



Municipalité de la
Commune de Duillier

Préavis N° 07/2024
au Conseil communal

Plan d'affectation communal (PACom)

Délégué municipal
M. Michel Peytregnet, Syndic

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

La Municipalité de Duillier a le plaisir de vous soumettre le préavis N°08/2024, concernant le Plan d'affectation communal (PACom).

Introduction

La commune de Duillier est au bénéfice d'un plan des zones approuvé le 17 avril 1985 (PGA 1985) ainsi que d'un règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions approuvé le 4 octobre 2002 (RPGA 2002). Depuis lors, le contexte politique et législatif en matière d'aménagement du territoire s'est sensiblement modifié, notamment en fonction :

- De l'entrée en vigueur au 1^{er} mai 2014 de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) accompagnée de son ordonnance d'application (OAT),
- Des diverses mises à jour du plan directeur cantonal (PDCn),
- De l'entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2018 de la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) avec son règlement d'application (RLATC),
- De la mise à jour au 1^{er} juin 2018 de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2),
- De l'édification par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) de plusieurs directives cantonales en matière d'aménagement du territoire.

La révision du PACom est obligatoire et nécessaire principalement pour :

- Redimensionner les réserves à bâtir en matière d'habitation (rappelons que Duillier est dite surdimensionnée), d'activités professionnelles et d'utilité publique pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années (durée de vie théorique d'un plan d'affectation communal),
- Protéger le patrimoine bâti et naturel grâce aux dispositions adéquates,
- Mettre en conformité la réglementation avec la législation en vigueur.

Procédure

L'enquête publique du dossier s'est déroulée du 1^{er} avril 2023 au 1^{er} mai 2023. Une séance d'information publique a eu lieu juste avant le début de l'enquête en date du 28 mars 2023. Le dossier a suscité 5 oppositions et remarques. L'ensemble des oppositions ont été retirées suite à des échanges et séances de conciliation avec la Municipalité. Le dossier a été adopté par le Conseil communal dans sa séance du 15 juin 2023 et transmis à la DGTL pour approbation le 19 juillet 2023.

La DGTL a transmis à la commune son analyse du dossier d'approbation le 20 décembre 2023. Lors de celle-ci, elle a constaté que la prise en compte de certaines demandes émises par différents services dans l'examen préalable du 15 juillet 2022 ne répondait pas à leurs attentes. Un certain nombre de demandes sont formulées dans le cadre de cette analyse (voir annexe 1).

En réponse à cette analyse et aux demandes formulées, la Municipalité, dans sa séance du 15 janvier 2024, a décidé d'entrer en matière sur les demandes et ainsi de procéder à des adaptations du règlement et du plan du PACom (identifiées en rouge dans le règlement et sur le plan = annexe 2). Le Conseil communal ainsi que les propriétaires impactés par les modifications acceptées ont été informés de cette décision fin janvier 2024. Ces modifications ont fait l'objet d'un examen préalable complémentaire des services cantonaux (voir annexe 3). L'ensemble des remarques des services ont été prises en compte et le dossier adapté en conséquence.

L'enquête publique complémentaire s'est déroulée du 23 juillet au 6 septembre 2024. Les plans et le règlement qui composent le PACom sont des documents de droit public qui, une fois entrés en vigueur, remplaceront le plan des zones et le règlement actuels. Le dossier du PACom tel que mis à l'enquête complémentaire se compose de :

- Le plan d'affectation de la commune (échelle 1:5'000) modifié
- Le règlement du plan d'affectation (RPACom) modifié

A été mis dans le même temps en consultation à titre informatif le rapport 47 OAT modifié.

Ces documents sont établis sous la responsabilité de la Municipalité de Duillier qui a chargé le bureau Urbaplan à Lausanne de l'établissement complet du dossier et des contacts avec les différents services cantonaux et les autres intervenants professionnels (géomètre,...).

