

COMMUNE D'ECHICHENS

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL
secteur Colombier

plans soumis à l'enquête publique complémentaire

Approuvé par la Municipalité d'Echichens dans sa séance du
Modifications approuvées par la Municipalité d'Echichens dans sa séance du

Le Syndic : Philippe JOBIN La Secrétaire : Laure PINGOUD

Soumis à l'enquête publique du au
Modifications soumises à l'enquête publique complémentaire du au

Le Syndic : Philippe JOBIN La Secrétaire : Laure PINGOUD

Adopté par le Conseil communal d'Echichens dans sa séance du

Le Président : Eric JORDAN La Secrétaire : Géraldine JACOT-DESCOMBES UBAGHS

Approuvé par le Département compétent, Lausanne, le

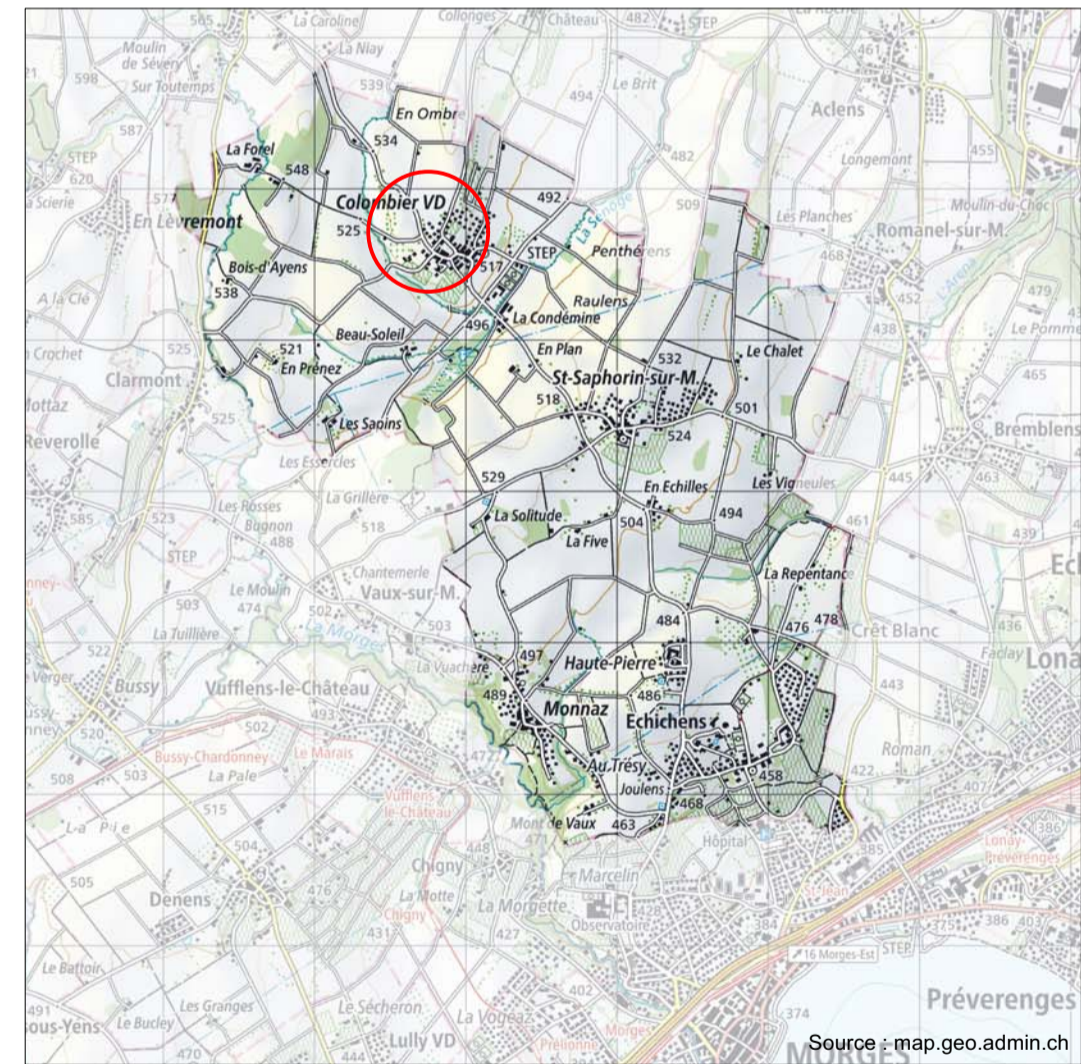
La Cheffe du Département : Christelle LUISIER BRODARD

Entrée en vigueur, le

GEA valotton et chanard SA architectes - urbanistes FSU Lausanne, le 7 juillet 2025
rue de Bourg 28 1003 Lausanne tél. 021 310 01 40 info@geapartners.ch
15001 2S MD VL K:\MANDATS\Echichens\15001_PDCom_PGA\05_plans\15001_PGA_V18_pour_enq_compl.vwx

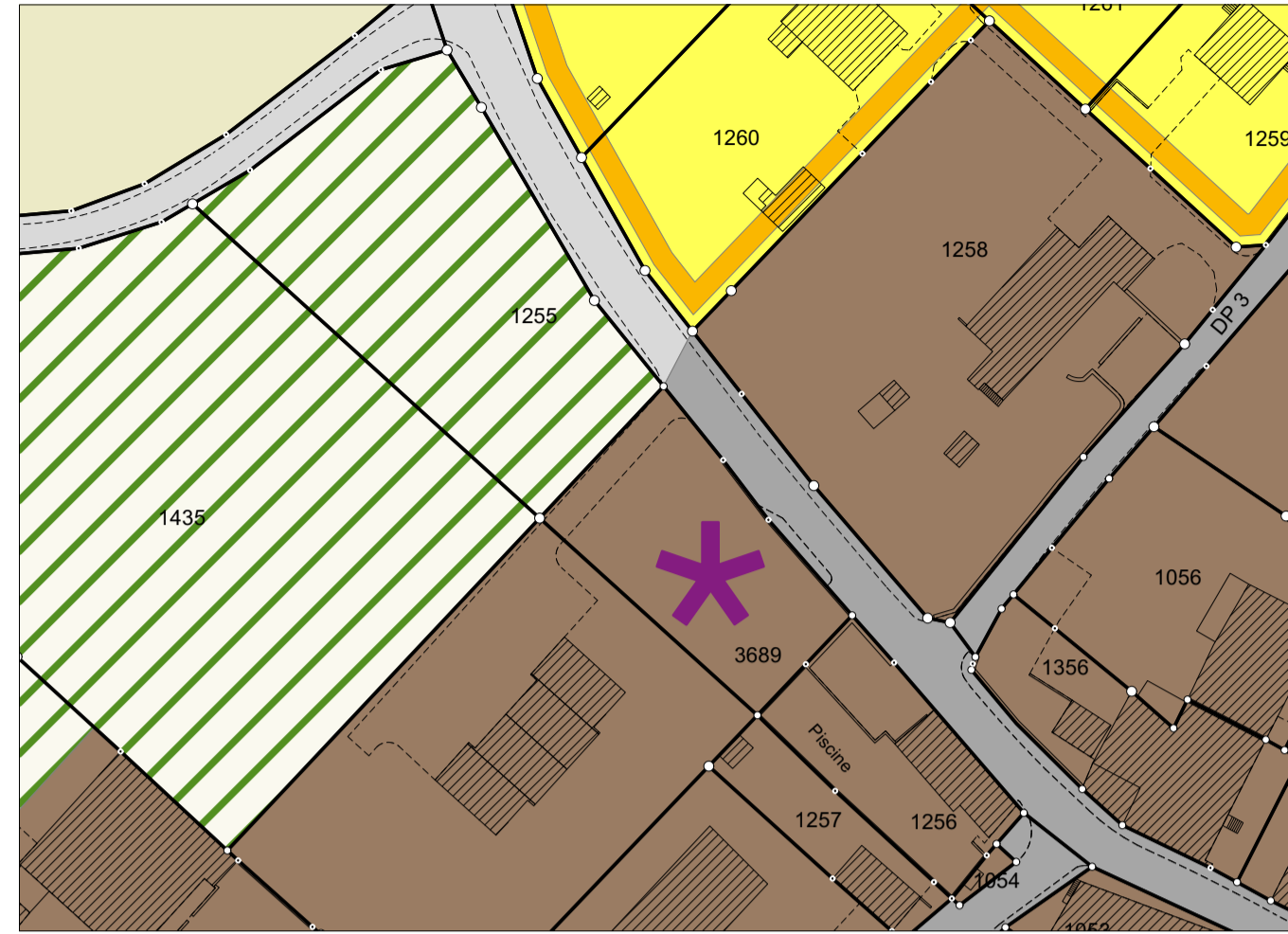
SITUATION

échelle : ~1 / 50'000 coordonnées moyennes : 2°52'57.43 / 1°15'6.08



plan d'affectation communal

parcelle 3689 - extrait du plan présenté à l'enquête publique du 24 mai au 22 juin 2023
(pour information)



LÉGENDE

échelle 1: 1'000

- zone centrale 15 LAT
- zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
- secteur Colombier
- zone agricole 16 LAT
- zone agricole protégée 16 LAT
- zone de desserte 15 LAT
- zone de desserte 18 LAT
- disponibilité des terrains (art. 125 RPACom)

plan d'affectation communal

parcelle 3689 - modification soumise à l'enquête publique complémentaire



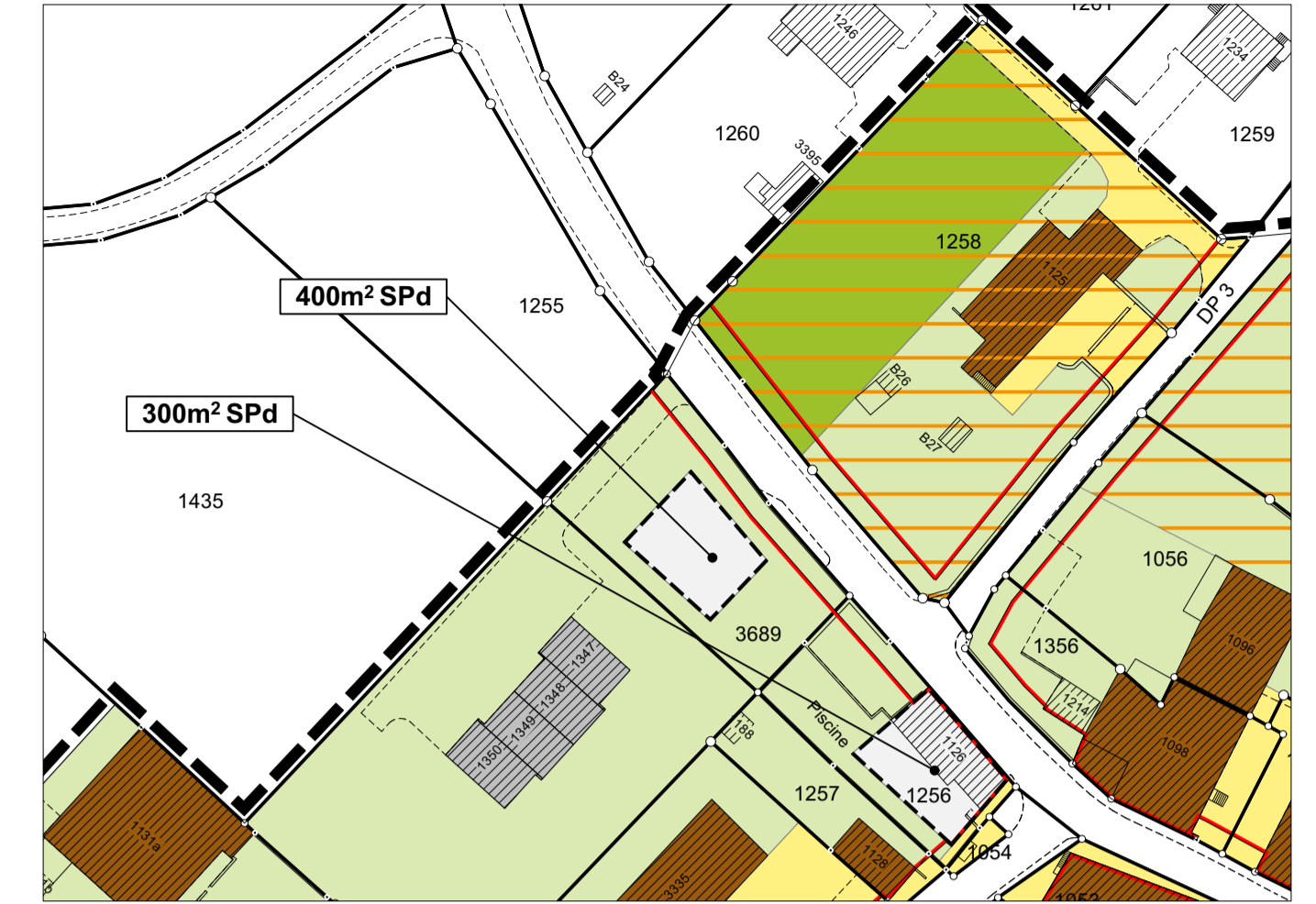
LÉGENDE

échelle 1:1'000

- zone agricole protégée 16 LAT

plan de détail ■ zone centrale 15 LAT "Colombier"

parcelle 3689 - extrait du plan présenté à l'enquête publique du 24 mai au 22 juin 2023
(pour information)



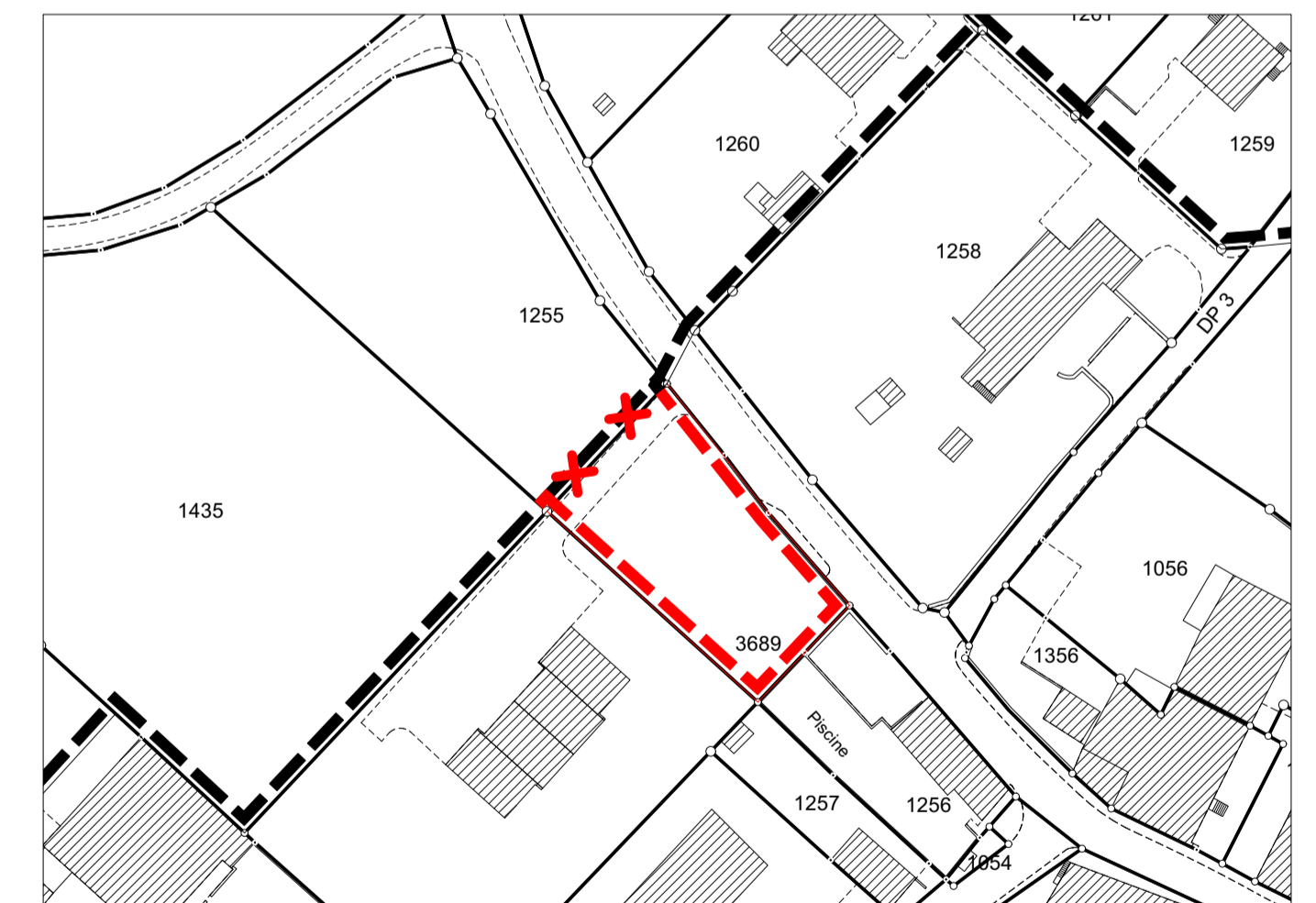
LÉGENDE

échelle 1: 1'000

- périmètre du plan de détail
- CONSTRUCTIONS
 - secteur de protection du site bâti 17 LAT
 - aire des bâtiments à conserver
 - aire des autres bâtiments
 - aire d'évolution des constructions nouvelles
 - surface de plancher déterminante
 - limite des constructions, Toutes dispositions contraires et antérieures à ce plan sont abrogées
- ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION
 - aire de dégagement
 - aire des aménagements extérieurs
 - aire de verdure

plan de détail ■ zone centrale 15 LAT "Colombier"

parcelle 3689 - modification soumise à l'enquête publique complémentaire



LÉGENDE

échelle 1:1'000

- périmètre du plan de détail selon mise à l'enquête du 24 mai au 22 juin 2023
- nouvelle limite du périmètre du plan de détail
- périmètre du plan de détail supprimé

Le plan de détail est établi sur la base du plan cadastral fourni par l'ASIT, le 16 février 2023, contrôlé par :

BBHN SA
Ingénieurs et Géomètres brevetés
Avenue de Lonay 17b
1110 Morges

Authentifié conformément à l'article 15 RLAT par Ariel Guex, ingénieur géomètre breveté à Morges,
le : 17 mai 2023

COMMUNE D'ECHICHENS

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL
secteur Monnaz

plan soumis à l'enquête publique complémentaire

Approuvé par la Municipalité d'Echichens dans sa séance du
Modification approuvée par la Municipalité d'Echichens dans sa séance du

Le Syndic : Philippe JOBIN La Secrétaire : Laure PINGOUD

Soumis à l'enquête publique du au
Modification soumise à l'enquête publique complémentaire du au

Le Syndic : Philippe JOBIN La Secrétaire : Laure PINGOUD

Adopté par le Conseil communal d'Echichens dans sa séance du

Le Président : Eric JORDAN La Secrétaire : Géraldine JACOT-DESCOMBES UBAGHS

Approuvé par le Département compétent, Lausanne, le

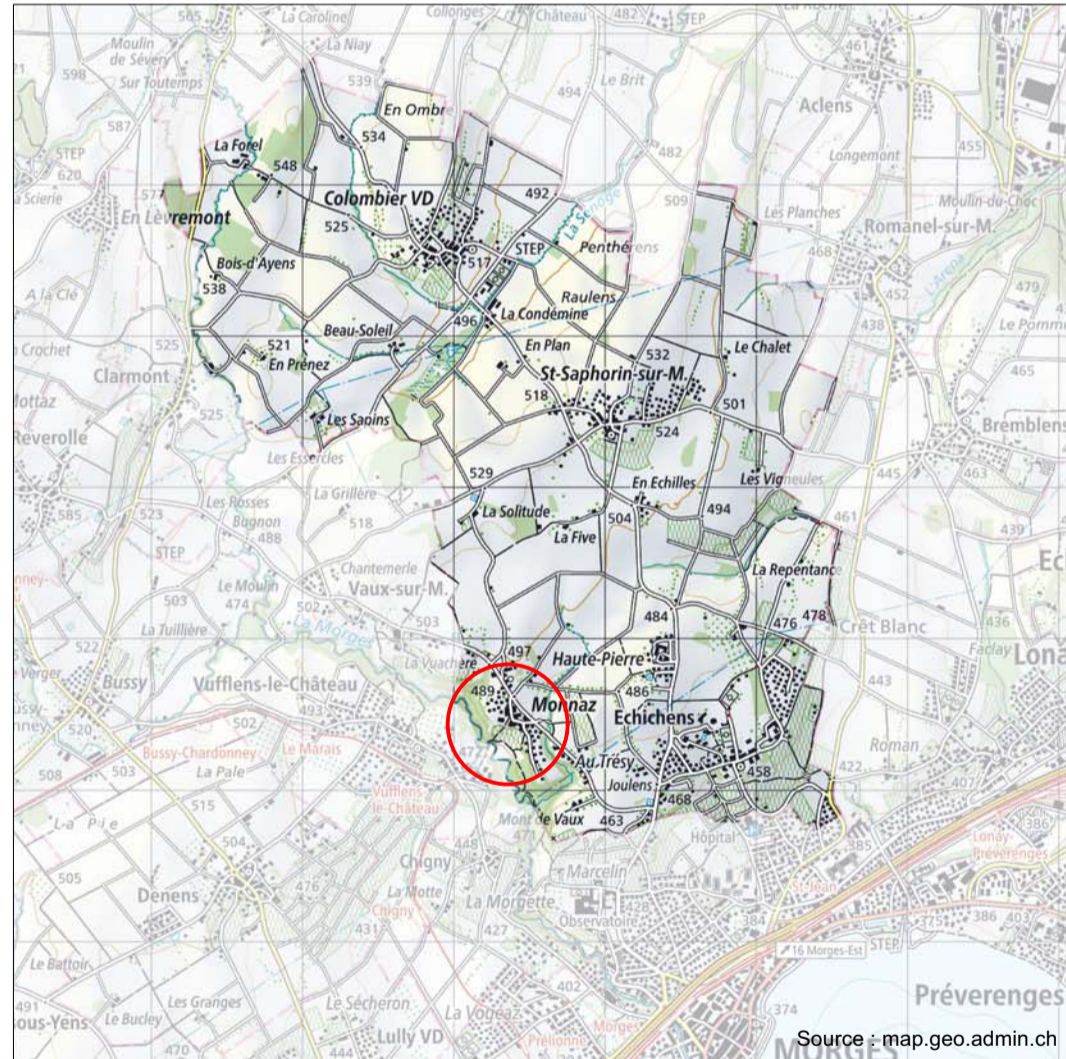
La Cheffe du Département : Christelle LUISIER BRODARD

