



# **Municipalité de la Commune de L'Isle**

## **Préavis n° 01/2021 au Conseil communal**

**Révision du plan  
d'affectation communal (PACom)**

Déléguée municipale :

Mme Anne-Lise Rime, Syndique

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

La Municipalité de L'Isle a l'honneur de vous soumettre le préavis concernant la révision du plan d'affectation communal dit ci-après PACom.

## **1. INTRODUCTION**

---

La commune de L'Isle est au bénéfice d'un plan des zones (ou PACom) légalisé le 9 juillet 1986 et d'un règlement d'application mis à jour le 24 août 1994. 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<sup>er</sup> 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) basées sur les principes de la nouvelle LAT,
- de l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2018 de la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) avec son règlement d'application (RLAT),
- de la mise à jour au 1<sup>er</sup> 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 (dangers naturels, fiches d'applications, etc.).

La révision du PACom est donc nécessaire principalement pour :

- redimensionner les réserves à bâtir en matière d'habitation, d'activités professionnelles et d'utilité publique pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT),
- traiter la problématique des dangers d'inondation par crues,
- protéger le patrimoine bâti et naturel grâce à l'édification de dispositions adéquates,
- mettre en conformité la réglementation avec la législation en vigueur en matière de protection de l'environnement (eaux, forêts, sols, etc.) et de protection contre les dangers naturels d'inondation.

## **2. COMPOSITION DU DOSSIER ET MANDATAIRES**

---

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 rapport d'aménagement et ses annexes sont indicatifs. Le dossier de PACom se compose des documents suivants :

- le plan d'affectation de la commune (échelle 1:5'000),
- le plan d'affectation du village de L'Isle (échelle 1:1'000),
- le plan d'affectation du hameau de La Coudre (échelle 1:1'000),
- le plan d'affectation du hameau de Villars-Bozon (échelle 1:1'000),
- le plan de l'espace réservé aux eaux (échelle 1:5'000),
- le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions,
- le rapport d'aménagement (47 OAT) et ses annexes.

Toutes les portions du territoire communal sont affectées. Sur les plans, certaines parties sont laissées « en blanc ». Cela signifie que ces parties de terrain sont régies par des plans spéciaux en vigueur qui ont été maintenus. Il s'agit, en particulier, du PAC Venoge n° 284 récemment révisé et des divers plans de quartier ou plans partiels d'affectation légalisés il y a moins de 15 ans. Les plans spéciaux plus anciens ou jugés obsolètes ont été abrogés.

Dès lors, le nouveau PACom n'a pas d'influence sur des plans spéciaux maintenus. Sur le plan juridique, les autorisations de bâtir dans les zones à bâtir 15 LAT et les zones affectées à des besoins publics sont de compétence communale. Dans les autres zones (zone agricole 16 LAT, zone de desserte 18 LAT, aire forestière 18 LAT, zone des eaux 17 LAT, etc.), les autorisations de bâtir sont de compétence cantonale.

Ces documents sont établis sous la responsabilité de la Municipalité de L'Isle qui a chargé les mandataires ci-dessous de réaliser les tâches suivantes :

- Plarel S.A. architectes et urbanistes associés : coordination générale, élaboration des plans, du règlement et du rapport d'aménagement, traitement des oppositions en coordination avec la Municipalité,
- Mosini et Caviezel SA : fourniture et authentification du plan cadastral de base,
- SD Ingénierie SA : étude relative aux dangers naturels d'inondation.

### **3. ACTEURS, CONCERTATION ET PARTICIPATION**

---

La Municipalité de L'Isle représente l'autorité responsable de l'élaboration du PACom (art. 34 LATC). Elle a veillé, en tout temps, à préserver les intérêts du plus grand nombre tout en garantissant, pour le futur, la qualité de son territoire.

Le Conseil communal, en qualité d'organe législatif communal, doit adopter le PACom et son règlement ainsi que le présent préavis municipal y relatif contenant notamment les réponses aux oppositions.

Les Services cantonaux ont donné leur appréciation, à plusieurs reprises, sur le dossier dans le cadre des différents examens préalables du PACom conformément à l'art. 37 LATC (examen préalable, examens complémentaires n° 1, n° 2 et ultime contrôle).

La population a été informée dans le cadre de l'enquête publique du dossier (art. 38 LATC). Une présentation publique a été réalisée le 16 septembre 2020.

Les opposants ont tous été reçus individuellement par la Municipalité et par l'urbaniste dans le cadre des séances de conciliation imposées par la loi (art. 40 LATC).

### **4. PRINCIPAUX ENJEUX DE LA REVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**

---

Redimensionner les réserves à bâtir en matière d'habitation. La révision du PACom a notamment pour objectif de redimensionner les réserves de zones à bâtir pour correspondre à l'évolution attendue de la population ces 15 prochaines années (art. 15 LAT). La mesure A11 du PDCn fixe les taux de croissance de la population suivante :

- à l'intérieur du périmètre de centre (L'Isle) : + 1,7% par an,
- en dehors du périmètre de centre (Villars-Bozon et La Coudre) : + 0,75% par an.

Après vérification des réserves disponibles, le village de L'Isle (en centre) a pu augmenter ses réserves pour un potentiel représentant une centaine d'habitants supplémentaires. Cette augmentation des potentiels constructibles a été obtenue notamment grâce aux mesures suivantes :

- Les droits à bâtir des parcelles affectées à la zone centrale 15 LAT (actuellement : zone des localités) ont été augmentés. Actuellement, la mesure d'utilisation du sol est fixée par une « surface d'occupation du sol » de 1/5 correspondant à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.5 environ. A L'Isle, l'IUS a été fixé à 0.625,
- Les parcelles proches de la gare au lieu-dit « La Potale » ont été transférées de la zone d'habitation de faible densité à la zone centrale 15 LAT voyant également leur constructibilité augmenter.

En revanche, le bilan des réserves a montré que les hameaux (hors centre) bénéficiaient de réserves trop importantes. Si les capacités constructives n'ont pas été modifiées, certaines parcelles de La Coudre ont dû être partiellement dézonées au moyen des mesures suivantes :

- Certains jardins encore non bâtis ont été transférés de la zone des localités à la zone de verdure 15 LAT,
- Certains champs ou prés encore non bâtis ont été transférés de la zone des localités à la zone agricole 16 LAT ou à la zone de verdure 15 LAT.

Ces réductions de potentiels sont obligatoires au sens de la législation fédérale (art. 15 LAT) et ont permis de réduire les réserves pour l'habitation jugées trop importantes. Aucun propriétaire ne s'est vu privé entièrement de ses droits à bâtir. Tous les bâtiments existants ont été maintenus en zone constructible. Les zones d'utilité publique n'ont, quant à elles, pas été réduites.

