

**Municipalité de la Commune  
d'Arzier - Le Muids**

**Préavis No 01/2020  
Au Conseil communal**

Zone réservée communale (art. 46 LATC)

Délégué municipal

*M. Nicolas RAY, Municipal*

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

## 1. Introduction

Le territoire de la commune d'Arzier-Le Muids (2'569 habitants au 31.12.2015) est régi par le plan général d'affectation (PGA) et son « règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire » entrés en vigueur le 18 décembre 1992. Parallèlement, la commune possède d'importantes réserves à bâtir pour l'habitation. À ce titre, elle a fait face ces dernières années à de nombreuses demandes de permis de construire pour des projets d'habitation.

Consciente du surdimensionnement des réserves à bâtir pour l'habitation, la Municipalité d'Arzier-Le Muids a, le 5 juillet 2016, informé l'ensemble des propriétaires fonciers de la future révision du Plan d'affectation communal par le biais d'un avis publié dans la FAO.

Cependant, au vu du nombre de demandes de permis de construire déposées ces derniers mois, et après discussion avec la commission d'urbanisme du Conseil communal, la Municipalité a décidé de créer une zone réservée sur l'ensemble du territoire communal, selon l'art. 46 LATC, avec comme buts de geler/bloquer les réserves à bâtir sans les dézoner et de rendre les terrains temporairement inconstructibles et ceci pour une durée maximale de 5 ans prolongeable de 3 ans.

### Nécessité de la zone réservée communale

Selon l'art. 15 LAT « Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes. Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. »

Suite à la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, entrée en vigueur le 1er mai 2014, le Canton de Vaud a adapté son plan directeur qui a été approuvé par le Conseil Fédéral en janvier 2018. Le plan directeur Cantonal (PDCn) prévoit, entre autres, une série de mesures pour dimensionner les zones à bâtir dans le but de répondre aux besoins à 15 ans (dont en particulier la mesure A11 qui détermine les taux de croissance annuels alloués aux différents territoires et qui se trouve en annexe du présent préavis).

Le système cantonal se base sur le nombre d'habitants afin de déterminer les réserves présentes dans les zones à bâtir existantes, ainsi que pour déterminer la croissance allouée aux communes à l'horizon 2036. La différence entre ces deux données permet de déterminer l'éventuel surdimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation<sup>1</sup>.

Pour la commune d'Arzier-Le Muids, le surdimensionnement, calculé de la zone à bâtir pour l'habitation, est de 187 habitants dans le cœur de localité et de 575 habitants hors de ce périmètre. À terme, une réduction du potentiel d'accueil de 762 habitants est nécessaire. La nécessité de réviser le PGA est ainsi confirmée.

Depuis plusieurs années, la Municipalité d'Arzier-Le Muids travaille sur cette révision du PGA qui devrait être terminée d'ici la fin de l'année 2020 selon ses estimations. Cette révision implique une procédure complexe de pesée des intérêts entre plusieurs objectifs parfois opposés, parmi lesquels l'égalité de traitement des propriétaires, les contraintes légales, les besoins de la population, la protection des éléments remarquables ou encore la protection contre les dangers naturels.

---

<sup>1</sup> Les calculs de ce surdimensionnement sont présentés en annexe du présent préavis

La zone réservée répond à un intérêt public prépondérant (redimensionnement de la zone à bâtir largement surdimensionnée) et elle est conforme au principe de proportionnalité par son effet de gel temporaire de toute construction susceptible d'accroître le surdimensionnement et de toute construction de nature à entraver l'établissement du futur PGA.

## 2. Spécificités liées à la zone réservée

### Périmètre de la zone réservée

La zone réservée communale concerne les parcelles affectées à la zone à bâtir pour l'habitation. Plus précisément, la zone réservée est à réaliser sur la zone de village, la zone de villas ainsi que sur les plans spéciaux légalisés destinés à l'habitation (PQ Les Viroux, PPA La Caroline, PPA La Chèvrerie).

Les parcelles, qui ont déjà fait l'objet d'une zone réservée cantonale, sont également soumises à la zone réservée communale. Lors de l'entrée en force de cette dernière le Canton abrogera la zone réservée cantonale pour que seule celle communale reste en vigueur.

La zone réservée est réalisée également sur la zone artisanale. En effet, selon la réglementation en vigueur, des bâtiments d'habitation pour l'exploitation, à raison de deux logements par entreprise, sont autorisés. Par contre, il n'existe aucune limitation en termes de surface de plancher. Afin d'éviter le développement de tout projet destiné à l'habitation, il est pertinent de destiner à la zone artisanale le même traitement que celui destiné à la zone d'habitation.

### Acteurs, concertation et participation

- La Municipalité d'Arzier-Le Muids a fait établir le plan et le règlement de la zone réservée communale. En qualité d'autorité responsable de l'élaboration du plan d'affectation (art. 45 LATC), elle a veillé en tout temps à préserver l'intérêt général.
- Le Conseil communal, en qualité d'organe législatif communal, devra adopter le plan et son règlement ainsi que le présent préavis municipal y relatif contenant notamment les réponses aux oppositions (art. 42 LATC).
- Les Services cantonaux ont donné leur appréciation sur le dossier dans le cadre de l'examen préalable (art. 37 LATC).
- La population a été renseignée dans le cadre de l'enquête publique du dossier (art. 38 LATC). Une présentation publique a été réalisée le 9 juillet 2019.
- Les opposants ont été rencontrés pour une séance de conciliation obligatoire (art. 40 LATC).

Le plan et le règlement de la zone réservée communale sont établis sous la responsabilité de la Municipalité d'Arzier-Le Muids qui a chargé les mandataires ci-dessous pour réaliser les tâches suivantes :

- Plarel S.A., architectes et urbanistes associés : élaboration du plan et du règlement.
- HKD SA ingénieurs et géomètres officiels : fourniture et authentification du plan cadastral de base.

### Procédure liée à l'art. 46 LATC – Zone réservée – Enquête publique

Le dossier de zone réservée communale, conformément à l'article 37 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), a été envoyé au Service du développement territorial (SDT) pour un examen préalable. Ce service a envoyé son rapport d'examen accompagné d'un préavis positif le 7 juin 2019 ; le rapport contenait une remarque de détail concernant le rapport 47 OAT qui a été prise en considération.

Le plan et le règlement de la zone réservée communale ont été déposés à l'enquête publique, conformément à l'article 38 LATC, du 26 juin 2019 au 25 juillet 2019. Cette enquête a soulevé 11 oppositions de la part de propriétaires fonciers. Seul deux opposants ne sont pas représentés par un avocat. Ils ont tous été entendus conformément à l'art. 40 LATC.

Les séances de conciliation ont eu lieu le 2 octobre, le 8 octobre, le 22 octobre et le 21 novembre 2019. Ces séances ont donné lieu à des procès-verbaux qui ont été envoyés aux opposants pour détermination. Au terme de ces échanges, aucune opposition n'a été retirée.

Conformément à l'art. 42 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité résume les oppositions formulées à l'encontre du plan et du règlement de la zone réservée communale et soumet au Conseil communal des propositions de réponses.

Pour prévenir un reproche éventuel, selon lequel le résumé des oppositions serait trop succinct ou ne reproduirait pas fidèlement les arguments des opposants, les textes complets des oppositions sont fournis en annexe. Par ailleurs, toutes les pièces du dossier seront à disposition de la Commission en cas de nécessité.

### **Effets prévisibles en cas de refus de la zone réservée**

Dans le cas, peu souhaitable, où votre Conseil communal refuserait le présent préavis, la commune d'Arzier-Le Muids se retrouverait dans une grande incertitude juridique avec son PGA et son règlement tous deux non conformes au droit supérieur.

Le surdimensionnement étant confirmé, la Municipalité ne pourrait alors plus délivrer de permis de construire pour tout projet susceptible d'accroître ce surdimensionnement et de toute construction de nature à entraver l'établissement du futur PGA. Elle s'exposerait de plus à ce que le canton forme des oppositions à la délivrance de permis de construire voire même, comme cela a déjà été le cas à trois reprises, qu'il instaure une zone réservée sur l'une ou l'autre des parcelles concernées.

Bien entendu, ces oppositions et refus de délivrances de permis de construire entraîneraient à coup sûr de nombreuses actions judiciaires impliquant la mobilisation d'importantes ressources humaines et financières. Les travaux de réalisation du PGA se trouveraient ainsi retardés par manque de disponibilité, prolongeant ainsi d'autant la période d'incertitude dans laquelle nous nous trouvons.

### 3. Oppositions et propositions de réponses

*La majorité des oppositions repose sur les mêmes motifs. Pour cette raison, afin d'éviter des répétitions et de faciliter la lecture, une réponse générale, illustrant les raisons qui ont amené la Municipalité à établir une zone réservée sur la zone à bâtir pour l'habitation est proposée. Ensuite, chaque opposition est présentée par un résumé, par une réponse personnalisée ainsi que par des renvois à la réponse générale.*

#### **Réponse générale - Raisons qui ont amené la Municipalité à établir une zone réservée communale**

1. La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire prévoit que les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et que les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (art. 15 LAT).
2. Suite à la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014, le Canton de Vaud a adapté son plan directeur qui a été approuvé par le Conseil Fédéral en janvier 2018. Le plan directeur Cantonal (PDCn) prévoit, entre autres, une série de mesures pour dimensionner les zones à bâtir dans le but de répondre aux besoins à 15 ans. Notamment la mesure A11, qui détermine les taux de croissance annuels alloués aux différents territoires. Le système cantonal se base sur le nombre d'habitants afin de déterminer les réserves présentes dans les zones à bâtir existantes ainsi que pour déterminer la croissance allouée aux communes à l'horizon 2036. La différence entre ces deux données permet de déterminer l'éventuel surdimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation.
3. En se basant sur la méthode de calcul définie par le PDCn, la zone à bâtir pour l'habitation de la commune d'Arzier-Le Muids est largement surdimensionnée.
4. La commune d'Arzier – Le Muids bénéficie d'un périmètre de cœur de localité, approuvé par le SDT en 2012. A l'intérieur de ce périmètre un taux de croissance annuel de la population de 1.5 % est appliqué, tandis que hors du périmètre du cœur de localité une croissance annuelle de 0.75% est appliquée.
5. La zone réservée communale est instaurée afin de permettre à la Municipalité de travailler sereinement au redimensionnement de la zone à bâtir et de finaliser la révision de son plan d'affectation, conformément aux législations cantonale et fédérale.
6. En considérant l'important surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune ainsi que les nombreuses demandes de permis de construire déposées ces dernières années, l'établissement d'une zone réservée s'est avéré être une solution nécessaire pour geler provisoirement les droits à bâtir. Cette situation demeure temporaire, jusqu'à l'adoption du futur plan d'affectation de la Commune. L'objectif de la Municipalité est de déposer le dossier à l'enquête publique d'ici fin 2020. Afin d'assurer une égalité de traitement à tous les propriétaires fonciers, la zone réservée a été établie sur l'ensemble de la zone à bâtir destinée à l'habitation.
7. Depuis le printemps 2017, le SDT a établi trois zones réservées sur le territoire de la Commune d'Arzier-Le Muids, suite au dépôt de demandes de permis de construire. La stratégie communale d'établir une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir pour l'habitation permet également d'éviter que des zones réservées cantonale « en taches de léopard » s'établissent au fur et à mesure et de manière incohérente sur le territoire communal.

**Opposition 1 : M. Robin et Mme Sylvia Charrotton (co-curateurs de Mme Christiane Baer)  
Traitée par Me Pierre-Xavier Luciani (Burnet Luciani & Cerottini)  
reçue le 15 juillet 2019**

Concerne : parcelles n°915 et 916

A. Délimitation exacte des territoires concernés par la zone réservée : l'existence d'un surdimensionnement des zones à bâtir de la Commune n'est pas clairement établi et par conséquent la création d'une zone réservée n'est pas justifiée.

B. Violation du principe de la proportionnalité : les parcelles n°915 et 916 se trouvent au milieu d'un secteur entièrement bâti et les déclasser ne serait pas conforme à ce principe. Le potentiel argument de la Commune visant à considérer que la forêt jouxtant la parcelle doit pouvoir justifier le dézonage est arbitraire et non justifiable.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les raisons suivantes :

A. Délimitation exacte des territoires concernés par la zone réservée :

Les données relatives au surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune d'Arzier-Le Muids ont été calculées conformément à la mesure A11 du PDCn. Ces mêmes chiffres ont été publiés dans le guichet cartographique pour dimensionner la zone d'habitation et mixte du Service du développement territorial (SDT). Voir points 2 et 3 du texte général.

B. Violation du principe de la proportionnalité :

Jusqu'alors, aucun plan impliquant le dézonage d'une zone plutôt qu'une autre n'a été mis à l'enquête et aucun argument de la Commune visant à considérer que la forêt jouxtant la parcelle n°916 n'a été retenu pour le moment. La Municipalité rebondit sur les raisons l'ayant conduite à poser une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir pour l'habitation décrites au point 4 de la réponse générale.

Séance de conciliation :

Les représentants de l'opposante a été entendus lors de la séance de conciliation du 2 octobre 2019.

Ils ont eu l'occasion de revenir sur les points de l'opposition. L'urbaniste et l'avocat de la commune ont fourni les explications nécessaires, tant du point de vue technique, que du point de vue légal.

M. Charrotton a informé avoir demandé à la Commune les possibilités de construction sur ce terrain il y a déjà trois ans. Il précise également intervenir pour défendre les intérêts de sa tante en qualité de curateur.

Me Luciani précise que l'opposition est confirmée et que les arguments de la Municipalité ont été compris.

**Opposition n°2 : Mme Lise de Miéville et Mme Anne-Marie Joly**  
**Traitée par avocat Mathias Keller (Leximmo Avocats)**  
**reçue le 17 juillet 2019**

Concerne : parcelle n°117

A. La parcelle n°117 est située dans le périmètre urbanisé et ne doit donc pas être comprise dans la zone réservée. Il n'est en effet pas nécessaire de colloquer le périmètre urbanisé en zone réservée.

B. Les opposantes se plaignent également d'une violation de l'égalité de traitement. En effet les parcelles suivantes ne sont pas intégrées dans la zone réservée : parcelle 251, parcelle 423 et toutes les parcelles colloquées en zone d'utilité publique.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les raisons suivantes :

A. La Municipalité défend les motifs l'ayant poussée à établir une zone réservée, qui sont explicités au point 4 de la réponse générale. Le fait de se situer à l'intérieur ou à l'extérieur du territoire urbanisé n'a aucune influence sur l'établissement de la zone réservée, qui, pour réserver un traitement égalitaire, comprend l'ensemble de la zone à bâtir destinée à l'habitation.

B. Violation de l'égalité de traitement :

Les parcelles affectées à la zone d'utilité publique sont destinées à des équipements et ne sont pas destinées à l'habitation. La parcelle n° 251, objet du PPA « La Caroline » est affectée à la zone d'utilité publique selon le règlement du plan en vigueur.

Pour ce qui concerne la parcelle n° 423, colloquée selon le PGA en vigueur en « zone à occuper par plan spécial », selon la réglementation en vigueur, cette zone s'étend aux terrains dont l'affectation et l'aménagement doivent faire l'objet d'une étude détaillée. Toute construction sur cette surface est subordonnée à l'adoption préalable d'un plan de quartier. Cette parcelle n'étant actuellement pas affectée à la zone à bâtir, elle ne doit pas être incluse dans la zone réservée.

Séance de conciliation :

L'opposante a été entendue lors de la séance de conciliation du 2 octobre 2019.

Lors de la séance Me Keller confirme que cela ferait sens de maintenir une partie de la zone constructible sur cette parcelle lors de la révision du plan d'affectation, ne serait-ce que pour y intégrer la construction existante qui est actuellement en zone agricole.

Me Keller revient sur la révision du plan d'affectation et demande un calendrier. Les objectifs de la commune décrits au point 4 sont annoncés.

**Opposition n°3 : Mme et M. Natacha et Antonio Zanchiello  
reçue le 23 juillet 2019**

Concerne : parcelle n°339

Opposition à la mise à l'enquête sans commentaire supplémentaire.

Séance de conciliation :

Les opposants ont été entendus lors de la séance de conciliation du 2 octobre 2019. Ils remettent un courrier contenant les motifs de leur opposition lors de la séance.

A. L'adoption de la zone réservée porte une atteinte inacceptable et injustifiée aux droits de propriété. Les intérêts des opposants sont compromis sans rapport raisonnable et l'établissement de la zone réservée est une mesure incisive et disproportionnée.

B. L'adoption de la zone réservée porte une atteinte inacceptable et injustifiée au principe de la proportionnalité.

C. Monsieur Zanchiello précise que l'opposition a été faite car le dossier de mise à l'enquête a été déposé aux services communaux le 24 juin, soit avant la mise à l'enquête de la zone réservée (26 juin) et que le dossier répondait aux exigences avant la zone réservée. Mme Zanchiello relève que plusieurs dossiers ont été déposés au cours de l'année 2019 avant la mise à l'enquête de la zone réservée et estime qu'il est contraire au principe d'égalité d'avoir refusé leur dossier.

Les opposants souhaitent que le dossier déposé en juin soit mis à l'enquête ou, dans le cas contraire, qu'une décision contenant les voies de recours soit rendue.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les raisons suivantes :

A. Atteinte au droit de propriété :

La zone réservée demeure une mesure transitoire que la Municipalité a établi pour toutes les raisons exprimées au point 4 de la réponse générale. Comme expliqué aux points 1 à 3, cette mesure découle d'une nécessité de répondre aux directives fédérales et cantonales en matière de dimensionnement des zones à bâtir. La zone réservée déploiera ses effets jusqu'à l'adoption du nouveau PA Communal, que la Municipalité envisage mettre à l'enquête publique fin 2020.

B. Atteinte au principe de la proportionnalité / dépôt du dossier par les opposants :

Afin d'assurer une égalité de traitement de tous les propriétaires fonciers, la zone réservée a été établie sur l'ensemble de la zone à bâtir destinée à l'habitation. S'agissant d'une mesure transitoire elle n'implique aucun dézonage.

C. La population a été informé par l'avis parut dans la FAO en 2016 qui précisait qu'il fallait se renseigner auprès de la Commune avant tout projet de construction. La Municipalité doit refuser un permis de construire lorsqu'il contrevient à un plan aménagement dont l'enquête est en cours. Lors de la réception du dossier d'enquête des Zanchiello le 24 juin 2019 la Municipalité avait confirmé que le permis allait être refusé car la mise à l'enquête de la zone réservée allait débiter le 26 juin (rappelons que la zone réservée déploie ses effets dès le premier jour de l'enquête publique). Le projet a été évalué au regard du règlement de la zone réservée, dont l'enquête allait débiter.