Entrée en vigueur, le

GEA valotton et chanard SA architectes - urbanistes FSU Lausanne, le 8 juillet 2025
rue de Bourg 28 1003 Lausanne tél. 021 310 01 40 info@geapartners.ch
15001 ZS MD YL K:MANDATS\Echichens\15001_PDCCom_PGA\05_plans\15001_PGA_V18_pour_enq_compl.wx

SITUATION

échelle : ~ 1 / 50'000 coordonnées moyennes : 2'526'280 / 1'153'440



Le plan de détail est établi sur la base du plan cadastral fourni par l'ASIT, le 16 février 2023, contrôlé par :

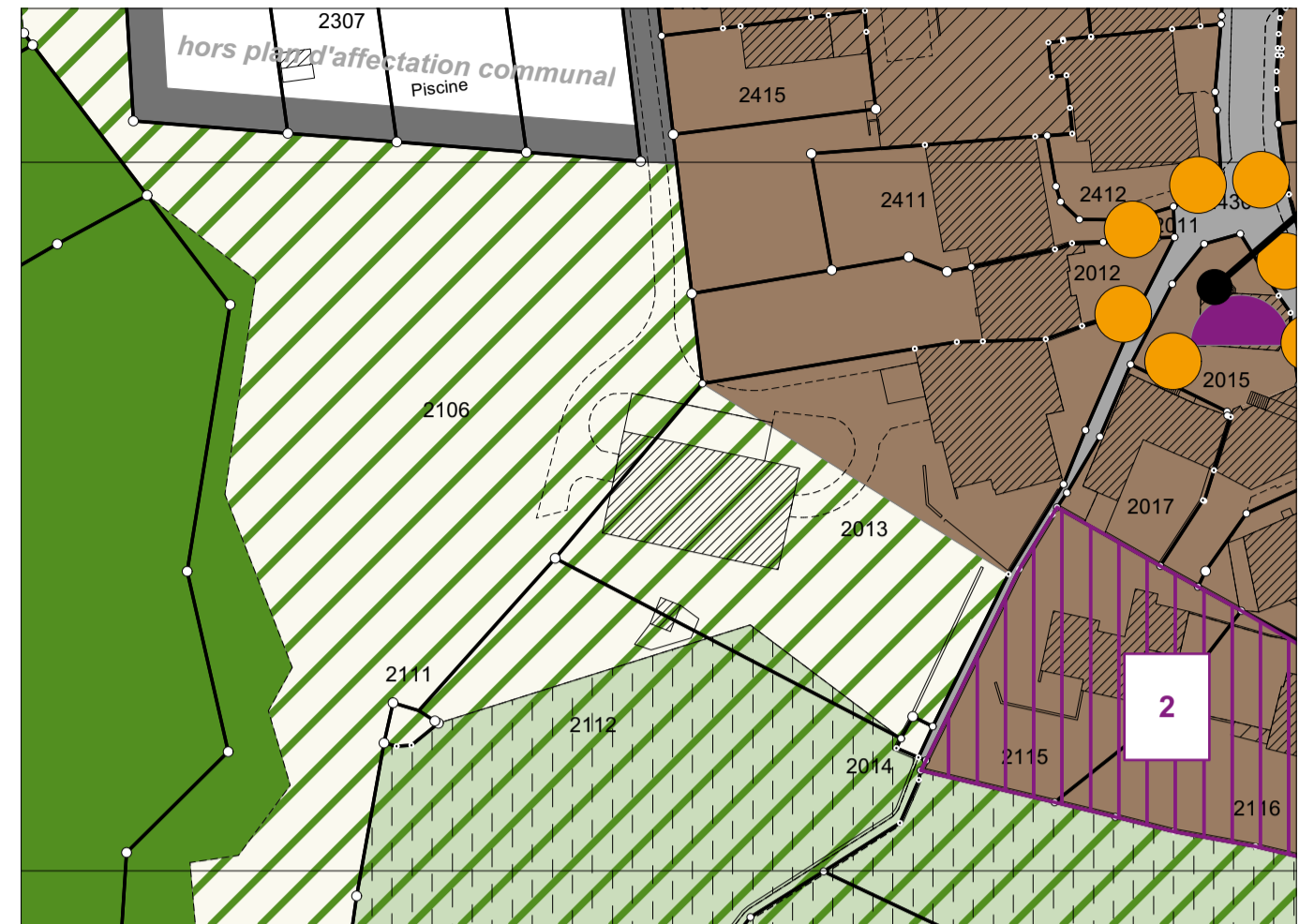
BBHN SA
Ingénieurs et Géomètres brevetés
Avenue de Lonay 17b
1110 Morges

Authentifié conformément à l'article 15 RLAT par Ariel Guex, ingénieur géomètre breveté à Morges,
le : 17 mai 2023

plan d'affectation communal

parcelles 2106, 2106 et 2112
extrait du plan présenté à l'enquête publique du 24 mai au 22 juin 2023

(pour information)



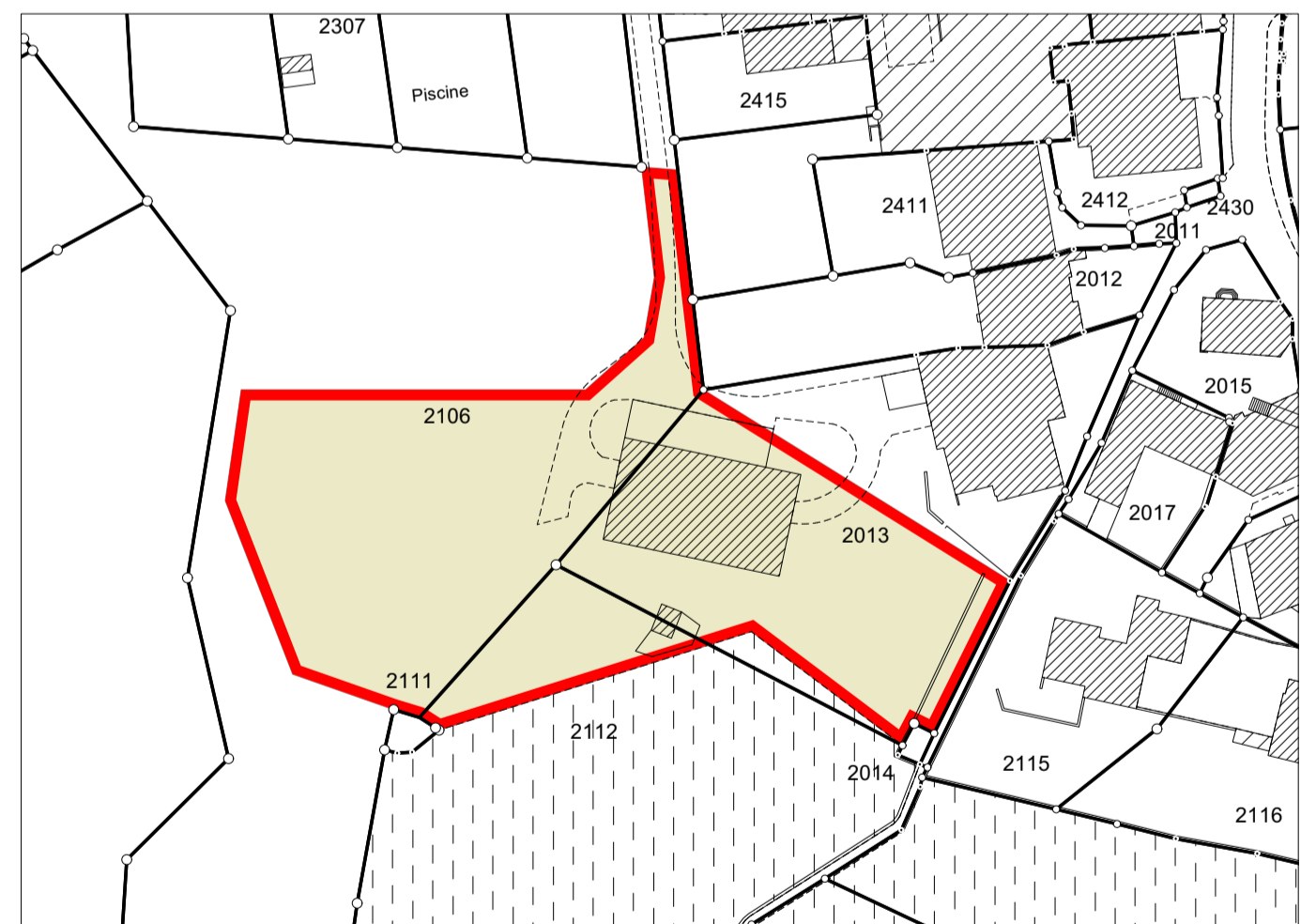
LÉGENDE

échelle 1: 1'000

	zone centrale 15 LAT	A titre indicatif		région archéologique
	zone agricole protégée 16 LAT			objet classé monument historique (MH)
	zone de desserte 15 LAT			
	aire forestière 18 LAT			
	secteur de restrictions lié aux dangers naturels			
	glissement de terrain			

plan d'affectation communal

parcelles 2106, 2106 et 2112 - modification soumise à l'enquête publique complémentaire



LÉGENDE

échelle 1:1'000

	zone agricole 16 LAT
--	----------------------

COMMUNE D'ECHICHENS

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

rapport justificatif selon l'article 47 oat

concernant les modifications soumises à l'enquête publique complémentaire



G&A valotton et chanard SA

architectes - urbanistes FSU

rue de bourg 28

1003 Lausanne

tél + 41 21 310 01 40

fax + 41 21 310 01 49

info@geapartners.ch

www.geapartners.ch

15001 ZS EP MD MT

Echichens / 15001_PDCom_

PGA / 08_rapports_gea / 47oat

/ 15001_47oat_enquete_pub_

compl_v5

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité d'Échichens dans sa séance du

Le Syndic : Philippe JOBIN

La Secrétaire : Laure PINGOUD

Mis en consultation lors de l'enquête publique du au

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	1
1.1	Préambule	1
1.2	Contexte de la démarche de planification	1
2	MODIFICATIONS APPORTÉES AU PACOM	2
2.1	Modifications apportées au plan d'affectation communal.....	2
2.2	Parcelle n° 3689.....	3
2.3	Parcelles n°s 2013, 2106 et 2112.....	5
2.3.1	Choix de la localisation.....	5
2.3.2	Illustration de l'intégration du projet.....	8
3	CONCERTATION ET INFORMATION	12

1 INTRODUCTION

1.1 Préambule

Le présent rapport, établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), est destiné à l'Autorité cantonale compétente et apporte les éléments justificatifs des modifications apportées au plan d'affectation communal (PACom) qu'il accompagne lors de l'enquête publique complémentaire.

1.2 Contexte de la démarche de planification

La Municipalité d'Echichens a soumis son dossier de PACom à l'enquête publique du 24 mai au 22 juin 2023 inclus. Des séances de conciliation ont été organisées pour répondre aux oppositions émises. Dans sa séance de septembre 2024, le Conseil communal a adopté le dossier de plan d'affectation communal tout en admettant la modification du dossier au sujet d'une opposition et d'un amendement déposé par le Conseil communal.

Conformément à la décision du Conseil, la Municipalité apporte les modifications au dossier soumis à examen préalable complémentaire le 6 décembre 2024. Le préavis du Canton demande une plus grande justification relative à l'impossibilité d'accueillir une place de nettoyage ailleurs sur les potentielles parcelles appartenant à ce propriétaire, de plus une démonstration de la prise en compte des éléments recensés dans le site de construit d'importance régionale à protéger (ISR) est nécessaire afin que le Canton puisse procéder à la pesée des intérêts nécessaires relative à la proposition d'affecter ce secteur en zone agricole 16 LAT, plutôt qu'en zone agricole protégée 16 LAT.

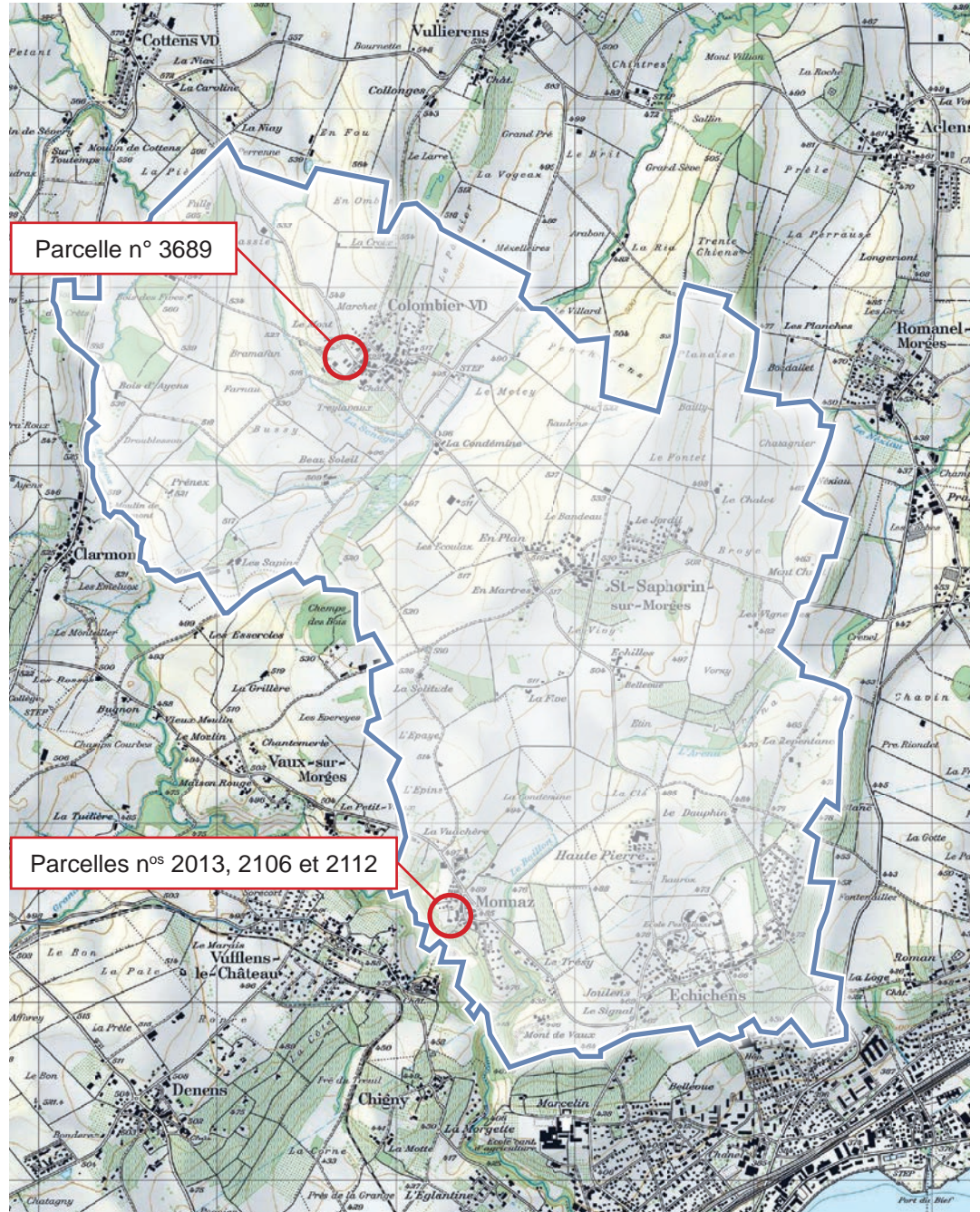
A la suite de ce retour, une séance a eu lieu le 13 juin 2025 entre la Commune, la Conseillère d'Etat, Madame Christelle Luisier Brodard, la DGTL et le bureau GEA. Cette séance a permis de clarifier les demandes issues de l'examen préalable complémentaire et va ainsi faciliter la transmission d'un argumentaire supplémentaire concernant la justification du lieu et l'intégration du projet dans cet environnement sensible. Le présent document est établi par le bureau GEA Vallotton et Chanard SA afin de présenter les modifications ainsi que les détails y relatifs.

2 MODIFICATIONS APPORTÉES AU PACOM

2.1 Modifications apportées au plan d'affectation communal

Les modifications apportées au PACom concernent la parcelle n° 3689 ainsi que les parcelles n°s 2013, 2106 et 2112.

Le plan ci-dessous illustre la situation desdites parcelles.



2.2 Parcelle n° 3689

Les oppositions au PACom concernant cette parcelle poursuivent les mêmes motivations, soit celles d'empêcher la construction de la parcelle n° 3689 bénéficiant d'un permis de construire délivré le 6 septembre 2021. Confirmé par la CDAP à la suite d'un premier recours, ce permis a été contesté, pour la deuxième fois, devant le Tribunal fédéral (TF) dont le jugement vient de tomber. Ce jugement a annulé le permis de construire en considérant que celui-ci avait été délivré sans tenir compte de l'échappée sur le village telle que recommandée par l'ISOS.

Outre les éléments recommandés par l'ISOS, cette parcelle est située en bordure de la zone à bâtir et est en outre exclue du territoire urbanisé et largement bâti. Pour l'ensemble de ces raisons, et en tenant compte de la situation de surdimensionnement communal, la parcelle est affectée en zone agricole protégée 16 LAT.

Le plan de détail de la zone centrale 15 LAT - Colombier est modifié en conséquence au niveau de son périmètre, qui exclu dès lors la parcelle n° 3689.

Cette modification a comme impact le fait que la disponibilité du terrain n'a plus à être garantie, le renvoi à l'article 125 RPACom est donc retiré du plan.

De même, la modification de l'affectation de cette parcelle a un impact sur le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir : un total de 400 m² de SPd constructible (soit 8 habitants) est retiré du total des réserves, portant le bilan après planification à +12 habitants.

Cette parcelle, qui est nouvellement affectée en zone agricole protégée 16 LAT, pourrait potentiellement être considérée comme surface d'assolement (SDA).

Extrait des modifications du plan d'affectation communal



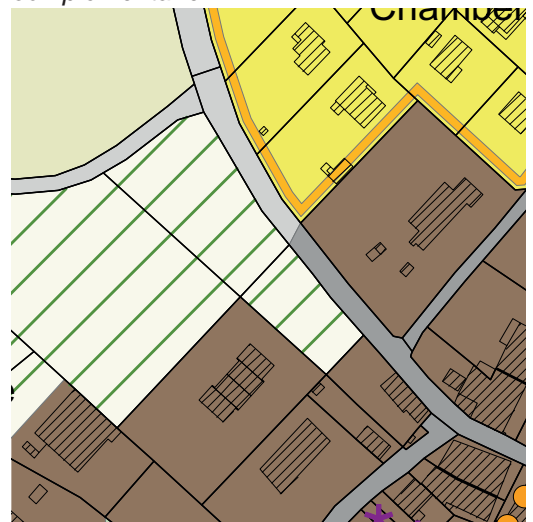
sans échelle

Extrait du plan d'affectation communal soumis à l'enquête publique



sans échelle

Extraits du plan d'affectation communal modifié et soumis à l'enquête publique complémentaire



Extrait des modifications du plan de détail - zone centrale 15 LAT Colombier



sans échelle

2.3 Parcelles n^{os} 2013, 2106 et 2112

Suite à l'amendement déposé et accepté par le Conseil communal en date du 26 septembre 2024, il est proposé d'affecter une portion de ces parcelles en zone agricole 16 LAT (affectation initiale - PGA du 4 mars 2005) sur une surface de 4'104 m², au lieu d'une affectation en zone agricole protégé 16 LAT. Le bâtiment agricole ainsi que l'exploitation existent depuis de nombreuses années selon leur localisation actuelle. Les propriétaires doivent cependant procéder à une mise en conformité de leur exploitation. Celle-ci se traduit par l'obligation d'installer une nouvelle place de lavage pour nettoyer les machines agricoles et rincer les pulvérisateurs. L'emplacement est idéal car celle-ci serait située juste en dessous du creux à lisier actif (cf. plan ci-après), ce qui est la manière de faire la plus durable en termes de gestion des effluents. En effet, les eaux de traitement seraient filtrées et déversées directement dans le creux à lisier. Ce besoin explique et justifie le changement d'affectation proposé.

A la suite du retour d'examen préalable complémentaire et de la séance avec la Conseillère d'Etat et la DGTL, il a été demandé d'approfondir davantage deux éléments de justification : le premier consiste à démontrer l'incapacité pour l'exploitant d'aménager ce type d'infrastructure sur une parcelle lui appartenant et le second d'illustrer l'intégration du projet et son impact par rapport aux dégagements visuels en lien avec le château de Vufflens notamment.

2.3.1 Choix de la localisation

Concernant le choix de la localisation du projet à l'intersection entre les parcelles n^{os} 2013, 2106 et 2112, il est utile de relever que le propriétaire ne possède qu'une seule autre parcelle pouvant potentiellement accueillir une place de lavage. Il s'agit de la parcelle n° 2264 située au nord du hameau Monnaz. Cependant, en plus d'être éloignée des exploitations actuelles du propriétaire, cette dernière n'est pas équipée. Faire venir et relier la parcelle avec le réseau d'eau et d'électricité aurait un coût non-supportable pour son exploitation. De plus, l'un des atouts du projet situé sur les trois parcelles précédemment citées est la complémentarité avec le creux à lisier afin de filtrer et d'utiliser les eaux de nettoyage directement sur l'exploitation, sans avoir à utiliser le réseau d'égouts, ni les collecteurs des eaux de surface ou autre système d'infiltration.

Il faut également relever que la localisation de la place de lavage ne pose pas de problème du point de vue de la protection des eaux car elle ne se situe pas dans les zones de protection des eaux souterraines S1 et S2 ou dans un périmètre de protection des eaux souterraines. Elle ne se situe pas non plus dans les secteurs de protection des eaux A_U et A_O ou dans une zone de protection des eaux souterraines S3 pour lesquelles une autorisation de la part de l'autorité cantonale de protection des eaux est nécessaire. Enfin, la modification de l'affectation de cette parcelle n'a pas d'impact sur le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir.