Traiter la problématique des dangers naturels d'inondation. Les cours d'eau présents sur le territoire sont susceptibles de déborder et, en cas de crue, porter atteinte aux personnes et aux constructions. En 2014, des directives cantonales précises ont été édictées pour définir comment les dangers naturels doivent être retranscrits dans les plans d'affectation communaux. En application de ces directives, le PACom de L'Isle définit des « secteurs de restrictions » à l'intérieur desquels le propriétaire doit prendre, en accord avec l'ECA, des mesures constructives pour protéger les habitants et les biens matériels. Ces mesures dites « individuelles » pourraient, à l'avenir, être moins restrictives si des travaux de sécurisation sont établis par la Commune en amont des cours d'eau (mesures dites « collectives »). Une étude détaillée établie par un bureau spécialisé pour définir les diverses mesures envisageables est annexée au rapport d'aménagement. Toutefois, son contenu n'est pas contraignant.

Protéger le patrimoine bâti et naturel. Afin que chaque propriétaire soit clairement renseigné sur les diverses contraintes environnementales et patrimoniales qui pourraient limiter l'exploitation de son bien, les divers inventaires cantonaux et fédéraux ont été reportés sur les plans (IMNS, prairies maigres, régions archéologiques, notes au recensement architectural, etc.). Chaque inventaire contraignant est associé à des règles spécifiques inscrites dans le règlement. Ainsi, chaque propriétaire est parfaitement renseigné sur la Direction cantonale à contacter en cas de besoins.

Mettre à jour les limites des constructions. Le PACom a constitué l'occasion de mettre à jour les limites des constructions en bordure de la forêt et le long du domaine public. Ainsi, les lisières forestières situées en bordure des zones constructibles ont été relevées par l'inspecteur forestier. La situation de ces lisières a été déposée à l'enquête parallèlement au PACom. Une fois la limite de forêt légalisée, le propriétaire de la forêt a le droit de la couper jusqu'à la limite relevée sur le plan. Le long des routes publiques, les limites ont été mises à jour pour contourner certains bâtiments aujourd'hui « coupés en deux » par la limite actuelle. En cas de démolition-reconstruction, ces bâtiments pourront désormais être reconstruits jusqu'à la limite nouvelle.

Préserver les surfaces d'assolement (SDA). Conformément à l'art. 30 OAT et à la mesure F12 du PDCn, toutes les surfaces inventoriées en SDA ont été maintenues en zone agricole. Seule la parcelle de la pisciculture (SDA de qualité II), a été affectée à la zone à bâtir pour garantir la pérennité et le développement de cet équipement régional. La pisciculture étant antérieure à l'introduction des SDA, cette emprise sera assurée par la « marge cantonale » étant donné que cette surface ne peut pas être compensée sur le territoire communal.

Garantir la disponibilité des terrains (art. 52 LATC). La nouvelle LATC contient des dispositions qui sont de nature à éviter que les propriétaires fonciers thésaurisent leur parcelle constructible afin que celle-ci prenne de la valeur. En application de l'art. 52a LATC, le règlement impose que les parcelles non bâties et dont la constructibilité a été confirmée soient bâties dans un délai de 12 ans (parcelle n° 810 à Villars-Bozon et parcelle n° 316 à L'Isle).

Mettre à jour le règlement. Le règlement relatif à l'aménagement du territoire et aux constructions a fait l'objet d'une nouvelle rédaction. Ce document constituera désormais la nouvelle loi qui définit les règles à l'utilisation du sol sur le territoire communal. Sa structure a été modifiée de manière à faciliter son utilisation (règles générales suivies des règles particulières). Les modifications apportées à ce document sont en grande partie formelles. Les compléments portent essentiellement sur des règles qualitatives liées à la transformation des volumes anciens et sur des dispositions liées à la protection de l'environnement et du sol (prairies, arbres, réserves naturelles, régions archéologiques, monuments et sites naturels, etc.).

## **5. PROCEDURE**

---

Le dossier du PACom a été envoyé, conformément à la LATC, à la DGTL pour un examen préalable et ensuite pour des examens complémentaires selon les adaptations demandées. Ce Service a envoyé ses rapports d'examen, en juillet 2013, en avril 2016 et en mars 2018. Les délais d'examen ont été prolongés à plusieurs reprises. Une fois toutes les adaptations nécessaires effectuées, le dossier a été transmis à la DGTL pour ultime contrôle. En octobre 2019, la DGTL a envoyé son rapport d'ultime contrôle et a autorisé la suite de la procédure de légalisation.

Le dossier du PACom a été déposé à l'enquête publique, conformément à l'article 38 LATC, du 12 septembre au 11 octobre 2020. L'enquête a soulevé 7 oppositions de la part de propriétaires fonciers. Tous les opposants ont été entendus conformément à l'art. 40 LATC dans le cadre de séances de conciliation. Ces dernières ont eu lieu les 18 et 23 novembre ainsi que le 11 décembre 2020 et ont fait l'objet de procès-verbaux envoyés pour détermination à chaque participant. Au terme de ces échanges, aucune opposition n'a été retirée.

Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité résume les oppositions formulées à l'encontre du PACom et de son règlement et soumet au Conseil communal des propositions de réponses.

Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel le résumé des oppositions serait trop succinct ou ne reproduirait pas fidèlement les arguments des opposants, le texte original des oppositions, les procès-verbaux des séances de conciliation ainsi que les réponses des opposants à ces procès-verbaux sont à la disposition des membres du Conseil communal au Greffe municipal.

## 6. OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS DE REPONSES

Opposition n° 1	Opposante : Mme Rachel White Date de l'opposition : 2 octobre 2020 Concerne : parcelle n° 578 à La Coudre
-----------------	---

Mme White conteste qu'une partie de son terrain, actuellement affectée à la zone des localités, passe à la zone agricole protégée 16 LAT. Elle conteste cette nouvelle affectation d'autant plus qu'en 2016, la commission rurale et foncière a considéré que les lots sis en zone à bâtir de la parcelle n° 578 n'étaient plus soumis à la LDFR (loi fédérale sur le droit foncier et rural).

Principe du redimensionnement de la zone à bâtir. Au sens de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. En application de ces dispositions, le plan directeur cantonal (PDCn) fixe la mesure A11 qui détermine les taux de croissance annuels alloués aux différents territoires (+ 0.75% par an hors centre et + 1,7% par an dans le centre). Le hameau de La Coudre se situe hors centre. Le système cantonal se base sur le nombre d'habitants afin de déterminer les réserves présentes dans les zones à bâtir existantes ainsi que pour déterminer la croissance allouée aux communes à l'horizon 2036. Cette méthode mathématique identifie plusieurs réserves encore non bâties, en particulier à La Coudre. La réduction de ces réserves constructibles constitue donc une obligation légale à la lumière de laquelle la DGTL doit examiner la validité du PACom.