Suite à cette séance de coordination la Municipalité est appelée à transmettre une décision formelle aux opposants. Dite décision a été transmise en date du 30 octobre dernier.

**Opposition n°4 : M. Sébastien Wirz**

**Traitée par Me Sandro Brantschen (Burnet, Luciani, Cerottini avocats)  
reçue le 23 juillet 2019**

Concerne : parcelle n°2610

A. Violation du droit d'être entendu : le dossier mis à disposition du greffe municipal pour consultation n'est pas complet.

B. Délimitation inexacte des territoires concernés par la zone réservée. L'existence d'un surdimensionnement des zones à bâtir de la Commune n'est pas clairement établi. En conséquence la création d'une zone réservée n'est pas justifiée.

C. Violation du principe de la proportionnalité : le périmètre de la zone réservée n'a pas été délimité précisément. Notamment la parcelle n°2610, qui se situe dans un secteur largement bâti doit demeurer en zone à bâtir.

D. Le comportement de la commune, qui a ces dernières années facilité l'octroi de permis de construire, paraît maintenant contradictoire.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les raisons suivantes :

A. Les documents relatifs au projet de zone réservée communale, notamment le plan, le règlement et le rapport 47 OAT, ont été mis à disposition au greffe municipal pour consultation. Le projet de PA communal n'est pas encore finalisé et n'a pas encore été soumis au SDT, il ne s'agit donc en aucun cas d'un document formel, mais plutôt d'un document de travail. De même pour ce qui concerne le dossier de la pré-étude, il s'agit de documents de travail.

B. Les données relatives au surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune d'Arzier-Le Muids ont été calculées conformément à la mesure A11 du PDCn. Les éléments explicités aux points 1 à 3 de la réponse générale sont rappelés.

C. Comme exposé au point 4 de la réponse générale, la Municipalité a décidé d'établir une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir pour l'habitation pour des raisons bien précises. La zone réservée demeure une mesure transitoire, elle n'implique pas un dézonage, mais un gel provisoire des droits à bâtir.

D. La Commune a agi dans la bonne foi et en appliquant un traitement égalitaire vis-à-vis de ses citoyens. En effet, la décision de l'établissement d'une zone réservée communale a été prise au mois de mai 2019, raison pour laquelle dans la période qui précède cette date la Municipalité n'a pas pu « avertir » ses citoyens de la mise à l'enquête de ladite zone. Ce point a été traité lors de la séance de conciliation.

L'opposant a été entendu lors de la séance de conciliation du 02 octobre 2019.

La discussion porte principalement sur le dossier de construction déposé par M. Wirz, qui a déjà engagé des frais importants (env. CHF 20'000.--). Il a l'impression d'avoir été trompé par la Commune qui l'a laissé aller de l'avant dans la production du dossier. Le but de l'opposition est également de trouver une solution pour les frais déjà engagés.

L'avocat conseil de la Municipalité précise que nous nous trouvons dans une situation particulière. Il relève également que la compensation se discute principalement lors de mesures de déclassement, ce qui n'est pas le cas dans la situation actuelle. Il s'agit uniquement de geler provisoirement les constructions laissant à la Municipalité la possibilité de travailler sereinement à la révision du plan d'affectation, comme expliqué au point 4 de la réponse générale. La Municipalité souhaite avancer dans les meilleurs délais avec ce dossier, pour que cette mesure transitoire puisse être remplacée par le futur PA communal.

**Opposition n°5 : Mme Christiane Marfurt**

**Opposition n°6 : M. Eric Marfurt**

**Traitées par Me Guy Zwahlen (BAZ Legal avocats)  
reçues le 23 juillet 2019**

*Ces deux oppositions seront traitées de manière conjointe du fait qu'elles sont liées. Les opposants ont une relation de parenté (mère et fils), le texte de l'opposition est le même et en accord avec les opposants et leur représentant légal, une seule séance de conciliation portant sur les deux oppositions a été effectuée.*

Concerne : parcelles n° 401 et 2109.

Mme Marfurt possède la parcelle 2109 et son fils, M. Eric Marfurt, la parcelle voisine (RF 401). Ils aimeraient développer un projet en relation avec les deux parcelles.

A. Le système de planification qu'entend adopter la commune, basé sur le nombre d'habitants, est contraire aux principes imposés par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

B. La Loi fédérale impose de protéger le paysage en orientant le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti. Les parcelles n°2109 et 401 se situant au milieu d'une zone à bâtir, la mesure appliquée viole la Loi fédérale.

C. Restreindre la possibilité de construire ou reconstruire sur le terrain propriété de l'opposante violerait le principe de la proportionnalité. Il y a une inégalité de traitement avec ceux qui ont pu obtenir des autorisations pour des projets globaux concernant plusieurs parcelles.

La Municipalité propose de lever ces oppositions pour les raisons suivantes :

A. Comme exposé aux points 1 à 3 de la réponse générale, la stratégie d'aménagement adoptée par la Commune doit répondre aux directives fédérales et cantonales. Plus précisément, suite à l'entrée en vigueur de la LAT en 2014, le Canton a élaboré son plan directeur en fixant, entre autres, les règles pour le dimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation. Le système cantonal se base sur le nombre d'habitants afin de déterminer les réserves présentes dans les zones à bâtir existantes ainsi que pour déterminer la croissance allouée aux communes à l'horizon 2036. Ce n'est donc pas un choix de la Commune de se baser sur le nombre d'habitants, mais plutôt une obligation cantonale.

B. La Loi fédérale vise effectivement au développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti. Comme cité dans l'opposition, la Loi fédérale impose de protéger le territoire. La parcelle n° 2109 est située à la limite avec un secteur caractérisé par la présence de prairies et pâturages secs d'importance cantonale. Il s'agit d'une prairie mésophile caractéristique et d'une prairie mésophile avec indicateurs d'eutrophisation.

C. La zone réservée demeure une mesure transitoire qui a été adoptée par la Municipalité pour les motifs explicités au point 4 de la réponse générale.

L'aménagement du territoire est lié entre autres à l'évolution des lois en la matière. Si dans le passé il a été possible de bâtir sur le territoire sans les restrictions existantes ce jour, ceci ne laisse pas présager une inégalité de traitement, mais le fait que les lois et les directives cantonales ont changé et les communes doivent s'y adapter.

Les opposants ont été reçus lors de la séance de conciliation du 2 octobre 2019.

Lors de la séance il est relevé que la parcelle non bâtie (401) est comprise dans le secteur d'une prairie sèche d'importance cantonale et qu'il sera nécessaire de tenir compte de ceci dans le cadre de la révision du plan d'affectation. Dès lors, il n'est pas exclu que des mesures d'aménagements soient envisagées, ou demandées par le Canton, sur cette parcelle.

**Opposition n°7 : Les Rives du Boiron (M. Jacques Villars)  
Traitée par M. Jean François Segatori  
reçue le 25 juillet 2019**

Concerne : Parcelle n° 296.

Opposition à la zone réservée. Depuis un certain nombre d'années un procès est en cours, ce qui bloque le permis de construire des opposants. Une audience au Tribunal cantonal a eu lieu en date du 9 septembre 2019. Les opposants aimeraient discuter personnellement la situation avec les représentants de la commune.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

S'agissant d'une opposition générale la réponse est explicité par les points de 1 à 5 de la réponse générale.

Séance de conciliation :

Les opposants n'ont pas répondu à l'invitation à une première séance de conciliation prévue le 2 octobre 2019. Sur demande postérieure, une séance supplémentaire a été organisée le 21 novembre.

Lors de cette séance, c'est principalement la cause actuellement pendante au Tribunal fédéral qui a été abordée. Quant à l'opposition, elle n'est pas retirée.

**Opposition n°8 : Résidence de la Forge SA**  
**Traitée par Me Laurent Pfeiffer**  
**reçue le 25 juillet 2019**

Concerne : parcelle n° 423.

Cette parcelle est affectée à la zone à bâtir et doit donc être comprise dans la zone réservée (celle-ci devrait porter sur toutes les parcelles constructibles). Son exclusion envoie un signal contradictoire.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les raisons suivantes :

Premièrement la zone réservée communale est instaurée afin de permettre à la Municipalité de réfléchir sereinement au redimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation, tous les arguments explicités aux points 1 à 5 de la réponse générale sont valables.

La parcelle n° 423 est colloquée, selon le PGA en vigueur, en « zone à occuper par plan spécial ». Selon la réglementation actuelle cette zone s'étend aux terrains dont l'affectation et l'aménagement doivent faire l'objet d'une étude détaillée. Toute construction sur cette surface est subordonnée à l'adoption préalable d'un plan de quartier. Cette parcelle n'étant actuellement pas affectée à la zone à bâtir, elle demeure inconstructible. Pour cette raison elle n'a aucune raison d'être comprise dans la zone réservée. Il n'y a aucun droit à bâtir à geler.

Le fait que cette parcelle ne soit actuellement pas constructible implique qu'elle ne constitue aucune réserve en termes d'habitants.

Séance de conciliation :

Les opposants ont été reçus lors de la séance de conciliation du 2 octobre 2019.

Dans le passé cette parcelle a fait l'objet de plusieurs projets de planification, qui n'ont, pour des raisons différentes, pas abouti. Effectivement cette parcelle profite d'une situation centrale, au milieu du territoire urbanisé, à proximité du centre du village et des transports publics. Par contre depuis 2010 le contexte politique et législatif a évolué de manière importante, notamment avec l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) en 2014, avec la 4ème révision du plan directeur cantonal vaudois, approuvé par le Conseil fédéral en janvier 2018 et avec l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions et son règlement (LATC et RLATC) en septembre 2018. Ces évolutions impliquent que les possibilités de développement de la commune au début des années 2000 ne sont pas les mêmes qu'aujourd'hui (cf. point 3 de la réponse générale).

**Opposition n°9 : Mme Vladislava Toukalek et M. Adi Muslic  
reçue le 26 juillet 2019**

Concerne : Opposition à la zone réservée pour non-respect du principe de la proportionnalité et de la délimitation des territoires inclus dans la « Zone réservée communale ».

La parcelle n° 263 possède un potentiel de densification important. Un critère de densification devrait être ajouté dans le règlement. Pour que la délimitation soit exacte il faudrait aussi ajouter pour chaque parcelle la surface habitable autorisée. Les chiffres ne sont pas justifiés. Une estimation de la commune basée sur l'état en 2015 et 2016 n'est pas suffisante.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les raisons suivantes :

La Municipalité a décidé d'établir une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir destinée à l'habitation pour tous les motifs décrits aux points 1 à 5 de la réponse générale.

Comme exposé aux points 1 à 3 de la réponse générale, la stratégie d'aménagement adoptée par la Commune doit répondre aux directives fédérales et cantonales. Plus précisément suite à l'entrée en vigueur de la LAT en 2014, le Canton a élaboré son plan directeur en fixant, entre autres, les règles pour le dimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation. Le système cantonal se base sur le nombre d'habitants afin de déterminer les réserves présentes dans les zones à bâtir existantes ainsi que pour déterminer la croissance allouée aux communes à l'horizon 2036. L'année de référence 2015 est fixé par la Mesure A11 du PDCn, les communes doivent y faire référence et ne peuvent pas choisir une autre année de référence.

Ces mêmes chiffres ont été publiés dans le guichet cartographique pour dimensionner la zone d'habitation et mixte du Service du développement territorial (SDT), qui intègre également les potentiels de densification qui sont présents dans les différentes parcelles.

Séance de conciliation :

L'opposant Adi Muslic a été reçu lors de la séance de conciliation du 22 octobre 2019. Lors de cette séance il a pu exprimer sa position et les raisons de la Municipalité ont été explicitées (voir réponse générale 1-5).

**Opposition n°10 : M. Rudi Scheerlinck et Mme Esther Otieno**  
**Traitée par Me Yves Nicole (LKNR & Associés)**  
**reçue le 26 juillet 2019**

Concerne : Parcelle n°466

A. Les opposants sont promettant-acquéreurs de la parcelle et sont au bénéfice d'un droit d'emption. Ils ont fait établir un projet de démolition/reconstruction en début 2019. Un dossier d'enquête a été adressé à la commune le 22 mai 2019. Le projet n'a toutefois pas été mis à l'enquête publique, en violation de l'art. 109 LATC.

B. La zone réservée projetée constitue une grave atteinte à la garantie de la propriété, puisqu'elle est susceptible de bloquer pendant huit ans le projet en question.

C. Le principe de proportionnalité implique que, à terme, le déclassement de la parcelle paraisse probable ou raisonnable. Si un tel déclassement ne paraît pas crédible, il serait contraire au principe de proportionnalité d'établir une zone réservée sur la parcelle n°466.

D. Les opposants demandent à ce que la parcelle n°466 soit retranchée de la zone réservée communale. Subsidièrement que l'art. 3 du règlement de la zone réservée soit complété pour que les projets de construction déposés à l'adresse de la Commune en vue d'une enquête publique avant le début de l'enquête publique de la zone réservée ne soient pas concernés par la réglementation de cette dernière.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les raisons suivantes :

A. L'avis paru dans la FAO en 2016 précisait qu'il fallait se renseigner auprès de la Commune avant tout projet de construction. D'autre part, la Municipalité doit refuser un permis de construire lorsqu'il contrevient à un plan d'aménagement dont l'enquête est en cours. A noter que la zone réservée déploie ses effets depuis le premier jour de la mise à l'enquête, c'est-à-dire depuis le 26 juin 2019.

B. Comme expliqué au point 4 de la réponse générale, la zone réservée est instaurée afin de permettre à la Municipalité de réfléchir sereinement au redimensionnement de la zone à bâtir et de finaliser la révision de son plan d'affectation, conformément à la législation fédérale et cantonale en vigueur. Ceci dit, la zone réservée demeure une mesure transitoire ; la Municipalité souhaite avancer dans les meilleurs délais avec le dossier du PA Communal, l'objectif étant de déposer ce dossier à l'enquête publique fin 2020.

C. Afin de réaliser le redimensionnement de la zone à bâtir de la manière la plus cohérente, il est important d'avoir une vision d'ensemble et de s'interroger sur l'ensemble des terrains affectés à la zone à bâtir pour l'habitation. De plus il s'agit d'assurer une égalité de traitement envers tous les propriétaires fonciers. En considérant le grand nombre de cas particuliers existant sur le territoire communal, traiter chaque parcelle de manière différente aurait impliqué un énorme travail ainsi qu'un risque de verser dans l'arbitraire. Le fait qu'une parcelle soit soumise à la zone réservée n'implique pas forcément qu'elle sera, par la suite, sujette à un dézonage.

D. La modification du règlement serait délicate et poserait un problème d'égalité de traitement, à savoir quel est le délai qui devrait faire foi pour les autres dossiers qui ont été refusés.

Séance de conciliation :

Les opposants ont été entendus lors de la séance de conciliation du 2 octobre 2019.

Dans le cadre de cette conciliation, les opposants visent principalement à l'ajout de la conclusion subsidiaire dans le règlement de la zone réservée et que cela permettrait d'assurer le principe de la proportionnalité.

M. Scheerlinck précise que, s'ils avaient été informés de la zone réservée, ils auraient déposé les premières versions de plans avant, afin d'éviter que ce projet tombe sous le coup de la zone réservée communale. Il est également fait mention de contact entre l'architecte et les services communaux durant le mois de février 2019. La Municipalité précise qu'aucun projet n'a été déposé avant le mois de mai, ce que les opposants confirment. La décision de l'établissement d'une zone réservée communale a été prise au mois de mai 2019, raison pour laquelle dans la période qui précède cette date la Municipalité n'a pas pu « avertir » ses citoyens.

**Opposition n°11 : M. Et Mme André, Roland et Martine Dessarzin**  
**Traitée par Me Daniel Guignard (Gross & Associés Avocats)**  
**reçue le 26 juillet 2019**

Concerne : Parcelles n°253 et 255.

A. La zone réservée viole le principe de proportionnalité, dans la mesure où le périmètre du plan de la zone réservée inclut, sans distinction aucune, l'intégralité des parcelles constructibles du territoire communal. Les parcelles 253 et 255 seront probablement constructibles dans le futur PA Communal, donc la mesure n'est pas justifiée.

B. La mise en zone réservée de ces parcelles viole le principe de la stabilité des plans d'affectation. En effet, ces parcelles sont comprises dans le PPA « La Caroline », entré en vigueur le 28 novembre 2011.

C. Les opposants ont mandaté en juillet 2018 le bureau d'architecte Magizan SA pour développer un projet immobilier conforme au PPA en vigueur. En février 2019 ce projet a été présenté à la Municipalité ainsi qu'à la DGMR. Parallèlement ils ont trouvé un potentiel acquéreur de leurs parcelles, un acte de vente conditionnelle avec droit d'emption a été établi le 25 juin 2019.

Les opposants demandent que ces deux parcelles soient exclues du plan de la zone réservée.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les raisons suivantes :

A. La zone à bâtir pour l'habitation de la Commune d'Arzier- Le Muids est largement surdimensionnée. La zone réservée concerne toutes les parcelles affectées à la zone à bâtir pour l'habitation et qui sont donc susceptibles d'accueillir des habitants. Ce choix est justifié par les arguments décrits aux points 1 à 4 de la réponse générale. La zone réservée demeure une mesure temporaire et le fait qu'une parcelle soit soumise à la zone réservée ne donne aucun indice sur sa future affectation dans le PA Communal.

B. Selon l'art. 27 LATC les plans sont révisés au moins tous les 15 ans. Ils sont révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé. Or le contexte politique et législatif cantonal et fédéral en matière d'aménagement du territoire a évolué de manière importante dans les dernières années, notamment avec l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) en 2014, avec la 4ème révision du Plan directeur cantonal, approuvé par le Conseil fédéral en janvier 2018, et avec l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions avec son règlement (LATC et RLATC) en septembre 2018. Par conséquent le fait que le PPA « La Caroline » date de 2011 n'implique pas automatiquement une impossibilité de le réviser, voire de l'abroger si cela devait s'avérer nécessaire.