Choix de la localisation



sans échelle

La zone agricole protégée dans laquelle se situe le secteur en question a pour objectif de sauvegarder des vues sur les villages, conformément aux objectifs de l'inventaire des sites construits protégés d'importance régionale à protéger. La zone concernée par ce changement d'affectation se situe en contrebas, entre un hangar et la forêt et n'est ainsi visible par aucune habitation aux alentours. A noter que l'accès à l'exploitation agricole (au nord) est également affecté en zone agricole pour une question de conformité.

La modification d'affectation proposée n'aura dès lors pas d'impact sur la préservation des vues en direction des villages alentours puisque dans ce secteur en contrebas, les percées visuelle se déploient à partir du sud de l'arbre situé sur la parcelle n° 2111 et parallèlement au vignoble (cf. vue sur plan et photos n^{os} 1 à 3 ci-après).

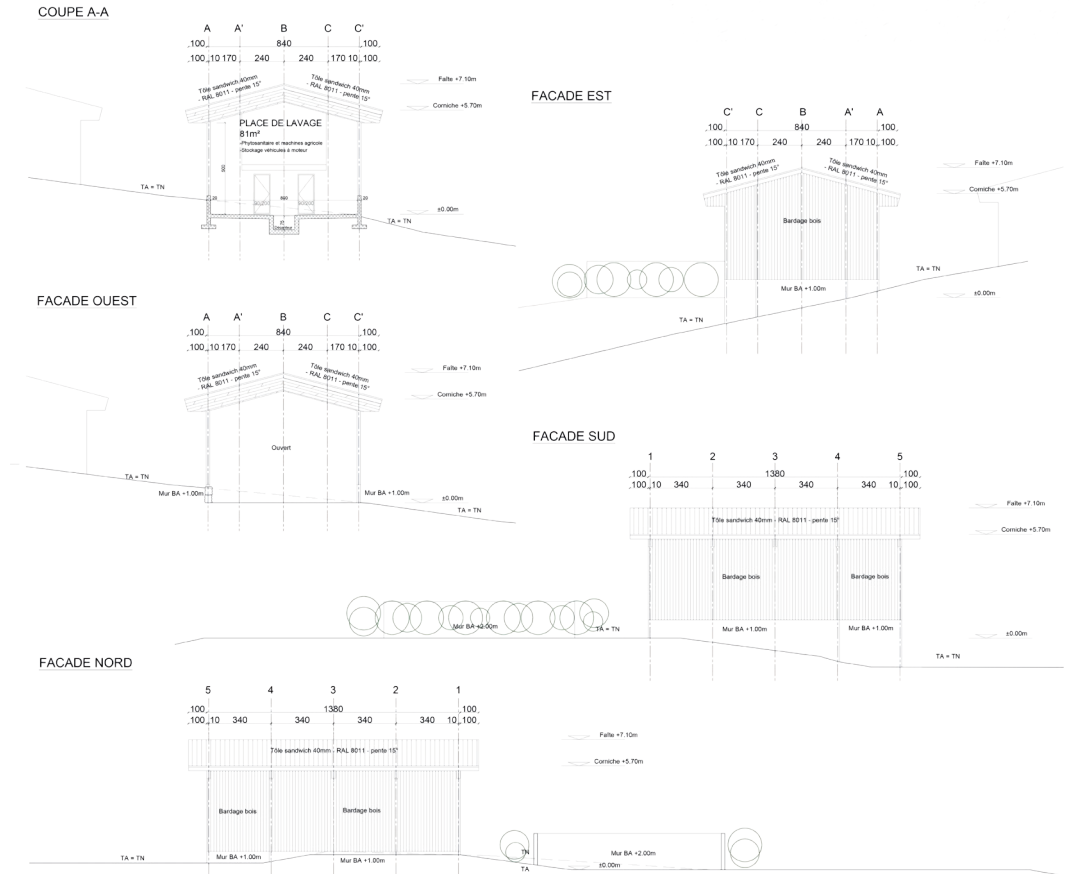
Vues sur l'emplacement de la future halle de lavage



2.3.2 Illustration de l'intégration du projet

Afin de mieux percevoir l'impact visuel de future place de lavage, des coupes du projet de la place de lavage et des illustrations 3D ont été réalisées depuis plusieurs points de vue notamment celles en lien avec le Château de Vufflens, monument le plus emblématique à considérer.

Coupes du projet de la place de lavage



source : dossier de demande préalable / Agrion Architecture Sàrl. Sans échelle

Vue globale



source : Google Earth

Vue depuis le château



Vue depuis le cheminement public en direction du château



Vue en direction de l'Ouest



Vue en direction du Nord



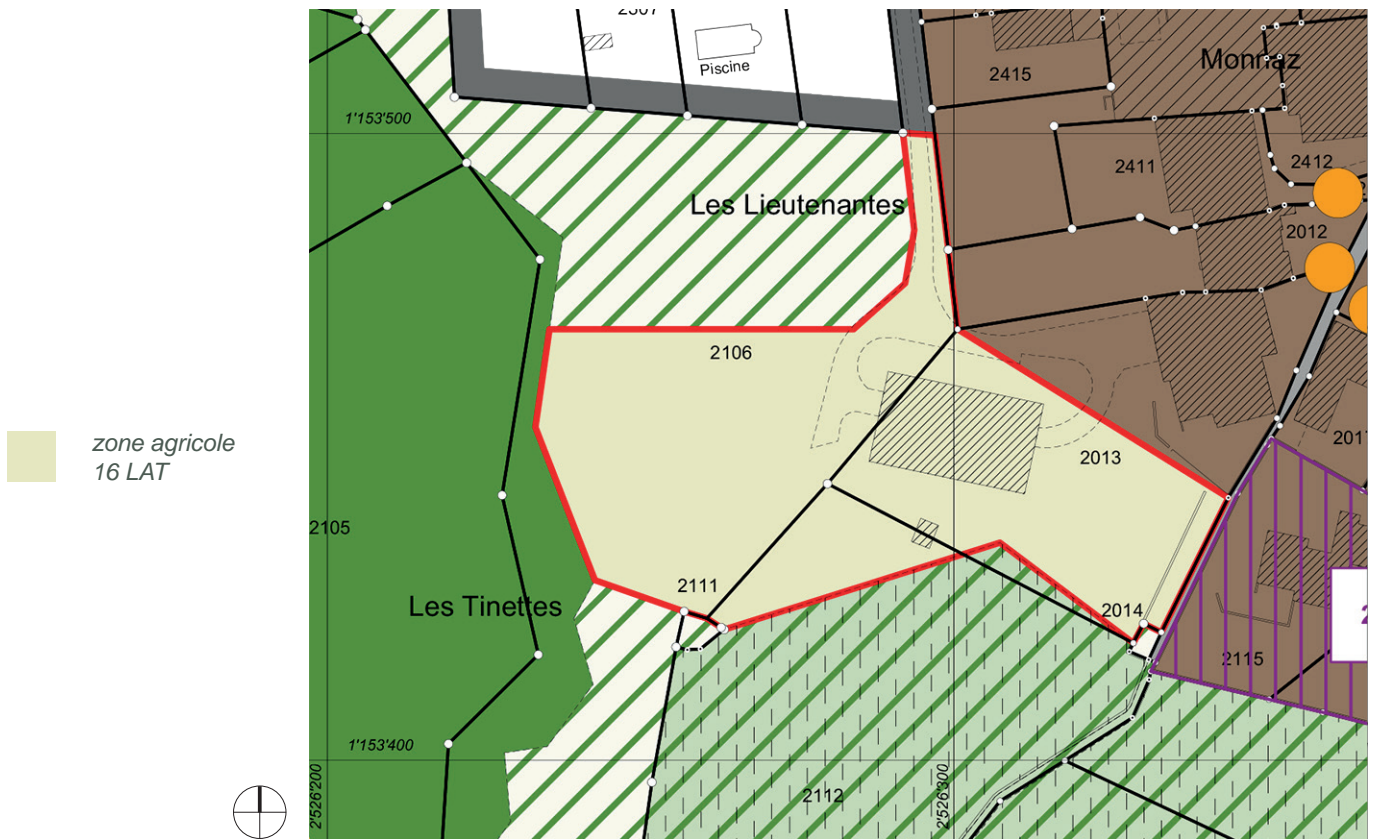
Vue en direction de l'Est



Vue Sud depuis la bordure du bourg en direction du château

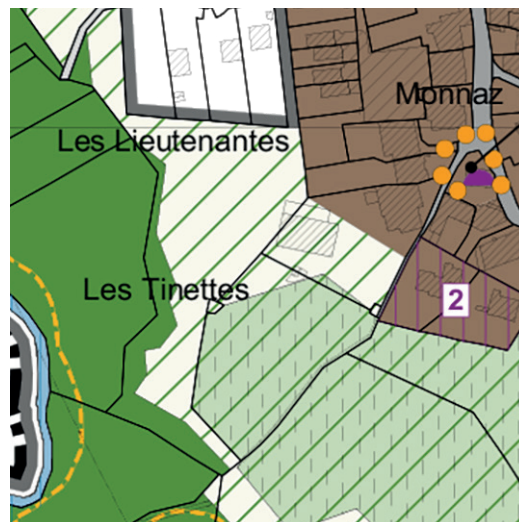


Extrait des modifications du plan d'affectation communal



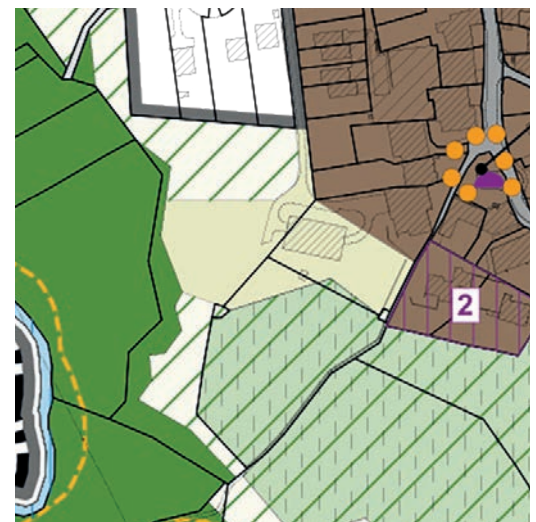
sans échelle

Extrait du plan d'affectation communal
soumis à l'enquête publique



sans échelle

Extrait du plan d'affectation communal
modifié et soumis à l'enquête publique
complémentaire



3 CONCERTATION ET INFORMATION

Les modifications des documents de planification du PACom sont le résultat :

- de la décision du Conseil communal ;
- du retour d'examen préalable complémentaire de la DGTL ;
- d'une étroite collaboration avec la Municipalité et le service d'urbanisme ;
- d'une séance réunissant la DGTL, la Municipalité, la Conseillère d'Etat Madame Luisier Brodard et le bureau GEA.

Reçu le - 3 OCT. 2025	Cote 420.03 PRO 15/01 B
Séance du	Resp. AA/JB
Copie à	
Répondu le	

relief
Avocats

Tiphanie Chappuis

DESS en criminologie
Formée à la médiation

Jean-Marc Courvoisier

Spécialiste FSA droit de la construction
et de l'immobilier
CAS en droit de la construction et de l'immobilier
Membre SIA

Yan Schumacher

DEA en droit des nouvelles technologies

Associé.e.s

Justine Pacifico

Laurent Dupuis-Della Chiesa

Ezgi Saral

Avocat.e.s au barreau

Romane Duperret

Avocate-stagiaire

Adrien Gutowski Avocats SA

Adrien Gutowski

CAS en fiscalité des PME
CAS en fusions, acquisitions et transmissions
d'entreprises
LL.M. European and International Law

Râna Ghavami

Avocate-stagiaire

N/Réf : JMC 88619

V/réf. : -

Enquête publique complémentaire concernant le plan d'affectation communal – secteur Colombier et le plan de détail – zone centrale 15 LAT « Colombier » ainsi que le plan de détail – zone centrale 15 LAT « Monnaz »

Monsieur le Syndic,
Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Je vous informe être constitué à la défense des intérêts de la société Sogimmo SA, propriétaire de la parcelle n°3689 de la Commune d'Echichens, dans le cadre de l'affaire citée en titre, selon procuration dont j'annexe une copie.

Ma mandante déclare former **opposition** au plan d'affectation communal – secteur Colombier et au plan de détail – zone centrale 15 LAT « Colombier » actuellement soumis à l'enquête publique complémentaire.

A l'appui de la présente, elle expose ce qui suit.

I. Préambule

A titre introductif, je relève les points suivants :

Sogimmo SA est propriétaire de la parcelle n°3689 de la Commune d'Echichens. D'une surface de 904 m², cette parcelle est actuellement libre de toute construction.

Selon le Plan partiel d'affectation de Colombier-Village du 10 décembre 2002 et avril 2003 (ci-après : « *PPA Colombier-Village* »), la parcelle n°3689 est affectée en zone de bâtiments nouveaux.

Recommandé

Municipalité d'Echichens
Route du Village 16
Case postale 61
1112 ECHICHENS

Lausanne, le 2 octobre 2025

Elle a ensuite été affectée, de même que les parcelles l'entourant, en zone centrale 15 LAT par le projet de Plan d'affectation communal mis à l'enquête entre le 24 mai et le 22 juin 2023 (ci-après : « *PACom* »).

A la suite d'oppositions formulées dans le cadre de cette enquête publique, le projet de PACom a été modifié notamment en ce sens que la parcelle n°3689 serait désormais affectée en zone agricole protégée 16 LAT. Ma mandante est dès lors directement atteinte par la modification du projet de PACom soumise à l'enquête publique complémentaire, de sorte qu'elle a manifestement qualité pour former opposition.

L'enquête publique est ouverte du 3 septembre au 2 octobre 2025 inclus. Déposée ce jour, la présente opposition, qui est motivée, est dès lors recevable.

II. La modification du PACom

a. Les principes de la garantie de la propriété et de la proportionnalité

En premier lieu, ma mandante considère que le dézonage prévu de sa parcelle constitue une grave atteinte à la garantie de la propriété (art. 26 Cst.).

Quand la contestation porte sur la modification d'un plan d'affectation, le propriétaire foncier dont le fonds devient partiellement ou totalement inconstructible peut invoquer la garantie de la propriété (art. 26 al. 1 Cst.) en faisant valoir que la restriction n'est pas justifiée par un intérêt public (art. 36 al. 2 Cst.), ni conforme au principe de la proportionnalité (art. 36 al. 3 Cst.).

La législation fédérale ne donne pas une liste de critères dont on pourrait tenir compte pour désigner précisément les parcelles de zone à bâtir susceptibles de se prêter le mieux à une réduction de réserves surdimensionnées. Un canton pourrait décider de définir des critères dans le cadre de ses lois ou de son plan directeur. Il ne pourrait toutefois pas s'agir d'une liste exhaustive, les critères déterminants pouvant varier dans chaque situation. En l'absence de critères définis par le législateur cantonal, il est judicieux de s'inspirer de ceux fixés à l'art. 15 al. 3 et 4 LAT, en rapport avec un nouveau classement en zone à bâtir (arrêt du TF 1C_134/2015 du 10 février 2016, c. 3.2).

La DGTL a publié plusieurs fiches d'application en vue de la mise en œuvre de la mesure A11 du Plan directeur cantonal. La fiche intitulée « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement* » définit une stratégie de redimensionnement.

La première phase de cette stratégie prévoit le dézonage de 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. Les secteurs qui répondent aux critères des surfaces d'assolement devront être dézonés en priorité et affectés en zone agricole.

Selon une autre fiche d'application de la DGTL intitulée « *Territoire urbanisé; Comment délimiter le territoire urbanisé ?* », le territoire urbanisé 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.

Selon la jurisprudence, la notion de terrains déjà largement bâtis inclut pour l'essentiel le territoire bâti équipé et les brèches dans le tissu bâti. Que des terrains puissent être considérés comme largement bâtis ne dépend pas uniquement du nombre de constructions existantes. Il faut en outre que le groupe de bâtiments présente une qualité suffisante du point de vue de l'habitat ou qu'il puisse être rattaché à un ensemble d'habitations existant comportant des accès et des infrastructures. Les critères à prendre en compte sont notamment le caractère compact de l'ensemble construit, les équipements, les liaisons avec les autres zones à bâtir ou l'infrastructure publique (ATF 132 II 218 c. 4.1).

Les brèches sont des parcelles ou parties de parcelles non bâties dont la surface n'est pas très étendue et qui jouxtent directement le territoire construit ; elles doivent être marquées par les constructions existantes et former un tout de qualité urbanistique avec les constructions environnantes, notamment en raison de leur degré d'équipement avancé (ATF 132 II 218 c. 4.2.1).

Le Tribunal fédéral a considéré que des zones non construites jusqu'à environ un hectare au milieu de zones construites peuvent, sous certaines conditions, être considérées comme des brèches dans le milieu bâti. Cependant, la question ne doit pas être traitée selon des critères purement quantitatifs. La nature de l'environnement est déterminante. Il faut tenir compte de la relation entre la surface non construite et les zones construites qui l'entourent (arrêt du TF 1C_280/2023 du 3 avril 2024 c. 4.4.1 et les références citées).

En l'espèce, il faut tout d'abord relever que les plans du territoire urbanisé intégrés dans le rapport 47 OAT du 15 mai 2023 (annexe 6.1) cartographient deux surfaces différentes pour le territoire urbanisé et le territoire largement bâti situé en zone à bâtir, alors même que la fiche d'application de la DGTL indique précisément que les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir constituent des parties intégrantes du territoire urbanisé en lui-même.

Une incohérence est dès lors déjà à relever de ce point de vue et il convient, en conséquence, d'agrandir le territoire urbanisé à la surface du territoire largement bâti situé en zone à bâtir.

Compte tenu de cela, on remarque dès lors que la limite nord-ouest de la zone centrale telle que définie dans la planification actuelle a été entièrement reprise pour délimiter le territoire urbanisé – y compris le territoire largement bâti situé en zone à bâtir au vu du développement ci-avant – à l'exception de la parcelle de ma mandante.

Ceci crée une encoche insolite ainsi qu'une délimitation sans cohérence et artificielle qui ne se cale manifestement pas sur ce qui doit être qualifié de territoire urbanisé, à savoir les terrains largement bâtis situés en zone à bâtir formant le cœur d'une localité et qui comprennent les terrains non bâtis à vocation urbaine.

Enfin, le Tribunal fédéral a lui-même considéré concernant la parcelle de ma mandante que *« rien ne permet de penser que le maintien de la parcelle litigieuse en zone constructible compromettrait inexorablement le redimensionnement du territoire constructible communal. Comme l'a constaté la cour cantonale, la parcelle en cause se situe en sortie immédiate du village au bord de la route cantonale. Elle est entourée de part et d'autre par des parcelles déjà construites (n° 1434 et 1258) et forme ainsi une « dent creuse » dans le tissu bâti existant qui constitue la couronne d'urbanisation du village. Compte tenu de cet emplacement particulier, il n'apparaît donc pas qu'une exclusion de cette parcelle de la zone à bâtir entrerait d'emblée sérieusement en considération. La taille de la parcelle (904 m²) est par ailleurs plutôt modeste, également au vu de la limite de 2'500 m² prévue dans le canton de Vaud, au-delà de laquelle un espace vide sera en principe affecté à la zone agricole ou en zone de verdure (cf. arrêt 1C_297/2022 précité consid. 2.2.3)»* (arrêt du TF 1C_312/2022, du 14 mars 2024, c. 3.2).

Au vu de ce qui précède, la parcelle de ma mandante doit manifestement s'inscrire dans le périmètre du territoire urbanisé. Pour cette raison déjà, un déclassement de la parcelle de ma mandante en zone à bâtir est exclu.

Par ailleurs, un autre critère applicable dans la recherche par la commune de territoires susceptibles de ne plus répondre à la définition de l'art. 15 LAT réside dans l'analyse de la qualité des sols et des surfaces d'assolement (art. 15 al. 3 LAT).

La parcelle de mon mandant ne répond pas aux critères des surfaces d'assolement. Elle n'est absolument pas exploitée de manière agricole et sa supposée qualité de surface d'assolement n'a fait l'objet d'aucune analyse permettant de conclure qu'elle en remplirait les conditions. La Municipalité l'a d'ailleurs toujours défendu, tel qu'il sera développé ci-après.

Dès lors, en décidant de déclasser la parcelle de ma mandante en zone à bâtir, la Municipalité de Bex a clairement violé le principe de proportionnalité et en conséquence la garantie de la propriété.

b. Le principe d'égalité de traitement

Par surabondance, ma mandante considère que la décision de déclasser sa parcelle en zone agricole protégée viole le droit à l'égalité de traitement.

Une décision viole le droit à l'égalité de traitement ancré à l'art. 8 al. 1 Cst. lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances (ATF 147 V 312, c. 6.3.2).

Dans le cas d'espèce, on remarque que les parcelles n°1092 (village de Colombier), 2224 et 2323 (village de Monnaz) ont également été sorties du territoire urbanisé de la Commune.

En revanche, et sans qu'aucun motif raisonnable ne puisse être invoqué, aucune de ces trois parcelles, dont la taille varie respectivement de 485 m² à 677 m² et 937 m², n'a été déclassée en zone agricole.

Pourtant, ces trois parcelles se situent à proximité immédiate de la zone agricole protégée et sont libres de constructions, pour les n° 2224 et 2323, ou ne contiennent qu'une dépendance de 8 m² sans usage d'habitation, pour la n° 1092.

En outre, les parcelles n° 1092, 2224 et 2323 n'ont pas fait l'objet de demande de permis de construire, à tout le moins lors des dernières années, contrairement à la parcelle de ma mandante, laquelle a fait l'objet d'une demande de permis de construire en 2021.

Si en matière d'élaboration de plans d'affectation, le principe d'égalité de traitement a une portée restreinte parce que l'analyse comparative des parcelles considérées isolément est remplacée par un examen plus large des motifs justifiant des différences de classement dans la cohérence du plan dans son ensemble (arrêt du TF 1P.444/2001, du 29 novembre 2001, c. 3a), le déclassement de la parcelle de mon mandant a été décidé à la suite d'oppositions de propriétaires voisins au PACom lors de sa mise à l'enquête et alors même que la Municipalité avait déjà indiqué faire face à un surdimensionnement incompressible.

