque peu la zone centrale 15 LAT - C afin d'englober le garage et les accès attenants à l'habitation et de se caler à la limite parcellaire. Cette modification n'a pas d'impact sur le bilan de dimensionnement de la zone à bâtir et mixte car la zone centrale 15 LAT - C ne permet pas de nouvelles constructions conformément aux articles 80 et 81 du RPACom. La surface affectée en zone à bâtir de cette parcelle reste toujours réduite par rapport à la surface du PPA "Village de Villy" du 4.01.1991 et du PPA "A Villy" du 6.11.1998. La modification n'est ainsi pas une nouvelle zone à bâtir.

Plan 3 - Panex, Plan 5 - Antagnes, Plan 7 - Huémoz, Plan 9 - Forchex et Plan 14 - Les Combes et Pallueyres : parcelles n° 6310, 6313, 6381, 7379, 9167 et 10187

Plusieurs portions minimales de parcelles sont affectées en zone agricole 16 LAT selon la présence de biotopes d'importance fédérale (PPS) car l'affectation de ces derniers en zone d'habitation (hors zones tampons) n'est pas conforme à l'Ordonnance sur la protection des prairies et des pâturages secs d'importance nationale (OPPPS, art 6 et 8 al.3 let. a). Ces modifications répondent ainsi aux exigences légales fédérales. Des réductions du secteur superposé de protection de la nature et du paysage 17 LAT - inventaires fédéraux ont également été faites pour les parcelles n° 6313, 6381, 7379 et 9167.

Plan 2 - Panex : parcelle n° 4600

Il est proposé d'agrandir quelque peu la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - C au sud (secteur hors zone réservée). Cette modification est proposée au vu d'une convention de 2017, entre la Commune et le propriétaire, pour autoriser un deuxième logement en lien avec l'exploitation agricole, selon des besoins confirmés par le Service de l'agriculture et de la viticulture.

La surface affectée en zone à bâtir de cette parcelle reste toujours réduite par rapport à la surface de la zone de chalets A dans le PPA du "Village de Panex" du 7.12.1998. Cette modification ne constitue donc pas une nouvelle zone à bâtir.

Plan 12 - La Pontie : parcelles n° 405, 471 et 14656

Il est proposé d'affecter les parcelles n° 471, 14656 et partiellement la 405 à la zone de desserte 18 LAT. Les parcelles n° 471 et 14656 étant communales et comportant un abri pour les usagers des TPC ainsi qu'une partie du trottoir le long du DP 1071, il est prévu qu'elles soient transférées au domaine public (DP) communal, tout comme la surface affectée en zone de desserte 18 LAT sur la parcelle n° 405, qui sera également transférée au DP avec une espace suffisant pour prévoir l'aménagement d'un arrêt de bus pour les personnes en situation de handicap (LHand). Le projet de passage de ces surfaces au DP est en cours et a déjà été mis à l'enquête.

Il est également proposé d'affecter le solde de la parcelle n° 405 à la zone affectée à des besoins publics 18 LAT - secteur d St-Triphon Gare. Cette modification provient d'une demande de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) afin d'y permettre notamment des installations de chantiers cantonaux, notamment Rhône 3 ou de chantiers menés par l'OFROU, puis un parking relais (P+R) pour favoriser le covoiturage.

Plan 12 - La Pontie, Espace réservé aux eaux : parcelles multiples

Il est proposé de modifier l'étendue de l'espace réservé aux eaux (ERE) sur la partie enterrée du ruisseau du Bondet. L'ERE mis à l'enquête se basait sur un axe de cours d'eau issu d'une donnée fédérale de 2020, qui a sensiblement changé entre 2020 et 2024. L'ERE est donc adapté en fonction de l'axe de 2024, en coordination avec la DGE-EAU, et est ajusté notamment pour éviter qu'il se superpose aux constructions existantes. Il est également ajusté afin de ne pas se superposer à la zone ferroviaire 18 LAT.

L'emprise de l'ERE représentée sur le plan des modifications répond à une exigence légale, notamment selon l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux). Cela n'implique pas la réalisation d'une remise à ciel ouvert du cours d'eau enterré.

Cette modification entraîne également l'ajustement de la zone centrale 15 LAT - C et de la zone de verdure 15 LAT - B en fonction de la nouvelle emprise de l'ERE. Cela n'influe pas la constructibilité des terrains puisque la zone centrale 15 LAT - C ne permet pas de nouvelles constructions sur ces parcelles conformément à l'article 81 du RPACom.

Plan 10 - Plan d'Essert : parcelles nos 4264, 4265, 4266, 15214, ainsi que DP 1170

La zone pour petites entités urbanisées est ajustée sur les parcelles n° 4265, 4266 et sur la nouvelle parcelle 15214, pour adapter l'affectation à une modification parcellaire intervenue après l'enquête publique (création de la nouvelle parcelle n°15214, non visible sur le plan), aux aménagements et accès existants. L'augmentation de surface ne génère pas de droits à bâtir supplémentaires, la zone n'autorisant pas d'agrandissements, et reste dans les limites de "la zone des villages et hameaux (plans d'extension partiel à légaliser)" du plan des zones du 6.06.1987, avec une réduction de sa surface. La parcelle 15214 est intégralement affectée à la zone agricole 16 LAT et aire forestière 18 LAT. Un biotope d'importance régionale (prairies et pâturages secs (PPS)), dont les données informatiques n'étaient pas disponibles lors de l'élaboration du projet pour examen préliminaire, est ajouté au secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - inventaires régionaux sur les parcelles n° 4264, 4265, 4266, 15214 et le DP 1170.

Plan 13 - Plambuit : parcelle n° 4766, 4767, 4768, 4769, 14940 et DP 1581

La zone pour petites entités urbanisées 18 LAT est réduite sur la portion qui se superpose avec des biotopes d'importance locale et régionale, respectivement un bas-marais et un site de reproduction de batraciens, tous deux liés à l'étang du DP 1581 et dont les données informatiques n'étaient pas disponibles lors de l'élaboration du projet pour examen préalable. Ces deux biotopes sont donc ajoutés au secteur superposé de protection de la nature et du paysage 17 LAT - inventaires régionaux et représentés sur le Plan du PACom.

2.6.1.4. Modifications concernant le Plan Les Ecovets, Chesières, Villars, Arveyes (E.C.V.A)

Plan 17 - Chesières : parcelle n° 2284 (nouvelle parcelle n°2283)

La parcelle n° 2284 n'existant plus à la suite d'un regroupement parcellaire avec la parcelle n° 2283, elle n'est plus concernée par la garantie de la disponibilité des terrains puisque déjà partiellement bâtie. Cette réunion parcellaire n'est pas visible sur le plan des modifications (le changement parcellaire ayant eu lieu après la mise à l'enquête du plan).

Plan 17 - Chesières : parcelle n° 2721

Il est proposé d'affecter cette parcelle en zone de verdure 15 LAT - A. Le propriétaire n'ayant pas l'intention de construire et ne souhaitant pas être soumis à la garantie de la disponibilité des terrains, cette affectation est proposée. La parcelle n'est donc plus concernée par la disponibilité des terrains.

Plan 17 - Villars : parcelle n° 3367

Le PACom soumis à l'enquête publique en 2024 proposait d'affecter cette parcelle à la zone de tourisme et de loisirs 15 LAT. Suite à l'opposition du propriétaire, n'ayant pas l'intention de développer d'activités de type tourisme ou loisirs sur sa parcelle, il est proposé d'affecter la construction actuelle et ses abords (jardin, accès) en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B, qui reprend l'ancienne zone de chalets B du PPA ECVA du 25.06.1993, avec une surface affectée pour que l'habitation soit conforme aux règles de la zone en question (IUS et distances aux limites notamment) et à la Loi sur les résidences secondaires. Le solde est affecté en zone de verdure 15 LAT - A. Cette modification répond à la demande formulée dans l'opposition et entraîne son retrait. La modification ne péjore pas le bilan de redimensionnement de la commune, au vu de la définition de la zone de verdure et du maintien en zone à bâtir pour de l'habitation de la partie construite uniquement. Ce changement modifie le dimensionnement de la zone de tourisme et de loisirs.

Plan 17- Villars, Secteur de sport d'hiver 18 LAT : parcelles multiples

Le secteur superposé de sport d'hiver 18 LAT relatif au tracé des pistes de sport d'hiver et installations y relatives est modifié. La nouvelle délimitation a été établie en fonction des plans d'affectations en vigueur et des données GPS des dameuses.

Plan 17 - Villars, nouveau Autre périmètre superposé - sports de montagne 4 saisons : parcelles multiples

Un nouveau périmètre superposé autorisant les sports de montagne 4 saisons est défini sur une portion du Secteur de sport d'hiver 18 LAT et se superpose à ce secteur.

Cette modification est apportée afin de tenir compte de l'affectation en vigueur et des usages existants, ce secteur étant affecté à une zone d'activités touristiques A par la modification partielle du PPA E.C.V.A. "Les Ecovets-Chesières-Villars-Arveyes" du 23 juin 2006. Cette zone est en effet destinée à l'aménagement, l'exploitation et l'entretien de pistes dédiées à des activités sportives ou de loisirs 4 saisons non-motorisées (VTT, karting, etc.) et les installations y relatives. La présente modification permet ainsi de maintenir le statu quo.

Un article est ajouté au règlement en conséquence.

Plan 18 - Villars : parcelles n^{os} 1746, 1747, 1750, 3201, 3207 et 3221

La limite de la lisière forestière est ajustée sur les parcelles 1747, 1750, 3201, 3207, 3221 et 14647 suite à la contestation des opposants. Ainsi, l'aire forestière 18 LAT, la zone de verdure 15 LAT - B et la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT sont modifiées en fonction.

L'inspecteur forestier de la DGE-Forêt, avec un géomètre, s'est rendue le 11 décembre et le 16 décembre 2024 sur place et, en présence d'une partie des opposants (tous les opposants ont été invités par la DGE), a redéfini la délimitation des berges boisées selon la logique de l'art. 1 al. 2 RLVLFO en se distanciant de la logique de la rupture de pente appliquée par le passé pour délimiter l'ancienne lisière.

Sur la parcelle n° 1746, il avait été omis de définir une zone de verdure 15 LAT - B à l'endroit de l'espace réservé aux eaux, pour l'enquête publique de 2024. L'affectation est donc corrigée en conséquence.

Plan 19 - Arveyes : parcelle n° 2969

Il est proposé d'affecter cette parcelle en zone de desserte 15 LAT. Cette parcelle communale comprend une route et est grevée d'une servitude de passage public à pied et pour tous véhicules. D'après *NORMAT 2 "Une route ou un chemin d'accès situé sur des parcelles privées peuvent être affectés en Zone de desserte ou comme la zone les englobant. Il en va de même pour les servitudes de passage publiques."*

Ainsi, ce changement d'affectation permet d'être conforme à la situation existante.

Plan 19 - Arveyes : parcelle n° 13898

Lors de l'enquête de 2024, il avait été omis d'affecter l'angle nord de la parcelle à l'aire forestière conformément à la constatation de la nature forestière mise à l'enquête en 2024 et la lisière forestière y relative.

Ainsi, cette correction d'affectation permet d'être conforme à la situation existante et aux exigences légales fédérales en la matière.

Plan 20 - Aux Planches : parcelles n° 2895 et 2897

La parcelle n° 2895 est affectée de la même manière que lors de la soumission du dossier pour examen préalable, c'est-à-dire en zone d'activités économiques 15 LAT - A. L'affectation initialement proposée lors de l'enquête publique, soit une zone affectée à des besoins publics 15 LAT, a été préavisée négativement par le Canton. La modification a été faite selon la recommandation de la DGTL et reprend la zone d'activités régionale Villars - Gryon.

La création de cette nouvelle zone d'activités économiques, répond aux objectifs et principes de la zone d'activités régionale (ZAR) prévue par la SRGZA.

Un Plan de constatation de la nature forestière a été établi (Plan 19bis). Il est mis à l'enquête publique en parallèle à la présente procédure. Les lisières forestières indiquées sur le plan des modifications ont donc été déterminées selon les dernières données de nature forestière, identiques à celles qui étaient validées par la DGE-Forêt lors de l'examen préalable spécifique au secteur.

2.6.1.5. Modifications concernant les secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT

Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - inventaires fédéraux - réduction de la zone tampon : parcelles multiples

Il est proposé de réduire par endroits le secteur superposé de protection de la nature et du paysage 17 LAT - inventaires fédéraux relatif à la zone tampon biologique des biotopes de l'Inventaire cantonal des prairies et pâturages secs (PPS) d'importance nationale, lorsqu'il se superpose à de la zone à bâtir. L'Ordonnance sur la protection des prairies et pâturages secs d'importance nationale (OPPPS) fixe en effet une distance minimale à l'inventaire de 3m. si la zone à bâtir se situe en aval de l'objet PPS (distance non systématique, d'autres exigences peuvent justifier une emprise plus importante). Les modifications ont donc été faites en ce sens, selon la réalité du terrain et en coordination avec la DGE-BIODIV.