C. Afin de réaliser le redimensionnement de la zone à bâtir de la manière la plus cohérente, il est important d'avoir une vision d'ensemble et de s'interroger sur l'ensemble des terrains affectés à la zone à bâtir pour l'habitation. De plus il s'agit d'assurer une égalité de traitement envers tous les propriétaires fonciers. En considérant le grand nombre de cas particuliers existant sur le territoire communal, traiter chaque parcelle de manière différente aurait impliqué un énorme travail ainsi qu'un risque de verser dans l'arbitraire. Le fait qu'une parcelle soit soumise à la zone réservée n'implique pas forcément qu'elle sera, par la suite, sujette à un dézonage.

La modification du plan en excluant certaines parcelles serait délicate et poserait un problème d'égalité de traitement.

Les opposants ont été reçus lors de la séance de conciliation du 8 octobre 2019.

## 4. Conclusion

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL D'ARZIER - LE MUIDS

Vu le préavis municipal n° 01/2020,  
Vu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,  
Où les conclusions de la commission précitée,  
Attendu que celui-ci a été régulièrement porté à l'ordre du jour

#### Décide

1. d'adopter le plan et le règlement de la zone réservée communale (art. 46 LATC) tels qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 26 juin 2019 au 25 juillet 2019,
2. d'adopter les propositions de réponses aux oppositions formées dans le cadre de cette enquête publique,
3. d'autoriser d'ores et déjà la Municipalité à résister à toutes prétentions et à plaider devant toutes les instances au cas où la commune serait actionnée par suite de l'adoption de ce préavis.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 16 décembre 2019, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

La Syndique  
  
Louise Schweizer

Au nom de la Municipalité



Le Secrétaire  
  
Quentin Pommaz

#### Annexes :

- détails du calcul de surdimensionnement pour la commune d'Arzier-Le Muids
- fiche d'application « Dimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixte »
- rapport 47 OAT
- plan de situation de la zone réservée et règlement
- Oppositions

## 5. Annexe : calculs du surdimensionnement

L'éventuel surdimensionnement des zones d'habitation d'une commune se calcule en effectuant le rapport entre les besoins (croissance autorisée) et le potentiel de ces zones (capacité d'accueil).

### Calcul de la croissance autorisée jusqu'en 2036

La directive A11 spécifie que la capacité d'accueil se calcule à partir de la population comptabilisée au 31 décembre 2015 et en appliquant un pourcentage de croissance de 1,5% par an (pour le cœur de localité) et de 0.75% par an (hors de ce périmètre) :

Croissance autorisée entre 2015 et 2036					
Population au 31.12.2015		Croissance accordée du 31.12.2015 au 31.12.2036		Population maximale admise au 31.12.2036	
Centre	Hors centre	Centre	Hors centre	Centre	Hors centre
949	1'557	+ 299 (+ 1.5% par an)	+ 245 (+ 0.75% par an)	1'248	1'802
2'506		+ 544		3'050	

La Commune d'Arzier-Le Muids ayant débuté la réalisation de sa « pré-étude » pour le dimensionnement de la zone à bâtir en 2017, les directives cantonales prévoient que les données doivent être figées à l'année 2016, soit en tenant compte de l'augmentation de population de 59 personnes (3 dans le cœur de localité et 56 en dehors) depuis 2015 :

Croissance autorisée entre 2016 et 2036					
Population au 31.12.2016		Croissance accordée du 31.12.2016 au 31.12.2036		Population maximale admise au 31.12.2036	
Centre	Hors centre	Centre	Hors centre	Centre	Hors centre
952	1'613	+ 296 (299 - 3)	+ 189 (245 - 56)	1'248	1'802
2'565		+ 485 (544 - 59)		3'050	

### Calcul de la capacité d'accueil selon le PGA en vigueur

Pour calculer la capacité d'accueil des zones à bâtir, le canton additionne les mètres carrés de réserves (parcelles constructibles, mais vierges) et de densification (parcelles partiellement construites). Afin de calculer la capacité d'accueil, un ratio de 50m<sup>2</sup> constructible par habitant est appliqué :

Capacité d'accueil au 31.12.2015 selon PGA en vigueur					
Centre		Hors centre		Total	
Réserves 414	Densification 69	Réserves 626	Densification 138	Réserves 1'040	Densification 207
483		764		1'247	

### État du surdimensionnement

L'état du surdimensionnement se calcule ainsi par soustraction entre la capacité d'accueil et la croissance autorisée pour les deux zones :

Etat du surdimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation			
Centre		Hors centre	
Besoins au moment du bilan	Capacité d'accueil selon PGA	Besoins au moment du bilan	Capacité d'accueil selon PGA
296	483	189	764
483 – 296 = + 187		764 – 189 = + 575	

## DIMENSIONNEMENT DES ZONES À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTES

### COMMENT DIMENSIONNER LES ZONES À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTES ?

#### 1. DE QUOI S'AGIT-IL ?

Une commune dimensionne les zones à bâtir d'habitation et mixtes afin que celles-ci puissent accueillir les habitants et les emplois qui y sont prévus pour les 15 prochaines années.

Les possibilités maximales de développement sur lesquelles une commune peut fonder sa planification sont déterminées par la mesure A11 du plan directeur cantonal. Les zones à bâtir d'habitation et mixtes sont cor-

rectement dimensionnées lorsque leur capacité d'accueil équivaut aux possibilités maximales de développement fixées par la mesure A11.

Le dimensionnement des zones à bâtir d'habitations et mixtes des communes comprises dans un périmètre compact d'agglomération se règle à l'échelle du projet d'agglomération.

#### 2. COMMENT CALCULER LES POSSIBILITÉS MAXIMALES DE DÉVELOPPEMENT ?

La mesure A11 du plan directeur cantonal fixe la croissance démographique par type d'espace selon le tableau suivant :

Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal	Croissance totale maximale de 2015 à 2030	Croissance annuelle maximale depuis 2031
Lausanne-Morges	+75'810	+4'260
AggloY	+10'890	+550
Rivelac	+19'200	+1'120
Chablais Agglo	+5'170	+250
Grand Genève	+17'220	+720
Payerne	+4'060	+180
	<b>Croissance annuelle maximale</b>	
Centres régionaux	1,7% de la population 2015	
Centres locaux	1,5% de la population 2015	
Localités à densifier	1,5% de la population 2015	
Villages et quartiers hors centre	0,75% de la population 2015	

Lorsqu'une partie de la commune se situe à l'intérieur d'un périmètre de centre et le reste à l'extérieur, des taux de croissance différenciés s'appliquent sur chacun des secteurs.

Les communes soumettent leur projet de plan d'affectation révisé à l'approbation du Canton au plus tard le 20 juin 2022. Jusqu'à cette date, elles peuvent utiliser le 31 décembre 2036 comme horizon de planification.

Pour respecter le principe de stabilité des plans et la mesure A11, la prochaine mise à jour des plans d'affectation ne doit en principe pas être réalisée avant 2036. Cela implique que la commune doit gérer de manière progressive son développement.

Le potentiel d'accueil en nouveaux habitants de la commune se calcule donc en multipliant la croissance annuelle admise par le nombre d'années qui séparent l'horizon de planification (2036) de la date de référence (2015), soit par 21 ans. Il ne s'agit pas de taux cumulés mais bien d'une croissance annuelle constante et donc linéaire.

#### Exemple de calcul pour une commune sans périmètre de centre de 1000 habitants au 31 décembre 2015

Croissance annuelle :	$0.75\% * 1000 = 7.5$ habitants par an
Croissance 2015-2036 :	$21 \text{ ans} * 7.5 = 157.5$ habitants de 2015 à 2036
Dès lors la population à 2036 :	$1000 + 157.5 = 1158$ habitants en 2036

### 3. COMMENT CALCULER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE LA ZONE À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTE ?

La capacité d'accueil en habitants d'un plan d'affectation correspond à la population qu'il permet d'accueillir sur le territoire communal. Elle respecte les possibilités maximales de développement allouées par la mesure A11 du plan directeur cantonal.

Le Service du développement territorial a développé le guichet cartographique [Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir \(d'habitation et mixte\)](#), qui permet d'estimer la capacité d'accueil après planification.

La capacité d'accueil de la zone à bâtir est composée des habitants existants et du potentiel d'accueil en nouveaux habitants, que l'on appelle réserve. Le potentiel d'accueil en nouveaux habitants se calcule selon la formule suivante :

$$\text{Potentiel d'accueil en nouveaux habitants (réserve)} = \frac{\text{(Surface de plancher déterminante (SPd) selon les plans d'affectation (a) * Part dévolue au logement (b) * Taux de saturation de 100% (c)) - SPd bâtie (d)}}{\text{Surface nécessaire par habitant (50 m}^2\text{) (e)}}$$

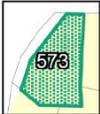
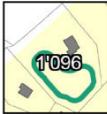
- a. La surface de plancher déterminante (SPd) définie selon la norme SIA 421 est calculée à partir de la mesure d'utilisation du sol prévue dans les règlements des plans d'affectation (voir ci-après *Comment fixer la densité*).

- b. Dans le cas de zones mixtes, le nombre d'habitants est calculé proportionnellement à la part maximale de surfaces dédiées au logement.
- c. Un taux de saturation de 100% est appliqué à l'ensemble des zones d'affectation d'une commune qui révisé un plan d'affectation. Lorsque les droits à bâtir ne pourront pas être entièrement exploités à l'horizon du plan d'affectation, il peut être admis d'abaisser le taux de saturation jusqu'à 80%, pas en dessous. Ces cas doivent être justifiés, notamment en regard des dispositions de l'article 15a LAT relatives à la disponibilité des terrains.
- d. Dans le cas de terrains partiellement ou entièrement bâtis, les SPd déjà bâties sont déduites du potentiel d'accueil en nouveaux habitants.
- e. La surface de plancher déterminante par habitant est de 50 m<sup>2</sup>.

Les communes évaluent le potentiel de densification de l'ensemble du bâti existant sur la base des densités autorisées par le règlement communal. Pour tenir compte de la difficulté à utiliser ces potentiels de densification dans les 15 ans, seul 33% du potentiel de densification est pris en compte.

Les paramètres susmentionnés peuvent être renseignés sur le guichet [Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir \(d'habitation et mixte\)](#).

#### Spécificités des trois types de réserves

Type de réserve			
	Terrains libres	Terrains partiellement bâtis	Terrains bâtis
Part mobilisée à 15 ans	100%	100%	33%

#### Comment fixer la densité ?

La densité d'une nouvelle zone à bâtir d'habitation et mixtes fait l'objet d'une évaluation, notamment en vue d'économiser le sol et de respecter le patrimoine de valeur. Elle ne peut être inférieure à :

- 80 habitants + emplois à l'hectare hors des centres, avec un indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 0.4 ;
- 125 habitants + emplois à l'hectare dans les centres et les localités à densifier, avec un IUS minimum de 0.625 ;

- 250 habitants + emplois à l'hectare dans les sites stratégiques d'agglomération et de développement mixtes, avec un IUS minimum de 1.25.

Par nouvelle zone d'habitation et mixte, il est entendu toute zone créée ou modifiée dans un plan d'affectation.

Cependant, en fonction du caractère et de l'intérêt patrimonial d'un tissu résidentiel, il peut être souhai-

table de ne pas inciter aux densités précitées, pour préserver les qualités d'un ensemble bâti, ou pour maintenir un espace vert participant à la qualité du cadre de vie.

Dans les zones à bâtir situées hors du territoire urbanisé, il n'est pas possible d'augmenter la densité, même pour atteindre les niveaux de densité minimale susmentionnés ([voir fiche Comment délimiter le territoire urbanisé ?](#)).

#### 4. À QUELLES CONDITIONS EST-IL POSSIBLE DE CRÉER DE NOUVELLES ZONES À BÂTIR ?

Une commune peut créer de nouvelles zones à bâtir d'habitation et mixtes uniquement si, après avoir réaffecté les terrains excédant ses besoins ou peu adéquats pour son développement ([voir fiche Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?](#)), avoir densifié le territoire urbanisé et avoir mis en valeur les réserves et les friches, notamment par la densification, sa capacité d'accueil est insuffisante pour répondre à ses besoins à 15 ans. Les nouvelles zones à bâtir sont créées en priorité dans les sites stratégiques,

puis dans les périmètres compacts d'agglomération ou de centre. Les nouvelles zones à bâtir sont créées à l'intérieur ou en continuité du territoire urbanisé, dans le respect des exigences de la LAT, notamment de l'article 15, alinéa 4. Les secteurs éloignés du territoire urbanisé ne peuvent pas faire l'objet d'une extension de la zone à bâtir. Toute extension évite d'empiéter sur les surfaces d'assolement ([voir fiche Comment traiter et justifier un projet qui nécessite une emprise sur des surfaces d'assolement ?](#)).

#### 5. VÉRIFIER LE BILAN DU DIMENSIONNEMENT

Lorsque la capacité d'accueil de la zone d'habitation et mixtes prévue par le projet de plan d'affectation respecte les possibilités maximales de développement déterminées par la mesure A11 du plan directeur cantonal, celui-ci est correctement dimensionné. Il peut être soumis au Canton pour examen préliminaire puis examen préalable. Dans le cas contraire, la commune

doit démontrer dans le rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire qu'elle a entrepris toutes les mesures de re-dimensionnement pertinentes ([voir fiche Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?](#)).

#### 6. LIENS UTILES

- Bases légales : [article 15 LAT](#)
- [Mesure A11 du plan directeur cantonal](#)

#### CONTACT

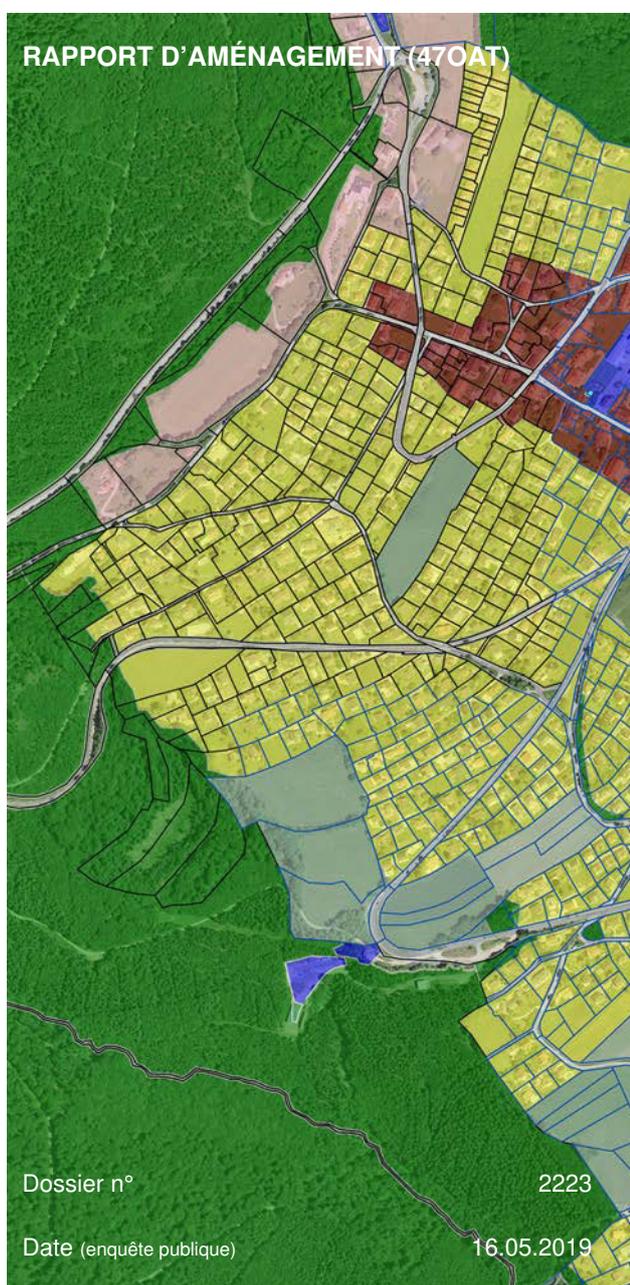
Service du développement territorial, Division aménagement communal, [info.sdt@vd.ch](mailto:info.sdt@vd.ch), 021 316 74 11

#### VERSION

Septembre 2018

# COMMUNE D'ARZIER - LE MUIDS

ZONE RÉSERVÉE COMMUNALE (art. 46 LATC)





## Abréviations

---

FAO	Feuille des avis officiels
LAT	Loi (fédérale) sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions
NORMAT	Normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
PDCn	Plan directeur cantonal
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de quartier
RLATC	Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
SDT	Service du développement territorial

## 1. Présentation du dossier

- 1.1 Résumé et objectifs
- 1.2 Planifications communales en vigueur
- 1.3 Chronologie
- 1.4 Composition du dossier

## 2. Recevabilité

- 2.1 Acteurs
- 2.2 Information, concertation et participation

## 3. Justification

- 3.1 Nécessité de la zone réservée (art. 15 LAT)
- 3.2 Périmètre et caractéristiques du projet

## 4. Conformité

- 4.1 Conditions d'admissibilité

***Le rapport d'aménagement, établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, est destiné à l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans et des règlements.***

***Les informations qu'il contient ont une valeur indicative. Elles ne constituent pour les particuliers aucune contrainte et pour les autorités aucune obligation.***

***Pendant le déroulement de la procédure d'adoption des mesures d'aménagement projetées, le rapport peut être consulté mais son contenu ne peut être sujet à opposition.***

## 1. Présentation du dossier

### 1.1 Résumé et objectifs

La Commune d'Arzier-Le Muids (2'569 habitants au 31.12.2015) possède d'importantes réserves à bâtir pour l'habitation. A ce titre, elle a fait face ces dernières années à de nombreuses demandes de permis de construire pour des projets d'habitation.

Consciente du surdimensionnement des réserves à bâtir pour l'habitation, la Municipalité d'Arzier - Le Muids a, le 5 juillet 2016, informé l'ensemble des propriétaires fonciers de cette situation par le biais d'un avis publié dans la FAO. Parfaitement informés, les propriétaires fonciers ont, jusqu'ici, assumé tous les risques inhérents à une nouvelle demande de permis de construire qui contribuerait à accroître le nombre d'habitants sur le territoire communal. Dans l'intervalle, elle a autorisé des demandes de permis de construire pour des projets d'habitation pour autant que ceux-ci ne participent pas au mitage du territoire et soient exemplaires d'un point de vue de leur qualité.

Cependant, au vu du nombre de demandes de permis de construire déposés ces derniers mois, et après discussion avec la commission d'urbanisme du Conseil communal, la Municipalité a décidé de procéder à un gel provisoire de toute nouvelle construction sur l'ensemble de son territoire par la création d'une zone réservée communale conformément à l'article 46 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) avec comme but de :

- geler/bloquer les réserves à bâtir sans les dézoner,
- rendre les terrains temporairement inconstructibles et ceci pour une durée de 5 ans, prolongeable 3 ans.