Dès lors, dans la mesure où l'analyse globale de la cohérence du plan dans son ensemble avait en réalité déjà été effectuée, la Municipalité aurait effectivement dû s'attarder à une analyse comparative précises de toutes les parcelles présentant des caractéristiques similaires à la parcelle de ma mandante et pouvant encore être déclassées, telles que les parcelles n° 1092, 2224 et 2323, et non se contenter de suivre la volonté des opposants.

Ce faisant, le droit à l'égalité de traitement de ma mandante a été violé.

c. Les principes de la bonne foi et de la stabilité des plans

Ma mandante invoque encore la protection de sa bonne foi.

Découlant directement de l'art. 9 de la Constitution fédérale suisse et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration.

Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronée de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice et que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (ATF 148 II 233 c. 5.5.1)

Le principe de la bonne foi est l'émanation d'un principe plus général, celui de la confiance, lequel suppose que les rapports juridiques se fondent et s'organisent sur une base de loyauté et sur le respect de la parole donnée. Ce principe impose aux organes de l'Etat ainsi qu'aux particuliers d'agir conformément aux règles de la bonne foi. Cela implique notamment qu'ils s'abstiennent d'adopter un comportement contradictoire ou abusif (ATF 138 I 49 c. 8.3.1).

En l'espèce, la Municipalité justifie le déclassement de la parcelle de ma mandante par le fait qu'il subsiste un surdimensionnement – quand bien-même elle a indiqué dans le PACom que ce surdimensionnement était incompressible – et par le fait que la DGTL avait, dans son examen préalable du 31 mars 2021, indiqué qu'il fallait supprimer l'aire d'évolution des constructions concernant la parcelle de ma mandante.

Or, ayant connaissance de la position de la DGTL et le dossier PACom ayant déjà été soumis à un examen préliminaire en janvier 2019, la Municipalité a tout de même octroyé un permis de construire à ma mandante le 8 septembre 2021.

Par surabondance, la Municipalité a indiqué les éléments suivants dans le cadre de sa Réponse du 22 novembre 2021 au Recours déposé par Mmes et MM. Winkler, Merlin, Gamage, Gonteri et Margot au Tribunal cantonal contre la décision d'octroi du permis de construire du 8 septembre 2021 :

*« Alors que le périmètre pour bâtiments nouveaux immédiatement adjacent (lettre A) a été occupé, il serait **injuste et inéquitable de ne pas permettre au deuxième propriétaire de construire son tour sur ce périmètre (lettre B)**; ce serait à la fois **injuste et incohérent sur le plan urbanistique de ne pas permettre cette construction.** [...] Les recourants font grand cas de l'ISOS, dont le relevé date de 2012; nous sommes aux confins du périmètre II, avec certes un objectif de sauvegarde a, mais qui doit immédiatement être relativisé à plusieurs égards : le bâtiment projeté se situe à proximité de l'objet 00.2 mentionné comme altérant le site; de plus, depuis 2012, le périmètre A (parcelle 1434), jouxtant immédiatement le périmètre B, a été construit, avec quatre maisons contiguës. Il en résulte que, si les objectifs du périmètre II restent d'actualité pour ce qui déborde du village, **tel n'est pas le cas pour les parcelles 1434 et 3689, dont l'une et l'autre doivent pouvoir être bâties conformément au projet présenté.** [...] Dans le cadre de la révision du PACom, la parcelle 3689 est maintenue en zone constructible, au vu de la localisation du terrain et de ses caractéristiques [...]. Nonobstant ce maintien, la Commune pourra réduire de façon substantielle ces zones à bâtir sans sacrifier ce terrain dont la vocation constructible doit être reconnue [...]. Enfin, s'agissant des surfaces d'assolement, [...] **le terrain est colloqué depuis des lustres en zone à bâtir, hors SDA; il est destiné à la construction comme on l'a vu plus loin et il n'y a aucun motif d'en faire des SDA, en observant au demeurant que, depuis quelques années, le canton a récupéré une marge de manœuvre par rapport au quota de SDA** ».*

De plus, il ressort du procès-verbal de l'audience sur site tenue par le Tribunal cantonal le 24 mars 2022, que *« la Municipalité a fourni en mémoire les explications jugées utiles et ne conteste pas qu'il y a actuellement un surdimensionnement hors centre, **sans conséquence sur le projet puisqu'il est prévu de conserver dans le futur PACom la constructibilité du terrain** ».*

De même, dans le cadre de sa Réponse du 30 juin 2022 au Recours déposé Mmes et MM. Winkler, Merlin, Gamage, Gonteri et Margot au Tribunal fédéral contre l'arrêt du Tribunal cantonal du 21 avril 2022, la Municipalité a confirmé sa position et a indiqué les éléments suivants :

*« S'agissant en suite de la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante, elle a été soigneusement examinée par l'instance précédente et il a été retenu que **le bien-fonds revêtait toutes les qualités nécessaires à une collocation en zone à bâtir**, conformément à ce qui a été décidé lors de l'adoption du plan d'affectation [...]. En outre, les juges cantonaux ont relevé que, d'un point de vue urbanistique, ils ne voyaient pas pourquoi le périmètre B (propriété de la constructrice) ne devrait pas être réalisé **alors qu'il forme un tout avec le périmètre A déjà bâti** (consid. 3.b). **Ces circonstances doivent également plaider en faveur du principe de la stabilité du plan et de la sécurité du droit. [...] ni la Commune ni l'Etat n'ont jugé nécessaire d'instaurer une zone réservée sur la parcelle litigieuse afin d'empêcher toute démarche susceptible d'entraver la révision du plan. Il convient préciser que l'outil de la zone réservée aurait pu être utilisé même si le sort du bien-fonds s'était avéré simplement incertain. Or, aucune démarche n'a été entreprise puisqu'en réalité, l'absence de mesure de sauvegarde correspond à la volonté communale, plusieurs fois exprimée, de maintenir ladite parcelle en zone constructible** (jugement querellé, consid. 3.b). [...] Par ailleurs, comme le rappelle le jugement querellé, la DGIP ne s'est pas opposée au projet litigieux, constituant une nouvelle construction sur une parcelle qui n'est pas au bénéfice d'une mesure de protection et qui n'est pas située aux abords d'un objet protégé par la LPNMS (consid. 3.a.cc). [...] Il s'avère que la situation examinée dans l'arrêt fédéral précité présente de nombreuses similitudes avec le cas d'espèce : **une parcelle non inventoriée comme SDA, située à seulement 200 mètres du centre du village, très facilement accessible en transports publics, dans un périmètre clairement construit sur la base d'un plan d'affectation largement concrétisé** (jugement attaqué, consid. 3.b). [...] En définitive, **le choix de la Municipalité de préserver le caractère constructible de la parcelle litigieuse démontre que, même si elle avait été confrontée aux circonstances actuelles au moment de se déterminer sur le PPA de 2003, elle aurait pris la même décision, à savoir la collocation en zone à bâtir**».*

Il ressort clairement ce qui précède que la Municipalité a donné des assurances à ma mandante que sa parcelle serait maintenue en zone à bâtir et a confirmé cette position pendant de nombreuses années. Il ressort même des éléments précités que la Municipalité a en réalité toujours considéré que la parcelle de ma mandante faisait partie du périmètre bâti et donc du territoire urbanisé.

Il est dès lors évident que ma mandante s'est fiée à la position assumée par la Municipalité, laquelle n'avait jamais fait part de son intention de déclasser sa parcelle, et qui a par surabondance été maintenue en zone à bâtir dans le PACom. Ma mandante n'a dès lors même pas tenté de revendre sa parcelle alors que celle-ci était encore en zone à bâtir.

Ce n'est qu'à la suite de l'opposition de certains propriétaires voisins au PACom que la Municipalité a subitement fait volte-face et décidé de déclasser la parcelle de ma mandante.

Ce faisant, elle a gravement violé le principe de la bonne foi dont ma mandante peut légitimement se prévaloir.

Enfin, la Municipalité ne peut déceimment pas se fonder sur l'arrêt du Tribunal fédéral du 14 mars 2024 pour justifier ce déclassement dans la mesure où il a clairement indiqué, outre ce qui a déjà été rappelé ci-avant concernant le maintien de la parcelle en zone constructible (p. 4), qu'« *il n'appartient pas au Tribunal fédéral de procéder lui-même à cet examen, qui pourrait conduire soit au refus du permis de construire, soit à une adaptation du projet afin de satisfaire aux objectifs de protection de l'ISOS* ».

III. Conclusion

Pour les motifs qui précèdent, qui n'entendent toutefois pas être exhaustifs, ma mandante s'oppose à la modification du PACom actuellement soumise à l'enquête publique complémentaire et souhaite être entendue par la Municipalité lors d'une séance de conciliation.

En vous remerciant par avance de l'attention et des suites que vous réserverez à la présente, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, à l'assurance de ma respectueuse considération.



ps.
Jean-Marc Courvoisier, av.
direct : +41 21 340 0532
courvoisier@relief.legal

Annexe : ment.

PROCURATION

La soussignée

SOGIMMO SA, à Eysins

(ci-après : la Mandante) déclare donner mandat à titre individuel à

Me Jean-Marc Courvoisier, Relief Avocats

(ci-après : le Mandataire) aux fins de la représenter et d'agir en son nom pour défendre ses intérêts dans le cadre suivant :

Opposition à l'enquête publique complémentaire du PACom – secteur Colombier et plan de détail – zone centrale 15 LAT « Colombier » de la Commune d'Echichens

La présente procuration comporte les pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte de la Mandante et de la représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite, des administrations et des instances de médiation, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, acquiescer, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, consulter et se faire délivrer des copies ou extraits de tous registres officiels, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.

Sous sa responsabilité, le Mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de Relief Avocats.

La Mandante déclare élire domicile chez Relief Avocats, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement.

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, la Mandante déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du siège de Relief Avocats, à Lausanne, sous réserve du droit impératif contraire, ainsi que l'application du droit matériel suisse et du droit vaudois, sans égard aux règles relatives aux conflits de lois.

La Mandante confirme céder au Mandataire toute créance en dépens qu'elle pourrait obtenir à l'issue de toute procédure engagée en exécution de la présente procuration.

Par sa signature, la Mandante atteste avoir reçu copie des conditions générales applicables au mandat et accepter leur contenu sauf contestation écrite de sa part dans un délai de 20 jours.

Ainsi fait à Eysins, le 18.04.2025

Signature

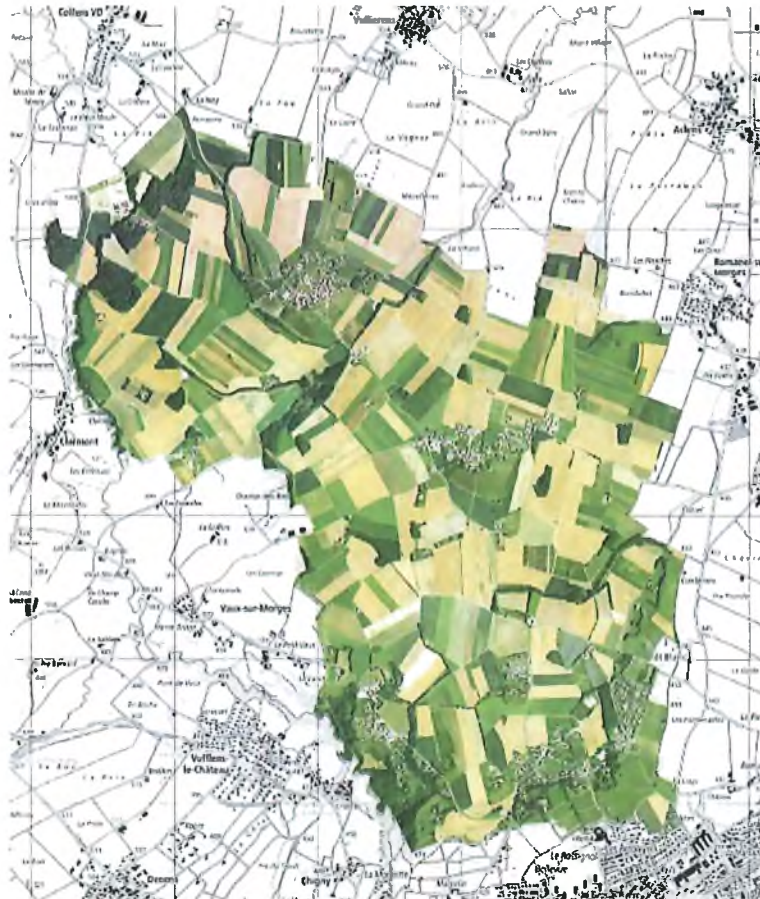

SOGIMMO SA
Route de Crassier 7
CH-1262 Eysins



Commune d'Echichens

PRÉAVIS N° 05/2024
DE LA MUNICIPALITÉ
AU CONSEIL COMMUNAL

**ADOPTION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACOM)
ET DE SON RÈGLEMENT**



URBANISME

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 26 septembre.

1^{ère} séance de la commission ad hoc : 22 mai 2024 à 18h30, ancienne salle du Conseil communal, Echichens.

Table des matières

1. Préambule	5
2. Principales bases légales	6
2.1. Cadre légal fédéral et cantonal.....	6
2.2. Réglementation communale actuelle.....	6
3. Démarche et historique	7
4. La révision du Plan d'affectation communal	10
4.1. Dimensionnement de la zone à bâtir.....	10
4.1.1. Cadre légal	10
4.1.2. Mesures de réduction de la zone à bâtir	11
4.1.3. Surdimensionnement incompressible	12
4.2. Documents du plan d'affectation et principales modifications	12
4.2.1. Pièces du dossier de plan d'affectation communal	13
4.2.2. Le plan d'affectation communal et plans de détail de la zone centrale des quatre villages.....	13
4.2.3. Le règlement du plan d'affectation	15
4.2.4. Plan de constatation de la nature forestière.....	15
4.2.5. Rapport justificatif selon l'art. 47 OAT	15
4.2.6. Abrogations.....	16
5. Mise à l'enquête publique et traitement des oppositions	18
5.1. Procédure	18
5.2. Propositions de réponses aux oppositions	18
5.2.1. Opposition de Mme et M. Ruth et André Bovay & Consorts	19
5.2.2. Opposition de M. Claude Bovy représenté désormais par Me Keller	20
5.2.3. Opposition de M. Alfred Durand, Mme et M. Huguette et André Gavillet	20
5.2.4. Opposition de MM. Pierre et Arnaud Duruz.....	21
5.2.5. Opposition de Mme Katelyn et M. Yves Gausson.....	22
5.2.6. Opposition de Mme Dominique Gay	22
5.2.7. Opposition de Mme Ute Röhrig Lamponi et M. Daniele Lamponi	23
5.2.8. Opposition de M. Bertrand Linder représenté par Me Adam Kasmi.....	24
5.2.9. Opposition de Mme Martine et M. Patrick Magnoni, Chantal Rairoux.....	25
5.2.10. Opposition de Mme et M. Karin et Jean-Richard Margot	26
5.2.11. Opposition de ECG Immobilier représentée par Me Benoît Bovay	26

5.2.12. Opposition de Mme Magali Buchillier représentée par Me Yasmine Sözerman	27
5.2.13. Opposition de Me Philippe Reymond.....	28
5.2.14. Opposition de M. et Mme Nicolas et Diane Fehlmann	29
5.2.15. Opposition de Mme Diane Fehlmann.....	30
5.2.16. Opposition de M. Germain Perretten représenté par Me Vanessa Benitez	31
5.2.17. Opposition de Mme Huguette et M. Manuel Rodriguez.....	32
5.2.18. Opposition de Mme Jocelyne et M. Franckie Ropraz.....	32
5.2.19. Opposition de M. François Roulet	33
5.2.20. Opposition de Mme Gladys Spera et M. Jean-Claude RoCHAT.....	33
5.2.21. Opposition de Mme Viviane Touchais.....	34
5.2.22. Opposition de M. Didier Wuarchoz pour l'Hoirie Wuarchoz.....	35
5.2.23. Opposition de Mme Michaela Winkler & consort représentés par Me Perroud	36
6. Conclusions	36

Lexique

DGIP	Direction générale des immeubles et du patrimoine
DGIP-MS	DGIP - Service monuments et sites
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
DITS	Département des institutions, du territoire et du sport
FAO	Feuille des avis officiels
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (cantonale)
LPNMS	Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
PGA et RPGA	Plan général d'affectation et son règlement (ancienne dénomination)
PACom	Plan d'affectation communal
PDCn	Plan directeur cantonal
RPACom	Règlement du plan d'affectation communal
SPD	Surface de plancher déterminante
SDA	Surfaces d'assolement

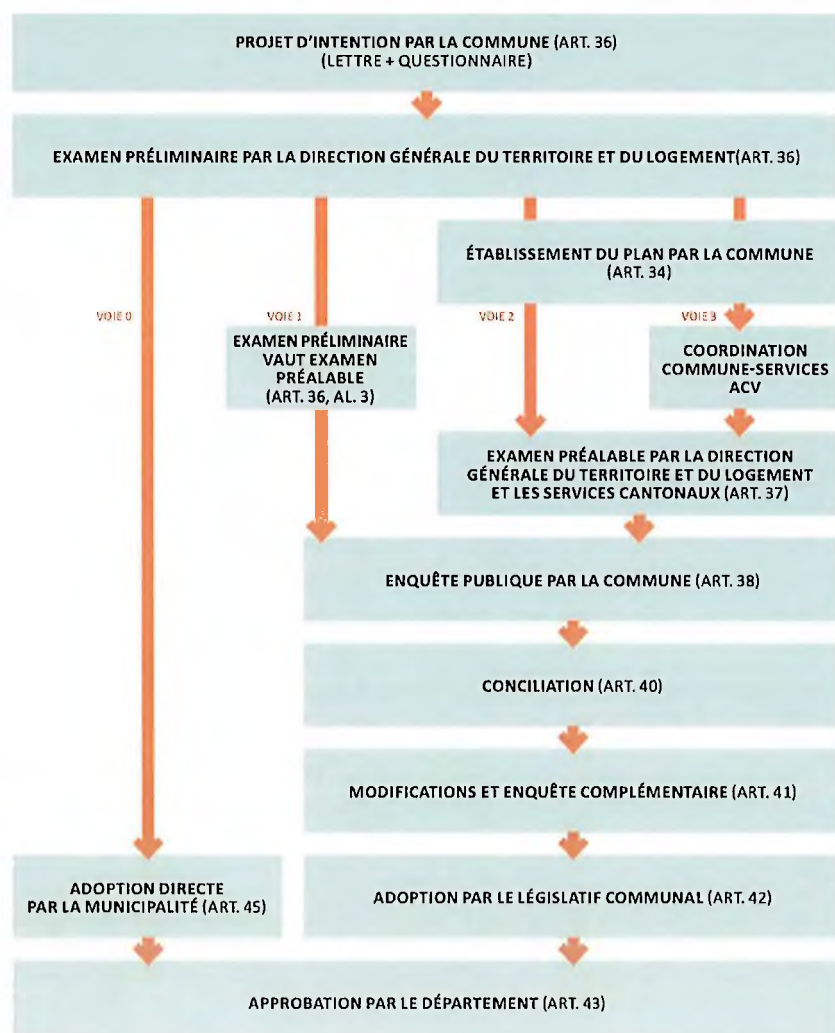
1. PRÉAMBULE

Le plan d'affectation communal (PACom) est un instrument de droit public qui règle le mode d'utilisation du sol pour l'ensemble du territoire communal. Impérativement soumis aux normes et principes de développement définis au niveau fédéral et cantonal, le PACom détermine le type de zone de chaque parcelle – zone à bâtir, agricole, zone à protéger, etc. – et définit la mesure de l'utilisation du sol et le degré de sensibilité au bruit. Il est accompagné d'un règlement qui fixe les dispositions quantitatives et qualitatives de chaque zone, ainsi que les règles générales (dispositions environnementales, patrimoine bâti, typologie des bâtiments, etc.)

A Echichens, la révision de cette planification vise à unifier les règles de construction sur le territoire communal et à répondre aux nouvelles exigences légales en matière d'aménagement du territoire, en particulier à l'obligation de réduire la zone à bâtir. Elle est soumise à l'enquête publique, qui a eu lieu au printemps 2023, puis à l'approbation du Conseil communal.

Le présent préavis porte ainsi sur l'adoption du nouveau PACom et de son règlement ; le Conseil communal doit également statuer sur les oppositions déposées lors de la consultation publique susmentionnée ainsi que sur les plans de constatation de la nature forestière. En cas d'adoption par le conseil communal, le PACom sera transmis au Département des institutions, du territoire et du sport (DITS) pour approbation. La décision du département sera alors susceptible d'un recours auprès du Tribunal cantonal.

Procédure (art. 22-45 LATC)



2. PRINCIPALES BASES LÉGALES

2.1. CADRE LÉGAL FÉDÉRAL ET CANTONAL

La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et son Ordonnance, en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014, ont inscrit une série de mesures pour lutter contre le mitage du territoire. L'objectif est de concentrer le développement de l'urbanisation « vers l'intérieur » et de réduire les zones à bâtir surdimensionnées (art. 1 et 15 LAT). Afin de rendre compatible l'ensemble du dispositif législatif avec les exigences de la LAT, ces objectifs sont relayés dans la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et son règlement d'application (RLATC), entrés en vigueur le 1^{er} septembre 2018, ainsi qu'au sein du Plan directeur cantonal (PDCn), dont la 4^e adaptation a été approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018. Ce plan lie juridiquement les autorités fédérales, cantonales et communales.

Ce cadre légal stipule que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans et doit être réduite en cas de surdimensionnement. Le PDCn et les directives de la Direction générale du logement et du territoire (DGTL, anciennement SDT) définissent la méthode de calcul en matière de dimensionnement de la zone à bâtir : celui-ci correspond à la différence entre les besoins théoriques (définis au travers du PDCn selon la situation de la commune sur le territoire cantonal) et les capacités d'accueil de la commune (les potentiels constructibles selon les droits à bâtir existants).