Localisation des parcelles concernées par le redimensionnement de la zone à bâtir. Les parcelles concernées par une réduction des surfaces constructibles se situent toutes à l'extérieur du périmètre de centre et en dehors du territoire urbanisé.

Le périmètre de centre est limité au bourg de L'Isle et à ses quartiers adjacents. Sa délimitation a été définie d'entente avec la DGTL et a été adoptée par la Municipalité le 2 avril 2012. Avec le plan des zones actuellement en vigueur, la zone à bâtir située hors centre est surdimensionnée de + 69 habitants. Le nouveau PACom a permis de réduire ce surdimensionnement à + 13 habitants. La localisation des parcelles bénéficiant encore de réserves constructibles pour l'habitation a été effectuée via le guichet informatique mis à disposition par la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) et ne relève pas d'une appréciation arbitraire de la Municipalité.

Le territoire urbanisé est une donnée de base nécessaire pour cadrer le développement de l'urbanisation. Il 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. Une fois tracé, le territoire urbanisé permet de distinguer les zones à bâtir à densifier de celles qui ne doivent pas l'être. Les critères définissant le territoire urbanisé sont décrits dans une fiche d'application éditée par la DGTL intitulée « Territoire urbanisé » (version février 2019). Selon ces critères, la partie dézonée de la parcelle n° 578 est à considérer comme étant située en dehors du territoire urbanisé.

Dans ce bilan des réserves, la parcelle n° 578 est identifiée comme une réserve permettant l'accueil d'environ 5 habitants supplémentaires (1 habitant = 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante). Au terme du redimensionnement, le jardin d'une surface de 587 m<sup>2</sup> (zone des localités) a été affecté à la zone agricole protégée 16 LAT. Cette réduction permet de répondre à la mesure A11 du PDCn. Elle est conforme à la fiche d'application éditée par la DGTL intitulée « Traitement des zones à bâtir, d'habitation et mixtes » (version février 2019) qui formule les recommandations suivantes :

*« 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 ».*

« Traiter les petites zones à bâtir, en commençant par dézoner les espaces non-bâti et, selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir ».

« 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 (exemples : espaces publics, vergers, ensembles bâtis remarquables, vues, etc.). [...] Les droits à bâtir existants peuvent également être réduits pour préserver des jardins, des vergers ou des cours dignes d'intérêt. Cela peut se concrétiser notamment par une modification du règlement de la zone concernée (création d'aire inconstructible, de transition, etc.). »

En application de ces différents critères, il est donc logique que le hameau de La Coudre (hors centre) soit particulièrement impacté par le redimensionnement. Le dézonage partiel de la parcelle n° 578 s'inscrit donc dans une démarche planifiée et globale de réduction des réserves. Cependant, étant donné que les 587 m<sup>2</sup> de terrain ne sont aujourd'hui plus cultivés, la Municipalité estime envisageable de les affecter à la zone de verdure 15 LAT. Cette affectation semble plus en adéquation avec l'usage du sol tout en permettant de maintenir l'objectif fixé par la mesure A11 pour réduire le surdimensionnement.



Extrait du plan d'affectation du hameau de la Coudre – version soumise à l'enquête publique – sans échelle



Extrait du plan d'affectation du hameau de la Coudre – proposition de modification – sans échelle

**Affectation du sol.** Selon le plan des zones en vigueur, le coteau situé à l'aval du hameau de La Coudre est actuellement affecté à la zone de verdure de protection (inconstructible). Cette zone a été remplacée par une zone agricole protégée 16 LAT qui remplit les mêmes objectifs de protection du paysage et correspond à la nature du sol (prés, cultures, cordons boisés).

En conclusion et suite à la modification proposée ci-dessus, la Municipalité propose de lever l'opposition.

Mme Guignard et M. Chenuz estiment que le hameau de la Coudre est trop fortement impacté par la réduction des surfaces constructibles (dézonages). Ils estiment qu'il existe une forte inégalité de traitement avec le hameau de Villars-Bozon qui, selon eux, bénéficie d'une augmentation des droits sur les parcelles n° 110, 111 et 823. Ils contestent également le maintien de la parcelle n° 810 en zone à bâtir et critiquent l'indulgence de la Municipalité. A L'Isle, les opposants déplorent que plusieurs parcelles changent d'affectation ou se voient attribuer des droits à bâtir supplémentaires. Ils suggèrent de dézoner uniquement des parcelles excentriques et critiquent le fait que les propriétaires n'aient pas été impliqués plus en amont dans le processus.

Principe du redimensionnement de la zone à bâtir. Au sens de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. En application de ces dispositions, le plan directeur cantonal (PDCn) fixe la mesure A11 qui détermine les taux de croissance annuels alloués aux différents territoires (+ 0.75% par an hors centre et + 1,7% par an dans le centre). Le hameau de La Coudre se situe hors centre. Le système cantonal se base sur le nombre d'habitants afin de déterminer les réserves présentes dans les zones à bâtir existantes ainsi que pour déterminer la croissance allouée aux communes à l'horizon 2036. Cette méthode mathématique identifie plusieurs réserves encore non bâties, en particulier à La Coudre. La réduction de ces réserves constructibles constitue donc une obligation légale à la lumière de laquelle la DGTL doit examiner la validité du PACom.

Localisation des parcelles concernées par le redimensionnement de la zone à bâtir. Les parcelles concernées par une réduction des surfaces constructibles se situent toutes à l'extérieur du périmètre de centre et en dehors du territoire urbanisé.

Le périmètre de centre est limité au bourg de L'Isle et à ses quartiers adjacents. Sa délimitation a été définie d'entente avec la DGTL et a été adoptée par la Municipalité le 2 avril 2012. Avec le plan des zones actuellement en vigueur, la zone à bâtir située hors centre est surdimensionnée de + 69 habitants. Le nouveau PACom a permis de réduire ce surdimensionnement à + 13 habitants. La localisation des parcelles bénéficiant encore de réserves constructibles pour l'habitation a été effectuée via le guichet informatique mis à disposition par la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) et ne relève pas d'une appréciation arbitraire de la Municipalité.