### 1.2 Planifications communales en vigueur

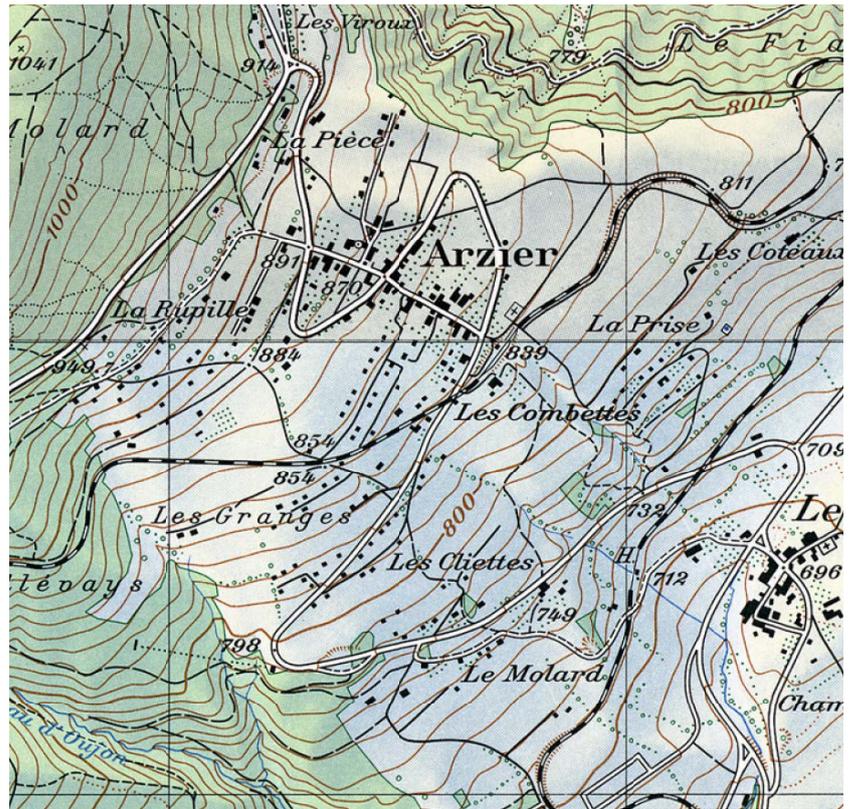
Le territoire communal est actuellement régi par le plan général d'affectation approuvé le 31 juillet 1985 ainsi que par son règlement approuvé le 18 décembre 1992.

De plus, cinq plans spéciaux sont en vigueur sur le territoire communal, il s'agit de:

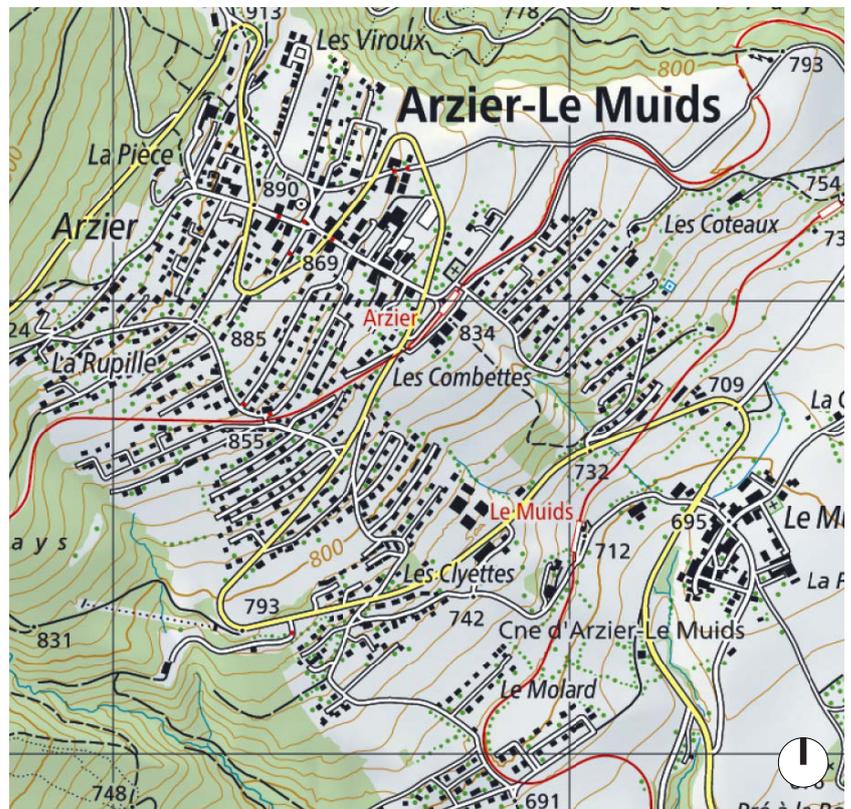
- «Côtes du Noirmont» (1989)
- «Les Côtes de Genolier» (1996)
- «Les Viroux» (2009)
- «La Caroline» (2011)
- «La Chèvrerie» (1964).

### 1.3 Chronologie

Sept. 2013	Début de la révision du PGA
Juillet 2016	Publication de l'avis FAO informant les propriétaires fonciers de la révision prochaine du PGA
Janvier 2018	Envoi du dossier de la vision communale au SDT
Octobre 2018	Envoi de l'examen préliminaire au SDT
Mai 2019	Décision d'inscrire une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir pour l'habitation.



Arzier - Le Muids en 1970  
Source: www.map.geo.admin.ch -  
document sans échelle



Arzier - Le Muids en 2015  
Source: www.map.geo.admin.ch -  
document sans échelle

#### 1.4 Composition du dossier

Le dossier de «zone réservée communale» est composé des documents suivants :

- le plan de la zone réservée et son règlement
- le présent rapport d'aménagement (47 OAT).

## 2. Recevabilité

### 2.1 Acteurs

Les acteurs suivants ont participé à l'établissement du dossier :

- La Municipalité en qualité de Maître de l'ouvrage et mandant.
- Le bureau Plarel SA architectes et urbanistes associés en tant que mandataire pour l'élaboration du plan et du règlement de la zone réservée.
- Le bureau HKD SA. Mandataire pour la fourniture et l'authentification du plan cadastral conformément à la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (NORMAT).

### 2.2 Information, concertation et participation

La procédure de mise en vigueur d'une zone réservée implique les acteurs suivants :

- La Municipalité d'Arzier - Le Muids agit en qualité de propriétaire foncier et d'Autorité responsable du contenu et du suivi de la procédure (art. 34 LATC).
- Le Conseil communal, en qualité d'organe législatif communal, devra adopter le plan et son règlement ainsi que le préavis municipal y relatif contenant notamment les réponses aux éventuelles oppositions (art. 42 LATC).
- Les Services cantonaux seront consultés dans le cadre de l'examen préalable du projet (art. 37 LATC).
- La population sera, quant à elle, informée dans le cadre de l'enquête publique de la modification du PGA (art. 38 LATC).
- Les opposants seront rencontrés pour une séance de conciliation obligatoire (art. 40 LATC).

### 3. Justification

#### 3.1 Nécessité de la zone réservée

Au sens de l'art. 15 LAT «Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes. Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.» Pour la Commune d'Arzier - Le Muids, les réserves à bâtir pour l'habitation à l'horizon 2036 – au sens de la mesure A11 du plan directeur cantonal – sont, aujourd'hui déjà, atteintes. Dès lors, la Commune est amenée à réviser son PGA, d'ici 2021 au plus tard, pour être en conformité avec la législation fédérale sur l'aménagement du territoire.

Les réserves à bâtir pour l'habitation à l'horizon 2036 – au sens de la mesure A11 du PDCn – sont limitées comme suit pour la Commune d'Arzier - Le Muids:

Capacité d'accueil autorisée entre 2015 et 2036 par le PDCn					
Population au 31.12.2015		Croissance accordée du 31.12.2015 au 31.12.2036		Population maximale au 31.12.2036	
Centre	Hors-centre	Centre	Hors-centre	Centre	Hors-centre
949	1'557	+ 299 (+ 1.50% par an)	+ 245 (+ 0.75% par an)	1'248	1'802
2'506		+ 544		3'050	

Capacité d'accueil autorisée entre 2016 et 2036 par le PDCn					
Population au 31.12.2016		Besoins au moment du bilan		Population maximale au 31.12.2036	
Centre	Hors-centre	Centre	Hors-centre	Centre	Hors-centre
952	1'613	+ 296 (299 - 3)	+ 189 (245 - 56)	1'248	1'802
2'565		+ 485		3'050	

Par contre, l'état (estimé par la Commune au 31.12.2015) de la capacité d'accueil des zones à bâtir pour l'habitation et mixtes selon le PGA en vigueur est estimé comme suit:

Capacité d'accueil au 31.12.2015 selon PGA en vigueur					
Centre		Hors contre		Total	
Réserves	Densification	Réserves	Densification	Réserves	Densification
414	69 (33%)	626	138 (33%)	1'040	207 (33%)
483		764		1'247	

En confrontant ces deux tableaux, il en résulte que la zone à bâtir de la commune est largement surdimensionnée.

État du surdimensionnement de la zone à bâtir			
Centre		Hors centre	
Besoins au moment du bilan	Capacité d'accueil selon PGA en vigueur	Besoins au moment du bilan	Capacité d'accueil selon PGA en vigueur
296	483	189	764
<b>483 - 296 = + 187</b>		<b>764 - 189 = + 575</b>	

Au total, la zone à bâtir d'Arzier - Le Muids pourrait accueillir 762 habitants de plus par rapport à ce qui est autorisé par la mesure A11 du PDCn.

Ainsi, selon les indications de simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte), le potentiel encore constructible pour l'accueil de nouveaux habitants est très largement supérieur à la croissance accordée par la mesure A11.

Parfaitement informés par le biais d'un avis FAO, publié le 5 juillet 2016, les propriétaires ont, jusqu'ici, assumé tous les risques inhérents à une nouvelle demande de permis de construire qui contribuerait à accroître le nombre d'habitants sur le territoire communal.

L'inscription d'une zone réservée sur l'ensemble des zones à bâtir pour l'habitation permet de «geler» temporairement les terrains constructibles et de traiter tous les propriétaires fonciers sur un même pied d'égalité dans l'attente du PGA révisé.

### 3.2 Périmètre et caractéristiques du projet

L'inscription d'une zone réservée est à réaliser sur l'ensemble des zones à bâtir pour l'habitation afin de traiter tous les propriétaires fonciers sur le même pied d'égalité. Plus précisément, la zone réservée est à réaliser sur la zone de village, sur la zone de villas ainsi que sur les plans spéciaux légalisés destinés à l'habitation (PQ Les Viroux, PQ La Caroline, PPA La Chèvrerie).

Les parcelles qui ont déjà fait l'objet d'une zone réservée cantonale, sont également soumises à la zone réservée communale. Lors de l'entrée en force de cette dernière le Canton abrogera la zone réservée cantonale pour que seule celle communale reste en vigueur.

La zone réservée est à réaliser également sur la zone artisanale. En effet, selon la réglementation en vigueur, des bâtiments d'habitation pour l'exploitant à raison de deux logements par entreprise sont autorisés. Par contre, il n'existe aucune limitation en termes de surface de plancher. Afin d'éviter le développement de tout projet destiné à l'habitation, il est pertinent de destiner à la zone artisanale le même traitement que celui destiné à la zone d'habitation (zone de village, zone de villas et plans spéciaux) dans le cadre de la réalisation d'une zone réservée.

La révision du PGA présente à cet égard l'occasion d'affiner la réglementation relative à cette zone par une limitation à un logement de gardiennage par entreprise et par une limitation de la surface de plancher.

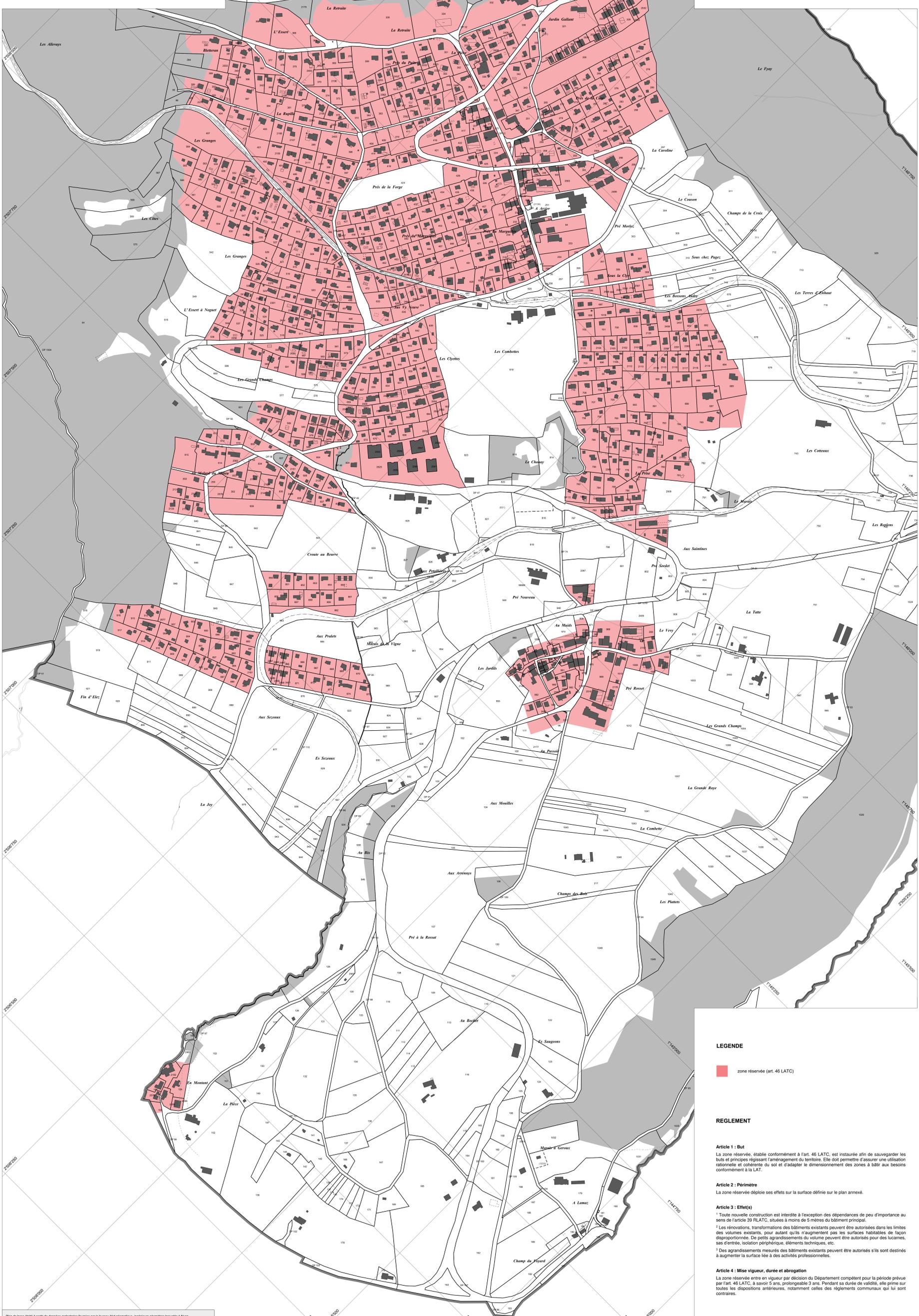
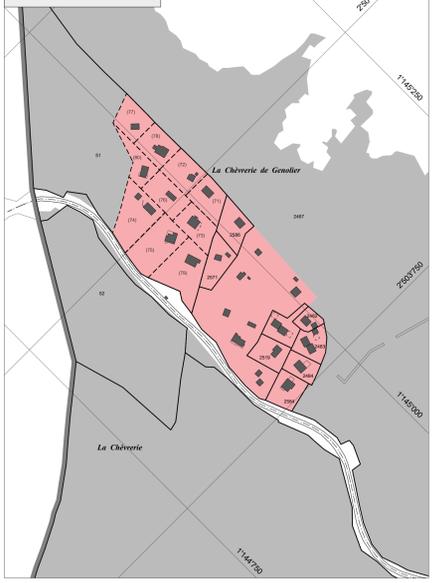
## 4. Conformité

### 4.1 Conditions d'admissibilité

L'inscription d'une zone réservée communale est conforme aux dispositions de l'art. 46 LATC. Elle est nécessaire pour faire application de la disposition A11 du PDCn et ne contrevient à aucune règle ou disposition contraire en matière d'aménagement du territoire.

Par ailleurs, le règlement de la zone réservée autorise les propriétaires à :

- réaliser des dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC,
- transformer et rénover des bâtiments existants dans les limites des volumes existants pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée.



PLAN ET REGLEMENT	
Approuvé par la Municipalité	Secrétaire
Syndic	L. Schwaizer
Secrétaire	O. Fomina
Soumis à l'enquête publique	
Au nom de la Municipalité	Secrétaire
Syndic	
Adopté par le Conseil communal	
Président	Secrétaire
Approuvé par le Département	
complet du Canton de Val de Saône, le	
La Chieffe du Département	
Dossier n°	2223
Version du	18.06.2019
PLAREL	Lausanne
Entrée en vigueur le	

LEGENDE

zone réservée (art. 46 LATC)

REGLEMENT

- Article 1 : But**  
La zone réservée, établie conformément à l'art. 46 LATC, est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter la dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.
- Article 2 : Périmètre**  
La zone réservée déploie ses effets sur la surface définie sur le plan annexé.
- Article 3 : Effet(s)**  
Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 99 RLATC, situées à moins de 5 mètres du bâtiment principal.  
Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc.  
Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.
- Article 4 : Mise en vigueur, durée et abrogation**  
La zone réservée entre en vigueur par décision du Département complet pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongable à 5 ans. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

**Pierre-Xavier Luciani**

docteur en droit  
avocat au barreau  
membre OAV/FSA  
spécialiste FSA en droit de la  
construction et de l'immobilier

15 JUL. 2019		42,04		
CDU	ELR	LSC	NRA	PHU
Secr Mun	Bourse	Secr Ass	Pres CC	Secr CC
Travaux	Eaux	Bât-Déch	Forêts	Cont hab

**RECOMMANDÉE**

Commune d'Arzier-le-Muids  
Greffé municipal  
Rue du Village 22  
Case postale  
1273 ARZIER-LE-MUIDS

Lausanne, le 12 juillet 2019/R

**Mise à l'enquête publique du plan et du règlement « zone réservée communale », ainsi que du rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT pour la Commune d'Arzier-le-Muids**

Mesdames, Messieurs les Municipaux,

Je porte à votre connaissance être consulté et constitué avocat par Robin et Sylvia Charrotton, selon la procuration ci-annexée, co-curateurs de Mme Christiane Baer, propriétaire des parcelles RF 915 et RF 916 dans la commune d'Arzier-le-Muids, parcelles touchées par l'inscription d'une zone réservée communale, conformément à l'article 46 LATC.