Au sens du Plan directeur cantonal (PDCn), la commune d'Echichens est considérée comme surdimensionnée ; cela signifie que l'ensemble des zones à bâtir actuellement en vigueur dépasse les besoins théoriques octroyés au regard de la situation de la commune sur le territoire vaudois. La législation en vigueur impose dans ce cas la révision du dispositif d'affectation du sol : les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites, c'est-à-dire que la constructibilité des parcelles doit être diminuée ou entièrement retirée selon les cas.

Pour rappel, l'élaboration d'un plan d'affectation valable pour l'ensemble de la commune d'Echichens faisait partie des engagements pris lors de la fusion (art. 19 de la convention de fusion).

2.2. RÉGLEMENTATION COMMUNALE ACTUELLE

Depuis que le projet de nouveau PACom a été mis à l'enquête publique, tout projet de construction déposé – avec ou sans enquête publique – doit respecter les dispositions les plus restrictives entre le PACom mis à l'enquête et la réglementation en vigueur qui découle des dispositions propres à chaque village. Celles-ci peuvent résulter du :

PGA : chaque ancienne commune possède son PGA (plan général d'affectation, ancienne appellation des PACom) et le règlement sur le plan d'extension et la police des constructions qui en découle,

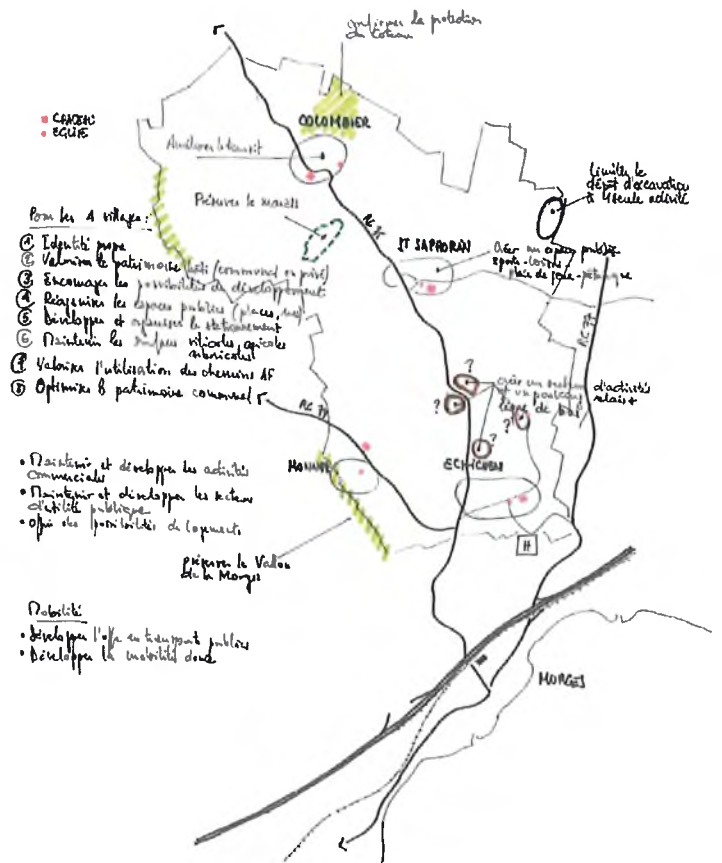
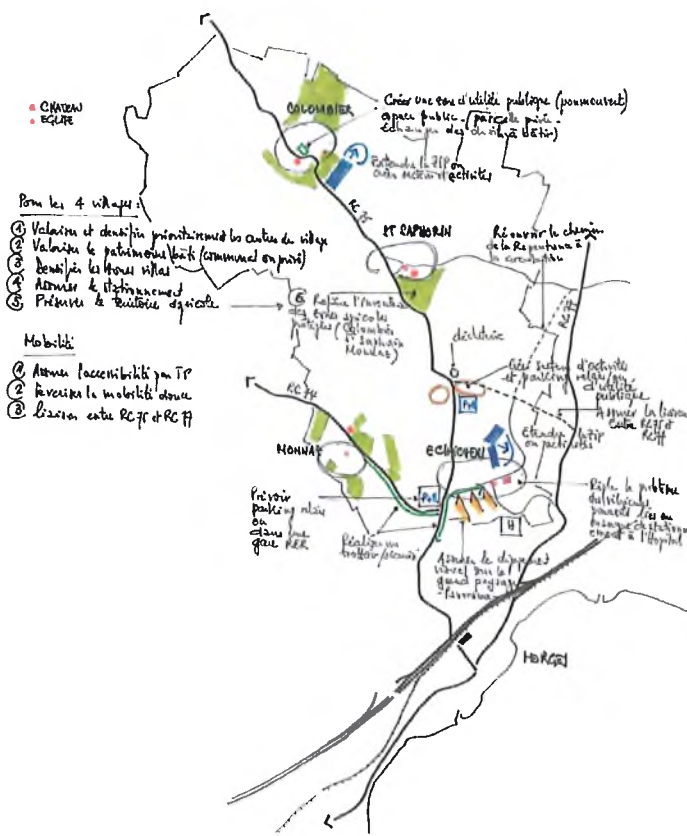
Plan spécial : certains secteurs sont concernés par un PPA (plans partiels d'affectation) ou un PQ (plans de quartier), définissant des règles spécifiques pour une portion réduite du territoire.

Seule l'ancienne commune d'Echichens possède un PDCom (plan directeur communal) ; la révision de cet outil n'étant plus exigée légalement, il n'a pas été nécessaire d'élaborer un nouveau PDCom pour l'entité fusionnée. Le PDCom actuel reste ainsi en vigueur : celui-ci lie les autorités entre elles mais n'est pas opposable aux tiers.

3. DÉMARCHE ET HISTORIQUE

Le 11 juin 2015, le Conseil communal a approuvé le préavis N° 06/2015 de la Municipalité « Demande d'un crédit extra budgétaire de CHF 250'000.00 pour élaborer le PDCom, le PGA et le règlement de la police des constructions ». Ce montant a été complété en décembre 2023 avec l'acceptation d'un crédit complémentaire de CHF 150'000.- (Préavis 06/2023) pour terminer le projet qui répond désormais à la nouvelle terminologie des planifications urbanistiques communales.

Les premières études ont été initiées en octobre 2015, sous la forme d'une démarche participative avec la Municipalité et un groupe d'intérêt, composé notamment de membres du Conseil communal.



Les échanges nourris et constructifs ont permis de mettre en place la vision communale (projet de territoire à l'horizon 2030-2040). Les enjeux identifiés à l'époque restent d'actualité. Ils ont permis d'orienter l'élaboration du PACom :

- maintien et préservation de la qualité de vie :
 - préservation de l'identité rurale de la commune "hors" développement de l'agglomération ;
- garantie d'un développement équilibré, soutenable et durable de la commune :
- redimensionnement de la zone à bâtir aux besoins des 15 prochaines années (conformité à la LAT) en matière de logements, d'équipements publics et de loisirs, d'activités

économiques, tout en assurant la pérennité et la valorisation du patrimoine bâti et du paysage ;

- optimisation des déplacements ;
- poursuite et renforcement des collaborations intercommunales.

Entre 2016 et 2017, dans l'attente de la mise en vigueur de la révision du plan directeur cantonal (PDCn) et de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), la Municipalité d'Echichens a décidé d'interrompre les études. Celles-ci ont repris en mars 2018, notamment concernant le dimensionnement de la zone à bâtir de la commune. En effet, c'est au cours de ce processus de révision du cadre normatif cantonal que le statut de la commune d'Echichens a changé pour devenir surdimensionnée. Dans ce contexte, plusieurs négociations ont eu lieu avec les services cantonaux afin de limiter le dézonage imposé sur le territoire communal. Cette problématique du redimensionnement est détaillée au chapitre 4.1.

Après avoir été soumis à l'examen préliminaire et à l'examen préalable des services cantonaux, le plan et son règlement ont été mis à l'enquête publique du 24 mai au 22 juin 2023. Cette enquête publique s'est soldée avec 28 oppositions dont 5 ont été retirées. Il est répondu aux 23 oppositions restantes dans le présent préavis.

Calendrier des étapes de la procédure d'établissement du PACom :

2015-2018	<ul style="list-style-type: none">▪ atelier de travail avec la Municipalité et groupe d'intérêt▪ élaboration du projet de territoire, y.c. projet de redimensionnement de la zone à bâtir▪ coordination du projet avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL/ex-SDT)
janvier 2019	transmission du rapport d'examen préliminaire à la DGTL <i>(y.c. proposition de territoire urbanisé et bilan du dimensionnement de la zone à bâtir)</i>
mai 2019	préavis cantonal à la suite de l'examen préliminaire <i>demandes de modifications du territoire urbanisé, adaptation du bilan et du projet de dimensionnement de la zone à bâtir</i>
juillet 2019	envoi de la demande de subventionnement à la DGTL
septembre 2019 - octobre 2020	<ul style="list-style-type: none">▪ séances de coordination avec la DGTL, la DGIP (Direction générale des immeuble et du patrimoine) et la DGE (Direction générale de l'environnement), selon préavis d'examen préliminaire▪ élaboration et transmission du dossier pour examen préalable
mars 2021	préavis cantonal suite à l'examen préalable
mars 2021 – décembre 2022	adaptation du dossier à la suite de l'examen préalable
novembre 2021	séance de coordination avec la DGTL et DGIP <i>thématiques du dimensionnement de la zone à bâtir et de la prise en compte des enjeux patrimoniaux</i>

<i>février 2023</i>	information aux propriétaires indiquant que la Municipalité peut désormais refuser tout projet qui pourrait compromettre la planification envisagée
<i>mars 2023</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ présentation de l'état d'avancement du PACom à la commission du Conseil communal ▪ courrier adressé aux propriétaires concernés par une modification de leurs droits à bâtir
<i>avril 2023</i>	séance d'information publique
<i>avril 2023 - mai 2023</i>	rencontres avec les propriétaires concernés par une modification de leurs droits à bâtir
<i>mai 2023</i>	validation du dossier du nouveau plan d'affectation communal par la Municipalité
24 mai au 22 juin 2023	enquête publique du dossier de PACom
<i>octobre 2023 – novembre 2023</i>	séances de conciliation avec les opposants
<i>décembre 2023</i>	<p>séance avec la commission du Conseil communal concernant le Préavis N° 06/2023 relatif à un crédit complémentaire de CHF 150'000.- pour le projet de révision du PACom</p> <p>approbation de ce crédit par le Conseil communal</p>

Pour ce projet, la Municipalité s'est appuyée sur l'expertise des spécialistes suivants :

- Bureau d'urbanisme GEA Vallotton et Chanard SA : mandataire principal
- Me Jacques Haldy, avocat : conseils et défense juridiques
- Bureau BBHN, ingénieurs et géomètres officiels : fourniture et authentification du plan cadastral de base ainsi que de la constatation de la nature forestière en coordination avec l'Inspecteur forestier
- Bureau CSD ingénieurs SA : retranscription des dangers naturels

4. LA RÉVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

4.1. DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR

4.1.1. CADRE LÉGAL

Comme expliqué précédemment, la commune d'Echichens est considérée comme « surdimensionnée » au sens du Plan directeur cantonal depuis 2018. La réduction de ce surdimensionnement – soit la réduction des droits à bâtir – constitue l'un des enjeux importants de la révision du PACom.

Une commune est considérée comme surdimensionnée lorsque ses capacités d'accueil en nouveaux habitants sont plus élevées que ses besoins communaux pour les 15 prochaines années. Ces notions sont précisées à l'échelle cantonale par la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn) : les communes ont droit à une croissance annuelle donnée pour la période allant de 2015 à 2036 en fonction de leur typologie (agglomération, centre régional, centre local, localité à densifier, village et quartier hors centre). L'accessibilité aux principaux équipements, services et arrêts de transports publics est l'un des critères permettant de définir la typologie d'une commune.

La commune d'Echichens étant partiellement située dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges, cette petite partie (principalement le quartier "En Grassiaz"), est conforme aux planifications supérieures et ne nécessite pas de modification des droits à bâtir. Pour le reste du territoire, qualifié de « hors centre », la commune d'Echichens bénéficie d'un taux de croissance annuel déterminé par le PDCn de 0.75%, soit une population maximale de 2952 habitants en 2036. La différence entre la population maximale admise à l'horizon de la planification (2036) et la population au moment du bilan (2015), détermine le besoin en habitants, qui est de 279 habitants pour Echichens.

Le dimensionnement autorisé est ensuite calculé en mettant en relation cette donnée démographique avec la capacité des zones à bâtir communales, qui est calculée de la manière suivante, selon la méthode cantonale vaudoise :

- d'une part, les « réserves », qui concernent les parcelles non ou partiellement bâties, pouvant accueillir un ou plusieurs nouveaux bâtiments, dont la surface bâtie déterminante est d'au minimum 150 m². Les réserves comptent à 100%.
- d'autre part les potentiels de densification qui concernent les parcelles ne pouvant pas accueillir de nouveaux bâtiments, mais dont la surface de plancher réglementaire (autorisée par le plan d'affectation) n'a pas été totalement réalisée. Les potentiels sont comptabilisés à hauteur d'un tiers, considérant que le solde ne sera pas totalement exploité à l'horizon de planification de 15 ans.

Ainsi, la capacité d'accueil des zones à bâtir communales correspond à la différence entre la surface de plancher déterminante (SPd) possible selon le règlement en vigueur et la surface de plancher déjà réalisée, en considérant une moyenne de 50 m² de SPd par habitant.

Finalement pour Echichens, la surcapacité d'accueil avant révision du PACom s'établit à 398 habitants avant révision (*cf tableau récapitulatif ci-après*).

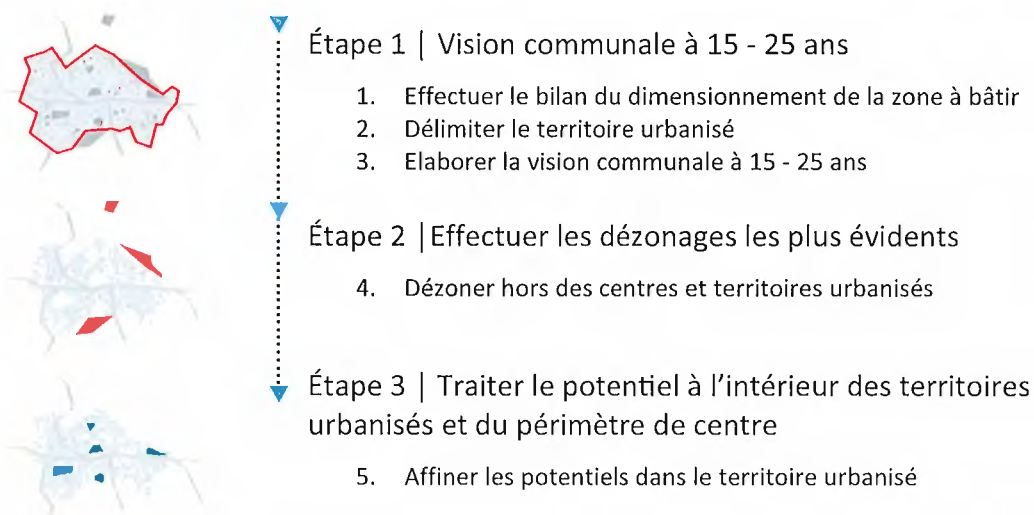
Tableau récapitulatif du redimensionnement de la zone à bâtir

<i>Informations de base</i>	<i>Population de référence (au 31.12.2015)</i>	2550 hab
	<i>Population au moment du bilan (au 31.12.2017)</i>	2673 hab
	<i>Taux de croissance annuel autorisé</i>	0.75%
	<i>Nombre d'années séparant l'année de référence du bilan (2015) et l'horizon de planification (2036)</i>	21
	<i>Population maximale en 2036 : $2'550 + (2'550 \times 0.75\% \times 21)$</i>	2952 hab
	<i>Besoins au moment du bilan : 2952-2673</i>	279 hab
<i>Avant révision</i>	<i>Réserves</i>	518 hab
	<i>Potentiel de densification (1/3 pris en compte)</i>	159 hab (1/3 de 477)
	<i>Total</i>	677
	<i>Surcapacité d'accueil : (677-279)</i>	398 hab
<i>Après révision</i>	<i>Réserves</i>	219 hab
	<i>Potentiel de densification (1/3 pris en compte)</i>	80 hab (1/3 de 243)
	<i>Total</i>	299
	<i>Surcapacité d'accueil après révision (299-279)</i>	20

4.1.2. MESURES DE RÉDUCTION DE LA ZONE À BÂTIR

La commune est tenue de mettre en œuvre les mesures prévues par la loi. Dans son approche, la Municipalité a cependant cherché à atténuer autant que possible l'impact sur les propriétaires fonciers.

La démarche de redimensionnement de la zone à bâtir a été réalisée selon le processus schématisé ci-dessous :



Les mesures suivantes ont ainsi été prises :

- Dézoner prioritairement les parcelles propriété de la commune non dévolues à des projets d'utilité publique
- Dézoner des parcelles ou portions de parcelles libres de construction depuis 15 ans au moins et situées à l'extérieur du territoire urbanisé
- Maintenir des densités réalisables par parcelle selon les droits à bâtir en vigueur
- Réduire les droits à bâtir des noyaux historiques des villages, dans l'objectif général de préserver les qualités du patrimoine bâti et des espaces extérieurs.

4.1.3. SURDIMENSIONNEMENT INCOMPRESSIBLE

Les mesures prises par la Municipalité ne permettent pas d'atteindre les chiffres visés selon le PDCn. Cependant, après un examen détaillé des réserves et des potentiels constructibles, il n'y a guère de marge de manœuvre, en regard notamment des permis de construire délivrés conformément au droit actuel, et pour ne pas aller à l'encontre des principes de la législation en matière d'aménagement du territoire.

La Municipalité considère ainsi que le surdimensionnement de 20 habitants après révision (cf tableau récapitulatif), tel que mis à l'enquête, est résiduel et incompressible et que le redimensionnement a été effectué en conformité avec la LAT.

4.2. DOCUMENTS DU PLAN D'AFFECTATION ET PRINCIPALES MODIFICATIONS

La révision du PACom ne s'est pas limitée au redimensionnement de la zone à bâtir. Elle doit également permettre d'harmoniser les pratiques relatives à l'aménagement du territoire, ainsi que les demandes de permis de construire pour l'ensemble du territoire communal. Cela simplifiera la pratique et garantira une équité de traitement pour les propriétaires.

Le PACom doit également veiller à respecter les objectifs d'aménagement du territoire édictés par la Confédération et le Canton, notamment en matière de préservation du patrimoine bâti, de sauvegarde des milieux naturels et de maintien des surfaces d'assolement. Les villages de Colombier et Saint-Saphorin-sur-Morges faisant partie de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), le PACom prévoit ainsi des exigences accrues de qualité et d'intégration pour préserver ces sites.

À cela s'ajoutent d'autres objectifs principaux :

- l'affectation des quatre villages historiques selon une même réglementation (zone centrale 15 LAT) et établissement de plans de détail ;
- le regroupement des six zones villas en une seule zone d'habitation de très faible densité 15 LAT ;
- la définition des différentes zones affectées à des besoins publics 15 LAT (destination, etc.) ;
- l'abrogation d'une grande partie des plans spéciaux sis sur le territoire communal ;
- la restitution de la zone intermédiaire à la zone agricole et viticole 16 LAT ;
- la redéfinition de la protection d'une partie de la zone agricole pour préserver les vues sur les villages ;
- la création d'une zone de site construit protégé 17 LAT pour certains ensembles patrimoniaux hors du territoire urbanisé ;
- la mise en conformité selon la nouvelle directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2).

Ces différents enjeux sont décrits en détails dans le rapport justificatif selon l'article 47 OAT, qui fait partie du dossier d'enquête.

Les sous-chapitres suivants décrivent les différents documents qui composent le dossier du plan d'affectation communal.

4.2.1. PIÈCES DU DOSSIER DE PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

Le dossier du PACom est formellement constitué des pièces suivantes :

- le plan d'affectation communal (à l'échelle 1:5'000) définissant le périmètre sur lequel s'applique le règlement, les zones d'affectation ainsi que les contenus superposés ;
- les plans de détail des zones centrales 15 LAT (échelles 1:10'000) d'"Echichens", "Colombier", "Saint-Saphorin-sur-Morges", "Monnaz", précisant les prescriptions s'appliquant à ces zones ;
- le règlement du PACom ;
- les plans de constatation de la nature forestière ;
- le rapport 47 OAT et ses annexes

4.2.2. LE PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL ET PLANS DE DÉTAIL DE LA ZONE CENTRALE DES QUATRE VILLAGES

Le plan d'affectation communal (1:5'000) subdivise le territoire communal concerné par son périmètre en zones d'affectation (certains secteurs, en blanc sur le plan d'affectation restent concernés par les plans en vigueur ; voir ch. 4.2.6). Les principales zones sont décrites ci-dessous :

- **Zone centrale 15 LAT** : Les quatre noyaux historiques des villages de Colombier, Echichens, Monnaz et Saint-Saphorin-sur-Morges ont été affectés en zone centrale 15 LAT et font l'objet de plans de détail, qui permettent d'uniformiser les règles de construction pour les quatre villages, dans un souci d'équité de traitement.

Ces plans de détail règlent l'aménagement et l'organisation de ces secteurs sensibles du territoire communal, vu leurs qualités patrimoniales et spatiales. Cette réglementation spécifique a pour but de :

- préserver les qualités spatiales et le caractère des rues, des espaces cours, des aménagements extérieurs et paysagers ;
- respecter la typologie de l'architecture villageoise, la volumétrie générale, les proportions et la forme des bâtiments ;
- harmoniser le caractère, la répartition, les couleurs, dimensions, proportions et rythmes des pleins et des vides des façades ;
- privilégier les couleurs et matériaux traditionnels (petites tuiles plates en terre cuite à recouvrement, murs crépis à la chaux, etc.) avec une nature et mise en œuvre identiques ou analogues à celles des constructions anciennes existantes ;
- assurer l'homogénéité des toitures, en particulier celles fortement exposées aux vues.