Pour ces nombreuses modifications de réduction du secteur superposé, se référer au Plan des modifications - E.C.V.A (Plan 17 - Les Ecovets, Chesières, Villars, Arveyes) et au Plan des modifications - Villages et hameaux (Plan 3 - Panex, Plan 4 et 5 - Antagnes, Plan 7 - Huémoz, Plan 8 - La Pousaz & Glutières, Plan 9 - Forchex, Plan 10 - Plan d'Essert, Plan 11 - Saint-Triphon, Plan 12 - La Pontie et Plan 14 - Les Combes & Pallueyres). Les réductions sont mises en évidence avec des hachures rouges.

Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - inventaires fédéraux - ajouts : parcelles multiples

Pour l'objet PPS 6179 "Crête D'Auliens" (d'importance fédérale), une proposition de modification du périmètre est en cours et est en principe acceptée par l'OFEV. Les propriétaires et la commune ont donné leur accord pour cette modification. Trois portions d'une même zone tampon ont donc été ajoutées au PACom, sous forme de secteur superposé, sur les parcelles n^{os} 7037, 7178, 7179, 7180, 7181, 7182 et 7183. Ces modifications sont intégrées au Plan des modifications Villages et hameaux Plan 8 - La Pousaz & Glutières avec une hachure verte.

Ce travail a été effectué en coordination avec la DGE-BIODIV.

La Décision de classement du 25 janvier 2001 du Bois de la Glaive ne figurait pas sur le Plan d'ensemble mis à l'enquête publique, bien qu'il apparût sur le Plan Villages et hameaux, Plan 11 - Verschiez et qu'il était mentionné dans le règlement et le rapport 47 OAT y relatifs. Le secteur superposé de protection de la nature et du paysage 17 LAT - inventaires fédéraux a ainsi été adapté en ce sens. La modification est mise en évidence sur le Plan des modifications - Plan d'ensemble et concerne une multiplicité de parcelles.

Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - inventaires régionaux - ajouts : parcelles multiples

Il est proposé d'ajouter par endroits un secteur superposé de protection de la nature et du paysage 17 LAT - inventaires régionaux relatif à des biotopes d'importance régionale ou locale qui n'étaient pas inventoriés lors du premier travail de transcription de ces inventaires dans le PACom. Il s'agit des prairies et pâturages secs d'importance régionale (41846 Pl.essert Meuwly, 6148 En Chatoney et 113156 En Criblet), des sites de reproduction de batraciens d'importance régionale (VD26 Plambuit et VD461 Halte de Villy), du site de reproduction de batraciens d'importance locale (VD701 Grandes îles d'Aval Nord) et du bas-marais d'importance locale (126 Plambuit). 7 biotopes ont ainsi été ajoutés (2 d'entre-eux sont fusionnés à Plambuit) sous forme de secteur superposé.

Ces modifications concernent le Plan des modifications - Plan d'ensemble ainsi que le Plan des modifications Villages et hameaux, Plan 1 - Les Verchy, Plan 10 - Plan d'Essert, Plan 13 – Plambuit.

Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - inventaires régionaux - suppression de la zone tampon : parcelles n° 2153 et 2156

Le secteur superposé du PPS n° 6071 Les Ecovets a été réduit pour ne comprendre que l'objet inventorié (se référer au Plan des modifications E.C.V.A, Plan 16 - Les Ecovets, hachure rouge foncé). La zone tampon a donc été supprimée, elle n'était pas requise par l'OPPPS.

2.6.2. Modification du règlement du Plan d'affectation communal

Les modifications apportées au règlement du PACom sont mises en évidence en rouge dans le règlement soumis à enquête publique complémentaire.

Ces modifications sont de nature différente et sont résumées ci-dessous, par thématique (les n^{os} d'articles cités correspondent à la version du règlement soumise à enquête publique complémentaire) :

- Modifications de sémantique et / ou de clarification des intentions : certaines reformulations proposées par des opposants ou en fonction de constats liés à la mise en application du règlement ont été intégrées, cela concerne les articles n^{os} 1, 15, 17, 20, 21, 34, 48, 66, 67, 74, 81, 83, 100, 124, 143, 163 et 169 ainsi que le titre du chapitre VIII (Titre 2) et les numérotations de chapitres ;
- Modifications en lien avec la mobilité active : certains ajouts permettant de favoriser la mobilité active, notamment la pratique du vélo, ont été intégrés. Cela concerne les articles nos 59, 61 et 164 ainsi que l'ajout de la norme VSS 640.066 au tableau de renvois aux bases légales (annexe A du RPACom) ;

- Modifications en lien avec l'environnement et le patrimoine : certains ajouts permettant de favoriser la préservation de l'environnement / la biodiversité et du patrimoine, ont été intégrés, cela concerne les articles nos 1, 7, 12, 16, 17, 24, 59 et 64 ;
- Modifications en lien avec l'exploitation des zones agricoles : plusieurs agriculteurs se sont opposés à la délimitation du secteur superposé de protection de la nature et du paysage 17 LAT relatif aux zones tampons des PPS et à la réglementation y relative, car ils étaient plus contraignants que le cadre légal de base. Ainsi, afin d'aller dans leur sens, les articles nos 63, 64 et 149 sont modifiés. Ces modifications ont été coordonnées et validées par la DGE-BIODIV ;
- Modifications pour permettre des possibilités constructives en termes d'agrandissement des constructions existantes, dans les limites des règles constructives de chaque zone concernée, notamment afin de reprendre globalement les règles en vigueur. La formulation relative aux possibilités de modifications de l'implantation des constructions existantes en cas de reconstruction est également adaptée. Le but de ces adaptations est d'optimiser les constructions, leur habitabilité et en cas de solutions architecturales plus intéressantes, améliorer l'esthétique et l'intégration de l'objet initial. Ces adaptations sont apportées pour les zones dans lesquelles la mesure d'utilisation du sol des bâtiments existants est, entre autres, définie par les gabarits et implantations initiaux (zones centrales 15 LAT - A, B et C, et zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - D).

Pour les zones centrales 15 LAT A et B, les agrandissements des bâtiments existants doivent pouvoir être autorisés par cohérence avec les nouvelles constructions, dont la mesure d'utilisation du sol est fixée par les règles de la zone (distance aux limites, hauteur des constructions).

Pour la zone centrale 15 LAT C et la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - D, au vu de leur localisation (notamment hors périmètres de centre et en périphérie des hameaux), il est précisé que ces agrandissements doivent être modestes, ce qui reprend globalement aussi les règles en vigueur. Ainsi, des agrandissements modestes sont autorisés dans ces zones, afin d'offrir une marge de manœuvre aux constructions existantes. Cela concerne les articles nos 72, 73, 82, 101 et 102 ;

- Modifications autres :
 - o art. n° 27 - Constructions au-dessus de 700 m. d'altitude : précision des règles concernant les proportions des façades, les toitures et les avant-toits des dépendances, afin d'assurer des constructions ayant une bonne intégration et des proportions adéquates ;

- art. n° 58 - Installation de téléphonie mobile : l'article a été modifié en coordination avec les entreprises de téléphonie mobiles qui se sont opposées à la formulation proposée lors de l'enquête publique ;
 - art. n° 69 - Autre périmètre superposé - sports de montagne 4 saisons : nouveau périmètre et article, voir les explications au chapitre 2.6.1.4 ;
 - art n° 142 - Secteur b - STEP : des dispositions constructives ont été ajoutées à ce secteur, conformément aux exigences cantonales et afin de garantir le maintien et le développement du secteur selon les besoins liés à sa destination ;
 - art n° 144 - Secteur d - St-Triphon Gare : voir les explications au chapitre 2.6.1.3 ;
 - art. n° 169 - Abrogation : corrections apportées car le PEP "ECVA" reste en vigueur sur quelques petits secteurs aux abords du PPA "Hauts d'Ollon", lui-même étant abrogé sur de petits secteurs également, tous deux en lien avec des aspects de calages de périmètres des planifications. Ces deux plans seront abrogés totalement par la révision en cours du PPA "Hauts d'Ollon" ;
 - annexe B - Dangers naturels, plan et recommandations : comme expliqué en page 3, le plan a été mis à jour en fonction des modifications présentées ci-avant ;
 - annexe C - Schémas illustratifs, 2ème schéma : la hauteur H, depuis le terrain aménagé a été déplacée sur l'aval de la construction. Le graphisme général du schéma a également été modifié pour plus de clarté.
- On relève également quelques corrections de forme, renvois ou orthographiques (art. 19, 25, 140 et 163).

2.7. Modifications après mise à l'enquête complémentaire

Les modifications résumées ci-dessous ont été apportées après l'enquête publique complémentaire de 2026 mais il a été évalué qu'elles ne nécessitent pas d'être examinées par le Canton, ni d'être mises à l'enquête publique car elles ne portent pas atteintes à des intérêts dignes de protection. En effet, comme précisé à l'*article 41 Modification et enquête complémentaire de la LATC*, une enquête n'est nécessaire que si les modifications sont de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection.

- Modification de l'art. 149 zone agricole protégée – suppression de l'alinéa 3 relatif aux modalités d'entretien suite à différentes oppositions d'exploitants agricoles. Cette formulation avait été reprise du PA "Les Ecovets" du 16.02.2016 pour les deux zones agricoles définies dans le PACom, à Glutières et aux Ecovets.

L'alinéa est supprimé puisque, pour chacune d'entre elle, il n'y a pas de raison d'imposer une restriction d'exploitation pour les raisons suivantes :

Glutières :

L'article 13 du règlement du PPA "des hameaux de Glutières / La Pousaz" prévoit une inconstructibilité sur la zone agricole protégée (nommée Zone agricole soumise à protection des sites dans le PPA en question) afin de sauvegarder le site bâti. Cette inconstructibilité est donc directement liée à des questions paysagères, afin de conserver une surface non bâtie entre ces deux hameaux. Il n'y a donc pas de raison d'imposer une restriction d'exploitation sur ce secteur.

Les Ecovets :

Après analyse du contexte, il ressort que cette zone agricole protégée avait été définie dans le cadre du PA "Les Ecovets" du 16.02.2016 pour tenir compte des qualités naturelles du site (PPS) qui n'était à priori, au stade de l'élaboration du PA en question (2013), pas encore délimitées précisément. La zone agricole protégée a donc été définie de manière plus étendue en vue de l'identification précise du biotope.

Ainsi, le PACom mettant sous protection le périmètre des PPS d'importance régionale n°6071, aujourd'hui délimité de manière précise, par un secteur de protection, le reste de la zone agricole ne nécessite pas de mesures de d'exploitation particulières, d'autant plus que ce secteur est compris dans la région d'estivage qui impose déjà des modalités d'entretien particulières notamment en respect de l'environnement.

La modification a été coordonnée avec la DGE-Biodiv.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'intérêt de tiers car les restrictions imposées par l'alinéa supprimé sont injustifiées. En effet, il n'y a pas de besoin de protection en termes d'exploitation sur Glutières qui est uniquement conservé par des questions paysagères ainsi que pour Les Ecovets au vu de la délimitation précise du PPS régional.

- Mention de l'abrogation partielle et non totale du Plan d'extension communal "Plan des zones" du 05.06.1987 qui reste en vigueur sur les parcelles n° 530 et 14926 (art. 169).
- Ajout du DS III pour la zone affectée à des besoins publics 18 LAT (art. 6 RPACom), en application de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) et conformément aux DS en vigueur.

2.8. Conclusion

L'ensemble du PACom a été élaboré dans le but de garantir une cohérence territoriale tenant compte des besoins communaux et notamment des buts fondamentaux des lois fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

Les mesures du PACom, par le type de zones, le dispositif réglementaire ainsi que les plans établis visent à confirmer et à valoriser le patrimoine bâti, paysager et naturel, aux qualités multiples et remarquables.

D'importants efforts en matière de redimensionnement de la zone à bâtir ont été menés. La commune reste théoriquement surdimensionnée, mais une pesée des intérêts a été faite dans tous les domaines liés à l'aménagement du territoire et à la protection de l'environnement, en fonction des articles 1 LAT, 1 LATC et 15 LAT, justifiant de l'incompressibilité dudit surdimensionnement.

3. DEVELOPPEMENT DURABLE

Le règlement apporte de nombreuses exigences et recommandations en matière de qualité des aménagements extérieurs, de végétalisation / plantations et de protection de la nature et du paysage.

De manière générale, le projet de PACom répond aux objectifs principaux de la LAT, de la LATC, du PDCn et d'autres législations sur la nature, l'énergie et le logement qui permettent de mettre en place un développement territorial mesuré, durable et équitable.