Mes mandants, en qualité de co-curateurs, ayant pour mission de défendre les intérêts de Mme Christiane Baer, sont directement concernés par cette procédure à laquelle **ils s'opposent** dans le délai imparti à cet effet.

L'instauration d'une « zone réservée » suppose la réunion de trois conditions matérielles, soit une intention de modifier la planification, une délimitation exacte des territoires concernés et le respect du principe de la proportionnalité (AC.2017.0457 du 7 janvier 2019, consid. 1a/bb ; AC.2018.001 du 23 novembre 2018 consid. 1b).

Mes mandants considèrent que deux conditions font défaut et font les constats suivants :

**A.- Concernant la délimitation exacte des territoires concernés par la « zone réservée »**

- 1.- Le rapport d'aménagement prévu par l'art. 47 OAT, indique, sous ch. 3.1, que « l'inscription d'une zone réservée sur l'ensemble des zones à bâtir pour l'habitation permet de « geler » temporairement les terrains constructibles et de traiter tous les propriétaires fonciers sur un même pied d'égalité dans l'attente du PGA révisé ».

## Pierre-Xavier Luciani

docteur en droit  
avocat au barreau  
membre OAV/FSA  
spécialiste FSA en droit de la  
construction et de l'immobilier

Force est de constater, que sous le couvert de l'égalité de traitement entre tous les propriétaires fonciers, la solution proposée ne correspond pas à une « délimitation exacte des territoires » comme requis par la jurisprudence.

En effet, en imposant une zone réservée sur l'ensemble des zones à bâtir, c'est uniquement une solution simpliste qui est privilégiée par la Commune, qui a toutefois l'obligation d'évaluer pour chaque parcelle la surface de plancher déterminante pouvant être dévolue au logement (*AC. 2018.0221 du 28 juin 2019, consid. c)bb*).

- 2.- Ainsi, les tableaux figurant sous ch. 3.1 sont incomplets partant erronés dans leur résultat qui aboutit à un surdimensionnement.

Les éléments chiffrés y figurant ne sont pas justifiés si bien qu'il est impossible de connaître leur source et donc leur vraisemblance.

- 3.- Enfin, le rapport d'aménagement ne fait nulle part état de l'excellente situation géographique de la Commune d'Arzier - Le Muids qui se situe à une presque parfaite équidistance entre Genève et Lausanne et qui a développé la qualité de la desserte en transport publics (deux trains par heure, tant vers Genève, que Lausanne).

Le PDCn encourage une densification du territoire urbanisé, raison pour laquelle c'est un taux de croissance annuel de 1.5% qui doit être pris en compte pour l'ensemble de la zone démontrant ainsi que la Commune d'Arzier – Le Muids n'est pratiquement pas surdimensionnée.

- 4.- Au vu de ce qui précède, il convient de considérer que l'existence d'un surdimensionnement des zones à bâtir de la Commune n'est pas clairement établi et que par conséquent, la création d'une zone réservée n'est pas justifiée, surtout de manière aussi générale et étendue telle que présentée dans les plans.

### **B. Concernant le principe de la proportionnalité**

- 1.- En raison de l'importance de la restriction de la propriété que peut représenter l'instauration d'une zone réservée, le principe de proportionnalité exige que cette mesure ne soit prescrite que pour des périmètres délimités précisément, pour une durée limitée dans le but de préserver le potentiel de densification et d'éviter des mesures éventuellement plus intrusives (*RDAF I 2019, p. 1 à 10 ; RUCH in : Commentaire pratique LAT : planifier l'affectation, 2016, n°47 ad art. 27 ; AC.2018.0221 du 28 juin 2019, consid. 2 a) bb*).
- 2.- La Chambre administrative a néanmoins précisé que ces considérations ne s'appliquent cependant pas lorsque l'instauration des zones réservées préjugent à l'adoption des mesures de déclassement envisagées (*RDAF I 2019, p. 10*).
- 3.- Comme indiqué ci-dessus, la condition relative au périmètre délimité pour la Commune d'Arzier – Le Muids fait défaut.

## Pierre-Xavier Luciani

docteur en droit  
avocat au barreau  
membre OAV/FSA  
spécialiste FSA en droit de la  
construction et de l'immobilier

- 4.- De plus, les deux parcelles de Mme. Baer, soit la parcelle RF 915 et la parcelle RF 916 se trouvent actuellement en zone à bâtir, plus précisément en zone villa.

La parcelle RF 915 est actuellement vierge.

La parcelle RF 916 contient un chalet et est en bordure de forêt.

- 5.- Les deux parcelles se trouvent au milieu d'un secteur entièrement bâti et les déclasser ne serait pas conforme au principe de la proportionnalité.

En effet, la parcelle RF 915, vierge à l'heure actuelle, serait restreinte de toute construction alors qu'elle se situe dans une brèche qui dans le milieu bâti doit être comblée puisqu'un milieu bâti compact fait partie des objectifs prioritaires de l'aménagement du territoire dont les efforts doivent être effectués en vue d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (*ATF 121 II 147, consid. 5a ; AC.2018.0221 du 28 juin 2019 consid. 4 b) bb)*).

Cette parcelle correspond dès lors aux conditions de l'art. 15 LAT et doit demeurer en zone à bâtir puisqu'elle constitue une brèche dans un milieu largement bâti.

- 6.- Quant à la parcelle RF 916, sur laquelle il sera possible de transformer et rénover le bâtiment existant, soit un chalet, dans les limites des volumes existants pour autant qu'il n'augmente pas les surfaces habitables de façon disproportionnée, force est de constater qu'elle devra également demeurer en zone à bâtir.

Le potentiel argument de la Commune d'Arzier-le Muids visant à considérer que la forêt jouxtant la parcelle doit pouvoir justifier le dézonage n'est pas justifié et arbitraire.

Premièrement, une rapide inspection locale permettra de constater que la parcelle n'est pas liée à la forêt puisqu'il existe bien un chemin routier, goudronné, qui sépare les deux parcelles et relie tout le quartier d'habitations.

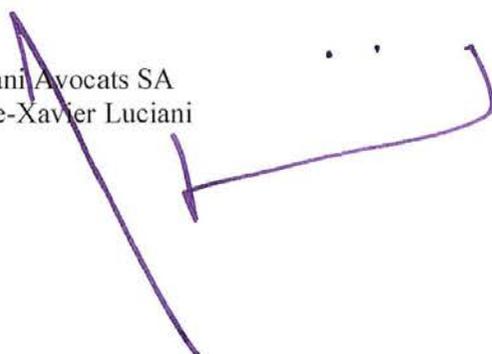
Deuxièmement, le rapport d'aménagement ne contient aucun préavis, ni positif, ni négatif de la Division Inspection cantonale des forêts qui aurait pu requérir que des mesures particulières soient entreprises pour sauvegarder la zone forestière.

A défaut de ce constat, il s'avère disproportionné de sanctionner la parcelle RF 916 d'un déclassement au motif qu'un côté de la parcelle se situe aux abords d'une forêt.

---

Veillez croire, Mesdames, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Luciani Avocats SA  
Pierre-Xavier Luciani





**JUSTICE DE PAIX  
DU DISTRICT DE NYON**

Rue Jules-Gachet 5  
1260 Nyon

Madame  
Sylvia CHARROTTON  
Rue des Artisans 2A  
1299 Crans-près-Céligny

Monsieur  
Robin CHARROTTON  
Rue des Artisans 4A  
1299 Crans-près-Céligny

N/réf  
D115.016858  
(à rappeler dans toute correspondance)

V/réf

Date  
Nyon, le **24 JUIL. 2015**

**Extrait de la décision de la justice de paix vous désignant en qualité de co-curateurs**

Madame, Monsieur,

Par décision du 6 juillet 2015, la Justice de paix du district de Nyon, en application de l'article 398 CC, vous a désignés en qualité de co-curateurs de :

Madame Christiane BAER, née le 7 septembre 1929, veuve, originaire de Genève (GE), domiciliée chemin des Biches 15, 1273 Le Muids.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le juge de paix :

Laurence DOUSSE BOSSEL

La greffière de paix :

Aurélie GOTTARDI

Copie certifiée conforme

L'atteste:

Le juge de paix



Mathias KELLER  
Master en droit  
Spécialiste FSA droit de la  
construction et de l'immobilier

Marc-Etienne FAVRE  
Master en droit  
Spécialiste FSA droit de la  
construction et de l'immobilier

Eric RAMEL  
Docteur en droit  
Spécialiste FSA droit de la  
construction et de l'immobilier

Gloria CAPT  
Docteur en droit

Cléa BOUCHAT  
Docteur en droit

Claudia COUTO  
Master en droit

Xavier COMPANY  
Master en droit et économie

Avocats au barreau OAV-  
FSA

Virginie KYRIAKOPOULOS  
Master en droit et économie

Avocate-stagiaire

17 JUL. 2019		42.04		
CDU	ELR	LSC	NRA	PHU
Secr Mun	Bourse	Secr Ass	Prés CC	Secr CC
Travaux	Eaux	Bât-Déch	Forêts	Cont hab

## Recommandé

Municipalité d'Arzier-Le Muids

Rue du Village 22

Case postale

1273 Arzier-Le Muids

Lausanne, le 16.07.19/cb

n/réf. : 103790

## Plan et règlement « Zone réservée communale »

### Enquête publique du 26 juin au 25 juillet 2019

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Je suis mandaté par Lise de Miéville et Anne-Marie Joly, copropriétaires de la parcelle n° 117 de votre Commune, afin de défendre leurs intérêts dans le cadre de l'enquête publique Plan et règlement zone réservée communale courant du 26 juin au 25 juillet 2019.

Par la présente, mes mandantes formulent **une opposition** à la planification d'une zone réservée sur leur parcelle notamment pour les motifs suivants.

### 1/ La zone réservée ne doit pas s'étendre sur le territoire urbanisé

Selon la fiche « *Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes* » du SDT de juin 2017, le redimensionnement de la zone à bâtir doit être entrepris en priorité à l'extérieur du territoire urbanisé.

Or, il ressort du rapport 47 OAT que la capacité d'accueil entre 2016 et 2036 s'élève à 485 nouveaux habitants alors que la capacité actuelle

Rue de Bourg 20  
CP 6711  
CH-1002 Lausanne

Tél. : +41 (0)21.613.08.08  
Fax : +41 (0)21.613.08.09

Secrétariat de Me Keller :  
+41 (0)21.613.08.05

www.leximmo.ch  
m.keller@leximmo.ch

Membre du réseau Eurojuris  
www.eurojuris.net

correspond à 1'247 habitants. Ainsi, seul 2/3 de la capacité doit être réduite.

L'examen du Plan général d'affectation de la Commune d'Arzier-Le Muids démontre que le territoire communal comporte de très importantes surfaces colloquées en zone villas ou en zone faible densité, tous situés hors du territoire urbanisé.

Il n'est donc pas nécessaire de colloquer le périmètre urbanisé en zone réservée. Ce choix empêche tout développement de la Commune jusqu'à l'entrée en vigueur de la future planification.

Faute de démontrer qu'un redimensionnement de la zone à bâtir en dehors du territoire urbanisé ne serait pas suffisant, rien ne justifie de créer une zone réservée sur le territoire urbanisé.

## **2/ La parcelle 117 est située dans le territoire urbanisé**

Les opposantes invoquent que leur parcelle 117 est située dans le territoire urbanisé de sorte que la planification d'une zone réservée sur celle-ci n'est pas nécessaire.

La parcelle des opposantes, sise dans le bourg et ancien village de Le Muids, est colloquée en zone village et non en zone villa. L'ancien village de Le Muids comprend de nombreux bâtiments d'habitation permanente présentant une distance inférieure à 50 mètres entre les constructions. Le bourg de Le Muids doit ainsi être qualifié de « *noyau urbanisé largement bâti* » au sens de la Fiche d'application « *Territoire urbanisé* » du SDT de juillet 2017. Le bourg de Le Muids ayant constitué un village, il ne fait aucun doute qu'il constitue le centre historique de la localité. Le train Nyon-Saint-Cergue assurant la desserte de Le Muids, ce bourg doit être qualifié de « *territoire urbanisé* » selon la Fiche susmentionnée.

La parcelle des opposantes étant située dans le territoire urbanisé, elle ne doit pas être comprise dans la zone réservée.

## **3/ La parcelle 117 est prête à être bâtie**

La parcelle 117 est équipée. Une demande de permis d'implantation a été soumise à l'enquête publique du 14 octobre au 12 novembre 2017. Ce projet a été bloqué par une zone réservée cantonale.

Or, dans le cadre de la planification de cette zone réservée cantonale, la Municipalité a expressément indiqué dans son courrier du 20 mars 2018 s'opposer « à la mise en zone réservée des parcelles citées en marge ».

En intégrant aujourd'hui la parcelle 117 dans la zone réservée communale, la Municipalité agit contrairement aux intentions préalablement exprimées, en violation du principe de la bonne foi, et engage sa responsabilité.

#### **4/ Inégalité de traitement**

Les opposantes se plaignent également d'une violation de l'égalité de traitement.

En effet, il ressort du plan de zone réservée communale que les parcelles suivantes ne sont pas intégrées dans la zone réservée :

- parcelle 251, objet du Plan partiel d'affectation « *La Caroline* » ;
- parcelle 423, colloquée en zone à occuper par plan spécial ;
- toutes les parcelles colloquées en zone d'utilité publique.

Force est ainsi de constater que la Commune autorise la préservation de certaines parcelles hors de la zone réservée. Tel doit également être le cas de la parcelle des opposantes.

#### **5/ Conclusions**

Pour tous ces motifs, l'opposition de Lise de Miéville et d'Anne-Marie Joly doit être admise.

Les opposantes requièrent expressément la tenue d'une séance de conciliation avec la Municipalité et son urbaniste, conformément à l'art. 40 LATC. Afin d'organiser celle-ci, je saurais gré à votre greffe de contacter téléphoniquement mon secrétariat afin de vous assurer de ma disponibilité.

\* \* \*

Veuillez croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Mathias Keller, av.



Natacha et Antonio Zachiello  
Ch. de la Rencontre 21  
1273 Arzier-Le Muids

23 JUL. 2019		42.04		
CDU	ELR a	LSC a	NRA	PHU
Secr Mun a	Fourse	Secr Ass a	Prés CC	Secr CC
Travaux a	Eaux	Bât-Déch	Forêts	Cont hab

Commune d'Arzier-Le Muids  
Rue du Village 22  
1273 Arzier-Le Muids

Arzier-Le Muids, le 23 juillet 2019

Concerne : avis d'enquête du 26 juin au 25 juillet 2019  
Plan et règlement « Zone réservée communale »

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de prendre note que nous faisons opposition à la mise à l'enquête de la Commune d'Arzier-Le Muids du 26 juin au 25 juillet 2019 concernant la mise en place d'une zone de réserve.

Natacha Zachiello



Antonio Zachiello



23 JUL. 2019		4204		
CDU	F. J.	LSC	NRA	PHU
Secr. Muni	Secr. Muni	Secr. Ass.	Pres. CC	Secr. CC
Tre. Muni	Secr. Muni	CDU-Décl.	Forêt	Secr. Lab.

**ERIC CEROTTINI**

AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
SPECIALISTE FSA EN DROIT DU TRAVAIL  
ANCIEN CHARGÉ D'ENSEIGNEMENT  
À L'UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL

**SANDRO BRANTSCHEN**

AVOCAT AU BARREAU  
MAÎTRISE UNIVERSITAIRE EN DROIT

RUE DU PETIT-CHÊNE 18  
IMMEUBLE RICHEMONT  
CASE POSTALE 6681  
CH-1002 LAUSANNE  
TÉL: +41 21 323 06 33  
FAX: +41 21 323 06 49  
brantschen@etude-richemont.ch

**Par recommandé**

COMMUNE D'ARZIER-LE MUIDS  
Greffé municipal  
Rue du Village 22  
Case postale  
1273 ARZIER-LE MUIDS

Lausanne, le 22 juillet 2019/cm

**Mise à l'enquête publique du plan et du règlement « Zone réservée communale » ainsi que du rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT pour la Commune d'Arzier-Le Muids**

Mesdames, Messieurs les Municipaux,

Par la présente, je vous informe être consulté et constitué avocat par M. Sébastien Wirz, propriétaire de la parcelle n°2610 de la Commune d'Arzier-Le Muids, afin d'assurer la défense de ses intérêts dans le cadre du dossier cité en titre, ceci selon procuration ci-jointe.

Au nom de mon client, je vous informe former **opposition** aux divers éléments cités en titre.

**1. RECEVABILITÉ**

La présente opposition est déposée en temps utile, soit pendant la durée de l'enquête publique, courant du 26 juin au 25 juillet 2019.

Elle est déposée par une personne ayant un intérêt manifeste à former opposition, puisque M. Wirz est propriétaire de la parcelle n°2610 de la Commune d'Arzier-Le Muids, parcelle qui est comprise dans la zone réservée communale.

**2. MOYENS****1. Violation du droit d'être entendu**

Il y a tout d'abord lieu de constater que le dossier mis à disposition au greffe municipal pour consultation n'est pas complet.

En effet, il n'y figure pas bon nombre de documents, pourtant fondamentaux, tels que les documents officiels (projet de PGA, etc.) adressés aux services cantonaux (SDT, etc.) et les prises de position de ceux-ci.

En cela, il s'agit de retenir une violation du droit d'être entendu des administrés, dont M. Wirz, respectivement une instruction incomplète et viciée.

## **2. Le non-respect des conditions matérielles de la zone réservée**

L'instauration d'une zone réservée au sens de l'article 46 LATC suppose la réunion de trois conditions matérielles, soit une intention de modifier la planification, une délimitation exacte des territoires concernés et le respect du principe de la proportionnalité (arrêt de la CDAP du 7 janvier 2019 AC.2017.0457, consid. 1a/bb).

En l'occurrence, il apparaît qu'au moins deux de ces conditions font défaut.

### **2.1 La délimitation inexacte des territoires concernés**

Il est prévu que la zone réservée communale s'applique à l'ensemble des zones à bâtir de la Commune.