Comme évoqué précédemment, les droits à bâtir des zones centrales ont été réduits, dans l'objectif général de préserver les qualités du patrimoine bâti et des espaces extérieurs des anciens villages, notamment de certains jardins ICOMOS. Sur l'ensemble des parcelles, les constructions situées en aire des bâtiments (à conserver, à améliorer ou autres) peuvent être maintenues, agrandies de manière minime (voire reconstruites) et transformées dans les volumes existants. Les densités de la zone centrale 15 LAT permettent la création d'habitats collectifs, garantissant une utilisation optimale du sol.

Les limites des constructions sont définies au travers des plans de détails, avec pour but :

- Le maintien des constructions existantes construites aux abords des axes routiers ;
- La sécurité routière ;
- La qualité des espaces non bâtis aux abords de axes routiers.

En outre, les limites des constructions nouvelles abrogent toutes les dispositions antérieures qui leur sont contraires.

- **Zone de site construit protégé 17 LAT** Cette zone concerne le château de Monnaz et le site de Bel-Air à Echichens, c'est-à-dire les ensembles bâtis majeurs situés hors du territoire urbanisé mais nécessitant un renforcement de leur protection au sens de l'article 17 LAT en raison de leurs valeurs patrimoniales. L'habitation est autorisée dans les volumes bâtis existants. Les projets de transformation ou de reconstruction devront faire l'objet d'une autorisation spéciale
- **Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT** : Des bâtiments résidentiels sans lien avec les villages historiques y ont été intégrés. Le règlement fixe un IUS de 0.7, qui correspond à la situation construite pour la majorité des parcelles concernées. Les densités de la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT permettent la création d'habitats collectifs, garantissant une utilisation optimale du sol.
- **Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT**. Des bâtiments résidentiels sans lien avec les villages historiques y ont été intégrés. Le règlement fixe un IUS de 0.21, 0.25 et 0.28, conformément aux droits à bâtir des différentes planifications préexistantes (seule une part réduite de l'ancienne zone villa de Colombier voit son indice passer de 0.25 à 0.28 afin d'uniformiser le traitement de cette zone).
- **Zone affectée à des besoins publics** : Les zones affectées à des besoins publics 15 LAT et 18 LAT correspondent aux affectations et usages en vigueur. Les secteurs du PACom dont les droits à bâtir offrant des potentiels constructibles sont maintenus ; il s'agit des sites du Pontet et de Bellicot, ainsi que du périmètre de la déchetterie En Arénaz. Par rapport à l'ancienne réglementation, des droits à bâtir ont été réduits sur les parcelles non utilisées et sans projet depuis plus de 15 ans, en raison du surdimensionnement de la commune en les affectant dans la présente zone (parcelle 1346 du PQ les Ouchettes à Colombier)
- **Zone de verdure 15 LAT** : Inconstructible, elle est destinée aux espaces de verdure et confirme les actuelles zones vertes en vigueur. Certaines parcelles bâties et sans projet depuis plus de 15 ans ont été affectées en zone de verdure 15 LAT afin de réduire le surdimensionnement communal, si celle-ci sont située au sein du territoire urbanisé.
- **Zone agricole 16 LAT**: Concerne la majorité du territoire communal et a pour but de garantir les activités agricoles. Elle a été adaptée de manière marginale afin de correspondre à l'usage réel du sol. Comme pour la zone verdure, certaines parcelles non utilisées et sans projet depuis plus de 15 ans ont été affectées en zone agricole, si celle-ci sont situées en bordure du territoire urbanisé.
- **Zone viticole 16 LAT** : Des adaptations ont été faites pour correspondre à l'usage existant.
- **Zone agricole protégée 16 LAT** : Conformément aux prescriptions au projet de territoire établi en amont de l'élaboration du PACom, celui-ci prévoit une zone agricole protégée 16 LAT aux abords des noyaux bâtis, dans le but de préserver les vues sur et depuis les villages. Elle est en principe inconstructible : seules les constructions en relation avec l'affectation selon le droit fédéral pourraient être autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un

traitement soigné respectant l'objectif de la zone. Elles ne préteritent dès lors pas les exploitations agricoles existantes concernées.

- **Zone viticole protégée 16 LAT** : elle reprend les mêmes buts que la zone agricole protégée. Elle est inconstructible à l'exception des capites de vigne.

4.2.3. LE RÈGLEMENT DU PLAN D'AFFECTATION

Le Règlement du plan d'affectation communal (RPACom) a été restructuré et intègre, en un seul document, les dispositions relatives à l'ensemble des zones du territoire. La modification de la structure du RPACom a été entreprise, dans le but de positionner les aspects généraux de l'ensemble du territoire communal, préalablement aux aspects spécifiques des différentes zones concernées. L'organisation du RPACom est la suivante :

- **Titre I - Dispositions préliminaires** : traite des généralités qui introduisent le règlement par des dispositions non constructives ;
- **Titre II - Règles générales applicables à toutes les zones** : traite des dispositions environnementales et paysagères, de la protection du patrimoine bâti, des outils de calcul, des dispositions constructives concernant l'ensemble du territoire, etc.
- **Titre III - Règles propres à chaque zone** : traite des valeurs quantitatives et des dispositions constructives de 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.

Le RPACom tient compte de l'évolution du dispositif législatif (lois cantonales, fédérales et ordonnances). Il permet de garantir un développement du territoire cohérent et respectueux des caractéristiques communales, tout en offrant des possibilités de développement en adéquation avec les perspectives cantonales et fédérales d'aménagement du territoire.

Les nouvelles dispositions ne remettent pas en question le droit acquis par les constructions et aménagements existants, qui seraient contraire aux dispositions du PACom : la mise en conformité des parcelles concernées par le PACom ne doit être faite qu'en cas de nouvelles construction ou de permis de construire.

4.2.4. PLAN DE CONSTATATION DE LA NATURE FORESTIÈRE

La constatation de la nature forestière est assurée pour les zones à bâtir bordées de forêt. Les plans sont établis sur 8 secteurs par le bureau de géomètre BBHN, en coordination avec l'Inspecteur forestier et reportés à titre indicatif sur le plan du PACom :

- Secteur 1 - Route de Vullierens
- Secteur 2 - Chemin d'Echavornaz
- Secteur 3 - Bel Air
- Secteur 4 - Château – Route du Village
- Secteur 5 - Route du Bois
- Secteur 6 - La Gottettaz
- Secteur 7 - Le Grand Record
- Secteur 8 - Covatanne

4.2.5. RAPPORT JUSTIFICATIF SELON L'ART. 47 OAT

Rédigé à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation du PACom et du public, ce rapport a été mis en consultation lors de la mise à l'enquête du PACom. 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 détaillés. Des informations concernant la conformité avec les lois et les planifications supérieures (LAT, PDCn, ...) y sont présentés. Il précise aussi les intentions de la Municipalité, les modifications du statut du sol, les nouvelles affectations des zones, un historique des démarches et les coordinations qui ont été menées. Ses annexes détaillent les éléments pris en compte dans l'élaboration du dossier ainsi que le préavis d'examen préalable des Services cantonaux.

4.2.6. ABROGATIONS

L'entrée en vigueur du nouveau PACom abrogera dans son périmètre partiellement ou complètement les documents suivants (les secteurs non affectés par le PACom resteront donc régis par l'affectation en vigueur) :

Pour l'ancienne entité territoriale de Colombier :

- le plan général d'affectation du 12 novembre 2003 et son règlement
- le plan de quartier "Les Ouchettes" du 6 mars 1996 et son règlement
- le plan partiel d'affectation de Colombier-Village du 12 novembre 2003 et son règlement

Pour l'ancienne entité territoriale d'Echichens :

- le plan des zones du 19 octobre 1983 et son règlement, ainsi que leurs modifications
- le plan d'extension fixant la limite des constructions du 19 juillet 1989
- le plan partiel d'affectation "En Champanel" du 1er mars 1991 et son règlement
- le plan partiel d'affectation "Création d'une zone d'équipement public B" du 6 septembre 1991 et son règlement

Pour l'ancienne entité territoriale de Monnaz :

- le plan général d'affectation du 4 mars 2005 et son règlement, ainsi que leurs modifications
- le plan de quartier "Au Village" du 23 septembre 1988 et son règlement
- le plan de quartier "En Tornafou" du 30 octobre 1992 et son règlement
- le plan partiel d'affectation "Village Ouest" du 23 août 1999 et son règlement ;

Pour l'ancienne entité territoriale de Saint-Saphorin-sur-Morges :

- le plan des zones du 22 avril 1987 et son règlement du 10 octobre 1990, ainsi que leurs modifications ;
- le plan partiel d'affectation du village du 26 novembre 1993 et son règlement ;
- le plan partiel d'affectation "En Arénaz" du 19 janvier 1994 et son règlement ;
- le plan de quartier "Echavorne" du 10.11.2006 (ce plan est abrogé partiellement ; cf ci-dessous)

Les plans suivants, affectant la zone à bâtir, en vigueur sur le territoire de la commune, sont maintenus, totalement ou partiellement :

Plan (date d'approbation)	Explication
PQ Echavorne (10.11.2006)	Maintenu partiellement sur la portion de zone à bâtir car définit des dispositions très détaillées. Les droits à bâtir y sont en outre épuisés.
PPA Au Gerdil (17.08.1999)	Les constructions sont récentes et les droits à bâtir sont définis de manière trop détaillée pour être retranscrits au sein du PACom. Les droits à bâtir y sont en outre épuisés.
PQ Les Lieutenantes (06.11.1997)	
PPA Au bon - En fornet (13.11.2014)	Les planifications sont récentes et les droits à bâtir y sont pleinement réalisés.
PPA En Grassiaz (14.11.2014)	
PA Au Gerdil (28.08.2019)	
PQ parcelle 47 "Silo" (08.05.2002 et modification du 02.06.2004)	Les planifications sont récentes et définissent des zones d'utilité publiques non remises en question dans le cadre de la présente planification. En outre, les projets y sont en cours de développement. Ils sont complètement maintenus, à l'exception d'une portion mineure du PA Pestalozzi qui est intégrée au PACom (zone Bellicot).
PPA La Vuadache (31.10.2007)	
PQ Cité radieuse (04.12.2018)	
PA Ecole Pestalozzi 2 (14.07.2020)	
PPA créant une zone spéciale pour porcherie industrielle (19.08.1987)	Définit une destination et des droits à bâtir trop détaillés pour être retranscrits au sein du PACom
PPA Broye - zone spéciale de dépôt de matériaux d'excavation (09.05.2014)	Planification récente définissant une destination spéciale, non retranscrite dans le PACom.
Hameau "En Mont de Vaux" (19.10.1983)	Les droits à bâtir sont définis de manière trop détaillée pour être retranscrits au sein du PACom. Un projet est en outre en cours de développement sur le secteur.
PPA La Revettaz (12.08.1997)	Le secteur fait l'objet d'une planification de détail en cours d'élaboration

5. MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET TRAITEMENT DES OPPOSITIONS

5.1. PROCÉDURE

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 24 mai au 22 juin 2023 (art. 38 LATC), a soulevé 28 observations et/ou oppositions. Sur les 28 oppositions déposées, 5 ont été retirées, 4 à la suite des séances de conciliation, la cinquième à la suite d'une décision de la CDAP.

Les séances de conciliation ont eu lieu pendant les mois d'octobre et novembre 2023 (art. 40 LATC). Les opposants et leur éventuel conseil ont été entendus dans le cadre d'une séance de conciliation par une délégation municipale accompagnée, si nécessaire par l'urbaniste et l'avocat-conseil.

Les oppositions, les procès-verbaux des séances de conciliation, ainsi que leurs éventuelles annexes ont été présentés à la commission du Conseil communal et mis à disposition de l'ensemble des membres du corps délibérant en format numérique, ainsi qu'en version papier à l'administration communale.

La Municipalité reprend, ci-après, de manière résumée les oppositions et/ou observations formulées à l'encontre du plan et son règlement et soumet des propositions de réponses au Conseil communal (art. 42 LATC). Elles sont traitées dans l'ordre de leur date de réception.

En cas de levée des oppositions, la notification de leur levée est faite par le Département parallèlement à la notification de la décision d'approbation. Ces décisions sont susceptibles de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

5.2. PROPOSITIONS DE RÉPONSES AUX OPPOSITIONS

En préambule, la Municipalité précise que les plans d'affectation communaux doivent être désormais régulièrement révisés et qu'ils doivent comprendre la planification des projets à réaliser dans les 10 à 15 ans (lire chapitre 2). De fait, le PACom n'a pas la capacité de reconduire des droits excédentaires à bâtir en l'absence de projet et/ou d'intention manifeste.

Bon nombre d'oppositions émanent de propriétaires qui perdent des droits à bâtir et reprochent un manque de concertation dans les perspectives de développement de la commune alors que l'étude du PACom, démarrée en 2015, a fait l'objet de multiples communications publiques et d'informations régulières au Conseil communal.

Tenant compte d'une stabilité de la planification et d'une adaptation au changement, le surdimensionnement de +398 équivalents habitants a été réduit à +20 habitants. Dans la mesure où ce surdimensionnement est incompressible, nous pouvons considérer que l'objectif du plan directeur cantonal (PDCant) est raisonnablement atteint (cf. rapport 47 OAT décrit au point 4.2.5).

Suivant la mesure A11 pour coordonner la mobilité, l'urbanisation et l'environnement, voici un rappel des principes appliqués pour le redimensionnement de la zone à bâtir et le développement vers l'intérieur :

- Réaffecter les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement.
- Dézoner les franges de la zone à bâtir, en priorité les terrains ayant la qualité SDA.
- Traiter les petites zones à bâtir (dézoner espaces non-bâties, voire bâties).
- Affecter en zone agricole ou de verdure les espaces vides.
- Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti.
- Assurer la disponibilité des terrains libres de construction.

Ces principes sont valables pour autant que des projets ne soient pas engagés ou estimés nécessaires à la planification.

5.2.1. OPPOSITION DE MME ET M. RUTH ET ANDRÉ BOVAY & CONSORTS

- 1. L'opposition dénonce des inégalités de traitement entre zones villages et zones villas entraînant de fortes disparités dans les constructions.*
- 2. L'opposition reproche également l'absence de directives concernant les équipements de distribution et de collectage publics ainsi que l'acquisition de ces équipements par la collectivité en vue d'une meilleure gestion.*

Réponse de la Municipalité

1. La commune d'Echichens est surdimensionnée au sens du plan directeur cantonal. Elle se trouve dans l'obligation de réduire la capacité des zones à bâtir non-utilisées à ce jour (cf. rapport 47 OAT). Suivant les principes édictés par l'Etat de Vaud, le surdimensionnement communal a ainsi été ramené de +398 équivalents habitants à +20 habitants avec le nouveau PACom.

De fait, seuls les propriétaires n'ayant pas utilisé leur droit à bâtir sont désormais touchés par ces restrictions.

À noter que l'Indice d'utilisation du sol (IUS) actuellement en vigueur dans les zones villas doit être maintenu pour les parcelles non touchées par ces restrictions.

Les zones ont été traitées en fonction du développement urbain existant, avec des règles spécifiques établies dans des plans détaillés, notamment pour les zones villageoises, qui comprennent généralement des fermes historiques.

Le traitement des zones d'habitations de très faible densité 15 LAT (anciennes zones villas) a permis d'harmoniser les règles constructives tout en laissant une marge de manœuvre aux propriétaires. La situation acquise reste bien évidemment garantie.

2. L'usage des réseaux souterrains n'est pas réglé par le PACom. La proposition paraît intéressante pour ce qui est de la sécurité et de la qualité des infrastructures.

Les coûts induits de telles acquisitions sont néanmoins loin d'être négligeables et pèseraient lourdement sur les finances publiques. Cette manière de faire impliquerait, par ailleurs, des effets sur les droits fondamentaux à la propriété quant aux expropriations.

En l'état, même si perfectible, le système actuel génère des coûts moindres pour la société y compris pour la correction d'erreurs incombant aux différents distributeurs d'énergie et autres concessionnaires de réseaux.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.2. OPPOSITION DE M. CLAUDE BOVY REPRÉSENTÉ DÉSORMAIS PAR ME KELLER

L'opposition reproche à la Municipalité d'avoir développé le PACom sans concertation préalable n'attribuant qu'une surface habitable de 300 m² pour la parcelle 3309, d'une surface de 1'960 m², alors que les récentes réalisations alentours (parcelles 3437 et 3674) ont bénéficié de droit à bâtir plus importants (CUS de 0,5) de par le règlement actuel.

Réponse de la Municipalité

La commune d'Echichens est surdimensionnée au sens du plan directeur cantonal. Elle se trouve dans l'obligation de réduire la capacité des zones à bâtir non-utilisées à ce jour (cf. rapport 47 OAT). Suivant les principes édictés par l'Etat de Vaud, le surdimensionnement communal a ainsi été ramené de +398 équivalents habitants à +20 habitants avec le nouveau PACom.

L'aire d'implantation des constructions nouvelles et les droits à bâtir restant sur la parcelle 3309 (300 m²) ont été fixés afin de conserver une part importante des droits existants au sein des centres construits, en cohérence avec le tissu bâti existant et l'objectif de préservation des espaces extérieurs des centres villageois, tout en diminuant le surdimensionnement communal.

Le PACom doit se conformer, autant que possible, au plan directeur cantonal suivant une évaluation au cas par cas. De fait, le règlement ne peut prévoir que le maintien des droits actuels ou leur diminution.

Les récentes réalisations sur les parcelles adjacentes ont été traitées sur la base des droits actuels en préservant les espaces extérieurs et le cadre bâti existant.

À la suite de la conciliation, Me Keller, nouvellement mandaté par M. Bovy, a proposé une alternative visant à regrouper l'entier des droits à bâtir sur un périmètre de construction sis sur la construction actuelle. Après analyse, la Municipalité n'est pas entrée en matière sur cette proposition qui nécessiterait par ailleurs une procédure d'enquête complémentaire.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose dès lors de maintenir les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.3. OPPOSITION DE M. ALFRED DURAND, MME ET M. HUGUETTE ET ANDRÉ GAVILLET

- 1. Pour la parcelle 1048 située à Colombier, l'opposition dénonce une réduction de l'attractivité et de sa valeur. Elle fait état d'une lourde imposition fondée précisément sur la capacité de construction perdue.*
- 2. Pour la parcelle 1088 également située à Colombier, l'opposition dénonce de nouvelles contraintes.*

Réponse de la Municipalité

1. La commune d'Echichens est surdimensionnée au sens du plan directeur cantonal. Elle se trouve dans l'obligation de réduire la capacité des zones à bâtir non-utilisées à ce jour (cf. rapport 47 OAT). Suivant les principes édictés par l'Etat de Vaud, le surdimensionnement communal a ainsi été ramené de +398 équivalents habitants à +20 habitants avec le nouveau PACom.

Pour la parcelle N°1048, les droits acquis pour les constructions existantes demeurent. Le PACom colloque le bâtiment existant dans l'Aire des bâtiments à améliorer (art. 53 RPACom). Cette aire est notamment destinée à améliorer les bâtiments existants afin de maintenir les qualités

urbanistiques et historiques des villages. Les bâtiments peuvent être maintenus, entretenus, transformés, agrandis de manière minimale ou reconstruits. La zone est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités moyennement gênantes compatibles (commerces, services, artisanat, activités d'intérêt public, activités liées à l'agriculture, art. 50 RPACom). Les éventuels changements de statut foncier de l'exploitation agricole ne sont aucunement liés à la procédure du PACom.

2. Pour la parcelle N° 1088, le maintien de la situation actuelle n'est pas souhaitable pour le hangar existant qui serait alors figé dans son affectation sans possibilité de création de logement. Le PACom offre la possibilité de créer une construction d'une Surface de Plancher déterminante (SPd) de 400 m². Cette zone est également destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités moyennement gênantes compatibles (commerces, services, artisanat, activités d'intérêt public, activités liées à l'agriculture, art. 50 RPACom).

Cependant, la contiguïté des parcelles peut être interrompue si l'on respecte la distance requise par rapport aux limites, ce qui permet la construction indépendante d'un bâtiment, en évitant ainsi l'exigence de construction simultanée selon l'article 58, alinéa 3 du PACom.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.4. OPPOSITION DE MM. PIERRE ET ARNAUD DURUZ

L'opposition dénonce la mise en place d'une zone agricole protégée 16 LAT, sur les parcelles 2106, 2112 et 2013 situées à Monnaz, susceptible de compromettre la réalisation d'un projet de hangar de faible hauteur nécessaire pour le nettoyage du matériel et maintenir la bonne conformité de l'exploitation.

Réponse de la Municipalité

La zone agricole protégée dans laquelle se situe le secteur en question a pour objectif de sauvegarder les vues sur le village ainsi que le vallon de la Morges. Conformément aux objectifs du plan directeur cantonal, elle est en principe inconstructible mais peut accueillir des activités agricoles, pour autant qu'elles répondent pleinement à cet objectif.

Les constructions et installations agricoles doivent néanmoins faire l'objet d'un traitement soigné, garantissant une bonne intégration préservant le patrimoine paysager et bâti.

Comme évoqué, la construction de grandeur moyenne d'une place de rinçage et d'un hangar à machine semble acceptable moyennant une implantation judicieuse sur le site et d'éventuelles mesures d'accompagnement paysagères tels qu'un rideau arborisé ou autre.

La valeur paysagère du vallon de la Morges est un élément incontournable pour la planification du sol. Il est dès lors difficile de faire du sur-mesure pour des craintes apparemment infondées.

Sur cette base, la Municipalité est convaincue que ce type de projet est compatible avec la zone agricole protégée, qui plus est, s'agissant d'une mise en conformité de l'exploitation agricole. Dans ces conditions, elle entend bien soutenir activement ce projet lorsqu'il se présentera. Les procédures nécessaires, impliquant en particulier l'aval des autorités cantonales, sont bien entendu réservées.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.5. OPPOSITION DE MME KATELYN ET M. YVES GAUSSEN

L'opposition dénonce que la parcelle 165 situées à Echichens, actuellement située en zone agricole passe en zone agricole protégée 16 LAT sans raisons objectives. Elle estime, en outre, que la réglementation actuelle est suffisamment restrictive pour préserver le patrimoine.