4. CONCLUSIONS

Fondée sur l'exposé qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers membres du Conseil communal, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil Communal d'Ollon, dans sa séance du 12 juin 2026,

- ayant pris connaissance du préavis de la Municipalité n° 2026/09
- ayant entendu le rapport de la Commission des zones,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'ADOPTER les réponses de la Municipalité et de lever les oppositions formulées à l'encontre du Plan d'affectation communal et de son règlement, soumis à l'enquête publique du 1^{er} au 30 juin 2024 ;
2. d'ADOPTER les réponses de la Municipalité et de lever les oppositions formulées à l'encontre des modifications du Plan d'affectation communal et de son règlement, soumis à l'enquête publique complémentaire du 4 février au 5 mars 2026 ;
3. d'ADOPTER les plans constituant le Plan d'affectation communal (PACom), et son règlement (RPACom), tels que soumis à l'enquête publique du 1^{er} juin au 30 juin 2024 et les modifications soumises à l'enquête complémentaire du 4 février au 5 mars 2026, ainsi que les modifications, ne portant pas atteinte à des intérêts dignes de protection, apportées au dossier après les enquêtes publiques ;
4. d'AUTORISER la Municipalité à entreprendre toutes les démarches pour mener ce projet à terme et à plaider si nécessaire devant toute instance saisie ;
5. de TRANSMETTRE ce dossier au Département compétent pour approbation.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 mai 2026.

Veillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



P. Turrian



Le Secrétaire :



Ph. Amevet

5. ANNEXES

5.1 Synthèse des oppositions et propositions de réponses

5.1.1. Synthèse des oppositions et propositions de réponses à la suite de l'enquête publique du 1^{er} juin au 30 juin 2024

a. *Opposition de Mme Eliane Freymond*

Motifs d'opposition :

Le hangar situé sur la parcelle n° 186 est partagé entre zone centrale et zone agricole. La commune est aujourd'hui en pénurie de zone artisanale, et cette parcelle, construite, équipée, etc. se prêterait parfaitement à une zone d'activité. Il est difficile de trouver une personne prête à reprendre le domaine pour de l'agriculture et d'autre part de louer ce hangar. Il faudrait donc que la zone centrale 15 LAT soit prolongée jusqu'au bout de la toiture du hangar.

Propositions de réponse :

Dans la première version du PACom transmise pour examen préalable, le hangar était complètement intégré dans la zone centrale 15 LAT. La DGTL a préavisé négativement ce découpage. En effet, étant donné le surdimensionnement de la zone à bâtir, le Canton a demandé de retirer toute extension de la zone à bâtir. La limite de la zone à bâtir doit être sur la limite de la zone à bâtir en vigueur.

Les zones d'activités étant également surdimensionnées sur la commune, une mise en zone d'activités n'est pas non plus envisageable.

b. *Opposition de Mmes Pascale Fesquet et Christine Balsiger*

Motifs d'opposition :

Les termes de certaines formulations contenues dans les articles mentionnés ci-dessous (les n° cités correspondent à la version d'enquête publique) laissent trop de flou et de liberté d'interprétation dans l'application desdits articles, qui de fait manquent d'engagement et d'incitations réels envers les citoyens.

- I. Art. 10.3, 11.3, 15.1 et 16.2 : Les termes "veille", "favorise", "dans la mesure du possible" ou "en principe" sont insuffisants pour insuffler un changement. Rien n'est dit sur les incitations financières
- II. Art. 16.3 et 16.4 - interdire les illuminations "clignotantes ; intermittentes ou mouvantes" tout en les autorisant à Noël est contradictoire. De plus, il est aberrant d'illuminer une grande partie de la nuit des villages déserts. A cet égard les points 1 et 6 du plan de l'OFEV devraient guider la Municipalité.
- III. Art. 17.1 et 2 (surfaces de perméabilité et de pleine terre exigées) : ils ne mentionnent que les nouvelles constructions alors que ces articles devraient s'appliquer également et en toute logique aux rénovations et reconstructions

qui ont plus d'avenir que les nouvelles maisons dans une commune soumise à un fort dézonage.

Propositions de réponse :

- I. Les termes proposés permettent de laisser une marge de manœuvre à la Municipalité quant à l'application de son règlement. Des contraintes règlementaires précises impliquent des contrôles, qui impliquent eux-mêmes l'engagement de moyens non négligeables. La Municipalité préfère laisser un peu de liberté aux propriétaires, bien que le règlement émette tout de même des contraintes. De manière générale, dans les buts du PACom, le développement durable est appuyé.
Avec l'entrée en vigueur de la LPrPNP et de son règlement d'application, beaucoup de restrictions et contraintes s'imposent aux propriétaires. Il n'est pas nécessaire de les rappeler dans le présent règlement.
- II. De manière générale, la commune a réduit de manière substantielle son éclairage public. Pour la période des fêtes, il est important de laisser cette possibilité, également vu que cela fait partie de l'intérêt touristique de la commune.
- III. Les propriétaires sont au bénéfice de la garantie de la situation acquise. Ainsi, les pourcentages de surfaces perméables ne sont imposés que pour les nouvelles constructions. Pour les constructions existantes, il ne serait par ailleurs pas toujours possible de respecter le pourcentage imposé (lorsqu'un bâtiment occupe toute la parcelle p.ex.).

c. Opposition de Me Marc-Olivier Buffat pour Belalpe SA

Motifs d'opposition :

- I. Opposition au déclassement en zone de verdure 15 LAT – A de la parcelle n°1614 car, au vu du permis de construire accordé en 2017, du fait qu'elle répond aux art. 8 et 15 LAT, qu'elle est équipée et entourée de constructions, cette parcelle est de nature constructible. Le dézonage de cette parcelle entraînerait la constitution de ce que l'on appelle communément une "dent creuse" au milieu d'un site déjà largement construit, ce qui serait contraire à la cohérence urbanistique souhaitée par la LAT (art. 3) et en contradiction avec des principes fondamentaux de la LAT en ce qui concerne le développement de l'urbanisation au sein du milieu bâti, la création d'un milieu bâti compact et une densification des surfaces de l'habitat.
- II. Il s'agit en l'espèce manifestement d'un dézonage, qui constitue une atteinte jugée disproportionnée au droit de propriété et de construire de la société Belalpe SA, ce qui ouvrirait la possibilité d'exiger une indemnité pour expropriation matérielle si le classement en zone inconstructible devait être confirmé. Il est également relevé que la jurisprudence et avis de doctrine récents remettent en cause le système de calcul de la directive cantonale A11 et émettent des réserves sur la méthode de dimensionnement utilisée par le Canton de Vaud.

Propositions de réponse :

- I. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir et des mesures prises en ce sens dans le cadre du projet de PACom, se référer au chapitre 2.4.1

Au vu des explications du chapitre 2.4.1, la parcelle n° 1614 réunit notamment les conditions suivantes pour un déclassement :

- o Non-bâtie ;
 - o Absence de permis de construire, d'implantation ou de projet concret en cours avant la publication de l'avis dans la FAO (03.06.2016) ;
 - o Hors du périmètre de centre ;
 - o Comprise dans un espace vide de plus de 2500 m² situé au milieu du bâti ;
 - o Concernée par une demande explicite de déclassement formulée par la DGTL dans son préavis d'examen préalable.
- II. S'agissant de la question du droit à l'indemnisation en cas de mesures d'aménagement du territoire qui entraînent un inconvénient pour la ou le(s) propriétaire(s) d'un bien-fonds, se référer au chapitre 2.4.2. Le droit à l'indemnisation est du ressort du Canton, non de la Commune.

d. Opposition de M. Paul-André Pichard

Motifs d'opposition :

- I. La parcelle n° 678, actuellement en zone intermédiaire, ne devrait pas être affectée en zone agricole, le propriétaire n'étant pas agriculteur et ne disposant pas de surface nécessaire à une exploitation agricole.
- II. La parcelle devrait être traitée comme les parcelles voisines, notamment les n°467 et 695, à savoir affectée en zone d'habitation.

Propositions de réponse :

- I. S'agissant de la question du passage de la zone intermédiaire à la zone agricole 16 LAT, se référer au chapitre 2.4.4.
- II. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir, se référer à l'argumentation concernant le surdimensionnement de la Commune et les mesures prises dans le cadre du projet de PACom (chapitre 2.4.1).
Dans le cas ci-présent, la parcelle n° 678 n'était pas affectée en zone à bâtir par le passé, contrairement aux deux parcelles voisines mentionnées.

e. Opposition de M. Florian Burion

f. Opposition collective représentée par M. Philippe Croisier

g. Opposition de M. Serge Vuadens

h. Opposition de Mme Alexandra Cropt

- i. *Opposition de M. Oscar Bonzon*
- j. *Opposition de M. Michel Ballaman*

Motifs d'opposition (les opposants e à j sont regroupés, au vu des motifs similaires) :

- I. Les surfaces de prairies et pâturages sec (PPS) mentionnées sur les plans de mise à l'enquête sous la dénomination "secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - inventaires fédéraux" ne correspondent pas aux surfaces PPS de l'inventaire fédéral. Les secteurs de protection doivent être modifiés afin de se limiter uniquement aux inventaires fédéraux.
- II. Sur les plans, aucune distinction n'est faite entre la zone PPS et la zone tampon. Celle-ci n'est pas cartographiée et son utilisation n'est pas définie dans le règlement.
- III. Il semblerait que des zones tampons ont été systématiquement ajoutées, sans tenir compte des recommandations des directives édictées par l'Office fédéral de l'environnement, notamment l'aide à l'exécution de l'ordonnance sur les prairies sèches (OPPS).
- IV. Aucun exploitant de la commune n'a été consulté dans le cadre du PACom concernant les nouvelles délimitations des objets PPS et leur zone tampon ainsi que sur les zones agricoles protégées 16 LAT, conformément à l'art. 4, al. 1 OPPS.
- V. Il est spécifié dans le projet de règlement du PACom que les surfaces de zone agricole protégée 16 LAT doivent être exploitées "comme prairie de fauche extensive, pâturage extensif ou selon tout autre mode compatible avec les besoins de protection." Tout comme pour les PPS, ceci implique de facto des restrictions d'usages mais aussi au niveau d'aménagement et de construction. Cette zone agricole protégée doit être supprimée.

Propositions de réponse :

- I. Les bases légales cantonales et fédérales exigent la délimitation de zones tampon, autour des biotopes d'importance fédérale, qui doivent également faire l'objet d'une protection, se référer au chapitre 2.4.5 pour les explications détaillées. Pour donner suite aux oppositions, les secteurs de protection ont été redimensionnés autant que possible, en conformité avec les bases légales et en coordination avec la Direction générale de l'environnement (cf. modifications pour enquête complémentaire décrites au chap. 2.6.1). La Commune n'a pas de marge de manœuvre pour modifier davantage ces secteurs.
- II. Les périmètres des biotopes (PPS) sont des données publiques, visibles sur les géoportails, la distinction entre biotopes et zone tampon peut ainsi en être déduite. La distinction entre le PPS et la zone tampon n'a pas été figurée sur le plan pour des questions de lisibilité et pour éviter de démultiplier la réglementation sur ces secteurs.

- III. Les zones tampons incluses dans le secteur de protection intègrent des zones tampons trophiques et biologiques. Les premières, sur lesquelles se focalise le document mentionné par les opposants, sont définies sur le terrain via la visite d'un binôme biologiste-agronome et sont ensuite conventionnées avec les exploitants, leur surface est ainsi connue. Les zones tampon biologiques sont exigées par l'OFEV et permettent d'éviter des atteintes liées à des constructions, mais n'impliquent pas d'impacts sur la gestion de ces secteurs ni de gestion extensive. La Commune n'a pas de marge de manœuvre sur la définition des biotopes et de leurs zones tampons.
- IV. Conformément à la législation, la consultation des propriétaires et des exploitants se fait via la consultation publique du PACom.
- V. La Municipalité entre partiellement en matière pour cette demande : une adaptation de l'article 149 al. 3 a été proposée pour l'enquête complémentaire (cf. chap. 2.6.2). A la suite des oppositions dans le cadre de l'enquête complémentaire, il est ainsi proposé de supprimer cet alinéa pour l'adoption par le Conseil communal (cf. chap. 2.7).
- k. *Opposition de l'hoirie Anex-dit-Chenaud, représentée par Jean-François Anex-dit-Chenaud*

Motifs d'opposition :

- I. S'opposent à l'affectation de la parcelle n° 6537 en zone agricole 16 LAT, notamment car :
 - la parcelle est bien située, accessible (arrêt de bus à moins de 10 mètres) et entièrement équipée ;
 - la parcelle était au bénéfice d'une plage d'implantation dans le PPA du Hameau des Combes ;
 - ils ont contribué au développement communal en autorisant des infrastructures sur leur parcelle sans contrepartie ;
 - cette affectation représente une perte de valeur économique ;
 - ils ont un intérêt concret et immédiat pour le développement de la parcelle (acquéreurs intéressés)
- II. Demandent que la Commune réponde à plusieurs questions relatives à l'affectation prévue de plusieurs parcelles du hameau des Combes (parcelles 6452, 6453, 6455) et comment la Commune envisage la pérennité des aménagements à destination publique et la régularisation de l'empiètement de la route sur leur parcelle, relativement à l'affectation envisagée.

Propositions de réponse :

- I. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir et des mesures prises en ce sens dans le cadre du projet de PACom, se référer au chapitre 2.4.1. Au vu des explications du chapitre 2.4.1, la parcelle n° 6357 réunit notamment les conditions suivantes pour un déclassement :

- o Non-bâtie ;
- o Absence de permis de construire, d'implantation ou de projet concret en cours avant la publication de l'avis dans la FAO (03.06.2016) ;
- o Hors du territoire urbanisé ;
- o Hors du périmètre de centre ;
- o En frange de la zone à bâtir et en continuité avec la zone agricole.