La Municipalité tente de justifier une telle mesure par le fait qu'elle permettrait « *de traiter tous les propriétaires fonciers sur un même pied d'égalité dans l'attente du PGA révisé* » (chapitre 3.1, page 6 du rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT).

Une telle solution, qui peut être qualifiée de simpliste, n'est toutefois pas suffisante.

Il résulte en effet de la jurisprudence constante que la Commune a l'obligation de procéder à une délimitation précise et détaillée des territoires concernés par la zone réservée, ce qui implique notamment d'évaluer pour chaque parcelle la surface de plancher déterminante pouvant être dévolue au logement (arrêt de la CDAP du 28 juin 2019, AC. 2018.0221, consid. c)bb : « *le potentiel d'accueil est apprécié en évaluant pour chaque parcelle la surface de plancher déterminante pouvant être dévolue au logement* »).

C'est donc à tort et en vain que la Municipalité se réfère aux tableaux figurant sous ch. 3.1 du rapport d'aménagement, qui sont incomplets/erronés et font dès lors injustement état d'un prétendu surdimensionnement. On ignore du reste tout de la source des données utilisées pour établir ces tableaux, ce qui affaiblit davantage leur vraisemblance, étant précisé encore que ces données – datant de 2016 – apparaissent désuètes.

A tout ceci s'ajoute que, contrairement à ce qui figure dans le rapport d'aménagement, il n'y a pas lieu de retenir un taux de croissance de 0,75 % uniquement pour une partie de la population.

En effet, dans la mesure où le Plan directeur cantonal encourage une densification du territoire urbanisé, c'est à tout le moins un taux de croissance de 1,5 % qui doit être pris en considération pour l'ensemble du territoire communal, ce d'autant que la Commune d'Arzier – Le Muids dispose d'une excellente situation géographique, qui se situe à une presque parfaite équidistance entre Genève et Lausanne et qui a développé la qualité de la desserte en transport publics (deux trains par heure, tant vers Genève que Lausanne).

Sur ce point également, le rapport d'aménagement paraît donc inexact, à l'instar de la position de la Municipalité.

En définitive, il y a lieu de retenir que cette condition matérielle relative à la délimitation exacte des territoires concernés n'est manifestement pas remplie, soit que l'existence d'un surdimensionnement des zones à bâtir de la Commune n'est pas clairement établi.

En conséquence, la création d'une zone réservée n'est pas justifiée, surtout de manière aussi générale et étendue telle que présentée dans les quelques plans à disposition.

## **2.2 La violation du principe de la proportionnalité**

Comme le relève la jurisprudence, « *En raison de l'importance de la restriction de la propriété que peut représenter l'instauration d'une zone réservée, le principe de la proportionnalité (cf. art. 36 al. 3 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 [Cst; RS 101]) exige que cette mesure provisionnelle ne soit prescrite que pour des périmètres délimités précisément, dans lesquels une adaptation du plan d'affectation se justifie; d'un point de vue spatial, elle ne doit pas aller au-delà du "territoire exactement délimité" pour lequel elle est nécessaire* » (arrêt de la CDAP du 28 juin 2019, AC.2018.0221, consid. 2 a) bb).

En l'espèce, comme exposé ci-dessus, les périmètres (territoires) concernés n'ont pas été délimités précisément, ce qui constitue également un non-respect du principe de la proportionnalité.

Il s'agit en outre d'insister sur la localisation de la parcelle de M. Wirz (RF 2610), qui se situe dans un secteur largement bâti.

Il serait ainsi totalement disproportionné de restreindre de toute construction cette parcelle vierge, alors qu'elle se situe dans une brèche qui, dans le milieu bâti, doit être comblée puisqu'un milieu bâti compact fait partie des objectifs prioritaires de l'aménagement du territoire (ATF 121 II 147, consid. 5a ; arrêt de la CDAP du 19 juillet 2018, AC.2017.0314, consid. 3 d).

En d'autres termes, tant la situation que le statut actuel (à bâtir) de cette parcelle correspondent aux conditions de l'article 15 LAT, de sorte que celle-ci, qui constitue en réalité une brèche dans un milieu largement bâti, doit demeurer en zone à bâtir.

Pour toutes ces raisons et compte tenu de l'ampleur et de la durée de la zone réservée projetée, celle-ci apparaît totalement disproportionnée et ne doit ainsi pas entrer en vigueur.

## **3. Le comportement de la Commune**

### **3.1 De manière générale**

La Commune soutient qu'elle tente de se prémunir contre un prétendu surdimensionnement des zones à bâtir.

Il semble pourtant qu'elle ait, au cours de ces dernières années, entrepris toute une série de démarches et actions allant à l'encontre de cette soi-disant préoccupation, ceci en facilitant grandement l'octroi de permis de construire et le dézonage d'une multitude de parcelles.

Un tel comportement paraît contradictoire et contraire à l'attitude que les administrés sont en droit d'attendre de leur administration.

Il conviendra ainsi d'obtenir la production des données concernant le nombre total de permis octroyés et de parcelles passées en zones à bâtir au cours des cinq dernières années.

### **3.2 S'agissant de M. Wirz**

L'annonce de cette zone réservée communale, impliquant un gel des constructions, est arrivée de manière particulièrement brutale et inattendue.

Elle a des conséquences désastreuses sur le projet immobilier de M. Wirz, débuté en 2017 et pour lequel une demande de permis de construire a été déposée au mois de décembre 2018, qui a déjà coûté plusieurs dizaines de milliers de francs.

Le comportement adopté par la Commune est à cet égard fortement critiquable.

Elle n'a en effet à aucun moment attiré l'attention de M. Wirz sur le fait qu'une telle zone réservée allait être instaurée.

La Commune a au contraire suscité la confiance de M. Wirz, puisqu'elle lui a tout d'abord accordé son remaniement parcellaire sans la moindre réserve puis a ensuite, par l'intermédiaire de ses représentants, échangé à de nombreuses reprises avec M. Wirz sans émettre la moindre réserve, ceci en allant même jusqu'à lui indiquer de manière affirmative, par courriel, que son dossier « *pourra être mis à l'enquête* ».

L'analyse de la chronologie du dossier et des différents échanges intervenus laisse en réalité apparaître que la Commune, qui savait pourtant pertinemment qu'une zone réservée allait être instaurée ou du moins que les permis de construire allaient prochainement être refusés, a sciemment tu cette information, ceci visiblement dans le but de contourner l'application de l'article 48 LATC.

C'est ainsi que la Commune a traité le dossier de M. Wirz – généralement finalisé dans un délai de 2 mois – avec un manque flagrant de célérité, ceci en usant de toute une série de manœuvres dilatoires (absence de réponses aux innombrables relances de M. Wirz, réponses tardives, dossier prétendument égaré, etc.), pour au final lui opposer au dernier moment l'instauration d'une zone réservée communale impliquant sa parcelle.

Il va sans dire qu'un tel comportement est choquant et ne mérite aucune protection.

Le malaise de la Commune à ce sujet est d'ailleurs perceptible à la lecture des différents documents qu'elle a établis dans le cadre de cette affaire, qui contiennent de manière répétée la mention de l'avis paru dans la Feuille des avis officiels en 2016. Il ne s'agit là cependant que d'une tentative maladroite et vaine de s'exonérer a posteriori de toute responsabilité, puisque cet avis ne saurait être opposé à tout administré et encore moins à M. Wirz qui n'était à cette période pas propriétaire de la parcelle n°2610.

En définitive, il y a donc lieu de retenir que la Commune a fait preuve d'un comportement critiquable, contradictoire et contraire à la bonne foi, qui ne lui permet pas de pouvoir mettre à l'enquête publique une telle zone réservée.

L'attitude de la Commune pourrait du reste causer un important préjudice à M. Wirz dans l'hypothèse où la zone réservée communale devait finalement tout de même être validée et trouver application. Dans cette hypothèse, je vous informe d'ores et déjà que M. Wirz entendra obtenir un dédommagement des frais encourus en lien avec son projet, frais qui auraient pu être évités si la Commune avait adopté un comportement adéquat.

#### **4. CONCLUSIONS**

**Fondé sur ce qui précède, je vous informe que Monsieur Sébastien Wirz forme opposition aux différents actes cités en titre.**

**Il souhaite également que la Municipalité se prononce d'ores et déjà sur le principe d'un dédommagement des frais qu'il a encourus en lien avec son projet immobilier, ceci dans l'hypothèse où la zone réservée devait finalement être validée.**

\*\*\*\*\*

D'avance, je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente ainsi que des suites que vous voudrez bien y donner.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs les Municipaux, l'expression de mes sentiments distingués.

Sandro Brantschen, av.



Annexe : procuration

OPPOSITION À MESURES CONSERVATOIRES POUR ZONES RÉSERVÉES  
(Art. 46 LATC).

Par présente, Madame Christiane MARFURT, domiciliée à route de Florissant 25 à 1206 GENEVE, mais ayant fait élection de domicile aux fins des présentes en l'Etude BAZ Légal, rue Monnier 1 à 1206 GENEVE, comparant par Maître Guy ZWAHLEN, avocat, expose ce qui suit au titre d'opposition dans le cadre de la procédure de consultation concernant le plan d'affectation pour zone réservée communale mis à l'enquête publique et portant le numéro 2223.

La présente opposition est recevable à la forme, ayant été adressée dans le délai de 30 jours pour l'enquête publique au greffe de l'autorité communale compétente, soit la commune d'ARZIER (art. 22 et 38 LATC).

Madame Christiane MARFURT (ci-après : Madame MARFURT) a qualité pour faire opposition, dès lors qu'elle est « propriétaire touché » au sens de l'article 38 al. 2 LATC, en tant que propriétaire de la parcelle No 2109 feuille 5 de la Commune d'ARZIER, pour laquelle le plan envisagé prendrait effet, s'il est adopté tel quel.

L'opposante a acquis la parcelle il y a plus de 40 ans.

Depuis cette époque, tant elle-même que feu son mari avant son décès, viennent régulièrement passer de longs séjours à ARZIER, commune qu'ils affectionnent particulièrement.

Ils entretiennent d'excellents contacts avec la population et les autorités locales.

Ils ont à cet effet entretenu « la bergerie », mais cet édifice devient vétuste et n'est plus adapté à la vie moderne. De plus, il est très exigü, n'ayant une surface au sol que de 91m<sup>2</sup> la salle de bain et la cuisine par exemple sont encore d'origine. De ce simple fait déjà, il doit être reconstruit pour correspondre aux normes du confort moderne et que le potentiel habitable soit développé en conséquence.

Il est habité actuellement à l'année par leur petit-fils, Bryan MARFURT.

Grace aux servitudes de droit privé à charge des parcelles voisines, tant Madame MARFURT, propriétaire de la parcelle 2109 que son fils, propriétaire de la parcelle 401 ont permis de limiter les constructions sur celles-ci à une maison familiale, évitant de ce fait la multiplication des constructions et l'édification de constructions importantes dans le quartier.

Aussi, par là-même, ils ont contribué par le biais des servitudes de droit privé dont leurs parcelles sont bénéficiaires au but visé par les mesures conservatoires objets de l'enquête publique, à savoir la limitation des constructions dans la commune.

Ils n'entendent pas développer leur terrain dans un but de promotion ou de spéculation immobilière, mais développer un projet dans lequel ils pourront intégrer les constructions pour leur usage familial. En effet, depuis plusieurs années, le fils de Madame MARFURT et ses enfants désirent pouvoir construire sur le terrain dont le premier est propriétaire et l'opposante reconstruire, voire construire sur sa propre parcelle dans le but de pouvoir y disposer entre autres d'habitations à l'usage de la famille. Le projet sur la parcelle de l'opposante se fera donc en parallèle avec un projet sur la parcelle voisine, la 401, propriété de son fils, marié et père de deux enfants, dont l'un habite déjà la commune, comme exposé ci-dessus. Celui-ci a fini ses études, a obtenu son master et il a une place de travail. Aussi, désormais il dispose d'une « assise financière » qui lui permet de participer financièrement au projet familial précité.

Restreindre pour l'opposante toute possibilité de reconstruire, voire de construire sur son terrain serait dans ce cadre-là inéquitable au vu de ce qui précède et vu que les terrains concernés ont été acquis il y a plus de 40 ans dans le but de pouvoir y développer un projet de construction en particulier pour les membres de la famille. Cela porterait atteinte à un

plan de vie mis en place par les parents, à savoir d'avoir deux terrains qui permettront entre autres d'y construire pour y loger leur fils et les enfants de celui-ci.

Au niveau juridique, il convient de prendre en compte que la présente procédure est basée sur la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et qu'elle doit être conforme au but de ladite loi et en respecter les principes (art. 1 al.1 LATC).

Comme remarques préalables et générales, l'opposante relève que le système de planification qu'entend adopter la commune, basé sur le nombre d'habitants (cf. Document enquête publique, p. 6) et non pas sur les zones, est contraire aux principes imposés par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après : LAT) en ce qui concerne l'application de la zone réservée à son terrain. En effet, les principes définis par le législateur fédéral imposent dans la LAT de prendre en compte les zones constructibles et non constructibles et de les séparer (art. 1 al. 1), en particulier en fixant des territoires réservés à l'habitat et en limitant leur étendue. (art. 3 al. 3). De plus, elle impose de prendre toutes les mesures pour assurer une meilleure utilisation du sol dans les zones à bâtir, en particulier en faisant usage des friches et surfaces sous-utilisées (art. 3 al. 3 let a bis). Il n'y a aucune référence à un nombre d'habitants à limiter et le fait qu'une construction soit reconstruite directement sur le terrain de l'opposante, voire qu'une construction y soit édifiée, va précisément dans le sens de la volonté du législateur fédéral, dès lors que le dit terrain est sis précisément dans une zone bâtie et qu'il offre une possibilité de densification, ce que veut précisément la Loi.

Qui plus est, la loi fédérale impose dans cet esprit de protéger le paysage, en orientant le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al. 2 let a et a bis et 8a al. 1 let c), ce que doivent respecter les cantons dans leur planification. Déjà là, la mesure projetée, en interdisant à Madame MARFURT de reconstruire ou construire, même temporairement, sur son terrain sis au milieu d'une zone bâtie, viole la loi fédérale, ce d'autant plus qu'elle vise à créer un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let b) et de ce fait, le projet de construction que pourrait réaliser l'opposante sur son terrain, parallèlement au projet sur le terrain de son fils, irait précisément dans le sens voulu par le législateur fédéral, à savoir d'éviter le mitage du territoire, qui doit s'obtenir par des limites des zones à bâtir et leur densification et non par la limitation du nombre d'habitants d'une commune, objet du plan contesté.

Au vu de ce qui précède, la parcelle de l'opposante doit être exclue de la portée de la mesure envisagée, dès lors que l'inclure violerait le droit fédéral que doit concrétiser la loi sur laquelle elle se base, soit la LATC. Il convient donc que la zone réservée communale projetée ne concerne pas le quartier où est sise ladite parcelle et qu'elle n'ait pas de portée sur celui-ci. Soumettre le quartier concerné à la mesure envisagée serait illégal, car contraire au droit supérieur et de ce simple fait déjà, elle ne peut être prise.

On rappellera que dans sa prise de décision, l'autorité doit respecter le principe de la proportionnalité, à savoir de procéder à une pesée des intérêts entre l'intérêt public et l'intérêt privé en regard du but visé. Elle doit prendre la mesure la moins préjudiciable à l'intérêt privé qui parvient d'atteindre le but recherché et elle doit être en elle-même propre à l'atteindre et ne pas porter atteinte de façon démesurée aux intérêts de l'administré concerné (cf. Blaise KNAPP, Précis de Droit Administratif, 4<sup>ème</sup> éd. p.113 à 115).

Dans le cas d'espèce, restreindre, même pendant une durée limitée, la possibilité de construire ou reconstruire sur le terrain propriété de l'opposante violerait le principe de la proportionnalité. En effet, dans le secteur concerné, en regard du plan actuel du quartier, on constate qu'il n'y a pas une surdensification exagérée dès lors qu'il n'y a en majorité qu'une seule construction par parcelle et que l'intérêt public à restreindre la construction est donc très faible en regard de l'intérêt de Madame MARFURT à pouvoir reconstruire ou construire sur la parcelle dont elle est propriétaire, ce d'autant plus que cela permettra de créer un habitat à l'usage familial. Le but recherché, à savoir éviter une surdensification est de plus déjà atteint de par l'usage des servitudes de droit privé et l'opposante y a par là-même contribué.

Le principe de subsidiarité (cf. KNAPP, p. 113) s'oppose aussi à la mesure envisagée, principe rappelé du reste à l'art. 1 al 1. LATC. Le but d'intérêt public étant donc déjà atteint, il ne s'impose pas de prendre la mesure envisagée pour le quartier de l'opposante. La mesure serait largement disproportionnée et violerait de ce fait le principe de la proportionnalité, vu que l'usage des servitudes précité a déjà contribué à atteindre le but public précité.

Qui plus est, comme exposé ci avant, s'opposer à la densification d'une zone bâtie est contraire au droit fédéral.

La mesure envisagée violerait d'autant plus le principe de la proportionnalité, que toutes les autres parcelles concernées sauf deux sont déjà construites. Pour le quartier, interdire même temporairement les constructions pour deux parcelles sur les plus de 50 parcelles concernées n'a donc aucun sens et n'atteindrait en rien le but visé. Qui plus est, une telle interdiction serait contraire au but visé par le droit fédéral, à savoir d'éviter une surdensification. Les constructions supplémentaires, qui pourraient être édifiées sur les deux parcelles qui ne sont pas encore bâties ne changerait en rien l'aspect du quartier, en particulier en ce qui concerne la densification du bâti. La mesure envisagée n'atteindrait donc pas le but visé et par-là également elle violerait le principe de la proportionnalité.

La mesure querellée de plus serait complètement inutile, dès lors que le quartier est déjà construit et que d'y empêcher la construction sur les deux parcelles non encore bâties et la reconstruction, voire une construction sur la parcelle de l'opposante ne changerait strictement rien à l'aspect du quartier et n'aurait aucun effet en ce qui concerne le but recherché, à savoir le respect de la LAT.

N'étant pas apte à atteindre le but visé, qui plus est étant contraire au but visé par le droit fédéral, la mesure envisagée est clairement disproportionnée en ce qui concerne son application à la parcelle de l'opposante.