Réponse de la Municipalité

La parcelle est actuellement affectée en zone viticole. La portion de la parcelle, plantée en vignes, sera affectée en zone viticole protégée 16 LAT. Le reste de la parcelle sera, quant à lui, affecté en zone agricole protégée 16 LAT.

La zone agricole ou viticole protégée a pour objectif de sauvegarder des vues sur les villages, conformément aux objectifs du plan directeur communal, et peut accueillir des activités viticoles et agricoles.

Pour respecter cet objectif, ces zones sont en principe inconstructibles. Toutefois, les constructions et installations agricoles peuvent y être autorisées si elles font l'objet d'un traitement soigné, garantissant une bonne intégration architecturale, une préservation du patrimoine paysager et bâti ainsi que les vues sur le village.

Le coteau viticole doit ainsi être protégé.

Située hors zone à bâtir la villa existante est soumise aux règles applicables relatives aux situations acquises.

Une protection accrue de la zone porte essentiellement sur les aspects paysagers et ne péjore pas la situation actuelle de manière significative.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.6. OPPOSITION DE MME DOMINIQUE GAY

L'opposition dénonce la suppression des droits à bâtir sur le solde de la parcelle 1252 sise à Colombier. La propriétaire n'a toutefois pas de projet particulier immédiat à réaliser mais elle souhaite que cette zone soit à nouveau constructible dans la prochaine révision du PACom.

Réponse de la Municipalité

La commune d'Echichens est surdimensionnée au sens du plan directeur cantonal. Elle se trouve dans l'obligation de réduire la capacité des zones à bâtir non-utilisées à ce jour (cf. rapport 47 OAT). Suivant les principes édictés par l'Etat de Vaud, le surdimensionnement communal a ainsi été ramené de +398 équivalents habitants à +20 habitants avec le nouveau PACom. La portion de parcelle évoquée, non bâtie, étant située en frange du territoire urbanisé, celle-ci e pouvait être maintenue en zone à bâtir.

Après conciliation, il est pris note que le dézonage prévu par le PACom ne contrecarre pas les projets immédiats de la propriétaire.

L'inscription d'une mention n'est pas possible de même qu'aucune garantie ne peut être faite sur le prochain PACom (horizon 15 ans). La propriétaire devra manifester en temps utile son intention de construire dans le cadre de la prochaine révision du PACom.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.7. OPPOSITION DE MME UTE RÖHRIG LAMPONI ET M. DANIELE LAMPONI

1. *L'opposition demande que la dépendance, ECA B175, soit prise en compte par la nouvelle limite de construction et demande au surplus le droit de clôturer la propriété (avec treillis ou semblable).*
2. *Elle estime que l'article 43, points 3 et 4, pénalise le parking extérieur autorisé par la Municipalité le 12 octobre 2020 (CAMAC n° 195832) qui ne peut pas être déplacé.*
3. *La reclassification partielle de la parcelle 3725, située à Echichens, est contestée car elle passe de la zone villa à la zone centrale 15 LAT dont les règles sont plus strictes.*
4. *L'article 54, point 2 introduit des éléments discrétionnaires non justifiés dans un plan d'affectation permettant à la Municipalité d'autoriser «exceptionnellement» des agrandissements et reconstructions hors du périmètre du bâti existant ; ceci en contradiction des articles 54.1 et 55 RPACom précisant que toute construction doit s'implanter dans l'aire d'évolution délimitée par le plan de détail.*
5. *Le PACom prévoit un déclassement du degré de sensibilité au bruit (DS II à DS III) soit une lutte contre le bruit moins contraignante notamment pour le bruit routier (Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) et de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB)).*
6. *L'opposition relève, en outre, divers points concernant le plan d'affectation de La Revettaz.*

Précision et complément

À la suite de la séance de conciliation, l'opposant nous a fait parvenir ses remarques complémentaires qui sont jointes au dossier.

Il est précisé que Mme la Municipale Jacqueline Botteron, en raison de sa situation de voisinage, s'est récusée pour le traitement de cette opposition.

Réponse de la Municipalité

1. Limite de construction à la route (parcelle N° 3725)

Les limites de construction doivent être inscrites sur les nouveaux plans d'aménagement (cf. Normat 2). Elles sont définies en tenant compte des points durs incontournables tels que les constructions principales à maintenir et réserve les espaces nécessaires aux routes de communication. S'agissant d'une dépendance, soit une construction secondaire légère, il est logique que la limite de construction n'en tienne pas compte.

Cette dépendance peut rester en place. Dans l'hypothèse, peu probable toutefois, où une expropriation intervienne dans le cadre de travaux routiers impératifs et vu la valeur de l'objet, l'indemnisation sera en principe complète (cf. Loi sur l'expropriation), sous réserve cependant de nouveaux travaux qui seraient entrepris (art. 82 LATC).

Par ailleurs, la propriété peut être librement clôturée suivant le respect des règles de construction applicables et du Code rural et foncier.

2. Parking extérieur existant (article 43.3 et 43.4 RPACom)

Le parking extérieur existant est au bénéfice d'un droit acquis par le permis de construire délivré le 12 octobre 2020 par la Municipalité (cf. CAMAC N° 195832).

Le nouveau PACom ne remet pas en question ce droit acquis et ne nécessitera donc pas une quelconque mise en conformité. Néanmoins, les nouvelles dispositions du PACom ainsi que celles du règlement communal de police et la Loi sur les routes (LR) seront applicables dans le cadre d'un nouveau projet nécessitant permis de construire.

3. Reclassification partielle (parcelle N° 3725)

Le territoire urbanisé est une donnée 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.

Dans un souci de cohérence urbanistique et afin de répondre à l'objectif de redimensionnement de la zone à bâtir communale, il n'est pas possible de maintenir des situations particulières dans le PACom. Dans cette logique, c'est bien l'ensemble des parcelles qui doit être rattaché à la zone centrale du futur PACom.

4. Dérogation (article 54.2 RPACom)

L'article 54 RPACom précise que les bâtiments peuvent être entretenus, réparés, transformés, agrandis de manière minimale ou reconstruits. Des dérogations sont possibles pour les agrandissements ou les reconstructions hors de la présente aire (aire des autres bâtiments) à titre exceptionnel. Les dérogations ne peuvent pas contourner l'essence des lois. L'article 85 LATC précise bien, en substance, que des dérogations peuvent être accordées pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. Les critères principaux d'octroi en sont que la dérogation ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. L'article 54.2 du RPACom ne va pas au-delà de ce que prévoit la loi cantonale et permet une flexibilité nécessaire pour traiter les situations particulières.

5. Déclassement du degré de sensibilité au bruit (DS II à DS III)

Le cadastre du bruit est directement lié à l'affectation de la zone. Le DS III est attribué de fait et de droit à la zone centrale de par les multiples activités usuellement admises dans un village. Il s'agit là également d'une mesure valable pour un ensemble.

6. Plan d'affectation La Revettaz

Le Plan d'affectation «La Revettaz» est en cours d'étude. Il n'est donc aucunement rattaché au PACom et fera l'objet d'une procédure distincte le moment venu au sens des articles 34 et ss LATC. Seuls les éléments définis dans le périmètre du PACom tel que soumis à enquête publique peuvent faire l'objet d'une opposition. De fait, cet aspect n'a pas lieu d'être traité dans la présente procédure.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.8. OPPOSITION DE M. BERTRAND LINDER REPRÉSENTÉ PAR ME ADAM KASMI

L'opposition dénonce le changement d'affectation de la portion nord de la parcelle n° 3439 à Saint-Saphorin-sur-Morges en zone verdure.

Elle s'oppose à la nouvelle surface constructible de 500 m² car les conditions de l'article 52 al. 2 let. b LATC ne sont pas réalisées en l'espèce et demande dès lors que la formulation de l'article 125 RPACom sur la disponibilité des terrains soit moins restrictive.

Réponse de la Municipalité

La commune d'Echichens est surdimensionnée au sens du plan directeur cantonal. Elle se trouve dans l'obligation de réduire la capacité des zones à bâtir non-utilisées à ce jour (cf. rapport 47 OAT). Suivant les principes édictés par l'Etat de Vaud, le surdimensionnement communal a ainsi été ramené de +398 équivalents habitants à +20 habitants avec le nouveau PACom.

La portion nord mise en Zone de verdure 15 LAT pose problème pour l'exploitation agricole du propriétaire. La situation existante est toutefois au bénéfice d'un droit acquis et n'est dès lors pas remise en question. Le but de la zone de verdure est de préserver un espace non bâti, avec une surface perméable et végétalisée. Le PACom ne prévoit pas la création d'un parc public sur cette parcelle privée.

La planification du PACom répond aux objectifs de densification fixés pour 2036. Ces objectifs seront réexaminés pour le prochain PACom qui interviendra dans les 15 prochaines années (art. 27 LATC). Cependant, aucune garantie ne peut être donnée aujourd'hui quant à la nature des révisions à venir.

En l'état, le PACom semble offrir la meilleure transition possible pour ce secteur de parcelle dont la destination pourra donc être orientée ultérieurement. En affectant la portion de parcelle en zone de verdure 15 LAT, les possibilités d'une réaffectation lors d'une prochaine révision sont plus grandes qu'en l'affectant en zone agricole 16 LAT.

S'agissant de la disponibilité des terrains et donc du périmètre constructible de 500 m² à l'ouest, l'article 125 PACom précise que la commune doit assurer la disponibilité des terrains non bâtis affectés à la zone à bâtir (art. 15a LAT et 52 LATC). En application du cadre légal cantonal, la Municipalité a choisi d'appliquer les critères les moins restrictifs concernant la garantie de la disponibilité.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.9. OPPOSITION DE MME MARTINE ET M. PATRICK MAGNONI, CHANTAL RAIROUX

Concernant les parcelles 1020 et 1345 situées Colombier, l'opposition demande que « l'aire de dégagement » située dans la zone centrale 15 LATC soit convertie en « aire des aménagements extérieurs » jugée moins restrictive. Elle demande, en outre, si l'article 18 RPACom est applicable pour le mur existant.

Réponse de la Municipalité

L'article 18 du PACom porte sur les anciens murs participant à la qualité spatiale des lieux (clôtures, soutènement des terrasses, etc.). Ils doivent être maintenus dans leur aspect originel et régulièrement entretenus. Le mur bordant le potager n'est pas visible depuis le domaine public. Sauf protection historique particulière, il ne semble pas concerné par l'article 18 PACom.

Le PACom distingue les aires de dégagement (côté cour) des aires des aménagements extérieurs (côté jardin). Les espaces extérieurs sont traités dans la section III du PACom. L'article 68 - Aire de dégagement du PACom porte sur la mise en valeur de l'immeuble et son rapport au domaine public en assurant une transition entre la rue et les bâtiments.

Les règles de l'aire de dégagement semblent en l'état suffisamment souples pour permettre de multiples aménagements sous réserve de leur bonne intégration. Idéalement, le mur existant sera conservé dans les projets à venir.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.10. OPPOSITION DE MME ET M. KARIN ET JEAN-RICHARD MARGOT

Dans la mesure où la commune d'Echichens est surdimensionnée au sens du plan directeur cantonal, la parcelle n° 3689 du village de Colombier ne devrait pas rester constructible tel que prévu dans le PACom, ceci d'autant plus qu'un jugement du tribunal fédéral est attendu.

Les articles 3.1 – 3.3 – 3.5 du PACom applicables notamment pour la protection de la zone agricole et la préservation des vues sur les villages ainsi que les valeurs de l'Inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) doivent être respectés.

Réponse de la Municipalité

Les oppositions 5.2.10 et 5.2.23 poursuivent les mêmes motivations, soit celles d'empêcher la construction d'un petit immeuble d'habitation de 3 logements bénéficiant d'un permis de construire délivré le 6 septembre 2021. Confirmé par la CDAP à la suite d'un premier recours, ce permis a été contesté, pour la deuxième fois, devant le Tribunal fédéral (TF) dont le jugement vient de tomber. Ce jugement a annulé le permis de construire, en considérant que celui-ci avait été délivré sans tenir compte de l'échappée sur le village telle que recommandée par l'ISOS.

Proposition de la Municipalité

Compte tenu de ce jugement du Tribunal fédéral, la Municipalité propose d'admettre l'opposition et de prévoir une enquête complémentaire déclassant la parcelle en zone agricole.

5.2.11. OPPOSITION DE ECG IMMOBILIER REPRÉSENTÉE PAR ME BENOÎT BOVAY

Les points principaux de l'opposition portent sur la parcelle n° 135 de Bel-Air à Echichens et accessoirement la parcelle n° 246 concernée par le nouveau plan d'affectation sur le secteur de la Revettaz en cours d'étude.

L'opposition dénonce la perte de toute possibilité de construire sur la parcelle N° 135 et demande le maintien d'une zone constructible qui ne porterait aucun préjudice dans le secteur.

Réponse de la Municipalité

La commune d'Echichens est surdimensionnée au sens du plan directeur cantonal. La commune est dans l'obligation de réduire sa zone à bâtir. Le PACom se doit de réduire le surdimensionnement communal en supprimant les droits à bâtir préexistants qui n'ont pas été utilisés. Suivant les principes édictés par l'État de Vaud, le surdimensionnement communal a ainsi été ramené de +398 équivalents habitants à +20 habitants.

La parcelle n° 135 est occupée par trois bâtiments portés à l'inventaire et respectivement notés 2,3 et 4 au recensement architectural (ECA 102), et par un jardin ICOMOS. Le PACom prévoit de préserver ces éléments caractéristiques et la grande qualité patrimoniale du lieu. Cette parcelle est régie par les articles 71 et suivant de la Zone de site construit protégé 17 LAT. Compte tenu de ce qui précède, les droits à bâtir restant n'ont pas été reportés dans le PACom. On relèvera au demeurant l'absence de projet concret.

Le Plan d'affectation «La Revettaz» est en cours d'étude. Il n'est donc aucunement rattaché au PACom et fera l'objet d'une procédure distincte le moment venu au sens des articles 34 et ss LATC. Seuls les éléments définis dans le périmètre du PACom tels que soumis à enquête publique peuvent faire l'objet d'une opposition. De fait, cet aspect n'a pas lieu d'être traité dans la présente procédure.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.12. OPPOSITION DE MME MAGALI BUCHILLIER REPRÉSENTÉE PAR ME YASMINE SÖZERMAN

L'opposition dénonce le fait que les parcelles 121 et 531 situées à Echichens perdent toute possibilité d'extension et demande le maintien des règles actuelles. L'opposant imaginait que les droits à bâtir étaient maintenus d'office.

L'opposition met également en avant la problématique de la définition du territoire urbanisé plaçant les parcelles de ses clients en faible densité et l'inégalité de traitement perceptible avec les parcelles voisines, faisant valoir l'application de la mesure A11 ainsi qu'une bonne desserte par les transports publics.

Réponse de la Municipalité

L'étude du PACom, démarrée en 2015, a fait l'objet de multiples communications publiques notamment auprès du Conseil communal.

La commune d'Echichens est surdimensionnée au sens du plan directeur cantonal et est dans l'obligation de réduire sa zone à bâtir. Ceci a d'ailleurs été rappelé par la DGTL dans son préavis d'examen préalable, annexé au rapport 47 OAT, disponible en consultation lors de l'enquête publique.

Selon la mesure A11 du PDCn, la possibilité de développement allouée pour le PACom n'est que de 0.75%. Cette capacité de croissance annuelle est supérieure pour les villes-centres qui devront absorber la densification de population à venir de 100'000 habitants à l'horizon 2030 (1.5 à 1.7%) ; tel n'est pas le cas de la commune d'Echichens dont la desserte en transports publics est certes bonne mais pas suffisante toutefois pour prétendre à une croissance supérieure à 0.75%.

Le surdimensionnement communal a ainsi été ramené de +398 équivalents habitants à +20 habitants avec l'élaboration du PACom, tel que mis à l'enquête. Dans ces conditions, le PACom se doit de restreindre les capacités de développement pour atteindre l'objectif ciblé par la révision.

Le PACom a pour objet de planifier les constructions à venir, pour un besoin avéré, dans un horizon de 10 à 15 ans. Les perspectives de développement et l'identification des besoins sont réexaminées à chaque révision du PACom.

Les droits à bâtir n'ont pas été mis à profit pour les parcelles 121 et 531 alors que les travaux de la révision du PACom ont démarrés en 2015. Dans ces conditions, aucun nouveau droit à bâtir ne saurait être justifié au regard du caractère surdimensionné de la commune, ni aucune densification, qu'elle soit située dans le territoire urbanisé ou non.

La mesure A11 du plan directeur cantonal vise bien une réponse aux besoins à 15 ans. Cela étant, les propriétaires n'ont en outre pas fait état d'un quelconque besoin qui aurait été examiné dans le cadre du PACom si le propriétaire s'était avancé.

L'indice d'utilisation du sol (IUS) pour les parcelles 121 et 531 a été fixé de manière à maintenir la conformité des constructions existantes avec le PACom, tout en diminuant le surdimensionnement communal de la zone à bâtir.

Le périmètre du territoire urbanisé a été établi conformément aux directives cantonales applicables en la matière au moment du dépôt du dossier pour examen préliminaire, en partant du centre

construit historique et en se calant sur des éléments physiques du site (chemins d'accès entre autres).

La planification du PACom répond aux objectifs fixés pour 2036. Ces objectifs seront réexaminés pour le prochain PACom qui interviendra dans les 15 prochaines années (art. 27 LATC). Cependant, aucune garantie ne peut être donnée aujourd'hui quant à la nature des révisions à venir.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.13. OPPOSITION DE ME PHILIPPE REYMOND

L'opposition dénonce le fait que la parcelle 3256 située à Saint-Saphorin-sur-Morges reste colloquée en zone de très faible densité (IUS de 0.25). Cette parcelle aurait pu être rattachée à la zone centrale 15 LAT et offrir ainsi des perspectives de développement plus avantageuses pour le village avec un IUS de 0.50 comme planifié, par exemple, pour les parcelles 3309 et 3674.

Réponse de la Municipalité

La délimitation de la zone centrale 15 LAT est basée sur l'affectation actuelle (pour St-Saphorin-sur-Morges, par le périmètre du PPA du village) ainsi que le caractère villageois du bâti, de son uniformité et de l'usage des espaces extérieurs.

L'ensemble de ces critères explique l'affectation de la parcelle 3256 colloquée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. L'IUS de 0,25 appliqué à cette zone correspond en outre à la mesure d'utilisation du sol en vigueur.

La commune d'Echichens est surdimensionnée au sens du plan directeur cantonal et est dans l'obligation de réduire sa zone à bâtir. Ceci a d'ailleurs été rappelé par la DGTL dans son préavis d'examen préalable, annexé au rapport 47 OAT.

La Municipalité a suivi les principes édictés par l'État de Vaud et fait son maximum afin de réduire l'impact de cette obligation sur les propriétaires. En particulier, les droits à bâtir des parcelles affectées en zone villas ont été maintenus, selon l'exigence de la DGTL (cf. préavis de l'examen préalable).

Aucun nouveau droit à bâtir ne saurait être justifié en regard du caractère surdimensionné de la commune. Le surdimensionnement communal a ainsi été ramené de +398 équivalents habitants à +20 habitants après l'élaboration du PACom.

La parcelle voisine n° 3450 est colloquée dans la zone centrale 15 LAT. Ses droits à bâtir sont toutefois réduits aux volumes construits ainsi qu'à deux périmètres d'extension totalisant 450 m² de Surface de Plancher déterminante (SPd) ; ce qui reste relativement faible en rapport de la grandeur de ces parcelles.

Au vu de ce qui précède, une extension des droits à bâtir sur la parcelle 3256 n'est pas justifiable. L'essentiel étant que les droits à bâtir de cette parcelle soient maintenus.

Pour le surplus, les parcelles 3309 et 3674 sont situées au cœur même du village.

L'étude du PACom, démarrée en 2015, a fait l'objet de multiples communications publiques notamment auprès du conseil communal. Tous les propriétaires sont concernés par la révision du PACom. Par équité de traitement, les procédures d'annonces ont été dûment respectées et il n'est

matériellement pas possible d'alerter personnellement tous les propriétaires ; au risque d'en oublier certains.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.14. OPPOSITION DE M. ET MME NICOLAS ET DIANE FEHLMANN

L'opposition dénonce un manque de concertation et la perte des droits à bâtir actuels pour les parcelles 3622 et 3424. En cela, le PACom condamne des projets de développement en gestation. Cette perte étant assimilée à une expropriation, un dédommagement compensatoire est demandé.

Les opposants remontent, en outre, à la réunification, survenue le 1^{er} juillet 2011, des quatre villages de Monnaz, Saint-Saphorin-sur-Morges, Colombier et Echichens, où ils estiment avoir été trompés, sous-entendant que le village d'Echichens a été privilégié au détriment des trois autres villages.

En préambule, précisons que le déclassement d'un terrain peut intervenir dans un plan d'affectation. Les droits à bâtir disparus ne donnent pas droit automatiquement à une indemnisation. Il s'agit d'une procédure d'expropriation matérielle, le cas échéant distincte et postérieure à la mise en vigueur du PACom.

Les demandes d'indemnisation sont gérées directement par le canton qui a édicté une fiche d'information à cet effet intitulée « *Comment obtenir une indemnisation en cas de déclassement d'un terrain (expropriation matérielle) ?* ». La demande doit être déposée dans l'année qui suit la mise en vigueur du PACom.

Réponse de la Municipalité

L'étude du PACom, démarrée en 2015, a fait l'objet de multiples communications publiques notamment auprès du Conseil communal. Tous les propriétaires sont concernés par la révision du PACom. Par équité de traitement, les procédures d'annonces ont été dûment respectées et il n'est matériellement pas possible d'alerter personnellement tous les propriétaires ; au risque d'en oublier certains.

La commune d'Echichens est surdimensionnée au sens du plan directeur cantonal. Elle se trouve dans l'obligation de réduire la capacité des zones à bâtir non-utilisées à ce jour (cf. rapport 47 OAT). Suivant les principes édictés par l'Etat de Vaud, le surdimensionnement communal a ainsi été ramené de +398 équivalents habitants à +20 habitants avec le nouveau PACom.

Pour ces motifs, les droits à bâtir restant n'ont pas été reportés dans le PACom pour les parcelles N° 3622 et 3424. Au demeurant, aucun projet concret n'a été présenté.