Le territoire urbanisé est une donnée de base nécessaire pour cadrer le développement de l'urbanisation. Il 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. Une fois tracé, le territoire urbanisé permet de distinguer les zones à bâtir à densifier de celles qui ne doivent pas l'être. Les critères définissant le territoire urbanisé sont décrits dans une fiche d'application éditée par la DGTL intitulée « Territoire urbanisé » (version février 2019). Selon ces critères, la partie dézonée de la parcelle n° 637 est à considérer comme étant située en dehors du territoire urbanisé.

Dans ce bilan des réserves, la parcelle n° 637 est identifiée comme une réserve permettant l'accueil d'environ 4 à 5 habitants supplémentaires (1 habitant = 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante). Au terme du redimensionnement, la partie nord de la parcelle encore non bâtie et d'une surface de 451 m<sup>2</sup> (zone des localités) a été affectée à la zone agricole 16 LAT. Cette réduction permet de répondre à la mesure A11 du PDCn. Elle est conforme à la fiche d'application éditée par la DGTL intitulée « Traitement des zones à bâtir, d'habitation et mixtes » (version février 2019) qui formule les recommandations suivantes :

« 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 ».

« Traiter les petites zones à bâtir, en commençant par dézoner les espaces non-bâti et, selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir ».

« 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 (exemples : espaces publics, vergers, ensembles bâtis remarquables, vues, etc.). [...] Les droits à bâtir existants peuvent également être réduits pour préserver des jardins, des vergers ou des cours dignes d'intérêt. Cela peut se concrétiser notamment par une modification du règlement de la zone concernée (création d'aire inconstructible, de transition, etc.). »

En application de ces différents critères, il est donc logique que le hameau de La Coudre (hors centre) soit particulièrement impacté par le redimensionnement. Le dézoning partiel de la parcelle n° 637 s'inscrit donc dans une démarche planifiée et globale de réduction des réserves. Pour mémoire, le 14 juin 2017, le Département du territoire et de l'environnement (DTE) a retiré son recours (AC. 2017.060) à l'encontre de la décision de la Municipalité de L'Isle du 30 mars 2017 levant l'opposition formée par le Service du développement territorial (SDT) et octroyant à Mme Huguette Salomon l'autorisation de construire une villa et un couvert à voitures sur la parcelle n° 637 (CAMAC n° 166543). Le retrait de ce recours fait suite à la réception du dossier de PACom pour examen complémentaire n° 2 par le SDT le 5 mai 2017. Cette version du PACom planifiait déjà que la partie nord de la parcelle n° 637 soit transférée à la zone agricole. Le retrait de ce recours a permis de lever la zone réservée cantonale inscrite sur la parcelle n° 637 et a permis à la Municipalité de délivrer le permis de construire pour la villa et pour le couvert à voitures aujourd'hui réalisés (ECA 702 et 703). Le retour en zone centrale 15 LAT de la partie nord de la parcelle n° 637 n'est donc pas envisageable.

Affectation du sol. Le choix d'affecter la partie nord de la parcelle à la zone agricole 16 LAT est conforme à la destination du sol qui est cultivé (pré) et qui n'est pas exploité en qualité de jardin. Cependant, cette portion de terrain n'étant pas au bénéfice d'un bail à ferme, la Municipalité estime envisageable de l'affecter à la zone de verdure 15 LAT.



Extrait du plan d'affectation du hameau de la Coudre – version soumise à l'enquête publique – sans échelle



Extrait du plan d'affectation du hameau de la Coudre – proposition de modification – sans échelle

Egalité de traitement. Les réserves constructibles hors centre ont été réduites en fonction de leur superficie dans un souci permanent de maintenir toutes les constructions existantes en zone à bâtir et de conserver suffisamment de droits à bâtir pour permettre leur transformation voire leur agrandissement. L'égalité de traitement entre les propriétaires de La Coudre a donc été respectée.

A Villars-Bozon, le plan de quartier (PQ) « A Villars-Bozon » du 13 décembre 1999, en grande partie réalisé, a été abrogé car cette planification a plus de 20 ans et certaines dispositions renvoient à l'actuel règlement communal sur le PGA qui sera abrogé. Cette planification a été remplacée par une zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A qui propose un indice d'utilisation du sol (IUS) = 0.25 alors que le PQ propose un coefficient d'occupation du sol (COS) = 0.25 avec la possibilité de réaliser R+1+C. Ces nouveaux droits à bâtir ne constituent, en aucune mesure, une augmentation des droits à bâtir pour les propriétaires. Les parcelles n° 110, 111 et 823 ont été identifiées dans le rapport d'aménagement comme bénéficiant de droits à bâtir supplémentaires dans un seul souci de transparence car tout ou partie de celles-ci sont dévolues à des garages dans le PQ. La dimension de ces parcelles occupées par des garages n'offre, dans les faits, aucune plus-value concrète aux propriétaires.

En ce qui concerne la parcelle n° 810, celle-ci est, en effet, non bâtie et constitue une réserve constructible dûment identifiée dans le bilan informatif. D'entente avec la DGTL, les droits à bâtir de cette parcelle ont été maintenus pour des raisons urbanistiques (terrain situé entre deux quartiers bâtis) et également parce qu'elle a été entièrement équipée aux frais du propriétaire (réalisation de la route d'accès, des collecteurs, etc.). Son dézonage partiel a été envisagé mais cette solution constituait une alternative peu satisfaisante d'un point de vue de l'aménagement du territoire (quelle partie maintenir en zone constructible ?). La situation de cette réserve n'est donc pas comparable aux réserves constructibles du hameau de La Coudre, situées en frange du territoire agricole et sur des parcelles déjà partiellement bâties.

Concertation préalable des propriétaires. La Municipalité a contacté les propriétaires impactés par la disponibilité des terrains (art. 52 LATC) mais elle n'a pas jugé nécessaire d'informer préalablement les propriétaires touchés par le redimensionnement des réserves à bâtir pour l'habitation. Il aurait sans doute été plus agréable pour les propriétaires lésés de prendre connaissance de leur situation de manière anticipée. Cependant, cela n'aurait influencé en aucune manière le principe des dézonages contenus dans la révision du PACom. Ce dernier constitue un instrument de droit public qui répond aux obligations légales actuelles dans un souci permanent de satisfaire le plus grand nombre.

En conclusion et suite à la modification proposée ci-dessus, la Municipalité propose de lever cette opposition.