S'agissant de la question du droit à l'indemnisation en cas de mesures d'aménagement du territoire qui entraîne un inconvénient pour la ou le(s) propriétaire(s) d'un bien-fonds, se référer au chapitre 2.4.2.

- II. S'agissant des autres parcelles maintenues en zone à bâtir aux Combes, elles font partie du tissu bâti ou sont déjà partiellement bâties avec des droits à bâtir bien définis pour les nouvelles constructions. Pour les autres questions, elles sont à traiter par le Service des travaux.

I. Opposition de Mme Fabienne Travaglini-Michaud

Motifs d'opposition :

S'oppose à la nouvelle lisière sur la parcelle n° 7037 car celle-ci contourne un grand buisson de ronces qu'il est prévu d'entretenir et qui ne fait aucunement partie de la forêt.

Propositions de réponse :

La constatation de la nature forestière réalisée sur la parcelle n° 7037 a été faite conformément aux dispositions légales en la matière, notamment pour correspondre à l'art. 1 al. 2 du Règlement d'application de la Loi forestière du 18 décembre 2013 qui stipule que la lisière forestière est située à 2 mètres de l'axe des troncs. Elle est délimitée uniquement dans les 10 mètres de la zone à bâtir ; ailleurs, l'aire forestière est indicative et c'est l'état des lieux qui fait foi. La lisière constatée correspond à ce qui figure au cadastre. Le Plan de constatation figure également la limite inconstructible des 10 m. à la lisière constatée (trait rouge sur le Plan de constatation n° 9 - Glutières), conformément aux exigences légales. La Commune n'a pas de marge de manœuvre sur ce point.

m. Opposition de Mme Carole Buttet et M. Patrick Défago

Motifs d'opposition :

S'opposent à l'affectation d'une portion de la parcelle n° 4917 en zone agricole 16 LAT, notamment car :

- I. Il faut englober le garage et les accès attenants à l'habitation dans la zone constructible.
- II. Il faut une superficie de 245 m² de SPd qui soit maintenue en zone à bâtir. Il faut qu'une partie du plat de la parcelle soit mise en zone à bâtir pour permettre une nouvelle construction.

Propositions de réponse :

- I. La Municipalité entre en matière pour cette demande. Le Plan des modifications – Villages et hameaux - Plan 6 - Villy présente la surface qui est ajoutée en zone à bâtir afin d'inclure les aménagements mentionnés.
- II. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir et des mesures prises en ce sens dans le cadre du projet de PACom, se référer au chapitre 2.4.1. Au vu des explications du chapitre 2.4.1, la portion de la parcelle n° 4917 concernée réunit notamment les conditions suivantes pour un déclassement :
 - o Non-bâtie ;
 - o Absence de permis de construire, d'implantation ou de projet concret en cours avant la publication de l'avis dans la FAO (03.06.2016) ;
 - o Hors du territoire urbanisé ;
 - o Hors du périmètre de centre ;
 - o En frange de la zone à bâtir et en continuité avec la zone agricole.

Dans tous les cas, la zone centrale 15 LAT - C ne permet pas de nouvelles constructions sur cette parcelle conformément aux articles 81 et 82 du RPACom. La parcelle n° 4917 était en partie affectée à la zone intermédiaire par le PPA "Village de Villy". S'agissant également de la question du passage de la zone intermédiaire à la zone agricole 16 LAT, se référer au chapitre 2.4.4.

n. *Opposition de Mme Alette et M. Pierre Cherbuin*

Motifs d'opposition :

S'opposent à l'affectation de la parcelle n° 472 en zone agricole 16 LAT, notamment car cela est contraire à toute logique, ne correspond pas à l'état des lieux et rend illicites des bâtiments légalement édifiés et occupés comme tels. Elle doit être affectée en zone constructible, à l'instar et par égalité de traitement avec les parcelles de La Pontie.

Propositions de réponse :

S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir et des mesures prises en ce sens dans le cadre du projet de PACom, se référer au chapitre 2.4.1, qui précise que, au vu du surdimensionnement, *le PDCn et les directives cantonales en matière de dimensionnement n'autorisent pas la création de nouvelles zones à bâtir pour de l'habitation, même si cela concerne des secteurs déjà bâtis.*

Le cas de La Pontie est différent car les parcelles maintenues en zone à bâtir par le PACom étaient déjà affectées en zone à bâtir par le PPA Au lieu-dit "La Pontie", ce qui n'est pas le cas de la parcelle n°472 qui est affectée à la zone intermédiaire. Les bâtiments existants de la parcelle n°472 étaient ainsi déjà affectés à une zone inconstructible, les droits restent ainsi les mêmes. S'agissant de la question du passage de la zone intermédiaire à la zone agricole 16 LAT, se référer au chapitre 2.4.4.

o. *Opposition de Pierre-Olivier Anex et Pierre Cherbuin pour l'Association des Habitants de St-Triphon Gare*

Motifs d'opposition :

- I. Il est regretté qu'un plan directeur communal n'ait pas été mis en place préalablement à la révision de l'aménagement local. Le renvoi à des planifications régionales - Alpes vaudoises, Agglo, zones d'activité, mobilité douce, covoiturage, etc. - ne suffit pas à fonder une vision communale cohérente.
- II. Le nombre de plans en vigueur qui sont maintenus sans modifications enlèvent toute possibilité à votre Autorité d'atteindre le but assigné à cette révision, à savoir le redimensionnement des possibilités de croissance de la population et des emplois sur le territoire communal aux niveaux prévus par la planification cantonale. Le cas des PPA des Andonces et Carrière du Lessus ainsi que le périmètre des Vergers d'Ollon illustrent les limites et les incohérences de la démarche retenue : destruction de terres agricoles pour "la stabilité du droit" contre passage en zone agricole inconstructible de parcelles historiquement industrielles et de bâtiments existants et légalement utilisés à ce jour.
- III. Les dispositions du règlement communal proposé sont peu incisives et méritent d'être renforcées de manière générale et en particulier pour s'appliquer aux cas de transformation, rénovation ou reconstruction, notamment à ses articles 7, 10, 11, 15, 16, 17, 48, 57, 61 et 62. Certaines seront d'ailleurs à revoir à la suite de l'entrée en vigueur au 1er juillet 2024 du nouveau règlement d'application de la loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP).
- IV. Opposition à l'inscription d'un espace réservée aux eaux pour le Bondet et à sa zone de verdure sur le secteur St-Triphon gare / La Pontie, notamment car cela empiète sur les constructions et aménagements existants, rend inconstructibles certaines portions de parcelles et aboutit sur le domaine ferroviaire sans continuité. Aucun projet de remise à ciel ouvert n'est présenté pour justifier ce dézonage.
- V. Les droits de bâtir sur les parcelles du PPA La Pontie doivent être garantis.
- VI. Opposition à l'affectation en zone agricole des parcelles 472, 469, 522, 678 et 14861, ainsi que des bâtiments qui s'y trouvent. Elle demande une mise en zone constructible au vu de l'histoire du site, des usages existants et du développement à venir sur le secteur, soit par une zone constructible comme celle du PPA La Pontie, soit avec une zone pour petite entité urbanisée 18 LAT.
- VII. Opposition à l'affectation en zone agricole de la parcelle 473 qui devrait être affectée en zone constructible ou en zone ferroviaire au vu de l'ancien Buffet de la Gare qui s'y trouve.
- VIII. Opposition à l'affectation en zone agricole de la parcelle 405 au vu de son usage et utilité routière au service des collectivités publiques. La volonté exprimée, certes oralement, par les représentants de l'Etat de Vaud est de

conserver ce site comme aire de dégagement, aire de chantier, zone de covoiturage ou autre usage, mais sans aucune relation avec l'agriculture.

- IX. Opposition à l'affectation en zone agricole des parcelles 471 et 14656 qui devraient être affectées en zone de desserte 15 ou 18 LAT au vu de leur usage actuel (abri pour les usagers des TPC, trottoir).

Propositions de réponse :

- I. Légalement, selon l'article 17 LATC, il n'était pas obligatoire de terminer le PDCom puisque la Commune est intégrée dans d'autres planifications régionales supérieures. Cependant, le PACom s'est basé sur une Vision communale, qui n'a pas le même poids contraignant qu'un PDCom mais qui a permis d'élaborer le PACom sur une base incluant tout le territoire communal.
- II. Le PACom s'est basé sur une Vision communale qui a permis de l'élaborer sur une base de réflexion incluant tout le territoire communal. Le dimensionnement des zones à bâtir a été traité sur tout le territoire communal (hors centre et dans le centre régional de Villars), à l'exception du périmètre de centre d'Ollon, ce dernier étant traité dans le cadre de Chablais Agglo

S'agissant du périmètre du PACom et de l'abrogation de plans en vigueur, se référer au chapitre 2.2. Les cas des PPA des Andonces, Carrière du Lessus et les Vergers d'Ollon n'ont pas été intégrés au PACom car ils sont concernés par des enjeux spécifiques, en lien avec les planifications supérieures, soit la Stratégie Régionale de Gestion des Zones d'Activités (SRGZA) et le périmètre de centre d'agglomération du Chablais.

- III. De manière générale, la Municipalité souligne que le PACom intègre des dispositions environnementales et mesures pour favoriser la biodiversité, mais n'a pas vocation à être exhaustif. De nombreuses mesures de protection sont en effet définies par la loi, notamment par la LPrPNP. Ces articles semblent donc suffisants, être plus précis ne semble pas adéquat et pourrait soulever des difficultés d'application ou de proportionnalité. Cela étant, ces thématiques et législations sont prises en considération dans le cadre de l'analyse des demandes de permis de construire. Concernant les dispositions constructives, il est essentiel de laisser une certaine marge de manœuvre. Des dispositions générales d'esthétique et intégration, ainsi que les règles propres à chaque zone permettent de cadrer les projets de rénovation / construction.
- IV. Pour commencer, la nécessité de redonner de l'espace aux cours d'eau a été introduite en 2011 dans la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux). Une ordonnance fédérale (OEaux) fixe les règles applicables. La manière de fixer l'étendue de l'ERE est cadrée par les articles 41a et 41 b OEaux. Les Cantons et les Communes sont tenus de définir et de prendre en compte, dans leurs plans d'affectation, un espace réservé aux cours d'eau le long des rivières et des ruisseaux. Il s'agit donc d'une exigence légale.

Pour la méthodologie de définition des ERE, la DGE-EAU transmet la méthodologie et une base de données regroupant les informations nécessaires

à la délimitation de l'ERE le long des cours d'eau (données d'axes de cours d'eau, largeurs d'ERE). La Commune transcrit cet espace qui est ensuite coordonné puis validé par le Canton, elle n'a ainsi pas de réelle marge de manœuvre quant à la définition de l'emprise de l'ERE sur son territoire. Les réponses apportées ci-dessous se basent largement sur des demandes de renseignement adressées au Service cantonal concerné, à savoir la Direction générale de l'environnement, division DGE-EAU. Pour le secteur concerné, le Canton (DGE-EAU) précise que : *plusieurs éléments ont été pris en compte afin d'exiger la délimitation de l'ERE : les cartes de danger, la planification cantonale de revitalisation, l'occupation du sol, la longueur du tronçon potentiel de remise à ciel ouvert et la proximité directe du projet de renaturation du Bondet en amont. En l'absence de projet de remise à ciel ouvert, l'ERE a été délimité sur l'axe cours d'eau. Se référer au PV de la séance de conciliation pour plus de détails sur la délimitation de l'ERE.*

Concernant le tracé de l'ERE superposé à la portion du Bondet enterrée dans le secteur de St-Triphon Gare, la Municipalité est entrée en matière pour donner suite à la présente opposition afin de le modifier selon les dernières données disponibles (données 2024 et non plus de 2020). Ainsi une nouvelle proposition est faite selon le plan des modifications – Villages et hameaux – Plan 12 – La Pontie soumis à l'enquête publique complémentaire, qui présente donc l'adaptation de l'ERE. Cela permet notamment d'éviter qu'il se superpose aux constructions existantes.

Concernant les aménagements existants et autorisés, ils disposent de la garantie de la situation acquise et l'ERE ne les remet pas en question. L'ERE limite seulement les nouveaux aménagements.

Concernant l'inconstructibilité, comme précisé ci-avant, la Commune est obligée d'imposer cet ERE et d'affecter cette surface en zone de verdure (se référer notamment à la fiche d'application *Comment prendre en compte l'espace réservé aux eaux (étendues d'eau et cours d'eau) dans un projet de planification* de la DGTL⁶). De plus, la mesure E24 du PDCn indique que les communes, dans leur PACom, définissent une bande d'interdiction de construire pour les cours d'eau sous tuyau.