L'enquête complémentaire a suscité une remarque à laquelle il a été répondu par courrier le 7 octobre 2024 et 3 oppositions (voir annexes 4 et 5) dont une d'entre elles n'était pas recevable car elle ne portait pas sur l'objet de cette mise à l'enquête. Cela a été communiqué aux auteurs de ladite opposition par courrier le 30 septembre 2024 (annexe 4).

Les auteurs des 2 oppositions restantes ont été reçus par une délégation de la Municipalité accompagnée de Me Haldy, avocat conseil, lors de 2 séances de conciliation le 3 octobre 2024. Ces discussions n'ont malheureusement pas abouti à un accord.

Les oppositions doivent donc être levées dans le cadre du vote du présent préavis par le Conseil communal. La Municipalité propose d'y répondre comme suit.

Projets de réponses aux oppositions

[Opposition de M. Claude Malherbe \(parcelle 18\)](#)

Résumé de l'opposition

Le propriétaire de la parcelle 18 conteste que la surface non bâtie de cette parcelle soit colloquée en zone de verdure, alors que tel n'était pas le cas selon la version initiale du plan mis à l'enquête. L'opposant conteste cette collocation, l'exigence de la DGTL étant considérée comme contraire à l'autonomie communale. La situation de la parcelle impose, selon

l'opposant, sa collocation en zone à bâtir, le fait qu'elle ait plus de 2'500 m² n'étant pas déterminant, cette limite provenant d'une directive cantonale sans force contraignante.

Réponse à l'opposition

Comme le relève l'opposant, selon la correspondance du 20 décembre 2023 de la DGTL, celle-ci exige « *d'affecter l'ensemble de la surface non bâtie de la parcelle no 18, en zone de verdure 15 LAT* ».

Le plan ne sera pas approuvé par le canton sans cette mesure. L'on rappelle à cet égard que le redimensionnement des zones à bâtir est imposé par la LAT et le plan directeur cantonal (mesure A11), l'autonomie communale en matière d'affectation étant ainsi limitée par ce cadre, que le canton est chargé de vérifier et d'appliquer lors de la procédure d'approbation des plans. La Commune n'a donc pas le choix et doit satisfaire à cette exigence.

En ce qui concerne la situation de la parcelle et ses dimensions, la directive cantonale demandant « *d'affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m²* » a été validée par la jurisprudence (AC.2022.0044 consid. 5 ; AC.2022.0042 consid. 4) ; ce critère n'a pas été remis en cause et il s'applique ainsi, la DGTL ayant accepté en l'espèce une affectation plutôt en zone de verdure nonobstant la taille de la parcelle.

Enfin, le principe de la bonne foi ne s'oppose pas à cette collocation, faute de projet abouti ou autorisé sur ce terrain.

[Opposition de MM. Jacques et Pascal Humbert \(parcelles 629 et 642\)](#)

Résumé de l'opposition

Les opposants contestent l'affectation de leurs parcelles 629 et 642 en zone agricole, alors que le plan initial avait maintenu ces parcelles en zone constructible. Ils font valoir les arguments suivants :

Ils contestent que le surdimensionnement de la Commune nécessite le dézonage de ces parcelles, ce surdimensionnement étant déjà réduit de 94 habitants de par la collocation non constructible de la parcelle 18 ;

Ils ont investi des montants importants pour valoriser leurs parcelles et ont un projet concret qui a été bloqué par la zone réservée cantonale mise à l'enquête, la situation centrale des parcelles justifiant au demeurant leur maintien en zone constructible ;

Ils invoquent une inégalité de traitement par rapport à la parcelle 500 qui reste en zone à bâtir.