Opposition n° 3

Opposants : Mme Françoise et M. Jean Baumann-Monnier

Date de l'opposition : 6 octobre 2020

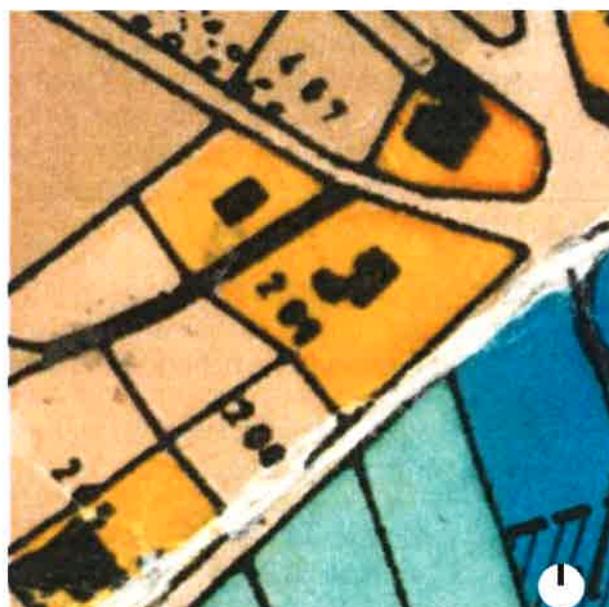
Concerne : parcelle n° 209 à L'Isle

Mme et M. Baumann déplorent que leur parcelle soit séparée en deux zones différentes et demandent un entretien avec la Municipalité.

Le plan des zones en vigueur affecte, aujourd'hui déjà, la parcelle n° 209 en deux zones différentes : la partie sud-ouest est affectée à la zone intermédiaire (environ 816 m<sup>2</sup>) et la partie nord est affectée à la zone d'habitation individuelle (environ 2'235 m<sup>2</sup>). Le nouveau PACom confirme cette délimitation sans modification. Ainsi, la partie sud-ouest est affectée à la zone agricole 16 LAT et la partie nord à la zone d'habitation de très faible densité B. Les droits à bâtir ainsi que la délimitation de la zone constructible de cette parcelle ne sont donc aucunement modifiés.



Extrait du plan d'affectation du village de L'Isle – version soumise à l'enquête publique – sans échelle



Extrait du plan des zones – version en vigueur – sans échelle

La partie actuellement affectée à la zone intermédiaire (supprimée de la LATC) a été remplacée par une zone agricole protégée 16 LAT et n'a pas été affectée à une zone constructible pour l'habitation. En effet, aucune extension de zone à bâtir pour l'habitation n'a été proposée dans le cadre de la révision du PACom. L'affectation en zone à bâtir de la partie sud-ouest de la parcelle n° 209 n'est pas envisageable car elle se situe en dehors du périmètre du territoire urbanisé et sa surface est inventoriée en qualité de surface d'assolement (SDA). Tout projet nécessitant d'empiéter sur les SDA doit apporter une justification de cette emprise conformément à l'article 30 OAT. Les objectifs que le Canton estime importants sont ceux de la liste des types de projets figurant dans la rubrique Principes de mise en œuvre, lettre A du plan directeur cantonal.

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition sans modification du PACom.

Opposition n° 4	Opposants : Famille Nicole, Valéry et Fanny Paquier Date de l'opposition : 8 octobre 2020 Concerne : parcelle n° 567 à La Coudre
-----------------	--

La famille Paquier déplore que près de 1'000 m<sup>2</sup> de zone des localités passent à la zone agricole protégée 16 LAT. Elle estime que cela dévalue leur terrain et va à l'encontre d'une servitude privée « d'interdiction de tenir et d'élever des abeilles ». Par ailleurs, elle estime que l'affectation en zone agricole protégée 16 LAT contribue à la prolifération de la tique à proximité d'une zone d'habitation. Elle regrette le fait d'avoir été mise devant le fait accompli.

Principe du redimensionnement de la zone à bâtir. Au sens de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. En application de ces dispositions, le plan directeur cantonal (PDCn) fixe la mesure A11 qui détermine les taux de croissance annuels alloués aux différents territoires (+ 0.75% par an hors centre et + 1,7% par an dans le centre). Le hameau de La Coudre se situe hors centre. Le système cantonal se base sur le nombre d'habitants afin de déterminer les réserves présentes dans les zones à bâtir existantes ainsi que pour déterminer la croissance allouée aux communes à l'horizon 2036. Cette méthode mathématique identifie plusieurs réserves encore non bâties, en particulier à La Coudre. La réduction de ces réserves constructibles constitue donc une obligation légale à la lumière de laquelle la DGTL doit examiner la validité du PACom.

Localisation des parcelles concernées par le redimensionnement de la zone à bâtir. Les parcelles concernées par une réduction des surfaces constructibles se situent toutes à l'extérieur du périmètre de centre et en dehors du territoire urbanisé.

Le périmètre de centre est limité au bourg de L'Isle et à ses quartiers adjacents. Sa délimitation a été définie d'entente avec la DGTL et a été adoptée par la Municipalité le 2 avril 2012. Avec le plan des zones actuellement en vigueur, la zone à bâtir située hors centre est surdimensionnée de + 69 habitants. Le nouveau PACom a permis de réduire ce surdimensionnement à + 13 habitants. La localisation des parcelles bénéficiant encore de réserves constructibles pour l'habitation a été effectuée via le guichet informatique mis à disposition par la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) et ne relève pas d'une appréciation arbitraire de la Municipalité.

Le territoire urbanisé est une donnée de base nécessaire pour cadrer le développement de l'urbanisation. Il 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. Une fois tracé, le territoire urbanisé permet de distinguer les zones à bâtir à densifier de celles qui ne doivent pas l'être. Les critères définissant le territoire urbanisé sont décrits dans une fiche d'application éditée par la DGTL intitulée « Territoire urbanisé » (version février 2019). Selon ces critères, la partie dézonée de la parcelle n° 567 est à considérer comme étant située en dehors du territoire urbanisé.

Dans ce bilan des réserves, la parcelle n° 567 est identifiée comme une réserve permettant l'accueil d'environ 10 habitants supplémentaires (1 habitant = 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante). Au terme du redimensionnement, la partie sud-est de la parcelle encore non bâtie et d'une surface de 994 m<sup>2</sup> (zone des localités) a été affectée à la zone agricole protégée 16 LAT. Cette réduction permet de répondre à la mesure A11 du PDCn. Elle est conforme à la fiche d'application éditée par la DGTL intitulée « Traitement des zones à bâtir, d'habitation et mixtes » (version février 2019) qui formule les recommandations suivantes :

« 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 ».

« Traiter les petites zones à bâtir, en commençant par dézoner les espaces non-bâti et, selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir ».

« 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 (exemples : espaces publics, vergers, ensembles bâtis remarquables, vues, etc.). [...] Les droits à bâtir existants peuvent également être réduits pour préserver des jardins, des vergers ou des cours dignes d'intérêt. Cela peut se concrétiser notamment par une modification du règlement de la zone concernée (création d'aire inconstructible, de transition, etc.). »

En application de ces différents critères, il est donc logique que le hameau de La Coudre (hors centre) soit particulièrement impacté par le redimensionnement. Le dézonage partiel de la parcelle n° 567 s'inscrit donc dans une démarche planifiée et globale de réduction des réserves.