L'ERE n'est pas équivalent d'un avant-projet de remise à ciel ouvert. À ce jour, aucun projet n'existe sur ce tronçon. Si un projet devait être envisagé à l'avenir, les propriétaires en seraient informés et auraient la possibilité de s'y opposer en faisant valoir tous leurs arguments. Selon le Canton, l'ERE a pour vocation de garantir *toutes les fonctions du cours d'eau y compris la protection contre les crues et la connectivité hydraulique. Cela englobe la protection du tracé existant, l'entretien de l'ouvrage souterrain et les éventuelles interventions futures en cas de modification de la situation de danger et des biens à protéger*

dans le secteur. En ce sens l'existence d'un ERE reste pertinente même si le cours d'eau reste enterré.

Concernant l'ERE qui s'arrête au niveau de la zone ferroviaire, le Canton (DGE-EAU) précise que : *la remise à ciel ouvert du tronçon entre la voie ferrée et l'autoroute paraît moins évidente à la fois car ce tronçon est déconnecté du projet de revitalisation en développement et son impact sur le niveau de danger inondation sur la zone à bâtir difficilement évaluable sans étude. Il n'empêche que ce tronçon est soumis aux mêmes obligations légales que celui de St Triphon gare.* Comme mentionné, il n'y a toutefois pas de projet en cours de remise à ciel ouvert.

V. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir et des mesures prises en ce sens dans le cadre du projet de PACom, se référer au chapitre 2.4.1. Les parcelles en zone à bâtir du PPA La Pontie sont maintenues en zone à bâtir, à l'exception des parties en zone de verdure B en lien avec l'ERE, et ont été affectées par le PACom à la zone centrale 15 LAT – C, autorisant le maintien, la modification et l'agrandissement des bâtiments existants et une nouvelle construction selon la surface de plancher déterminante définie sur le plan.

VI. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir et des mesures prises en ce sens dans le cadre du projet de PACom, se référer au chapitre 2.4.1, qui précise que, au vu du surdimensionnement, *le PDCn et les directives cantonales en matière de dimensionnement n'autorisent pas la création de nouvelles zones à bâtir pour de l'habitation, même si cela concerne des secteurs déjà bâtis.*

S'agissant de la question du passage de la zone intermédiaire à la zone agricole 16 LAT, se référer au chapitre 2.4.4.

Le cas de La Pontie est différent car les parcelles maintenues en zone à bâtir par le PACom étaient déjà affectées en zone à bâtir par le PPA Au lieu-dit "La Pontie", ce qui n'est pas le cas de la parcelle n°472 qui est affectée à la zone intermédiaire. Les bâtiments existants de la parcelle n°472 étaient ainsi déjà affectés à une zone inconstructible, les droits restent ainsi les mêmes.

Ce secteur ne remplit pas les critères exigés pour la définition d'une zone pour petite entité urbanisée 18 LAT selon la mesure C22 du Plan directeur cantonal (se référer au PV de la séance de conciliation pour les détails des critères).

VII. Idem point VI ci-dessus pour la demande d'une affectation en zone constructible.

Concernant une affectation en zone ferroviaire, d'après les normes cantonales, elle est uniquement *destinée aux voies ferrées et activités ferroviaires.*

VIII. La Municipalité entre en matière sur cette demande. Le Plan des modifications – Villages et hameaux – Plan 12 – La Pontie présente la nouvelle affectation de cette parcelle à savoir de la zone d'utilité publique 18 LAT.

IX. La Municipalité entre en matière sur cette demande. Le Plan des modifications – Villages et hameaux – Plan 12 – La Pontie présente la nouvelle affectation de cette parcelle à savoir de la zone de desserte 18 LAT.

p. Opposition de M. Laurent Keller

Motifs d'opposition :

Le propriétaire comprend qu'une partie de sa parcelle n° 2745 doit être dézonée. Toutefois, la diminution proposée de la surface constructible est trop grande et incohérente. Au vu de la situation de la parcelle il semblerait logique de dézoner la partie en aval qui est en lien avec la forêt. Au vu de ce qui précède, il faudrait maintenir la constructibilité au nord de la parcelle, sous les parcelles nos 2238 et 2237.

Propositions de réponse :

S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir, se référer à l'argumentation concernant le surdimensionnement de la Commune et les mesures prises dans le cadre du projet de PACom (chapitre 2.4.1)

Au vu des explications du chapitre 2.4.1, la portion de parcelle n° 2745 concernée réunit notamment les conditions suivantes pour un déclassement :

- o Non-bâtie ;
- o Absence de permis de construire, d'implantation ou de projet concret en cours avant la publication de l'avis dans la FAO (03.06.2016) ;
- o Hors du territoire urbanisé ;
- o Hors du périmètre de centre ;
- o En frange de la zone à bâtir et en continuité avec la zone agricole / aire forestière.

Dans le cas présent, la construction a été maintenue en zone à bâtir, ainsi que la partie nord-ouest de la parcelle afin de caler la zone à bâtir au parcellaire. La surface de plancher autorisée par le projet de PACom est suffisante pour deux habitations ou un agrandissement du chalet existant, sous réserve d'un test d'implantation/projet architectural qui garantit que cela soit possible.

q. Opposition de Mme et M. Jacqueline et Jean-Louis David-Rogeat

Motifs d'opposition :

- I. Sur la parcelle n° 522, le tracé de l'ERE projeté empêcherait l'accès à la propriété. L'ERE se superpose à la terrasse et deviendrait un ruisseau, le coin de la maison serait démolie et cet ERE aboutit sous le domaine ferroviaire, sans continuité ni débouché à ciel ouvert. S'oppose à l'inscription d'un ERE et à la zone verte sur sa parcelle et les autres parcelles traversées.
- II. L'affectation en zone agricole de la parcelle ne correspond pas à son usage d'habitation, il faut affecter la parcelle en zone constructible.

Propositions de réponse :

- I. S'agissant de la délimitation d'un ERE et d'une zone de verdure 15 LAT – B sur le tracé du Bondet, se référer à la réponse à l'opposition o point IV.
- II. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir et des mesures prises en ce sens dans le cadre du projet de PACom, se référer au chapitre 2.4.1, qui précise que, au vu du surdimensionnement, *le PDCn et les directives cantonales en matière de dimensionnement n'autorisent pas la création de nouvelles zones à bâtir pour de l'habitation, même si cela concerne des secteurs déjà bâtis*. S'agissant de la question du passage de la zone intermédiaire à la zone agricole 16 LAT, se référer au chapitre 2.4.4.

r. *Opposition de M. Damien Joss*

Motifs d'opposition :

- I. L'emprise du Bondet actuellement mis en souterrain sur mon terrain et les suivants ne correspond en rien à la réalité.
- II. La zone actuelle bâtie dans le secteur de St-Triphon-Gare (La Pontie en direction de la gare CFF) n'est pas reprise en zone à construire alors que la plupart des bâtiments sont à moins de 50m les uns des autres.
- III. Tous les villages et hameau doivent être traités dans le PACom car, en n'englobant pas l'entièreté de la commune pour les zones à bâtir cela crée une iniquité. Les zones artisanales etc. doivent aussi être traitées dans ce PACom, même si elles sont actuellement surdimensionnées et doivent être réduites.

Propositions de réponse :

- I. S'agissant de la délimitation d'un ERE et d'une zone de verdure 15 LAT – B sur le tracé du Bondet, se référer à la réponse à l'opposition o point IV
- II. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir et des mesures prises en ce sens dans le cadre du projet de PACom, se référer au chapitre 2.4.1, qui précise que, au vu du surdimensionnement, *le PDCn et les directives cantonales en matière de dimensionnement n'autorisent pas la création de nouvelles zones à bâtir pour de l'habitation, même si cela concerne des secteurs déjà bâtis*. S'agissant de la question du passage de la zone intermédiaire à la zone agricole 16 LAT, se référer au chapitre 2.4.4.
- III. Le PACom s'est basé sur une Vision communale qui a permis de l'élaborer sur une base de réflexion incluant tout le territoire communal. Le dimensionnement des zones à bâtir a été traité sur tout le territoire communal (hors centre et dans le centre régional de Villars), à l'exception du périmètre de centre d'Ollon, ce dernier étant traité dans le cadre de Chablais Agglo S'agissant du périmètre du PACom et de l'abrogation de plans en vigueur, se référer au chapitre 2.2. Les zones artisanales et d'habitation (Vergers d'Ollon) concernées par des planifications supérieures, soit la Stratégie Régionale de Gestion des Zones

d'Activités (SRGZA) et le périmètre de centre d'agglomération du Chablais n'ont pas été intégrés au PACom au vu des enjeux y relatifs.

s. *Opposition de Me Marc-Etienne Favre pour M. Peder Mansson*

Motifs d'opposition :

- I. La parcelle n° 2289 ne devrait pas être affectée en zone de verdure 15 LAT car elle se trouve dans la station touristique de Villars-sur-Ollon en amont de la route des Pins à deux minutes d'un arrêt de bus (150 mètres) et à dix minutes à pied du centre (500 mètres). Elle est presque entièrement entourée de parcelles bâties. La parcelle est équipée et dispose d'un accès direct au domaine public. Elle fait partie du TU. Le changement d'affectation est considéré comme non conforme aux principes généraux guidant l'aménagement du territoire et n'est pas requis par l'art. 15 LAT.

Propositions de réponse :

- I. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir, se référer à l'argumentation concernant le surdimensionnement de la Commune et les mesures prises dans le cadre du projet de PACom (chapitre 2.4.1)

Au vu des explications du chapitre 2.4.1, la parcelle n° 2289 réunit notamment les conditions suivantes pour un déclassement :

- o Non-bâtie ;
- o Absence de permis de construire, d'implantation ou de projet concret en cours avant la publication de l'avis dans la FAO (03.06.2016) ;
- o Hors du périmètre de centre ;
- o Comprise dans un espace vide de plus de 2500 m² situé au milieu du bâti.

A noter que la zone de verdure reste une "zone à bâtir" au sens de l'article 15 LAT.

t. *Opposition de M. Roland Dekumbis*

Motifs d'opposition :

Le secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – inventaires fédéraux ne correspond pas à la réalité du terrain, limite son droit de construire et peut entrer en conflit avec les ruches et l'infrastructure sur sa parcelle (n°1493) ainsi que sur la pâture actuelle sur la partie nord de celle-ci.

Propositions de réponse :

Le secteur en question comprend un objet inventorié (PPS) ainsi qu'une zone tampon autour de cet objet. Cette zone tampon permet de faire une transition entre la zone à bâtir et l'objet protégé. À la suite de cette opposition, des négociations ont été engagées avec le DGE-BIODIV afin de diminuer au maximum l'emprise de ce secteur superposé (cf. chapitre 2.4.5). Une modification a donc été apportée, telle que présentée sur le Plan de modification "Villages et hameaux – Plan 12 – La Pontie"

Cette diminution permet ainsi de maintenir les installations existantes (si elles sont licites) sur la parcelle. Concernant la pâture sur la partie nord, elle est dans tous les cas concernée par la PPS d'importance fédérale présente, le PACom n'a pas d'influence sur cela.

u. *Opposition de Pro Natura Vaud*

Motifs d'opposition :

- I. Plusieurs biotopes d'importance cantonale ont été oubliés et devraient être ajoutés sur le plan. Il faut également ajouter au plan les sites de reproduction de batraciens à la liste d'inventaires de l'article 65 du règlement et la décision de classement du Bois de la Glaive ainsi que la PPS n°6741.
- II. A certains endroits, le secteur de protection de la nature et du paysage protégeant des objets à l'inventaire national PPS est superposé à des zones d'habitation. Cette affectation n'est pas conforme à l'OPPPS (articles 6 et 8) et doit être modifiée en zone agricole ou en zone de verdure.
- III. Des modifications règlementaires sont demandées concernant des articles sur : les plantations et aménagements (art. 10), la protection des milieux naturels (art. 11), la protection de la petite faune : murs et clôtures (art. 15), les surface de perméabilité et de pleine terre et biodiversité (art. 17) les murs à conserver (art. 24), les installations solaires (art. 57) et les secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT – inventaires fédéraux et cantonaux (art. 64 et 65).

Propositions de réponse :

- I. La Municipalité entre en matière sur cette demande. Ces objets ont été ajoutés au dossier d'enquête complémentaire.
- II. La Municipalité entre en matière sur cette demande. La zone à bâtir a été réduite lorsqu'un biotope d'importance fédéral s'y superposait.
- III. En ce qui concerne les propositions de modifications du règlement des constructions sur les articles 10, 11, 15, 57 (version enquête publique de 2024), de manière générale, la Municipalité souligne que le PACom précise certaines mesures pour favoriser la biodiversité, mais n'a pas vocation à être exhaustif. De nombreuses mesures de protection sont en effet définies par la loi, notamment par la LPrPNP. Ces articles semblent donc suffisants, être plus précis ne semble pas adéquat. Les ajouts proposés relèvent pour certains d'un niveau de détail ou de contraintes qui dépassent le cadre habituellement fixé dans un règlement communal d'affectation ou ne correspondent pas au contexte communal et pourraient soulever des difficultés d'application ou de proportionnalité. Cela étant, ces thématiques sont prises en considération dans le cadre de l'analyse des demandes de permis de construire. Se référer au PV de la séance de conciliation pour plus de détails sur les articles discutés.