Réponse à l'opposition

Il convient en premier lieu de souligner que la DGTL, dans son courrier du 20 décembre 2023 (annexé au rapport 47 OAT de l'enquête complémentaire) exige, pour approuver le plan, « *d'affecter les parcelles 629 et 642 en zone agricole 16 LAT* ». Au regard de la justification de

cette exigence par rapport au surdimensionnement de la Commune, on peut se référer au rapport 47 OAT de l'enquête principale, spécifiant (p. 34) que, selon le PACom qui a été mis à l'enquête, le surdimensionnement est réduit de 406 habitants (p. 25) à 337. Il reste donc un large surdimensionnement, même en prenant en compte les 94 habitants de la parcelle 18 colloquée en zone de verdure.

En ce qui concerne la situation des parcelles, elles se situent, selon la DGTL en frange de zone à bâtir, ce qui constitue l'un des critères essentiels pour dézoner. Cette situation en frange impose la collocation en zone agricole, ce qui a été validé par la jurisprudence (AC.2022.0047 consid. 3) ; il n'y a pas eu d'assurance donnée quant à la possibilité de bâtir, les propriétaires ayant développé leur projet à leurs risques et périls.

En ce qui concerne le grief d'égalité de traitement, il faut tout d'abord relever que, en matière d'aménagement du territoire, ce grief se confond avec l'interdiction de l'arbitraire, selon la jurisprudence (AC.2022.0046 consid. 5). On relèvera au demeurant que la situation de la parcelle 500 est quelque peu différente, car elle n'est pas seulement entourée de bâtiments, mais elle est encore séparée de la zone agricole par un cordon boisé et un talus avec une pente importante. C'est donc une situation différente qui a conduit la DGTL à valider en conséquence une solution différente.

Position et action spécifique de la DGTL au sujet des parcelles 629 et 642

Malgré l'information donnée aux propriétaires quant à l'affectation de leurs parcelles en zone agricole, ces derniers ont déposé une demande de permis de construire pour 2 villas (enquête publique du 1^{er} au 30 mars 2024).

Lors de la mise à l'enquête publique de ce dossier, la DGTL a fait opposition au projet et, dans le même temps, a déclenché une enquête publique (du 27 mars au 25 avril 2024) pour l'établissement d'une zone réservée cantonale sur ces 2 parcelles. Cette zone réservée, si elle devait entrer en force, empêcherait toute possibilité de construction sur lesdites parcelles pendant la durée de sa validité. Les propriétaires se sont fort logiquement opposés à cette zone réservée cantonale et une séance de conciliation s'est tenue dans les bureaux de la DGTL entre toutes les parties (y compris la Municipalité), le 19 juin 2024 ; aucun accord n'a pu être trouvé.

A ce jour et malgré 2 demandes de prise de position de la Municipalité, la DGTL ne s'est pas encore prononcée sur la suite qu'elle compte donner à la procédure pour l'établissement d'une zone réservée cantonale sur les parcelles 629 et 642 ; elle n'est soumise à aucun délai légal pour le faire.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

le Conseil communal de Duillier

vu le préavis municipal N° 07/2024 relatif au PACom

vu le rapport de la Commission d'urbanisme chargée de l'étude de ce préavis

ouï les conclusions du rapport de ladite commission

attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour

décide

1. d'adopter les modifications du plan d'affectation communal (PACom) et du règlement (RPACom) tels que soumis à l'enquête publique complémentaire du 23 juillet au 6 septembre 2024
2. de lever les oppositions formulées lors de l'enquête publique complémentaire du plan d'affectation communal (PACom) et d'accepter les réponses de la Municipalité telles que présentées
3. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 novembre 2024 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



Michel Peytregnet



La Secrétaire



Laurence Bodenmann

Annexes :

1. Courrier de la DGTL du 20 décembre 2023
2. Le plan d'affectation de la commune (échelle 1:5'000) et le règlement du plan d'affectation (RPACom) modifiés
3. Courrier de la DGTL du 27 mai 2024
4. Opposition de Mme et M. Vautier et sa réponse
5. Oppositions de M. Malherbe, prop. parcelle 18 et de MM. Humbert, prop. des parcelles 629 et 642
6. Le plan d'affectation de la commune (échelle 1 :5'000), version finale et le règlement du plan d'affectation, version finale