**Affectation du sol.** Selon le plan des zones en vigueur, le coteau situé à l'aval du hameau de La Coudre est actuellement affecté à la zone de verdure de protection (inconstructible). Cette zone a été remplacée par une zone agricole protégée 16 LAT qui remplit les mêmes objectifs de protection du paysage et correspond à la nature du sol (prés, cultures, cordons boisés). Cependant, après avoir examiné la demande des propriétaires (formulée dans le cadre de la séance de conciliation du 23.11.2020) de réaliser un nouveau bâtiment à vocation agricole (manège, box à chevaux), la Municipalité estime envisageable d'affecter le prolongement sud-est des bâtiments à la zone agricole 16 LAT. Cette affectation permettrait la réalisation d'un nouveau hangar agricole tout en permettant de maintenir l'objectif fixé par la mesure A11 pour réduire le surdimensionnement.



Extrait du plan d'affectation du hameau de La Coudre – version soumise à l'enquête publique – sans échelle



Extrait du plan d'affectation du hameau de La Coudre – proposition de modification – sans échelle

**Servitudes privées en vigueur.** L'affectation du sol et les mesures règlementaires prévues par le nouveau PACom ne sont aucunement en contradiction avec les servitudes privées en vigueur sur la parcelle n° 567. Dans tous les cas, le droit privé prime sur le droit public et ces servitudes demeurent applicables.

**Prolifération des tiques et des plantes invasives.** L'affectation du sol est sans lien avec la prolifération de la tique et des plantes nuisibles sachant que l'occupation d'un terrain et son entretien sont sous la responsabilité du propriétaire, du locataire ou de l'exploitant.

Concertation préalable des propriétaires. La Municipalité a contacté les propriétaires impactés par la disponibilité des terrains (art. 52 LATC) mais elle n'a pas jugé nécessaire d'informer préalablement les propriétaires touchés par le redimensionnement des réserves à bâtir pour l'habitation. Il aurait sans doute été plus agréable pour les propriétaires lésés de prendre connaissance de leur situation de manière anticipée. Cependant, cela n'aurait influencé en aucune manière le principe des dézonages contenus dans la révision du PACom. Ce dernier constitue un instrument de droit public qui répond aux obligations légales actuelles dans un souci permanent de satisfaire le plus grand nombre.

En conclusion et suite à la modification proposée ci-dessus, la Municipalité propose de lever cette opposition.

Opposition n° 5	Opposants : Mme Maryse et M. Eric Chaillier Date de l'opposition : 5 octobre 2020 Concerne : parcelles n° 597 et n° 598 à La Coudre
-----------------	---

Les époux Chaillier, propriétaires de la parcelle n° 597, demandent si le PACom rend légal l'appartement supplémentaire réalisé sur la parcelle voisine n° 598, propriété de la Fondation Spicher. Ils contestent sa réalisation qui a fait l'objet récemment d'un jugement du Tribunal Fédéral. Cet appartement avait été réalisé en anticipation des nouvelles dispositions du PACom et de son règlement. Ils déplorent également la réalisation des lucarnes réalisées sur le toit voisin qui, selon eux, les privent de leur intimité. Ils contestent également un usage accru de la servitude de passage. Enfin, les époux Chaillier s'étonnent du fait qu'une partie de leur terrain (parcelle n° 597) soit désormais affectée à la zone de verdure 15 LAT A.

Jugement du Tribunal Fédéral (TF). Le projet de PACom constitue un instrument de droit public qui est sans incidence sur l'arrêt du TF déjà prononcé au sujet des travaux effectués sur la parcelle voisine n° 598.

Cela dit, la portion de terrain sur laquelle se situe la construction (parcelle n° 598) est actuellement affectée à la zone d'habitation individuelle par le plan des zones et son règlement en vigueur. Le projet de PACom confirme la constructibilité de cette parcelle et affecte cette portion de terrain à la zone d'habitation de très faible densité B sans changement des droits à bâtir. Cependant, l'article 10.1 du projet de règlement ne limite plus le nombre de logements. Les ouvertures en toiture (lucarnes, velux, etc.) sont également admises.

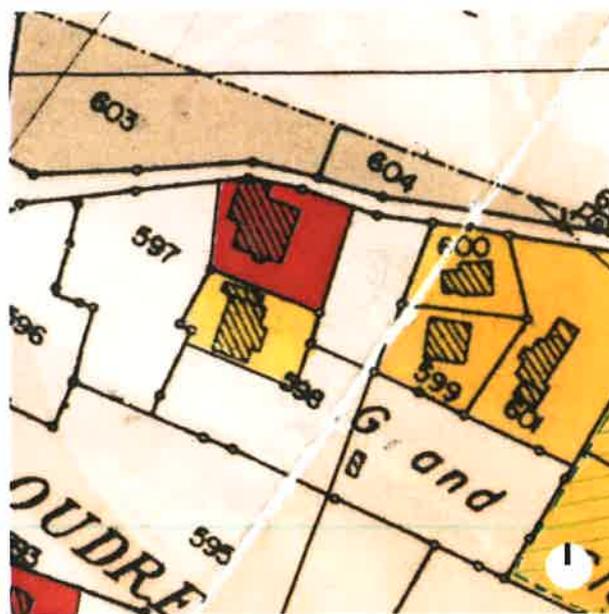
Servitude de passage. Le projet de PACom n'a pas d'incidence sur les servitudes privées existantes qui demeurent applicables. L'aggravation de l'usage de la servitude de passage est à discuter entre les parties concernées.

Affectation du sol. Le plan des zones en vigueur affecte, aujourd'hui déjà, la parcelle n° 597 en deux zones différentes : la partie nord-ouest (environ 1'872 m<sup>2</sup>) et partie sud-est (environ 805 m<sup>2</sup>) sont affectées à la zone intermédiaire (inconstructible). La partie centrale sur laquelle se situe le bâtiment est affectée à la zone des localités (environ 941 m<sup>2</sup>). Le nouveau PACom confirme ces délimitations sans modification. Ainsi, la partie nord-ouest sur laquelle se situe le bosquet boisé est affectée à la zone agricole 16 LAT. La partie centrale est maintenue en zone centrale B. La partie de jardin sur laquelle se situe le chemin d'accès est, quant à elle, affectée à la zone de verdure 15 LAT A.