Concernant les propositions de modifications du règlement des constructions sur les articles 17 et 24 (version enquête publique de 2024), la Municipalité entre en matière.

v. *Opposition de M. Louis Badan et son fils*

Motifs d'opposition :

- I. L'ampleur de la correction du canal du Bondet à ciel ouvert.
- II. Le transfert de la parcelle n° 523 de zone intermédiaire en zone agricole.

Propositions de réponse :

- I. S'agissant de la délimitation d'un ERE et d'une zone de verdure 15 LAT – B sur le tracé du Bondet, se référer à la réponse à l'opposition o point IV.
- II. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir et des mesures prises en ce sens dans le cadre du projet de PACom, se référer au chapitre 2.4.1, qui précise que, au vu du surdimensionnement, *le PDCn et les directives cantonales en matière de dimensionnement n'autorisent pas la création de nouvelles zones à bâtir pour de l'habitation, même si cela concerne des secteurs déjà bâtis*. S'agissant de la question du passage de la zone intermédiaire à la zone agricole 16 LAT, se référer au chapitre 2.4.4.

w. *Opposition de M. Jean-Jacques Joss*

Motifs d'opposition :

- I. L'emprise de l'espace réservé aux eaux du Bondet ne correspond en rien à la réalité.
- II. La portion de terrain affectée en zone de verdure 15 LAT doit être compensée en zone d'habitation, côté sud de la parcelle qui était actuellement en zone intermédiaire.

Propositions de réponse :

- I. S'agissant de la délimitation d'un ERE et d'une zone de verdure 15 LAT – B sur le tracé du Bondet, se référer à la réponse à l'opposition o point IV.
- II. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir et des mesures prises en ce sens dans le cadre du projet de PACom, se référer au chapitre 2.4.1, qui précise que, au vu du surdimensionnement, *le PDCn et les directives cantonales en matière de dimensionnement n'autorisent pas la création de nouvelles zones à bâtir pour de l'habitation, même si cela concerne des secteurs déjà bâtis*. S'agissant de la question du passage de la zone intermédiaire à la zone agricole 16 LAT, se référer au chapitre 2.4.4.

x. *Opposition de M. Antonio De Simone*

Motifs d'opposition :

L'emprise de l'espace réservé aux eaux du Bondet ne correspond en rien à la réalité.

Propositions de réponse :

S'agissant de la délimitation d'un ERE et d'une zone de verdure 15 LAT – B sur le tracé du Bondet, se référer à la réponse à l'opposition o point IV.

y. *Opposition de Mme Gill et M. Harald Nieuwland et Mme Geneviève et M. Eric Borloz*

Motifs d'opposition :

Opposition à l'affectation en Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT II sur les parcelles n^{os} 2376, 2378, 15081 et 15082 car :

- I. Ces terrains ne sont pas aptes à accueillir les 269 lits proposés. Une telle soudaine densification du quartier nuirait non seulement à la qualité de vie des riverains, mais aussi aux occupants des résidences secondaires aux alentours.
- II. Absence d'indication quant au genre de bâtiments proposés (appartements locatifs ou structures de type hôtels).
- III. Cela causera des problèmes au niveau des transports motorisés (parkings et routes d'accès déjà surchargés en hiver).
- IV. La moitié des parcelles affectées à la zone de tourisme et de loisirs, dont celles du quartier hôtelier proposé aux Margueronnes, se trouvent en dehors du périmètre de centre défini par le PDCn, ce qui va causer de nombreux inconvénients et nuisances. Le cœur de station défini dans le PDRt-AV est contesté ; il est relevé qu'il ne correspond pas au cœur de localité défini par le PDCn.
- V. De nombreux dangers naturels touchent ces parcelles, ce qui impliquerait des coûts d'investissements élevés.
- VI. Il convient également de considérer la présence de ruisseaux sur les terrains, ce qui restreint les possibilités de construction.
- VII. Le risque est de voir surgir des bâtiments énormes au milieu d'une zone de chalets individuelles, au détriment du paysage et qui ajouteraient des "lits-froids" dans la commune.
- VIII. La question se pose de savoir si le développement de la parahôtellerie en dehors du pôle principale n'aurait aucun rôle à jouer, au vu de la remarque de la DGTL (dans le préavis d'examen préalable) qui relève l'absence de mention

(dans le rapport 47 OAT) des besoins en lits touristiques pour la parahôtellerie diffuse (79 lits) dans les villages et hameaux, tels qu'autorisés par le PDRt-AV.

- IX. La commune a le devoir, selon le PDRt-AV, d'essayer de mettre en valeur les résidences secondaires à Chesières-Villars pour les locations touristiques. Inciter les propriétaires absents de louer leur bien coûterait peu et éviterait de bétonner et grignoter davantage sur l'espace vital de la station.

Propositions de réponse :

- I. En termes de la densité, la zone a la même densité que la zone de moyenne densité. Cela reste donc dans l'ordre de ce qui se réalise dans la station. En matière de hauteur, c'est la même hauteur que la zone de chalets A en vigueur et 1.20 m plus haut que la chalet B en vigueur.
- II. Au moment de développement du projet, un concept va être établi pour déterminer ce qui va être construit : hôtel, appartements loués, habitation liée à l'activité / saisonniers, écoles internationales / santé, en fonction de la destination autorisée par le RPACom. Par rapport à la typologie des bâtiments, les constructions de type chalet sont exigées selon l'art. 27 RPACom.
- III. Concernant les problèmes de stationnement, cela sera traité par les projets sur ces sites (stationnement à prévoir dans les demandes de permis de construire). Les problématiques du stationnement sauvage ne sont pas le sujet de la présente procédure, le Plan d'affectation définit des affectations. La problématique du stationnement doit être traitée à part. Elle est par ailleurs traitée par la Commune au travers d'une analyse en cours de réalisation par un bureau spécialisé, avec notamment un projet de nouveau parking à l'étude permettant de réduire, entre autres, les nuisances liées au stationnement.
- IV. Le périmètre de centre du PDCn est dédié à la densification de l'habitat (proximité aux transports publics, aux commerces, au centre du village, etc.). Ce périmètre permet de justifier une densification, dans la mesure des enjeux de dimensionnement et des directives cantonales. L'autre périmètre est le "cœur de station" selon le PDRt-AV, qui prend en compte d'autres critères, comme la proximité avec les remontées mécaniques. Les parcelles affectées à la zone de tourisme sont situées dans ce périmètre du "cœur de station" où l'hébergement touristique doit être prévu selon la planification régionale.
- V. Le Service cantonal compétent pour les dangers naturels n'a pas émis de contestation sur l'affectation et les mesures prévues par le RPACom pour ces parcelles. Il n'est pas interdit de construire dans des zones de danger, il suffit de prendre des mesures en conformité avec les exigences cantonales et selon les mesures identifiées dans l'étude du bureau spécialisé en dangers naturels. Les demandes de permis de construire tiendront compte des situations de danger, notamment des mesures de protections définies par le règlement. Le règlement contraint dans tous les cas les propriétaires à prendre en compte les dangers naturels (cf. art. 1, 8 et 9).

- VI. Les lois cantonales et fédérales en la matière s'appliquent, les demandes de permis de construire devront en tenir compte. Le Canton n'a pas exigé la définition d'un espace réservé aux eaux pour ces ruisseaux.
- VII. Depuis 2012, entrée en vigueur de la Loi sur les résidences secondaires (LRS), la commune ne construit plus de résidences secondaires. La LRS définit les types d'hébergement touristique autorisés, soit : "mis de manière durable à la disposition d'hôtes pour des séjours de courte durée", à gérer par des établissements d'hébergement organisés. Il est totalement impossible que ces parcelles soient dédiées à de la résidence secondaire. Le seul développement de résidence secondaire possible est un agrandissement de 30% des surfaces bâties existantes en résidences secondaires. Mais de nouvelles constructions dédiées aux résidences secondaires ne sont pas possibles.
- VIII. Il s'agissait d'un oubli dans le 47 OAT pour examen préalable, ce qui a été corrigé dans le rapport mis à l'enquête publique, cf. p.40 "Parahôtellerie diffuse". Ce type de parahôtellerie est intégré dans les zones d'habitations et mixtes, dans la polarité principale et hors polarité, selon le PDRT_AV, il a donc bien été pris en considération.
- IX. Les droits des propriétaires privés restreignent cette possibilité pour la Commune. De plus, les agrandissements sont souvent complexes à mettre en œuvre dans des PPE.

A noter que les agrandissements de plus de 30% des surfaces de plancher / nouveaux logements doivent être de la résidence principale ou affectés à de l'hébergement touristique.

- z. *Opposition de M. Beat Brunner*
- aa. *Opposition de Mme Perdita et M. Brian Walters*
- bb. *Opposition de M. Frank Ewald*

Motifs d'opposition (les opposants z à cc sont regroupés, au vu des motifs similaires) :

- I. Opposition à la délimitation des lisières, respectivement aux plans de constatation 17 et 18 datés du 24 mai 2024, soit la contestation de la nature forestière, en particulier sur la parcelle 3221, mais aussi sur les parcelles voisines (1746, 1747, 1748, 14647, 3207 et DP105) ainsi que sur le reste des parcelles bordant le ruisseau de la Grangette au nord de la route DP104 et adjacentes au sud de celle-ci. Il relève notamment l'absence d'arbre et buisson dans la nouvelle délimitation de "forêt". Mention également qu'une telle délimitation rendrait la parcelle n°3221 de-facto quasi inconstructible et affecte ses droits de construction.

Il relève une redondance de la protection des berges par la loi sur les forêts, au vu de l'inconstructibilité prévue par les lois sur les eaux.

L'égalité de traitement n'a pas été respectée au vu de la situation identique d'autres parcelles voisines qui sont traitées différemment (p. ex. 2504, 3246, 10936, etc.) par le fait que la berge n'était pas automatiquement désignée "forêt".

Le droit d'être entendu n'a pas été respecté car il n'y a eu aucune constatation formelle de la lisière en la présence des propriétaires concernés. Une nouvelle constatation formelle est requise en présence des propriétaires concernés.

- II. Opposition au degré de sensibilité au bruit. Le DS III n'est pas approprié pour ce secteur. L'opposant demande donc le passage en degré de sensibilité DS III à DS II pour la zone de moyenne densité correspondant à son quartier dans le nouveau PACom. Si impossible pour toutes les zones de moyenne densité, au moins pour notre quartier autour du ruisseau de la Grangette, et sinon en dernier lieu pour ma parcelle.
- III. L'abus de procédures de délimitation forestière sur la parcelle litigieuse au vu des 4 enquêtes ayant eu lieu depuis mai 2018 et le flou y relatif.
- IV. Les autres remarques sur la forme des précédentes oppositions mentionnées restent valables.
- V. L'ajout d'une aire forestière sur la parcelle litigieuse mettrait en danger le bâtiment du propriétaire (humidité et nuisibles).
- VI. La santé des humains et animaux serait impactée par le manque de lumière qu'induit une aire forestière proche du chalet.
- VII. Le PACom constitue une dévaluation importante de la valeur du bien immobilier des parcelles concernées.

Propositions de réponse :

- I. Tout d'abord, le Canton est partiellement entré en matière sur ce motif litigieux puisqu'une nouvelle constatation de la nature forestière, sur place, a été organisée. En effet, pour donner suite à la séance de conciliation, la DGE-Forêt (D. Morattel et C. Amacker), avec un géomètre, s'est rendue le 11 décembre 2024 sur place et, en présence d'une partie des opposants (tous les opposants ont été invités par la DGE), a redéfini la délimitation des berges boisées selon la logique de l'art. 1 al. 2 RLVLFo avec la limite de la forêt définie par une ligne sise au minimum à deux mètres de l'axe de troncs pour les parcelles 1747, 3221 et 14647 et s'est ainsi distanciée de la logique de la rupture de pente.

La DGE-Forêt (D. Morattel et L. Jeanneret) s'est également rendue le 16 décembre 2024 sur place et a redéfini certains points de la berge boisée, également selon la logique de l'art. 1 al. 2 RLVLFo avec la limite de la forêt définie par une ligne sise au minimum à deux mètres de l'axe de troncs pour les parcelles 1750, 3201 et 3207. D. Morattel est retournée sur place le 19.12.2024

avec le géomètre pour piqueter ces points afin qu'ils soient relevés par le géomètre et reportés sur le plan cadastral.

Le Plan de constatation de la nature forestière a ainsi été modifié et a été soumis à l'enquête complémentaire (Plan 17bis).

Concernant la présence d'une nature forestière sur ce secteur, le service cantonal compétent explique que les berges boisées le long des cours d'eau sont considérées comme forêt à l'art 4 al.2 LVLFo et qu'il n'y a pas d'interprétation possible en ce sens. La Confédération refuserait catégoriquement si on passait outre à cette définition de la forêt. Sur ce secteur, tous les critères sont réunis pour considérer qu'il y a bel et bien de la forêt.

Le cordon boisé a un rôle de protection contre l'érosion. Il représente aussi un potentiel passage à faune et il a une valeur paysagère certaine. Si la législation a décidé de mettre tous les cordons boisés présents sur les berges des cours d'eau en aire forestière c'est, de manière globale, pour ces raisons.