La mesure est d'autant moins proportionnée, qu'elle n'est pas celle qu'impose la LAT, qui donc a défini de ce fait, celle qui l'était, à savoir de séparer les zones constructibles de celles qui ne le sont pas et de densifier les premières. Limiter les constructions dans celles-ci, dans le but de limiter le nombre d'habitants et non d'éviter le mitage du territoire est une mesure qui n'est pas à même d'atteindre le but visé de protection du paysage imposé par le droit fédéral. Elle va même à fin contraire, reportant le bâti ailleurs, hors les zones bâties de la commune, ce qui précisément donnerait lieu au mitage que la loi fédérale veut éviter.

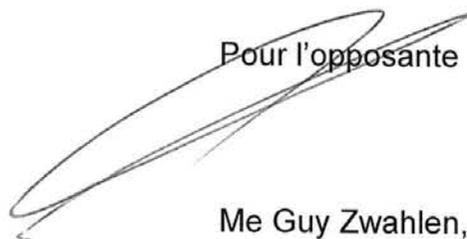
Une décision doit aussi respecter le principe de l'égalité de traitement (cf. KNAPP, op. cit., p. 103). Dans ce cadre-là, il convient de prendre en compte que pour la majorité des propriétaires du quartier, il a été possible d'envisager des constructions en lien avec la

parcelle voisine, ce qu'interdirait en l'état la nouvelle planification en ce qui concerne la parcelle de l'opposante et celle de son fils, Monsieur Eric MARFURT. Il y a là aussi, une inégalité de traitement par rapport à ceux qui ont pu obtenir des autorisations pour des projets globaux concernant plusieurs parcelles. Il convient de tenir compte du lien qui existe entre les parcelles de l'opposante et celle de son fils, dès lors qu'il s'agit du développement de constructions dans le cadre d'un projet pour la famille, ce qui a été sans doute possible dans le cadre de construction sur d'autres parcelles du quartier.

Au vu de ce qui précède, Madame Christiane MARFURT prie humblement l'Autorité compétente de bien vouloir ne pas étendre l'effet de la mesure envisagée au quartier où est sise sa parcelle ou tout au moins d'écarter celle-ci de la portée du plan envisagé.

En vous remerciant de la bonne suite que vous donnerez à la présente opposition et avec mes respectueux messages.

Pour l'opposante :



Me Guy Zwahlen, avt.

OPPOSITION À MESURES CONSERVATOIRES POUR ZONES RÉSERVÉES  
(Art. 46 LATC).

Par présente, Monsieur Éric MARFURT, domicilié à 6. Rue du Collège à 1186 ESSERTINES SUR ROLLE, mais ayant fait élection de domicile aux fins des présentes en l'Etude BAZ Légal, rue Monnier 1 à 1206 GENEVE, comparant par Maître Guy ZWAHLEN, avocat, expose ce qui suit au titre d'opposition dans le cadre de la procédure de consultation concernant le plan d'affectation pour zone réservée communale mis à l'enquête publique et portant le numéro 2223.

La présente opposition est recevable à la forme, ayant été adressée dans le délai de 30 jours pour l'enquête publique au greffe de l'autorité communale compétente, soit la commune d'ARZIER (art. 22 et 38 LATC).

Monsieur Éric MARFURT (ci-après : Monsieur MARFURT) a qualité pour faire opposition, dès lors qu'il est « propriétaire touché » au sens de l'article 38 al. 2 LATC, en tant que propriétaire de la parcelle No 401 feuille 5 de la Commune d'ARZIER, pour laquelle le plan envisagé prendrait effet, s'il est adopté tel quel.

L'opposant a hérité avec sa mère de cette parcelle de son père, décédé en 2009 et en est devenu l'unique propriétaire suite à une convention passée avec sa mère le 30 septembre 2013.

Son père avait acquis la parcelle il y a plus de 40 ans.

La mère de l'opposant, Madame Christiane MARFURT (ci-après : Madame MARFURT), a elle acquis à la même époque la parcelle No 2109, appelée « La Bergerie ».

Depuis cette époque, tant elle-même que feu son mari avant son décès, viennent régulièrement passer de longs séjours à ARZIER, commune qu'ils affectionnent particulièrement.

Ils entretiennent d'excellents contacts avec la population et les autorités locales.

Ils ont à cet effet entretenu « la bergerie », mais cet édifice devient vétuste et n'est plus adapté à la vie moderne. En effet, il a été construit en 1959, n'a pas été rénové depuis, ce qui implique la nécessité de le reconstruire au vu de ce qui précède.

Il est habité actuellement à l'année par leur petit-fils, Bryan MARFURT, soit le fils de l'opposant.

Grace aux servitudes de droit privé à charge des parcelles voisines, tant Monsieur MARFURT que sa mère ont permis de limiter les constructions sur celles-ci à une maison familiale, évitant de ce fait la multiplication des constructions et l'édification de constructions importantes dans le quartier.

Aussi, par là-même, ils ont contribué par le biais des servitudes de droit privé dont leurs parcelles sont bénéficiaires au but visé par les mesures conservatoires objets de l'enquête publique, à savoir la limitation des constructions dans la commune.

Ils n'entendent pas développer leur terrain dans un but de promotion ou de spéculation immobilière, mais développer un projet dans lequel ils pourront intégrer les constructions pour leur usage familial. En effet, depuis plusieurs années, Monsieur MARFURT et ses enfants désirent pouvoir construire sur son terrain et celui de sa mère dans le but de pouvoir y disposer entre autres d'habitations à l'usage de sa famille. Ce projet qui se fera donc en parallèle avec un projet sur la parcelle voisine, la 2109, propriété de sa mère. Il est marié et père de deux enfants, dont l'un habite déjà la commune, comme exposé ci-dessus. Celui-ci a fini ses études, a obtenu son master et il a une place de travail. Aussi, désormais il dispose d'une « assise financière » qui lui permet de participer financièrement au projet familial précité.

Lui restreindre la possibilité de construire sur son terrain serait dans ce cadre-là inéquitable au vu de ce qui précède et vu que les terrains concernés ont été acquis il y a plus de 40 ans dans le but de pouvoir y développer en particulier un projet de construction pour les membres de la famille. Cela porterait atteinte à un plan de vie mis en place par les parents de l'opposant, à savoir d'avoir deux terrains qui permettront entre autres d'y construire pour y loger leur fils et les enfants de celui-ci.

Au niveau juridique, il convient de prendre en compte que la présente procédure est basée sur la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et qu'elle doit être conforme au but de ladite loi et en respecter les principes (art. 1 al.1 LATC).

Comme remarques préalables et générales, l'opposant relève que le système de planification qu'entend adopter la commune, basé sur le nombre d'habitants (cf. Document enquête publique, p. 6) et non pas sur les zones, est contraire aux principes imposés par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après : LAT) en ce qui concerne l'application de la zone réservée à son terrain. En effet, les principes définis par le législateur fédéral imposent dans la LAT de prendre en compte les zones constructibles et non constructibles et de les séparer (art. 1 al. 1), en particulier en fixant des territoires réservés à l'habitat et en limitant leur étendue. (art. 3 al. 3). De plus, elle impose de prendre toutes les mesures pour assurer une meilleure utilisation du sol dans les zones à bâtir, en particulier en faisant usage des friches et surfaces sous-utilisées (art. 3 al. 3 let a bis). Il n'y a aucune référence à un nombre d'habitants à limiter et le fait qu'il soit construit sur le terrain de l'opposant va précisément dans le sens de la volonté du législateur fédéral, dès lors que le dit terrain est sis précisément dans une zone bâtie, qu'il n'est actuellement pas utilisé et qu'il offre une possibilité de densification, ce que veut précisément la Loi.

Qui plus est, la loi fédérale impose dans cet esprit de protéger le paysage, en orientant le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al. 2 let a et a bis et 8a al. 1 let c), ce que doivent respecter les cantons dans leur planification. Déjà là, la mesure projetée, en interdisant à Monsieur MARFURT de construire, même temporairement, sur son terrain sis au milieu d'une zone bâtie, viole la loi fédérale, ce d'autant plus qu'elle vise à créer un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let b) et de ce fait, les constructions que pourrait édifier l'opposant sur son terrain parallèlement à celui de sa mère irait dans le sens voulu par le législateur fédéral, à savoir d'éviter le mitage du territoire, qui doit s'obtenir par des

limites des zones à bâtir et leur densification et non par la limitation du nombre d'habitants d'une commune, objet du plan contesté.

Au vu de ce qui précède, la parcelle de l'opposant doit être exclue de la portée de la mesure envisagée, dès lors que l'inclure violerait le droit fédéral que doit concrétiser la loi sur laquelle elle se base, soit la LATC. Il convient donc que la zone réservée communale projetée ne concerne pas le quartier où est sis ladite parcelle et qu'elle n'ait pas de portée sur celui-ci. Soumettre le quartier concerné à la mesure envisagée serait illégal, car contraire au droit supérieur et de ce simple fait déjà, elle ne peut être prise.

On rappellera que dans sa prise de décision, l'autorité doit respecter le principe de la proportionnalité, à savoir de procéder à une pesée des intérêts entre l'intérêt public et l'intérêt privé en regard du but visé. Elle doit prendre la mesure la moins préjudiciable à l'intérêt privé qui parvient d'atteindre le but recherché et elle doit être en elle-même propre à l'atteindre et ne pas porter atteinte de façon démesurée aux intérêts de l'administré concerné (cf. Blaise KNAPP, Précis de Droit Administratif, 4<sup>ème</sup> éd. p.113 à 115).

Dans le cas d'espèce, restreindre, même pendant une durée limitée, la possibilité de construire sur le terrain propriété de l'opposant violerait le principe de la proportionnalité. En effet, dans le secteur concerné, en regard du plan actuel du quartier, on constate qu'il n'y a pas une surdensification exagérée dès lors qu'il n'y a en majorité qu'une seule construction par parcelle et que l'intérêt public à restreindre la construction est donc très faible en regard de l'intérêt de Monsieur MARFURT à pouvoir construire sur la parcelle dont il est propriétaire, ce d'autant plus permettra de créer un habitat à l'usage familial. Le but recherché, à savoir éviter une surdensification est de plus déjà atteint de par l'usage des servitudes de droit privé et l'opposant y a par là-même contribué.

Le principe de subsidiarité (cf. KNAPP, p. 113) s'oppose aussi à la mesure envisagée, principe rappelé du reste à l'art. 1 al 1. LATC. Le but d'intérêt public étant donc déjà atteint, il ne s'impose pas de prendre la mesure envisagée pour le quartier de l'opposant. La mesure serait largement disproportionnée et violerait de ce fait le principe de la proportionnalité, vu que l'usage des servitudes précité a déjà contribué à atteindre le but d'intérêt public précité.

Qui plus est, comme exposé ci avant, s'opposer à la densification d'une zone bâtie est contraire au droit fédéral.

La mesure envisagée violerait d'autant plus le principe de la proportionnalité, qu'elle ne concernerait que deux parcelles, soit celle de l'opposant et la parcelle No 381, qui est même de l'autre côté de la route, toutes les autres parcelles concernées étant déjà construites. Pour le quartier, interdire même temporairement la construction pour deux parcelles sur les plus de 50 parcelles concernées n'a donc aucun sens et n'atteindrait en rien le but visé, qui plus est une telle interdiction serait contraire au but visé par le droit fédéral, à savoir d'éviter une surdensification. Les maisons supplémentaires, qui pourraient être édifiées sur les deux parcelles qui ne sont pas encore bâties ne changerait en rien l'aspect du quartier, en particulier en ce qui concerne la densification du bâti. La mesure envisagée n'atteindrait donc pas le but visé et par-là également elle violerait le principe de la proportionnalité.

La mesure querellée de plus serait complètement inutile, dès lors que le quartier est déjà construit et que d'y empêcher la construction sur les deux parcelles non encore bâties ne changerait strictement rien à l'aspect du quartier et n'aurait aucun effet en ce qui concerne le but recherché, à savoir le respect de la LAT. N'étant pas apte à atteindre le but visé, qui plus est étant contraire au but visé par le droit fédéral, la mesure envisagée est clairement disproportionnée en ce qui concerne son application à la parcelle de l'opposant.

La mesure est d'autant moins proportionnée, qu'elle n'est pas celle qu'impose la LAT, qui donc a défini de ce fait, celle qui l'était, à savoir de séparer les zones constructibles de celles qui ne le sont pas et de densifier les premières. Limiter les constructions dans celles-ci, dans le but de limiter le nombre d'habitants et non d'éviter le mitage du territoire est une mesure qui n'est pas à même d'atteindre le but visé de protection du paysage imposé par le droit fédéral. Elle va même à fin contraire, reportant le bâti ailleurs, hors les zones bâties de la commune, ce qui précisément donnerait lieu au mitage que la loi fédérale veut éviter.

Une décision doit aussi respecter le principe de l'égalité de traitement (cf. KNAPP, op. cit., p. 103). En effet, toutes les parcelles du quartier sont construites à l'exception de celle de l'opposant et la parcelle No 381. Lui interdire de construire, alors qu'il n'y a que deux parcelles sur plus de 50 qui seraient « formellement » concernées par la mesure mais pour lesquelles elle n'aurait aucun effet négatif, puisque déjà construites, porte gravement

atteinte au principe de l'égalité de traitement. En effet, tous les autres propriétaires ont pu édifier sur leur parcelle une voire même plusieurs maisons et Monsieur MARFURT en serait le seul privé, avec un unique autre propriétaire du quartier. Il y aurait donc là une grave violation du principe de l'égalité de traitement et de ce fait également la mesure envisagée ne saurait être prise en ce qui concerne sa parcelle.

Au vu de ce qui précède, Monsieur Éric MARFURT prie humblement l'Autorité compétente de bien vouloir ne pas étendre l'effet de la mesure envisagée au quartier où est sise sa parcelle ou tout au moins d'écarter celle-ci de la portée du plan envisagé.

En vous remerciant de la bonne suite que vous donnerez à la présente opposition et avec mes respectueux messages.

Pour l'opposant :

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, sweeping lines that form a stylized, elongated shape. The signature is positioned to the left of the typed name 'Me Guy Zwahlen, avt.'.

Me Guy Zwahlen, avt.

Les Rives du Boiron sa  
Acacias 54 bis  
1227 Carouge

25 JUL. 2019		42,04		
CDU	ELR	LSC	NRA	PHU
Secr Mun	Bourse	Secr Ass	Prés CC	Secr CC
Travaux	Eaux	Bât-Décl	Forêts	Cont hab

**RECOMMANDE**

Municipalité de et à  
Rue du Village 22  
1273 Arzier-Le Muids

Carouge, le 23 juillet 2019

Enquête du 26 juin au 25 juillet 2019 – Plan et règlement « Zone réservée communale »

Madame la Syndique, Madame, Messieurs les Municipaux,

Comme vous le savez, depuis un certain nombre d'années un procès nous divise dont l'issue n'est pas encore connue.

Une audience au Tribunal a été fixée en date du 9 septembre 2019 qui en reprendra l'instruction.

Afin de préserver nos droits, nous faisons opposition à l'objet de cette enquête publique car notre parcelle est touchée par dite mesure.

Ces délais étant proches l'un de l'autre, à savoir fin de la mise à l'enquête et audience au Tribunal, nous pourrions imaginer trouver un dénouement favorable à toutes les parties suite à des discussions qui pourraient intervenir dès la rentrée des vacances, afin de ne pas rallonger les procédures découlant de ce qui précède.

Nous vous laissons prendre connaissance de ce qui précède et sommes ouverts à un dialogue.

En vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions de recevoir, Madame la Syndique, Madame, Messieurs les Municipaux, nos salutations distinguées.

pp J.-F. SEGATORI



**Laurent Pfeiffer**

Docteur en droit  
Avocat au Barreau

Tél +41 21 312 69 22  
Fax +41 21 312 69 21  
laurent.pfeiffer@rsbplegal.ch

## RECOMMANDE

Commune d'Arzier  
Route du Village 22  
1273 Arzier-le-Muids

25 JUL. 2019		42.04		
CDU	ELR	LSC	NBA	PHU
Secr Mun	Bourse	Secr Ass	Prés CC	Secr CC
Travaux	Eaux	Bât-Déch	Forêts	Cont hab

Lausanne, le 24 juillet 2019

## **Opposition aux plan et règlement « Zone réservée communale » de la Commune d'Arzier – Le Muids, mis à l'enquête publique du 26 juin au 25 juillet 2019**

Madame la Syndique, Madame, Messieurs les Municipaux,

Agissant en qualité de conseil de la Résidence de la Forge SA, comme en atteste la procuration ci-jointe, ma cliente forme **opposition** au plan et règlement de la zone réservée communale mis à l'enquête publique du 26 juin au 25 juillet 2019.

### **1. Incohérence du plan de la zone réservée**

La parcelle n° 423 est affectée en zone à bâtir et aurait dû, de ce fait, être comprise dans la zone réservée, celle-ci devant porter sur toutes les parcelles constructibles (périmètre global). Son exclusion envoie un signal contradictoire au Conseil communal qui ne sera pas en mesure d'approuver la zone réservée en connaissance de cause, car le législatif communal aura alors la fausse impression qu'aucun développement n'est nécessaire ou possible sur la parcelle n° 423.

En d'autres termes, la zone réservée telle que mise à l'enquête publique n'appréhende pas la problématique juridique dans son ensemble.

Comme le précisait déjà l'ancien SAT le 5 décembre 2005 (devenu SDT), la parcelle 423 est située « à proximité du centre de l'ancien village et au milieu du tissu bâti en zone villa. Il (i.e. le secteur) est destiné à un quartier résidentiel d'après le plan directeur communal ». En effet, la société la Résidence de la Forge SA est propriétaire de la parcelle n° 423 laquelle est extrêmement bien insérée dans le tissu urbain et à proximité immédiate de la zone village, puisqu'elle est comprise dans le

**RSBP legal**  
Avenue d'Ouchy 14  
Case postale 1290  
1001 Lausanne | Suisse

Sur rendez-vous:  
Rue du Quai 1  
1820 Montreux | Suisse

www.rsbplegal.ch

**Philippe Reymond**  
Docteur en droit  
Avocat au Barreau  
LL.M. en droit européen  
LL.M. Harvard  
Ancien juge fédéral suppléant

**Nicolas Saviaux**  
Docteur en droit  
Avocat au Barreau

**Pierre-Yves Baumann**  
Docteur en droit  
Avocat au Barreau

**Malek Buffat Reymond**  
Docteur en droit  
Avocate au Barreau  
LL.M. en droit européen

**Sophie Beroud**  
Avocate au Barreau

**Laurent Buttica**  
Docteur en droit  
Avocat au Barreau

**Laurent Pfeiffer**  
Docteur en droit  
Avocat au Barreau

périmètre de la localité à densifier selon le Plan directeur cantonal, avec mention de coordination en cours. Cette parcelle est entourée d'autres zones à bâtir (zones villas) et se situe à 400 m de la gare d'Arzier – Le Muids, ce qui en fait un lieu stratégique.