Cette affectation permet donc de légaliser cette voie d'accès ce qui constitue un avantage pour le propriétaire. Les droits à bâtir de cette parcelle ne sont pas modifiés.



Extrait du plan d'affectation du hameau de La Coudre –  
version soumise à l'enquête publique – sans échelle



Extrait du plan des zones – version en vigueur – sans échelle

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition sans modification du PACom.

Opposition n° 6	Opposant : M. Stéphane Schafroth Date de l'opposition : 9 octobre 2020 Concerne : parcelle n° 566 à La Coudre
-----------------	---

M. Schafroth invoque une violation du droit d'être entendu sachant qu'il n'a pas été consulté avant l'enquête publique de la réduction des droits à bâtir sur sa parcelle. Il estime que le dézonage proposé n'est pas proportionné et le prive de la quasi-totalité de ses droits à bâtir. Par ailleurs, il relève la dévalorisation de son bien-fonds qui équivaut, selon lui, à une expropriation matérielle. Il met en cause l'affectation en zone agricole protégée 16 LAT de son jardin et invoque l'inégalité de traitement entre les propriétaires du hameau de La Coudre et le reste du village. En conclusion, M. Schafroth demande une augmentation de la surface constructible permettant de garantir son emprunt bancaire ainsi qu'une indemnisation pour le préjudice consenti.

Concertation préalable des propriétaires. La Municipalité a contacté les propriétaires impactés par la disponibilité des terrains (art. 52 LATC) mais elle n'a pas jugé nécessaire d'informer préalablement les propriétaires touchés par le redimensionnement des réserves à bâtir pour l'habitation. Il aurait sans doute été plus agréable pour les propriétaires lésés de prendre connaissance de leur situation de manière anticipée. Cependant, cela n'aurait influencé en aucune manière le principe des dézonages contenus dans la révision du PACom. Ce dernier constitue un instrument de droit public qui répond aux obligations légales actuelles dans un souci permanent de satisfaire le plus grand nombre.

Principe du redimensionnement de la zone à bâtir. Au sens de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. En application de ces dispositions, le plan directeur cantonal (PDCn) fixe la mesure A11 qui détermine les taux de croissance annuels alloués aux différents territoires (+ 0.75% par an hors centre et + 1,7% par an dans le centre). Le hameau de La Coudre se situe hors centre. Le système cantonal se base sur le nombre d'habitants afin de déterminer les réserves présentes dans les zones à bâtir existantes ainsi que pour déterminer la croissance allouée aux communes à l'horizon 2036. Cette méthode mathématique identifie plusieurs réserves encore non bâties, en particulier à La Coudre. La réduction de ces réserves constructibles constitue donc une obligation légale à la lumière de laquelle la DGTL doit examiner la validité du PACom.

Localisation des parcelles concernées par le redimensionnement de la zone à bâtir. Les parcelles concernées par une réduction des surfaces constructibles se situent toutes à l'extérieur du périmètre de centre et en dehors du territoire urbanisé.

Le périmètre de centre est limité au bourg de L'Isle et à ses quartiers adjacents. Sa délimitation a été définie d'entente avec la DGTL et a été adoptée par la Municipalité le 2 avril 2012. Avec le plan des zones actuellement en vigueur, la zone à bâtir située hors centre est surdimensionnée de + 69 habitants. Le nouveau PACom a permis de réduire ce surdimensionnement à + 13 habitants. La localisation des parcelles bénéficiant encore de réserves constructibles pour l'habitation a été effectuée via le guichet informatique mis à disposition par la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) et ne relève pas d'une appréciation arbitraire de la Municipalité.

Le territoire urbanisé est une donnée de base nécessaire pour cadrer le développement de l'urbanisation. Il 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. Une fois tracé, le territoire urbanisé permet de distinguer les zones à bâtir à densifier de celles qui ne doivent pas l'être. Les critères définissant le territoire urbanisé sont décrits dans une fiche d'application éditée par la DGTL intitulée « Territoire urbanisé » (version février 2019). Selon ces critères, la partie dézonée de la parcelle n° 566 est à considérer comme étant située en dehors du territoire urbanisé.

Dans le bilan des réserves, la parcelle n° 566 est identifiée comme une réserve permettant l'accueil d'environ 9 à 10 habitants supplémentaires (1 habitant = 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante). Au terme du redimensionnement, la partie nord de la parcelle encore non bâtie et d'une surface d'environ 960 m<sup>2</sup> (zone des localités) a été affectée à la zone agricole 16 LAT. Cette réduction permet de répondre à la mesure A11 du PDCn. Elle est conforme à la fiche d'application éditée par la DGTL intitulée « Traitement des zones à bâtir, d'habitation et mixtes » (version février 2019) qui formule les recommandations suivantes :

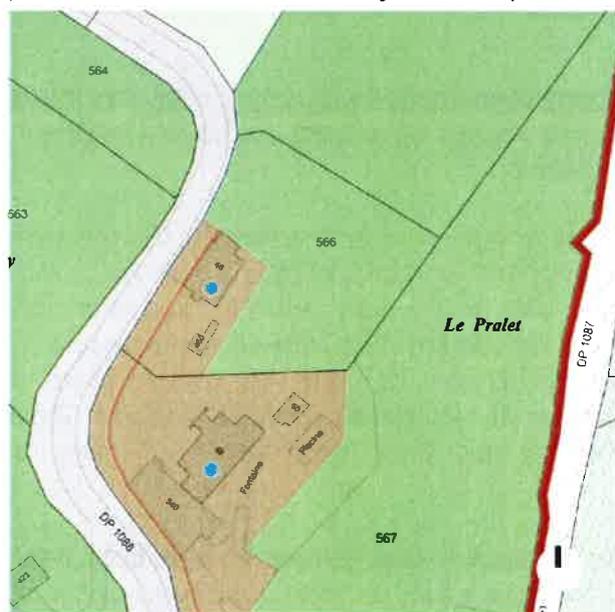
« Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune ».

« Traiter les petites zones à bâtir, en commençant par dézoner les espaces non-bâties et, selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir ».

« 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 (exemples : espaces publics, vergers, ensembles bâtis remarquables, vues, etc.). [...] Les droits à bâtir existants peuvent également être réduits pour préserver des jardins, des vergers ou des cours dignes d'intérêt. Cela peut se concrétiser notamment par une modification du règlement de la zone concernée (création d'aire inconstructible, de transition, etc.). »

En application de ces différents critères, il est donc logique que le hameau de La Coudre (hors centre) soit particulièrement impacté par le redimensionnement. Le dézonage partiel de la parcelle n° 566 s'inscrit donc dans une démarche planifiée et globale de réduction des réserves.