Dans le cas présent, il faut aussi prendre en compte le passé. D'après la méthodologie cantonale, il est possible d'aller chercher la présence d'une forêt dans le passé et ils peuvent remonter jusqu'à 30-40 ans pour définir la présence d'un cordon boisé. Cela permet de garantir que même si un propriétaire "rase" la forêt sur sa parcelle petit à petit au fil des années, la forêt doit être restaurée.

- II. Les degrés de sensibilité au bruit (DS) sont attribués en application de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), avec notamment la reprise des DS en vigueur, ce qui est le cas concernant la parcelle n° 3221. L'addenda au règlement du Plan d'extension communal du 5 juin 1987 "attribution des degrés de sensibilité au bruit" a été mis à l'enquête publique du 12 juin 2013 au 11 juillet 2013 et approuvé par le Département compétent.
- III. La présente procédure de constatation de lisière forestière, formalisée dans le cadre du PACom, clarifie cette problématique et supprime le "flou" y relatif. Concernant les procédures passées, la Commune avait demandé à la DGE s'il était possible de mener la procédure de délimitation de ces lisières avant la procédure de révision du PACom, ce qui avait été initialement accepté. Par la suite, la DGE a décidé que finalement, cela serait à traiter par le PACom.
- IV. La présente réponse à l'opposition est jugée suffisante sans reprendre tous les motifs des précédentes oppositions. En effet, une nouvelle constatation de la lisière a été établie et mise à l'enquête complémentaire. Il s'agit ainsi d'une nouvelle constatation et nouvelle mise à l'enquête.
- V. La constatation de la nature forestière relève d'une exigence fédérale. La Commune n'a pas de marge de manœuvre sur ce point.

- VI. La constatation de la nature forestière relève d'une exigence fédérale. La Commune n'a pas de marge de manœuvre sur ce point.
- VII. L'article 5 de la LFo dit que les motifs financiers ne sont pas un argument pour modifier la lisière forestière.

S'agissant également de la question du droit à l'indemnisation en cas de mesures d'aménagement du territoire qui entraînent un inconvénient pour la ou le(s) propriétaire(s) d'un bien-fonds, se référer au chapitre 2.4.2. Le droit à l'indemnisation est du ressort du Canton, non de la Commune.

cc. Opposition de Mme Christiane et M. Pierre-Olivier Anex

Motifs d'opposition :

Opposition à l'affectation en Zone agricole 16 LAT de la parcelle n° 469 car :

- I. La parcelle n'a strictement jamais eu de vocation agricole, pas plus qu'elle n'est, respectivement n'a été utilisée en tant que telle. Elle ne correspond pas aux dispositions de l'art. 16 LAT. Le déclassement de cette parcelle en zone agricole ne respecte pas le principe de la proportionnalité car c'est une restriction à leur droit de propriété, et viole l'art. 26 Cst., sachant qu'aucun intérêt public n'est prépondérant à leurs intérêts privés. La parcelle doit être affectée en zone centrale, respectivement d'habitation de (très) faible densité, ou de moyenne densité, ou encore, en zone pour petite entité urbanisée.

Propositions de réponse :

S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir et des mesures prises en ce sens dans le cadre du projet de PACom, se référer au chapitre 2.4.1, qui précise que, au vu du surdimensionnement, *le PDCn et les directives cantonales en matière de dimensionnement n'autorisent pas la création de nouvelles zones à bâtir pour de l'habitation, même si cela concerne des secteurs déjà bâtis.* S'agissant de la question du passage de la zone intermédiaire à la zone agricole 16 LAT, se référer au chapitre 2.4.4.

Le secteur où se situe la parcelle n°469 ne remplit pas les critères exigés pour la définition d'une zone pour petite entité urbanisée 18 LAT selon la mesure C22 du Plan directeur cantonal (se référer au PV de la séance de conciliation pour les détails des critères).

dd. Opposition de Me. Jean-Claude Perroud pour MM. Frédéric et Roland Kunz

Motifs d'opposition :

- I. A la lecture des documents soumis à l'enquête publique, on constate que le statut de la parcelle n° 725, précédemment en zone d'habitation B, n'a pratiquement pas changé. En particulier, le coefficient d'occupation du sol est très limité et la hauteur au faite (altitude 1 '252 m) est extrêmement faible.

De telles règles qui limitent aussi strictement la hauteur des bâtiments et la densité ne se justifient pas pour une parcelle sise en plein centre de Villars, où elle revêt un rôle stratégique.

En conséquence, la présente opposition tend à revoir ces règles pour augmenter la densité et la hauteur possible des constructions, ce qui va dans le sens des directives du Service cantonal de l'aménagement du territoire qui préconisent une meilleure utilisation du sol.

Propositions de réponse :

Les règles en vigueur ont été maintenues pour cette parcelle. Au vu du surdimensionnement des zones à bâtir communales, les indices ne peuvent pas être augmentés conformément aux principes cantonaux (se référer à la fiche cantonale d'application *Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement*).

S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir et des mesures prises en ce sens dans le cadre du projet de PACom, se référer au chapitre 2.4.1.

5.1.2. Oppositions retirées sous conditions et propositions de réponses à la suite de l'enquête publique du 1^{er} juin au 30 juin 2024

Les oppositions suivantes ont été retirées sous condition que le PACom soit mis en vigueur selon la présente version soumise à adoption au Conseil communal, qui intègre leurs revendications, soit :

- ee. *Opposition de Mme et M. Anne et Philippe Ley : opposition retirée sous réserve que l'affectation proposée sur la parcelle n°3367 lors de la mise à l'enquête complémentaire soit mise en vigueur, soit une zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B sur la partie bâtie et le solde en zone de verdure.*
- ff. *Opposition de Mme Corinne Pictet : opposition retirée sous réserve que l'affectation en zone à bâtir telle que proposée sur le plan d'enquête publique sur la parcelle n°14353 soit conservée.*
- gg. *Opposition de M. Andrey Konovalov : opposition retirée sous réserve que la version 2026 du PACom soit celle qui entre en vigueur.*

5.1.3. Synthèse des oppositions et propositions de réponses à la suite de l'enquête publique complémentaire du 4 février au 5 mars 2026

hh. *Opposition de M. Gilbert Brunner*

Motifs d'opposition :

S'oppose au tracé de l'ERE en limite de sa propriété car cela pourrait provoquer des reflux d'eau par grosses crues, inonder les sous-sols de sa cave, modifier la nappe phréatique et créer des nuisances olfactives.

Propositions de réponse :

S'agissant de la délimitation d'un ERE et d'une zone de verdure 15 LAT – B sur le tracé du Bondet, se référer à la réponse à l'opposition o point IV.

- ii. *Opposition de Pierre-Olivier Anex et Pierre Cherubin pour l'Association des Habitants de St-Triphon Gare*

Motifs d'opposition :

- I. Contestent la présence de l'ERE, de la zone de verdure 15 LAT - B et le projet de remise à ciel ouvert du Bondet qui impliquera différentes nuisances et impacts négatifs pour les riverains.
- II. l'acceptation du zonage de la parcelle n° 405 est conditionnée à la résolution des problèmes d'écoulement sur ladite parcelle, qui ne saurait être mise à charge de la commune ni des propriétaires voisins.
- III. L'association s'oppose à la soustraction des parcelles n° 530 et n° 14926 au processus de révision du Plan d'affectation communal, impliquant qu'elles retournent à la zone intermédiaire selon le PZ de 1987 (zone qui n'a plus d'existence légale), car les zones d'activité sont surdimensionnées selon la SRGZA, la parcelle n°14926 comprend une installation technique publique imposée par sa destination et la parcelle n°530 des dépôts illicites alors qu'elle a une bonne valeur agricole.
- IV. Il y a une inégalité de traitement entre les propriétaires des parcelles n° 530 et 14926 et tous les autres propriétaires du secteur dont les parcelles ont été déclassées de zone intermédiaire en zone agricole.

Propositions de réponse :

- I. S'agissant de la délimitation d'un ERE et d'une zone de verdure 15 LAT – B sur le tracé du Bondet, se référer à la réponse à l'opposition o point IV.
- II. Cela ne concerne pas la procédure du PACom. Toutefois, le RPACom prévoit des mesures relatives aux dangers naturels aux articles 8 et 9. En effet, tout projet de construction, de rénovation ou de transformation situé en zone de dangers naturels est soumis à une autorisation spéciale de l'ECA lors de la demande de permis de construire. A noter qu'il est précisé que *le choix des mesures de protection ne doit pas engendrer un report de risque sur les parcelles voisines*. Les propriétaires sont également tenus de considérer le danger de ruissellement lors de la conception de tout projet.

Au surplus, tout propriétaire est soumis aux articles 89 al. 1 LATC et 120 al. 1 LATC, qui imposent de prendre les mesures de précaution et de sécurité nécessaires, non seulement pour la construction elle-même, mais également si elle compromet la sécurité d'un immeuble voisin. Le Canton, en tant que propriétaire, est également soumis à ces articles.

- III. S'agissant du périmètre du PACom et de l'abrogation de plans en vigueur, se référer au chapitre 2.2.

Ces deux parcelles sont soustraites du PACom afin d'être traitées dans une planification ultérieure portant uniquement sur les zones d'activités de la commune. La Stratégie régionale de gestion des zones d'activités économiques (SRGZA) est en cours d'adoption et c'est cette dernière qui définit les besoins et la stratégie relatifs aux zones d'activités économiques de la région. L'affectation de ces parcelles retourne en zone intermédiaire. Ainsi, cette question d'affectation en zone d'activités économiques sera traitée lors de l'élaboration d'une planification propre à ce secteur.

Un éventuel changement d'affectation en zone d'activités économiques de la parcelle 530 permettrait à une entreprise locale de se relocaliser sur une parcelle lui appartenant et de garantir sa pérennité.

- IV. Les autres parcelles ont été affectés à la zone agricole, au vu des exigences en matière de dimensionnement. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir et des mesures prises en ce sens dans le cadre du projet de PACom, se référer au chapitre 2.4.1, qui précise que, au vu du surdimensionnement, *le PDCn et les directives cantonales en matière de dimensionnement n'autorisent pas la création de nouvelles zones à bâtir pour de l'habitation, même si cela concerne des secteurs déjà bâtis.* S'agissant de la question du passage de la zone intermédiaire à la zone agricole 16 LAT, se référer au chapitre 2.4.4.

Le contexte est différent pour les parcelles n° 530 et n° 14926, dédiées à de l'activité et non à de l'habitation. Toutefois, comme elles restent en zone intermédiaire, leur affectation définitive n'est pas encore déterminée et le sera dans le cadre d'une planification spécifique comprenant ce secteur.

jj. Opposition de Mme Alette et M. Pierre Cherbuin

Motifs d'opposition :

- I. Demandent une garantie écrite et formelle de la part du part du propriétaire de la parcelle 405, que le problème d'écoulement des eaux de surface soit réglé par ses soins et avant toute nouvelle utilisation de la parcelle.
- II. Demandent que soient réglées les conditions de circulation au droit du carrefour et dans le hameau de St-Triphon Gare, tant l'augmentation des trafics lourd et léger péjore la situation en termes de sécurité. Ils réitèrent donc les demandes déjà formulées d'y réduire la vitesse à 30 km/h.

Propositions de réponse :

- I. Se référer à la proposition de réponse II de l'opposition ii.
- II. Cela ne concerne pas la procédure du PACom. Toutefois la Commune en prend bonne note.

kk. *Opposition de M. Jean-Jacques Joss*

ll. *Opposition de M. Damien Joss*

mm. *Opposition de M. Antonio De Simone*

Motifs d'opposition (les opposants kk à mm sont regroupés, au vu des motifs similaires) :

Opposition à l'inscription d'un espace réservé aux eaux pour le Bondet prévoyant sa mise à ciel ouvert car :

- Absence d'avant-projet et manque de transparence sur le tracé.
- La surface réservée telle qu'indiquée dans le plan modifié remettrait en cause un accord passé et une infrastructure existante et fonctionnelle sans justification technique suffisante.
- Risques hydrologiques et nuisances pour le voisinage.
- Suppression de l'accès aux parcelles et perte de terrain.
- Dévalorisation de la propriété.

Propositions de réponse :

S'agissant de la délimitation d'un ERE et d'une zone de verdure 15 LAT – B sur le tracé du Bondet, se référer à la réponse à l'opposition o point IV.

Concernant la dévalorisation de la propriété, s'agissant de la question du droit à l'indemnisation en cas de mesures d'aménagement du territoire qui entraîne un inconvénient pour la ou le(s) propriétaire(s) d'un bien-fonds, se référer au chapitre 2.4.2.