La fusion des quatre communes est antérieure à la révision du PACom. De fait, le PACom n'a pas à tenir compte de l'état des communes avant la fusion de 2011 pour la répartition des nouveaux habitants. Quoiqu'il en soit, l'ajustement des droits à bâtir a été réalisé en fonction des critères d'aménagements édictés par le Canton sans aucun favoritisme. Les aménagistes ont pris soin de répartir les droits à bâtir de manière équitable pour l'ensemble de la commune. Le PACom a pour but d'harmoniser les règlements des constructions pour les quatre villages.

Issue de la politique fédérale, seule la zone du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), située au Sud d'Echichens n'est pas concernée par le surdimensionnement. En raison de cette spécificité particulière, elle doit être traitée différemment. Hormis ce secteur, les quatre villages sont traités de façon similaire, en relevant que les marges de manœuvre des communes sont

restreintes dans la mesure où c'est la DGTL qui est garante de l'application de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et du Plan directeur cantonal (PDCant).

Le redimensionnement n'est pas uniquement basé sur des critères mathématiques. La planification du PACom répond aux objectifs de densification fixés pour 2036. Ces objectifs seront réexaminés pour le prochain PACom qui interviendra dans les 15 prochaines années (art. 27 LATC). Cependant, aucune garantie ne peut être donnée aujourd'hui quant à la nature des révisions à venir.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.15. OPPOSITION DE MME DIANE FEHLMANN

L'opposition dénonce un manque de concertation et la perte des droits à bâtir actuels pour la parcelle 3611, qui est propriété de la famille De Mestral depuis de nombreuses décennies et a toujours été transmises de génération en génération avec pour but de développer cette famille dans le village. Cette perte étant assimilée à une expropriation, un dédommagement compensatoire est demandé.

Les opposants remontent, en outre, à la réunification, survenue le 1^{er} juillet 2011, des quatre villages de Monnaz, Saint-Saphorin-sur-Morges, Colombier et Echichens, où ils estiment avoir été trompés, sous-entendant que le village d'Echichens a été privilégié au détriment des trois autres villages.

Réponse de la Municipalité

L'étude du PACom, démarrée en 2015, a fait l'objet de multiples communications publiques notamment auprès du Conseil communal. Tous les propriétaires sont concernés par la révision du PACom. Par équité de traitement, les procédures d'annonces ont été dûment respectées et il n'est matériellement pas possible d'alerter personnellement tous les propriétaires ; au risque d'en oublier certains.

La commune d'Echichens est surdimensionnée au sens du plan directeur cantonal. Elle se trouve dans l'obligation de réduire la capacité des zones à bâtir non-utilisées à ce jour (cf. rapport 47 OAT). Suivant les principes édictés par l'Etat de Vaud, le surdimensionnement communal a ainsi été ramené de +398 équivalents habitants à +20 habitants avec le nouveau PACom.

En raison de ce qui précède, les droits à bâtir restant n'ont pas été reportés dans le PACom pour la parcelle 3611. Au demeurant, aucun projet n'a été présenté.

La fusion des quatre communes est antérieure à la révision du PACom. De fait, le PACom n'a pas à tenir compte de l'état des communes avant la fusion de 2011 pour la répartition des nouveaux habitants. Quoiqu'il en soit, l'ajustement des droits à bâtir a été réalisé en fonction des critères d'aménagements édictés par le Canton sans aucun favoritisme. Les aménagistes ont pris soin de répartir les droits à bâtir de manière équitable pour l'ensemble de la commune. Le PACom a pour but d'harmoniser les règlements des constructions pour les quatre villages.

Issue de la politique fédérale, seule la zone du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), située au Sud d'Echichens n'est pas concernée par le surdimensionnement. En raison de cette spécificité particulière, elle doit être traitée différemment. Hormis ce secteur, les quatre villages sont traités de façon similaire, en relevant que les marges de manœuvre des communes sont restreintes dans la mesure où c'est la DGTL qui est garante de l'application de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et du Plan directeur cantonal (PDCant).

Le redimensionnement n'est pas uniquement basé sur des critères mathématiques. La planification du PACom répond aux objectifs fixés pour 2036. Ces objectifs seront réexaminés pour le prochain PACom qui interviendra dans les 15 prochaines années (art. 27 LATC). Cependant, aucune garantie ne peut être donnée aujourd'hui quant à la nature des révisions à venir.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.16. OPPOSITION DE M. GERMAIN PERRETEN REPRÉSENTÉ PAR ME VANESSA BENITEZ

L'opposition dénonce l'affectation de la partie Nord-Ouest de la parcelle 1066 à Colombier en zone de verdure 15 LAT susceptible de compromettre les aménagements extérieurs en lien avec la réalisation d'une construction au bénéfice d'un permis de construire entré en force.

Elle demande que l'art. 53 al. 2 PACom précise expressément que les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation.

Réponse de la Municipalité

La séance de conciliation a permis de clarifier les motifs de l'opposition portant en résumé sur les aménagements possibles dans la zone de verdure 15 LAT soit les dégagements de l'immeuble projeté et la réduction des droits à bâtir circonscrits aux périmètres de construction du plan de détail.

La zone de verdure 15 LAT est régie par l'article 108 RPACom. Cette zone est inconstructible, à l'exception notamment de dépendances, des accès, des espaces de sport et autres équipements (art. 39 RPACom, respectivement 39 RLATC). La hachure «vigne cadastrale» n'est qu'indicative.

Les droits à bâtir sont effectivement réduits, afin de répondre à l'objectif de diminution du surdimensionnement de la zone à bâtir communal, mais il demeure trois périmètres de construction de 600 m² de Surface de Plancher déterminante (SPd) soit un total de 1800 m² constructibles. En cela, Me Benitez reconnaît que son opposition est mal fondée s'agissant des points 8 et 9.

Les deux permis de construire délivrés sont compatibles avec les dispositions du PACom. Ils sont donc valables et prolongeables d'une année pour autant que la demande soit présentée dans le délai imparti.

La construction en remplacement du couvert existant est possible dans l'Aire des aménagements extérieurs (art. 69 RPACom). Sa grandeur devra être en adéquation avec le bâtiment principal et son intégration devra être soignée (cf. notamment protection ISOS).

S'agissant d'un éventuel changement d'affectation pour l'aire des bâtiments à améliorer (art. 53 RPACom), l'article 50 est applicable pour l'ensemble de cette zone destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités moyennement gênantes compatibles (commerces, services, artisanat, activités d'intérêt public, activités liées à l'agriculture).

Proposition de la Municipalité

La Municipalité considère avoir répondu aux attentes du propriétaire et propose dès lors de lever son opposition.

5.2.17. OPPOSITION DE MME HUGUETTE ET M. MANUEL RODRIGUEZ

L'opposition dénonce que la parcelle 164, située à Echichens et actuellement située en zone agricole soit colloquée en zone agricole protégée 16 LAT sans raisons objectives. Elle estime, en outre, que la réglementation actuelle est suffisamment restrictive pour préserver le patrimoine.

Réponse de la Municipalité

La parcelle est actuellement en zone agricole. La zone agricole (ou viticole) protégée a pour objectif de sauvegarder des vues sur les villages, conformément aux objectifs du plan directeur communal, et peut accueillir des activités viticoles et agricoles.

Pour respecter cet objectif, ces zones sont en principe inconstructibles. Toutefois, les constructions et installations agricoles peuvent y être autorisées si elles font l'objet d'un traitement soigné, garantissant une bonne intégration architecturale, une préservation du patrimoine paysager et bâti ainsi que les vues sur le village.

Le coteau viticole doit ainsi être protégé.

Située hors zone à bâtir la villa existante est soumise aux règles applicables relatives aux situations acquises.

Une protection accrue de la zone porte essentiellement sur les aspects paysagers et ne péjore pas la situation actuelle de manière significative.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.18. OPPOSITION DE MME JOCELYNE ET M. FRANCKIE ROPRAZ

L'opposition dénonce le changement de l'affectation de la parcelle 124, située à Echichens, susceptible de compromettre l'agrandissement de l'habitation existante.

Les propriétaires ont acheté la maison en 2002 avec l'obtention d'un permis de construire toutefois non réalisé à ce jour, pensant alors pouvoir reporter ce projet dans le temps.

Ils estiment que l'agrandissement toujours projeté n'impactera que faiblement le surdimensionnement et soulignent la taille modeste de leur logement en rapport des standards de constructions actuels et alentours.

Ils souhaitent conserver la possibilité de réaliser l'agrandissement initial projeté en 2002.

Réponse de la Municipalité

L'aire des autres bâtiments prévoit notamment que les bâtiments peuvent être entretenus, réparés, transformés, agrandis de manière minimale ou reconstruits (art. 54 RPACom). Les agrandissements ou les reconstructions hors de la présente aire peuvent être autorisés à titre exceptionnel par la Municipalité.

Sous réserve des procédures applicables et de leur issue, un agrandissement semble donc admissible sur cette base dans la mesure où, tel que proposé, l'agrandissement se limite à la mise aux normes du logement existant d'une surface de plancher moindre (env. 100 m²) en portant sa surface à env. 150 m². Cette surface correspond au standard de surface usuellement admis pour un logement familial.

Un agrandissement de cet ordre semble d'autant plus admissible compte tenu du fait que l'utilisation de la parcelle d'env. 800 m² est moindre. Un projet d'agrandissement dans le sens précité semble ainsi compatible avec les dispositions du PACom, toujours sous réserve des procédures applicables.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.19. OPPOSITION DE M. FRANÇOIS ROULET

L'opposition dénonce que la parcelle 198 située à Echichens, précédemment colloquée en zone d'extension «vieux village», soit mise en zone verdure dans le nouveau PACom.

L'opposant a précisé, lors des séances de conciliation, que la partie de la parcelle non construite actuellement est nécessaire à son exploitation agricole pour le pâturage de son bétail et de ses chevaux, raison pour laquelle il n'a pas mis en valeur ou vendu son terrain, tout en ayant l'intention de le faire à la retraite.

Réponse de la Municipalité

La commune d'Echichens est surdimensionnée au sens du plan directeur cantonal. Elle se trouve dans l'obligation de réduire la capacité des zones à bâtir non-utilisées à ce jour (cf. rapport 47 OAT). Suivant les principes édictés par l'Etat de Vaud, le surdimensionnement communal a ainsi été ramené de +398 équivalents habitants à +20 habitants avec le nouveau PACom.

La parcelle n° 198 a été traitée de la même manière que le reste du territoire communal où les aménagistes ont adapté le zonage sur les affectations et utilisations actuelles. Le surdimensionnement de la commune et la nécessité d'y remédier expliquent le passage en zone de verdure 15 LAT, en relevant qu'aucune intention de construire n'a été au demeurant annoncée.

La zone de verdure a été mise en place dans le nouveau PACom car sa forme longiligne ne permettrait que difficilement une construction.

Cependant, les bâtiments qui restent dans la zone centrale 15 LAT peuvent être conservés et réaménagés dans leur volume construit (voir articles 52 et suivants du RPACom), offrant ainsi des possibilités de développement importantes.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.20. OPPOSITION DE MME GLADYS SPERA ET M. JEAN-CLAUDE ROCHAT

L'opposition dénonce l'abrogation du PQ En Tornafou de Monnaz et l'instauration d'une aire de dégagement dans le PACom, annulant, de fait, toute capacité de construction sur la parcelle 2019.

Réponse de la Municipalité

Après clarification, l'opposant précise qu'il n'a pas l'intention de construire un immeuble mais il s'estime floué par l'abrogation du PQ En Tornafou qui le prive désormais de tout droit à bâtir.

La commune d'Echichens est surdimensionnée au sens du plan directeur cantonal. Elle se trouve dans l'obligation de réduire la capacité des zones à bâtir non-utilisées à ce jour (cf. rapport 47 OAT).

Suivant les principes édictés par l'Etat de Vaud, le surdimensionnement communal a ainsi été ramené de +398 équivalents habitants à +20 habitants avec le nouveau PACom.

En raison de ce qui précède, les droits à bâtir non-utilisés du PQ En Tornafou n'ont pas pu être maintenus dans la mesure où ils ne peuvent pas être justifiés ; au demeurant, aucun projet de construction n'a été présenté.

Le PACom abroge donc le PQ En Tornafou en maintenant toutefois licites les constructions réalisées jusqu'à ce jour.

La parcelle No 2019 qui borde le domaine public est désormais soumise aux règles de l'aire de dégagement (art. 68 RPACom). La partie Sud-est de la parcelle No 2018, quant à elle, est soumise aux règles de l'aire des aménagements extérieurs (art. 69 RPACom). Les règles de ces deux zones sont toutes deux inconstructibles et tendent à distinguer le côté cour, en relation avec le domaine public, et le côté jardin à vocation plus privative.

La planification du PACom répond aux objectifs fixés pour 2036. Ces objectifs seront réexaminés pour le prochain PACom qui interviendra dans les 15 prochaines années (art. 27 LATC). Cependant, aucune garantie ne peut être donnée aujourd'hui quant à la nature des révisions à venir.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.21. OPPOSITION DE MME VIVIANE TOUCHAIS

L'opposition dénonce le déclassement de la parcelle n°1094 située à Colombier en zone agricole protégée 16 LAT interdisant tout projet de construction à venir.

Réponse de la Municipalité

Il est pris note que le dézonage prévu par le PACom contrecarre le projet de mettre à profit l'héritage de l'hoirie.

La commune d'Echichens est surdimensionnée au sens du plan directeur cantonal. Elle se trouve dans l'obligation de réduire la capacité des zones à bâtir non-utilisées à ce jour (cf. rapport 47 OAT). Suivant les principes édictés par l'Etat de Vaud, le surdimensionnement communal a ainsi été ramené de +398 équivalents habitants à +20 habitants avec le nouveau PACom.

Dépourvue de toute construction et située en frange du territoire urbanisé, la parcelle 1094, située à Colombier, répond aux critères édictés par l'Etat de Vaud pour être dézonée afin de réduire le surdimensionnement communal.

Pour ces motifs, les droits à bâtir actuels de la parcelle 1094 doivent être supprimés afin de la rattacher désormais à la zone agricole.

Une nouvelle appréciation pourra intervenir dans le cadre de la prochaine révision du PACom (horizon 15 ans) ou l'opposante pourra manifester en temps utile son intention de construire.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

5.2.22. OPPOSITION DE M. DIDIER WUARCHOZ POUR L'HOIRIE WUARCHOZ

L'opposition dénonce l'immobilisme apparent et le manque d'ambition du PACom dénué de développement, d'accueil de nouveaux habitants et d'amélioration de qualité de vie. Elle dénonce des indices d'utilisation du sol (IUS) disparates, injustifiés et trop bas. Elle regrette, en outre, l'absence de mesures incitatives tendant vers une «densification vertueuse».

Réponse de la Municipalité

La commune d'Echichens est surdimensionnée au sens du plan directeur cantonal (PDCn) et doit dès lors réduire sa capacité à bâtir liée à l'habitation.

Le PDCn définit les taux de croissance annuelle selon le type d'espace. De fait, la commune d'Echichens, catégorisée comme "village et quartier hors centre", ne peut accueillir qu'une croissance maximale de 0.75% de la population depuis 2015. Ainsi les IUS et les possibilités de densification sont établis sur cette base. Les zones d'habitation de très faible densité ne devraient pas être densifiées en priorité.

Suivant les principes édictés par l'Etat de Vaud, le surdimensionnement communal a ainsi été ramené de +398 équivalents habitants à +20 habitants avec le nouveau PACom.

Indice d'utilisation du sol (IUS)

Le RPACom fixe des IUS de 0.21, 0.25 et 0.28 dans les 4 villages, conformément aux droits à bâtir des différentes planifications préexistantes (seule une part réduite de l'ancienne zone villas de Colombier voit son indice passer de 0.25 à 0.28 afin d'uniformiser le traitement de cette zone). Ce maintien a été exigé par la DGTL dans son préavis d'examen préalable annexé au rapport 47 OAT afin de ne pas aggraver le surdimensionnement communal.

Il n'y a donc pas de différence de traitement puisque ces indices correspondent à la situation existante.

A noter toutefois que la Municipalité aurait souhaité unifier cet indice à 0.28 pour harmoniser les zones villas des quatre villages ; cette augmentation de capacité à bâtir n'a finalement pas pu être retenue dans le PACom par la DGTL eu égard au surdimensionnement établi.

Mesures incitatives vers une « densification vertueuse »

La Municipalité veille à une utilisation rationnelle de l'énergie et favorise le recours aux énergies renouvelables.

Le chapitre I des règles applicables à toutes les zones du RPACom traite notamment des dispositions environnementales et paysagères (art. 7 et suivants). L'article 8 du PACom sur l'Energie précise que la législation fédérale et cantonale sur l'énergie (LEne, OEne, LVLEne, RLVLEne), ainsi que l'article 18a LAT sont notamment applicables.

Les constructions répondant à des performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus dans le calcul des indices d'occupation ou d'utilisation du sol, conformément à la législation cantonale en vigueur (art. 97 LATC). La réglementation communale ne peut toutefois pas introduire un bonus de construction supérieur au 5 % prévu par la LATC.

La planification routière ne figure pas dans le PACom hormis les alignements routiers.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité considère avoir répondu aux attentes du propriétaire et propose dès lors de lever son opposition.

5.2.23. OPPOSITION DE MME MICHAELA WINKLER & CONSORT REPRÉSENTÉS PAR ME PERROUD

L'opposition est motivée par le souhait que la parcelle No 3689 soit dézonée par le PACom. Ce dézonage a d'ailleurs été recommandé initialement par la DGTL pour se conformer au surdimensionnement des capacités à bâtir pour la Commune d'Echichens.

Réponse de la Municipalité

Les oppositions 5.2.10 et 5.2.23 poursuivent les mêmes motivations soit celles d'empêcher la construction d'un petit immeuble d'habitation de 3 logements bénéficiant d'un permis de construire délivré le 6 septembre 2021. Confirmé par la CDAP à la suite d'un premier recours, ce permis a été contesté, pour la deuxième fois, devant le Tribunal fédéral (TF) dont le jugement vient de tomber. Ce jugement a annulé le permis de construire, en considérant que celui-ci avait été délivré sans tenir compte de l'échappée sur le village telle que recommandée par l'ISOS.

Proposition de la Municipalité

Compte tenu de ce jugement du Tribunal fédéral, la Municipalité propose d'admettre l'opposition et de prévoir une enquête complémentaire déclassant la parcelle en zone agricole.

6. CONCLUSIONS

L'élaboration du Plan d'affectation communal (PACom) et son règlement représente un travail important. Répondant aux exigences de la réglementation fédérale et cantonale, ce nouvel instrument permettra de simplifier et d'uniformiser les pratiques relatives à l'aménagement du territoire et les demandes de permis de construire sur l'ensemble du territoire communal.

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ECHICHENS

- vu le préavis N° 05/2024 de la Municipalité relatif à l'adoption du plan d'affectation communal (PACom), de son règlement ainsi que les plans de constatation de la limite forestière,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission ad hoc chargée de l'étude du projet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DÉCIDE

1. d'admettre les oppositions 5.2.10 et 5.2.23 et de prévoir une enquête complémentaire portant sur le déclassement de la parcelle n° 3689 en zone agricole.
2. de lever les autres oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation communal et de son règlement, soumis à l'enquête publique du 24 mai au 22 juin 2023, et d'adopter les réponses aux oppositions figurant dans le présent préavis ;
3. d'adopter le plan d'affectation communal, les plans de détails des zones centrales 15 LAT ainsi que le règlement du plan d'affectation communal tels que soumis à l'enquête publique du 24 mai au 22 juin 2023, sous réserve du chiffre 1 ci-dessus;

4. d'adopter les plans de constatation des limites forestières;
5. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches pour mener ce projet à terme et à plaider si nécessaire devant toute instance saisie ;
6. de transmettre ce dossier au Département compétent pour approbation.

Délégués de la Municipalité : André Augsburger et Jacqueline Botteron

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 mai 2024.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic		La Secrétaire
		
Philippe Jobin		Laure Pingoud

Annexes :

- Plan d'affectation communal et plans de détails des zones centrales 15 LAT
- Règlement du PACom
- Rapport 47 OAT et ses annexes
- Plans de constatation de la limite forestière
- Oppositions

Ces documents sont transmis au Conseil communal sous forme numérique, la version papier étant à disposition au greffe.



D'ECHICHENS
Commune d'Echichens

CONSEIL COMMUNAL

EXTRAIT

Du procès-verbal du Conseil Communal d'Echichens
Séance du 26 septembre 2024, sous la présidence de Monsieur Eric Jordan

LE CONSEIL COMMUNAL D'ECHICHENS

- vu le préavis N° 05/2024 de la Municipalité relatif à l'adoption du plan d'affectation communal (PACom), de son règlement ainsi que les plans de constatation de la limite forestière,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission ad hoc chargée de l'étude du projet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DÉCIDE

1. d'admettre les oppositions 5.2.10 et 5.2.23 et de prévoir une enquête complémentaire portant sur le déclassement de la parcelle n° 3689 en zone agricole.
- 1 bis. d'admettre l'opposition 5.2.4 et de prévoir une enquête complémentaire en redéfinissant le pourtour de la zone agricole protégée sur les parcelles 2106, 2112 et 2013.
2. de lever les autres oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation communal et de son règlement, soumis à l'enquête publique du 24 mai au 22 juin 2023, et d'adopter les réponses aux oppositions figurant dans le présent préavis ;
3. d'adopter le plan d'affectation communal, les plans de détails des zones centrales 15 LAT ainsi que le règlement du plan d'affectation communal tels que soumis à l'enquête publique du 24 mai au 22 juin 2023, sous réserve des chiffres 1 et 1 bis ci-dessus;
4. d'adopter les plans de constatation des limites forestières;
5. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches pour mener ce projet à terme et à plaider si nécessaire devant toute instance saisie ;
6. de transmettre ce dossier au Département compétent pour approbation.

Ainsi délibéré en séance du 26 septembre 2024

Le Président :



La Secrétaire :

« Cette décision doit être encore soumise à approbation cantonale et le référendum ne sera donc possible que lors de la notification de cette approbation (art. 162 al. 1 lettre c). Un nouvel affichage aura lieu à ce moment-là. »