**Affectation du sol.** Selon le plan des zones en vigueur, le coteau situé à l'aval du hameau de La Coudre est actuellement affecté à la zone de verdure de protection (inconstructible). Cette zone a été remplacée par une zone agricole protégée 16 LAT qui remplit les mêmes objectifs de protection du paysage et correspond à la nature du sol (prés, cultures, cordons boisés). Cependant, après avoir examiné la demande du propriétaire (formulée dans le cadre de la séance de conciliation du 23.11.2020) de réaliser des dépendances et divers aménagements, la Municipalité estime envisageable d'affecter le prolongement sud-est des bâtiments à la zone de verdure 15 LAT. Cette affectation permettrait de répondre aux souhaits du propriétaire tout en permettant de maintenir l'objectif fixé par la mesure A11 pour réduire le surdimensionnement.



Extrait du plan d'affectation du hameau de La Coudre – version soumise à l'enquête publique – sans échelle



Extrait du plan d'affectation du hameau de La Coudre – proposition de modification – sans échelle

Egalité de traitement. Les réserves constructibles hors centre ont été réduites en fonction de leur superficie dans un souci permanent de maintenir toutes les constructions existantes en zone à bâtir et de conserver suffisamment de droits à bâtir pour permettre leur transformation voire leur agrandissement. L'égalité de traitement entre les propriétaires de La Coudre a donc été respectée. En ce qui concerne Villars-Bozon, la parcelle n° 810 est, en effet, non bâtie et constitue une réserve constructible dûment identifiée dans le bilan informatif. D'entente avec la DGTL, les droits à bâtir de cette parcelle ont été maintenus pour des raisons urbanistiques (terrain situé entre deux quartiers bâtis) et également parce qu'elle a été entièrement équipée aux frais du propriétaire (réalisation de la route d'accès, des collecteurs, etc.). Son dézonage partiel a été envisagé mais cette solution constituait une alternative peu satisfaisante d'un point de vue de l'aménagement du territoire (quelle partie maintenir en zone constructible ?). La situation de cette réserve n'est donc pas comparable aux réserves constructibles du hameau de La Coudre, situées en frange du territoire agricole et sur des parcelles déjà partiellement bâties.

En conclusion et suite à la modification proposée ci-dessus, la Municipalité propose de lever cette opposition.

Opposition n° 7	Opposants : Mme Laurence et M. Pierre-Alain Epars Date de l'opposition : 9 octobre 2020 Concerne : parcelle n° 109 à Villars-Bozon
-----------------	--

Les époux Epars demandent que leur parcelle n° 109, actuellement affectée en zone agricole et sur laquelle se situe un bâtiment d'origine rurale, soit affectée à la zone « village » comme demandé dans un courrier en 2009 qu'ils joignent, pour rappel, en annexe à leur opposition. Ils regrettent également ne pas avoir reçu d'informations personnelles au sujet de l'avancement de ce dossier.

Principe du redimensionnement de la zone à bâtir. Au sens de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. En application de ces dispositions, le plan directeur cantonal (PDCn) fixe la mesure A11 qui détermine les taux de croissance annuels alloués aux différents territoires (+ 0.75% par an hors centre et + 1,7% par an dans le centre). Le hameau de Villars-Bozon est situé en dehors du périmètre du centre régional qui est circonscrit au bourg de L'Isle et à ses quartiers adjacents. Hors centre, les réserves constructibles pour l'habitation sont supérieures à ces quotas et doivent être réduites. La réduction de ces réserves constructibles constitue donc une obligation légale à la lumière de laquelle la DGTL doit examiner la validité du PACom. Affecter de nouveaux terrains en zone en bâtir à Villars-Bozon va donc à l'encontre de cet objectif de réduction des réserves.

Territoire urbanisé. Les parcelles pouvant être affectées à la zone à bâtir doivent être situées, en priorité, à l'intérieur du territoire urbanisé. Le territoire urbanisé est une donnée de base nécessaire pour cadrer le développement de l'urbanisation. Il 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. Une fois tracé, le territoire urbanisé permet de distinguer les zones à bâtir à densifier de celles qui ne doivent pas l'être. Les critères définissant le territoire urbanisé sont décrits dans une fiche d'application éditée par la DGTL intitulée « Territoire urbanisé » (version février 2019). Selon ces critères, la parcelle n° 109 est à considérer comme étant située en dehors du territoire urbanisé.

Surfaces d'assolement. Par ailleurs, la parcelle n° 109 est inventoriée en qualité de surface d'assolement (qualité I). Les surfaces d'assolement (SDA) constituent les terres potentiellement les plus productives pour l'agriculture de par leur situation climatique, leur qualité pédologique, leur superficie, leur forme et leur pente. Ces surfaces sont protégées au sens de l'art. 30 OAT. La mesure F12 du plan directeur cantonal fixe les types de projets pouvant empiéter sur les SDA. En substance, seuls les projets répondant à un intérêt cantonal ou régional peuvent empiéter sur ces surfaces ce qui n'est pas le cas pour de l'habitation.

Concertation préalable des propriétaires. La Municipalité a contacté les propriétaires impactés par la disponibilité des terrains (art. 52 LATC) mais elle n'a pas jugé nécessaire d'informer préalablement les autres propriétaires. Une information préliminaire n'aurait influencé en aucune manière les principes contenus dans la révision du PACom. Ce dernier constitue un instrument de droit public qui répond aux obligations légales actuelles dans un souci permanent de satisfaire le plus grand nombre.

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition sans modification du PACom.

## **7. MODIFICATIONS DE DETAIL DU REGLEMENT**

---

Mise à jour de la dénomination des Directions cantonales. La dénomination des diverses Directions de l'administration cantonale a été dûment mise à jour en fonction des récents changements intervenus notamment suite à l'entrée en fonction de Mme Christelle Luisier, Conseillère d'Etat.

Suppression de la définition de surface déterminante de construction (Sdc). La notion de surface déterminante de construction n'étant pas citée dans les règles particulières, sa définition est donc inutile. Elle a été supprimée de l'article 2.1.

## **8. CONCLUSIONS**

---

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir adopter la décision suivante :

### **LE CONSEIL COMMUNAL DE L'ISLE**

- Vu le préavis de la Municipalité n° 01/2021 relatif au PACom
- Entendu le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet
- Considérant que ce point a été régulièrement porté à l'ordre du jour

### **DECIDE**

- D'adopter le dossier de PACom modifié conformément aux propositions formulées par la Municipalité,
- De lever les oppositions formulées à l'encontre du dossier,
- D'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 1<sup>er</sup> février 2021.

### **Au nom de la Municipalité**

La Syndique

La Secrétaire

Anne-Lise Rime

Danièle Jordan