Opposition de Mme Jacqueline et M. Jean-Louis David-Rogeat

Motifs d'opposition :

- I. L'affectation en zone agricole de la parcelle n° 522 fait fi de tout réalisme. Le bâtiment n'ayant accueilli que des logements pour famille depuis sa construction.
- II. La remise à ciel ouvert du Bondet permise par l'ERE et sa zone de verdure implique de nombreux travaux impactant pour les propriétaires pour protéger parcelles et bâtiments. Le cours d'eau à ciel ouvert se termine contre la route communale et le domaine ferroviaire sans continuité. Pas d'information concernant le déplacement du point déterminant du débit maximal, ni de quelle manière, ni où seront absorbés les pics de crue et les débordements. Aucune garantie qui assure qu'il n'y aura pas de remise à ciel ouvert, contrairement à la description dans le rapport 47 OAT, Plan 12, paragraphe 2 qui dit : "Cela n'implique pas la réalisation d'une remise à ciel ouvert du cours d'eau enterré".

Propositions de réponse :

- I. A noter que l'affectation de cette parcelle n'a pas été modifiée pour l'enquête publique complémentaire. Ce motif n'est donc pas opposable dans le cadre de l'enquête complémentaire.

Toutefois, s'agissant de l'affectation à la zone agricole, se référer à la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir et des mesures prises en ce sens dans le cadre du projet de PACom, se référer au chapitre 2.4.1, qui précise que, au vu du surdimensionnement, *le PDCn et les directives cantonales en matière de dimensionnement n'autorisent pas la création de nouvelles zones à bâtir pour de l'habitation, même si cela concerne des secteurs déjà bâtis.*

S'agissant de la question du passage de la zone intermédiaire à la zone agricole 16 LAT, se référer au chapitre 2.4.4.

- II. S'agissant de la délimitation d'un ERE et d'une zone de verdure 15 LAT – B sur le tracé du Bondet, se référer à la réponse à l'opposition o point IV.

nn. Opposition de MM. Louis et Cédric Badan

Motifs d'opposition :

L'ampleur de la future correction du Bondet est pratiquement similaire à l'ancienne mise à l'enquête de 2024. Il n'y a aucune preuve que le Bondet restera sous terre et non pas à ciel ouvert tel que cela a été dit lors de la séance de conciliation de 2024.

Propositions de réponse :

S'agissant de la délimitation d'un ERE et d'une zone de verdure 15 LAT – B sur le tracé du Bondet, se référer à la réponse à l'opposition o point IV.

oo. Opposition de Me Alexandre Kirschman et Me Vanesse Benitaz pour la société Orllati Real Estate SA

Motifs d'opposition :

S'oppose à l'exclusion du périmètre du PACom des parcelles n° 530 et n° 14926, et à la collocation de la parcelle n° 494 en zone agricole. Par cohérence stratégique et juridique ainsi que selon le principe d'égalité de traitement, le même traitement d'exclusion dont les parcelles n° 530 et 14926 font l'objet, doit être appliqué à la parcelle n° 494 qui doit dès lors également être sortie du périmètre du PACom.

Propositions de réponse :

Il convient de préciser, pour commencer, que l'opposition concernant la parcelle 494 n'est pas recevable, puisque l'enquête complémentaire ne porte pas sur le statut de cette parcelle, inchangé par rapport à l'enquête principale. Seule l'opposition à l'exclusion du périmètre du PACom des parcelles n°530 et 14926 est un grief recevable.

S'agissant de l'exclusion des parcelles n°530 et 14926 du PACom, se référer à la proposition de réponse III de l'opposition ii. Le contexte de ces deux parcelles est

différent par rapport à celui de la parcelle n°494, vu que la parcelle n°530 permettrait de faciliter le maintien d'une entreprise locale existante et répond à un besoin concret, ce qui fait partie des critères de la SRGZA pour autoriser la création d'une zone d'activités locale et la parcelle 14926 est une parcelle bâtie communale d'utilité publique.

pp. Opposition de M. Oscar Bonzon

Motifs d'opposition :

- I. L'autorité ne s'explique nullement sur les critères qui ont été utilisés pour définir les zones tampon biologiques, lesquelles restent particulièrement étendues sans justification.
- II. Le PACom ne distingue toujours pas les différentes zones tampons (trophiques, biologiques, ...). Il convient soit de reporter de manière correcte, précise et complète les zones tampons dans le PACom, soit de ne pas les reporter. Mélanger sous une même signalétique des zones dont les conditions d'exploitation sont différentes va au mieux induire en erreur, au pire permettre d'introduire de nouvelles règles en se prévalant du fait que la zone tampon biologique aurait d'ores et déjà été acceptée.
- III. Le PACom maintient au lieu-dit les Ecovets une zone agricole protégée laquelle est non seulement inconstructible mais aussi soumise à des restrictions en matière d'exploitation, inapplicables en zone d'estivage.
- IV. La formulation de l'article 149 al. 2 du Règlement du PACom est particulièrement vague tant qu'en lien aux éléments à protéger qu'aux mesures à respecter. Il est à craindre que cette formulation serve de fondement pour toutes sortes de restrictions futures.

Propositions de réponse :

- I. Un courrier a été transmis à l'opposant, avec des explications demandées au et fournies par le Service cantonal concerné au sujet de la méthode d'établissement des zones tampon biologiques.
- II. Pour des questions de lisibilité et pour éviter de démultiplier la réglementation communale sur ces objets, la distinction n'est pas faite dans le PACom. Il a été proposé à l'opposant de figurer cette distinction sur le guichet cartographique communal. La Municipalité estime que les modifications apportées à l'article 64 et régissant le "secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – inventaires fédéraux" sont suffisantes, dans le sens où il est précisé qu'"aucune atteinte ne doit être portée aux biotopes" (al. 3) et que l'entretien des biotopes et des zones tampon doit être "défini via des visites de terrain", ce qui permettra de préciser les zones tampon.
- III. La Municipalité entre en matière sur cette demande. L'alinéa en question est supprimé dans la version pour l'adoption par le Conseil communal (cf. chapitre 2.7).

- IV. Cet alinéa permet une certaine marge de manœuvre quant aux aménagements / installations pouvant être autorisés. Il convient de relever que cela n'était pas possible dans les zones strictement inconstructibles des Ecovets (cf. art. 22 al. 2 du PPA Les Ecovets de 2016) et de Glutières (art. 13 du PPA des hameaux de Glutières / La Pousaz de 1994).

qq. Opposition de M. Philippe Croisier

rr. Opposition de Mme Alexandra Cropt

Motifs d'opposition (les opposants qq et rr sont regroupés, au vu des motifs similaires) :

- I. Idem motif I de l'opposition pp.
- II. Idem motif II de l'opposition pp.
- III. Le PACom maintient dans les hameaux Glutières / La Pousaz une zone agricole protégée laquelle est non seulement inconstructible mais aussi soumise à des restrictions en matière d'exploitation (au vu de l'art. 149 al. 3 du RPACom), alors que, selon la planification en vigueur, la seule restriction de la zone agricole protégée consiste dans son inconstructibilité.
- IV. La formulation de l'article 149 al. 3 du Règlement du PACom est particulièrement vague tant qu'en lien aux éléments à protéger qu'aux mesures à respecter. Il est à craindre que cette formulation serve de fondement pour toutes sortes de restrictions futures.

Propositions de réponse :

- I. Se référer à la proposition du réponse I de l'opposition pp.
- II. Se référer à la proposition du réponse II de l'opposition pp.
- III. La Municipalité entre en matière sur cette demande. L'alinéa en question est supprimé dans la version pour l'adoption par le Conseil communal (cf. chapitre 2.7).
- IV. Cf. point III ci-dessus, alinéa supprimé.

ss. Opposition de M. Serge Vuadens

tt. Opposition de MM. Florian et Michel Burion

Motifs d'opposition (les opposants ss et tt sont regroupés, au vu des motifs similaires) :

- I. Idem point I de l'opposition pp.
- II. Idem point II de l'opposition pp.

Propositions de réponse :

- I. Se référer à la proposition du réponse I de l'opposition pp.
- II. Se référer à la proposition du réponse II de l'opposition pp.

uu. Opposition de Me Laurent Schuler pour Mme Suzanne Grobet Linder, Mme Elisabeth Mildh et Mme Catherine Grobet

Motifs d'opposition :

Maintien de l'opposition formée contre la zone forestière (Plan n°17 bis) qui touche notamment la parcelle 1747 et conteste le maintien d'une zone forestière sur la parcelle, ainsi que l'extension ou la création d'une zone de verdure sur la parcelle. Subsidiairement il est demandé que cette zone soit limitée à la zone forestière si cette zone devait être maintenue sur la parcelle 1747.

Si l'opposition devait être levée, les opposantes ont une préférence pour la lisière telle que définie dans le Plan d'enquête publique complémentaire.

Propositions de réponse :

Tout d'abord, le Canton est partiellement entré en matière sur ce motif litigieux puisqu'une nouvelle constatation de la nature forestière, sur place, a été organisée. La lisière a ainsi été revue suite à leur première opposition et définie conformément aux dispositions légales en la matière par l'inspectrice forestière. Pour le détail, se référer également à la proposition du réponse I de l'opposition aa.

A noter que ni Mmes Grobet Linder, Grobet et Mildh, ni leur avocat n'étaient pas présents lors du levé de lisière qui a été fait au cordeau et précisément révisé à 2 mètres du centre des souches. Selon l'analyse des orthophotos et des souches en place, les arbres abattus constituaient la berge boisée du ruisseau des Grangettes et étaient soumis au régime forestier, conformément à l'art. 4 LVLFo. La DGE-Forêt n'est pas en mesure de revoir cette délimitation minutieusement révisée suite aux oppositions. Les 10 mètres inconstructibles à la lisière s'appliquent. Quant à la zone de verdure, elle ne fait que corroborer cet état de fait et l'espace réservé aux eaux.

En outre, la constatation de la nature forestière relève d'une exigence fédérale. La Commune n'a pas de marge de manœuvre sur ce point.

vv. Opposition de Me Jean-Claude Perroud pour Mme Gill et M. Harald Nieuwland

Motifs d'opposition :

- I. Il est difficile de déterminer exactement et de manière complète les éléments qui sont modifiés dans la cadre de l'enquête complémentaire
- II. Les opposants maintiennent intégralement les arguments formulés lors de l'enquête de 2024. Autrement dit, en tant que des éléments modifiés dans le cadre de l'enquête complémentaire sont en opposition avec les objections soulevées précédemment, la présente doit être traitée comme une opposition.

Propositions de réponse :

- I. Les éléments modifiés sont clairement identifiés dans le dossier (Plan, RPA, 47 OAT).
- II. Les arguments de la première opposition sont traités dans le cadre de la 1ère enquête, au chapitre 5.1.1 point y ci-avant.

ww. Opposition de Me Marc-Etienne Favre pour M. Peder Mansson

Motifs d'opposition :

- I. La parcelle 2283, a été maintenue en zone d'habitation sans mesure de garantie de disponibilité (rapport 47 OAT, p. 19), alors que l'ancienne parcelle 2284 est richement arborée et ne se prête pas à la construction, contrairement à la parcelle RF 2289 de l'opposant, sise en bord du domaine public, totalement équipée, et qui est destinée à réaliser une résidence principale. Un manque de cohérence est relevé quant à l'aménagement du secteur. Il renvoie au surplus aux motifs développés dans l'opposition à la première enquête.

Propositions de réponse :

- I. L'enquête complémentaire n'a pas modifié l'affectation des parcelles 2283 et 2289. La question de l'affectation de ces parcelles n'est donc pas un motif recevable dans le cadre de l'enquête complémentaire.

Toutefois, s'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir et des mesures prises en ce sens dans le cadre du projet de PACom, se référer au chapitre 2.4.1.

La garantie de disponibilité des terrains est supprimée sur la parcelle n° 2283 au vu de la réunion parcellaire qui a eu lieu depuis l'enquête publique de 2024 et afin de respecter le cadre légal, vu qu'elle ne peut être imposée que pour une parcelle libre (art. 52 al 2 let. b LATC).

5.1.4. Oppositions retirées sous conditions et propositions de réponses à la suite de l'enquête publique du 4 février au 5 mars 2026

L'oppositions suivante a été retirée sous condition que le PACom soit mis en vigueur selon la présente version soumise à adoption au Conseil communal :

xx. Opposition de M. Andrey Konovalov : opposition retirée sous réserve que la version 2026 du PACom soit celle qui entre en vigueur.

5.2 Oppositions

5.3 PV des séances de conciliations

5.4 Dossier du PACom complet

5.4.1 Plan d'affectation communal – Plan d'ensemble :

- o version pour enquête publique de 2024
- o plan des modifications pour enquête publique complémentaire de 2026
- o version de synthèse pour adoption

5.4.2 Plan d'affectation communal – Plan ECVA :

- o version pour enquête publique de 2024
- o plan des modifications pour enquête publique complémentaire de 2026
- o version de synthèse pour adoption

5.4.3 Plan d'affectation communal – Plan Villages :

- o version pour enquête publique de 2024
- o plan des modifications pour enquête publique complémentaire de 2026
- o version de synthèse pour adoption

5.4.4 Règlement :

- o version pour enquête publique de 2024
- o version pour enquête publique complémentaire de 2026
- o version de synthèse pour adoption

5.4.5 Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT :

- o version pour enquête publique de 2024
- o version pour enquête publique complémentaire de 2026