D'un point de vue juridique, la parcelle n° 423 est affectée en zone à occuper par plan spécial, ce qui en fait en outre, *de facto*, une zone à bâtir au sens de la législation cantonale et communale (cf. art. 1.2 al. 2 RCAT, cf. aussi AC.2017.0172 du 20 mars 2019 consid. 2). Au demeurant, la planification communale opère une distinction entre les zones à occuper par plan spécial (en zone à bâtir), d'une part, et la zone intermédiaire (inconstructible).

Dans ce contexte, la zone réservée communale et son règlement **manquent de cohérence**, puisque la parcelle n° 423, pourtant stratégique dans le développement futur de la commune et affectée en zone à bâtir, est négligée. Le rapport 47 OAT n'en fait même pas mention. Pourtant, l'adoption d'un plan d'affectation sectoriel, portant sur la seule parcelle 423, aurait un impact non négligeable sur l'ensemble des possibilités à bâtir du reste de la commune au vu de la taille de cette parcelle.

Le risque existe ainsi que le Conseil communal soit tenu dans l'ignorance du rôle prépondérant que la parcelle n° 423 jouera dans la planification future, alors que la zone réservée laisse penser que cette parcelle en est exclue. Le développement urbain de la parcelle 423 est inéluctable et le Conseil communal doit en être conscient et décider en connaissance de cause.

## 2. Développement inéluctable de la parcelle n° 423

La nécessité de construire en priorité sur la parcelle n° 423 est avérée et confirmée par les nombreuses lettres du SDT reçues par ma mandante au cours de ces dernières années. Dans ce contexte, si la parcelle n° 423 n'est pas construite à ce jour, ce n'est que par une suite malheureuse de circonstances (oppositions, corrections d'ordre esthétique apportées par la Municipalité aux différents projets) et par la volonté de l'ancien propriétaire, puis de ma mandante, de présenter le projet le plus adapté et intégré au tissu urbain. Le résumé ci-dessous permet de confirmer ce qui vient d'être affirmé :

- En 2005, un premier plan de quartier a été élaboré. Il prévoyait un CUS de 0.60 et les mêmes hauteurs de constructions que dans la zone village ;
- Le 5 décembre 2005, **le SAT confirmait la nécessité de densifier le centre du village par l'adoption d'un plan de quartier permettant la construction la construction sur la parcelle n° 423**. Il était rappelé que le quartier est bien desservi par les transports publics, puisque la gare d'Arzier-le-Muids est située à moins de 400 mètres. Il était souligné que le développement de ce quartier va dans le sens de l'objectif d'améliorer le cadre de vie urbain et d'optimiser l'utilisation du sol. La moyenne densité proposée, un CUS de 0.60, était jugée « judicieuse » ;
- Au vu des oppositions du voisinage, le SAT donnait son accord, le 22 décembre 2006, à une réduction du CUS de 0.60 à 0.50 ;
- Ce projet revu à la baisse a été refusé par le Conseil communal en juin 2007 ;

- Un nouveau projet a été présenté en 2008 à la Municipalité avec un CUS de 0.45. Celui-ci a été refusé par la Municipalité pour le motif qu'il présentait un visuel d'alignement en « barre ». Or, peu de temps après, cette même Municipalité approuvait la construction du projet « Les Viroux » avec un visuel en barre encore plus évident ;
- Un nouveau projet a été présenté à la Municipalité en 2010. Cette fois-ci, celui-ci a été refusé par la Municipalité pour le motif qu'il prévoyait des toits plats végétalisés. Pourtant, peu de temps après, la Municipalité autorisait la construction du projet « Les Terrasses du Mont Blanc » composé exclusivement de toits plats ;
- Pour l'ensemble de ces projets, la société a investi pas moins de CHF 155'000.- ;
- Par la suite, et nonobstant le fait que la Municipalité était d'accord d'autoriser un projet dont la densité serait située entre un CUS de 0.50 et 0.625, le SDT a précisé que le CUS ne saurait être inférieur à 0.60 ;
- Le 28 février 2013, le SDT a à nouveau confirmé que le CUS devait être fixé à 0.60 au moins ;
- Le 13 mars 2013, la Municipalité s'est ralliée à la position du SDT et a refusé d'accepter tout projet sur la parcelle n° 423 présentant un CUS inférieur à 0.60 ;
- En 2017, le Conseil communal a approuvé une demande de crédit concernant notamment l'équipement de la parcelle 423 ;
- Cet équipement a été réalisé ;

En résumé, et au vu de ce qui précède, il peut être retenu ce qui suit :

- Le SDT a confirmé à plusieurs reprises que le développement de la parcelle n° 423 répond aux objectifs de la planification cantonale et communale ;
- Le développement de cette parcelle ne saurait avoir lieu avec un CUS inférieur à 0.60 ;
- Au vu de la taille de cette parcelle, son développement aura un impact direct sur la capacité d'accueil de toutes les autres parcelles comprises dans la zone à bâtir ;
- Par ailleurs, il convient de souligner que les attermolements de la Municipalité ont eu un impact certain sur le développement de la Commune d'ici 2036. En effet, développement de la parcelle n° 423, dès l'année 2005, aurait permis à la Commune d'Arzier – Le Muids de bénéficier d'une population plus importante en 2015 et, par conséquent, d'un potentiel d'accueil supérieur jusqu'en 2036.

### **3. La parcelle n° 423 doit être comprise dans la zone réservée**

Dans ces circonstances, la parcelle n° 423 doit être comprise dans la zone réservée. Son exclusion viole le principe de coordination et empêche le Conseil communal de prendre une décision en connaissance de cause, car il lui manque la vue d'ensemble des réelles possibilités à bâtir à disposition de la Commune d'Arzier-le-Muids.

Au vu de ce qui précède, le plan et règlement de la zone réservée communale doivent être modifiés en ce sens que la parcelle n° 423 est comprise dans la zone réservée. Le Rapport 47

OAT doit examiner le développement futur de la Commune d'Arzier – Le Muids en tenant compte de cette parcelle.

Le soussigné demeure à la disposition du Greffe municipal en vue de la fixation de la séance de conciliation.

Recevez, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux, l'expression de ma considération distinguée.



Laurent Pfeiffer, av.

**Annexe** : ment.

Vladislava Toukalek et Adi Music  
Chemin du Tunnel 1  
1273 Arzier - Le Muids

26 JUL. 2019		42.04		
CDU	ELR	LSC	NRA	PHU
Secr Mun	Bourse	Secr Ass	Pres CC	Secr CC
Travaux	Eaux	Bât-Déchi	Forêts	Cont hab

Commune d'Arzier - Le Muids  
Rue de village 22  
1273 Arzier - Le Muids

Arzier, le 25 juillet 2019

## RECOMMANDÉ

### SUJET: Opposition au plan et le reglement "Zone réserve communale"

Mesdames, Messieurs,

Nous nous opposons à la création d'une Zone réserve communale faite du respect du principe de la proportionnalité et la délimitation exacte des territoires inclus dans la "Zone réserve communale".

Le chapitre 3.2 commence avec la phrase suivant:

"L'inscription d'une zone réservée est à réaliser sur l'ensemble des zones à bâtir pour l'habitation afin de traiter tous les propriétaires fonciers sur le même pied d'égalité. "

Notre parcelle 263 a une potentielle de densification importante ce qu'est la stratégie recommandée par Confédération pour éviter le mitage du territoire. Donc comparé aux parcelles déjà hautement densifié nous somme pas du tout sur le même pied d'égalité.

A notre avis une critère de la densification autorisé doit être ajouté dans le règlement.

Pour que la délimitation sera exacte il faut aussi ajouter pour chaque parcelle la surface habitable autorisé.

Il n y a aucun justification concernent de chiffres fournis dans le chapitre 3.1. Une estimation de la situation faite par la commune basé sur l'état en 2015 et 2016 a notre avis n'est pas suffisant pour mettre en place un règlement si important. En plus une densification de zone urbaine devriez être pris pour la calcul de la capacité d'accueil pour les années à venir.

La création d'une Zone réserve communale a notre avis n'est pas justifié sur la base d'une généralisation importante et sans chiffrage exacte.

En attente de votre réponse nous vous prions d'agréer nos salutation distingués.

Vladislava Toukalek et Adi Music

# LKNR & ASSOCIÉS

YVES NICOLE

Rue des Remparts 9  
CH-1400 Yverdon-les-Bains

Tél. : +41 (0) 24 424 04 17  
Fax : +41 (0) 24 426 16 48  
yves.nicole@lknr.ch

CCP n° 10-27512-3  
TVA n° 295 386

26 JUL. 2019		4204		
CDU	FLR	ISC	NRA	PHU
Secr Men	Bourse	Secr Ass	Prés CC	Secr CC
Travaux	Eaux	Bat-Bâch	Forêts	Cont hab

**PAR PLI RECOMMANDE**

MUNICIPALITE  
D'ARZIER - LE MUIDS  
Rue du Village  
1273 ARZIER - LE MUIDS

FILIPPO RYTER

AVOCAT  
LICENCIÉ EN DROIT AVEC THESE  
SPECIALISTE FSA EN DROIT DU TRAVAIL  
MEMBRE FSA ET OAV

Yverdon-les-Bains, le 25 juillet 2019

N/

YVES NICOLE

DOCTEUR EN DROIT, AVOCAT  
CHARGÉ DE COURS À L'EPFZ  
ET À L'UNIVERSITÉ DE LAUSANNE  
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DE LA  
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER  
MEMBRE FSA ET OAV

## Opposition au plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon l'art. 46 LATC - parcelle n° 466

DOMINIQUE-ANNE KIRCHHOFER

LICENCIÉE EN DROIT  
AVOCATE  
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE LA FAMILLE  
MEMBRE FSA ET OAV

MANUELA RYTER GODEL

LICENCIÉE ES LETTRES  
LICENCIÉE EN DROIT  
AVOCATE  
MEMBRE FSA ET OAV

GERMAIN QUACH

MASTER OF LAW  
AVOCAT  
MEMBRE FSA ET OAV

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux,

Agissant au nom de M. Rudi Scheerlinck et de Mme Esther Otieno, je déclare former

### opposition

à l'encontre du projet de zone réservée communale soumise à l'enquête publique jusqu'au 25 juillet 2019.

1.- Mes mandants sont promettant-acquéreurs de la parcelle no 466 du RF d'Arzier-Le Muids et ils sont au bénéfice d'un droit d'emption sur ce fonds.

Cette parcelle est située en zone villas, à environ 300 m. de la gare. Une habitation comprenant un logement y est érigée.

Après des contacts en février 2019 entre leur architecte et l'administration communale, mes mandants ont fait établir un projet de démolition-reconstruction de l'habitation existante et un dossier a été adressé à votre Autorité le 22 mai 2019 en vue d'une enquête publique. Ils ont investi des montants importants en frais de géomètre et d'architecte pour l'élaboration de ce projet.

Ce projet n'a toutefois pas été soumis à l'enquête publique, en violation de l'art. 109 LATC, qui prévoit qu'une demande de permis de construire doit être mise à l'enquête publique pendant trente jours. Sous réserve des hypothèses d'un projet qui enfreint manifestement les dispositions réglementaires ou d'une dispense prévue par l'art. 111 LATC, la municipalité, lorsqu'elle est saisie d'un projet régulier à la forme, doit en effet le mettre à l'enquête (AC.2012.0192 précité, consid. 2c). Le fait qu'une zone réservée soit envisagée ne constitue pas un motif suffisant pour refuser une mise à l'enquête (cf. AC.2018.0119).

2.- a) La zone réservée projetée constitue **clairement une grave atteinte à la garantie de la propriété** (art. 26 Cst.), puisqu'elle est susceptible de bloquer pendant huit ans le projet développé par mes mandants.

b) Selon la jurisprudence (cf. not. CCST.2014.0001 du 3 juillet 2014 et, plus récemment, AC.2018.0361 du 15 avril 2019), l'instauration d'une zone réservée suppose réunies trois conditions matérielles, soit une intention de modifier la planification, une délimitation exacte des territoires concernés et le respect du principe de la proportionnalité. Le principe de l'égalité de traitement (art. 8 Cst.) doit bien entendu aussi être respecté.

3.- a) Le respect du principe de la proportionnalité implique que, à terme, soit dans le cadre de la future révision du plan d'affectation, le déclassement de la parcelle paraisse probable ou raisonnable. Si un tel déclassement ne paraît pas crédible, il serait clairement contraire au principe de la proportionnalité de bloquer le développement de la parcelle en cause durant plusieurs années.

b) En l'espèce, la parcelle n° 466 est équipée et une habitation y est érigée.

Or, conformément à la jurisprudence fédérale (ATF 1C\_898/2013), il convient dans la mesure du possible d'éviter qu'un bâtiment existant et conforme à l'affectation de la zone, se retrouve, à l'entrée en vigueur d'un nouveau plan d'affectation, non conforme aux règles de la (nouvelle) zone.

On se trouverait dans une telle hypothèse si, dans le cadre de la révision du Plan d'affectation communal, la parcelle n° 466 venait à être déclassée.

Le SDT a par ailleurs récemment annoncé, dans les examens préliminaires des nouvelles planifications qui lui sont soumises, les critères qui devront être retenus pour procéder au redimensionnement des zones à bâtir et à d'éventuels déclassements.

Ces critères sont les suivants :

- Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune.
- Dans les petites zones à bâtir, commencer par dézoner les espaces non-bâtis et, selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir. Si ce n'est pas le cas, la zone entière devra être affectée en zone agricole.
- Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> situés en milieu du bâti. En effet, ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à une exploitation agricole. Ainsi, leur affectation en toute autre zone que de la zone agricole ou zone de verdure devra être justifiée.
- Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de redimensionnement (mise en zone agricole ou non constructible). Les secteurs considérés par de telles mesures doivent bénéficier de qualités paysagères et patrimoniales définies (par exemple, les espaces publics, les vergers, les ensembles bâtis remarquables, les vues, etc.).
- Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

Au regard de ces critères et de la situation de la parcelle en cause, déjà bâtie et au cœur d'une zone déjà construite, la crédibilité d'un éventuel déclassement de la parcelle n° 466, qui est une condition de sa collocation en zone réservée, est pratiquement exclue.

4.- Dans le cas présent, pour respecter le principe de la proportionnalité et celui de la bonne foi, il faudrait à tout le moins, comme cela se fait au demeurant dans de nombreux règlements de zones réservées communales, prévoir un régime transitoire spécial pour les projets de construction qui ont été déposés en vue d'une enquête publique avant l'enquête publique de la zone réservée.

Cette manière de faire évite au demeurant que la Commune ne s'expose à devoir verser aux constructeurs, en application de l'art. 48 LATC, des indemnisations pour les frais de géomètre et d'architecte dépensés en vain.

Cela étant, mes mandants concluent :

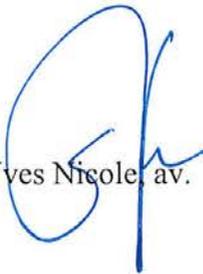
**Principalement, à ce que la parcelle no 466 du RF d'Arzier-Le Muids soit retranchée de la zone réservée communale.**

**Subsidiairement, que l'art. 3 du règlement de la zone réservée communale soit complété par l'adjonction d'un quatrième alinéa dont la teneur est la suivante : « *Les projets de constructions déposés à l'adresse de la Commune en vue d'une enquête publique avant le début de l'enquête publique portant sur le plan et le règlement de la zone réservée communale ne sont pas concernés par la présente réglementation* ».**

5.- Tous autres moyens de fait et de droit sont réservés.

---

Veillez agréer, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux,  
l'assurance de ma considération distinguée.



Yves Nicole, av.

42.04	PHU	Secr CC	Crédit Hab
	NSA	Fret CC	Furtifs
26 JUL. 2019	LSC	Secr Ass	Secr Div B
	ELR	Bourse	EBUX
CDU	Secr Mun		Travaux

**JEAN-PIERRE GROSS**  
DOCTEUR EN DROIT  
LL.M. (U.C. BERKELEY)  
ANCIEN BÂTONNIER  
AVOCAT-CONSEIL

**FRANÇOIS LOGOZ**  
DOCTEUR EN DROIT  
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT  
DES SUCCESSIONS

**ALEXANDRE GUYAZ**  
DOCTEUR EN DROIT  
SPÉCIALISTE FSA EN RESPONSABILITÉ  
CIVILE ET DROIT DES ASSURANCES

**DANIEL GUIGNARD**  
DOCTEUR EN DROIT  
LL.M. (CAMBRIDGE)  
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DE LA  
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

**ADRIAN SCHNEIDER**  
DOCTEUR EN DROIT  
LL.M. IN INTERNATIONAL  
TAXATION (NEUCHÂTEL)

**OLIVIER NICOD**  
LL.M. (NYU)  
CAS IN FINANCIAL REGULATION

**LAURENCE CORNU**  
DOCTEUR EN DROIT  
EXPERTE FISCALE DIPLÔMÉE

**CHRISTINA GAIST**  
DOCTEUR EN DROIT  
LL.M (UNIL)

**RÉBECCA GRAND**  
MAÎTRISE EN DROIT  
CAS EN DROIT DE LA RC  
ET DES ASSURANCES

**VALENTIN PICCININ**  
DOCTEUR EN DROIT

**PAULINE MEYLAN**  
MAÎTRISE EN DROIT

AVOCATS-STAGIAIRES

**VALENTINE WIRTHNER**  
MAÎTRISE EN DROIT

**LOÏC HORISBERGER**  
MAÎTRISE EN DROIT

**ROBERTO SOUSA**  
MAÎTRISE EN DROIT

**EILEEN BARSON**  
MAÎTRISE EN DROIT

20, avenue des Mousquines  
Case postale 805  
CH - 1001 Lausanne  
www.gross-law.ch

TÉL +41 21 320 22 65  
FAX +41 21 320 22 78  
CCP 10-5119-6  
TVA CHE-103.185.221

## Recommandé

Municipalité de la Commune  
d'Arzier-Le Muids  
Rue du Village 22  
Case postale  
1273 Arzier-Le Muids

Lausanne, le 25 juillet 2019

**André Dessarzin, Martine Dessarzin et Roland Dessarzin**

### Opposition au plan et au règlement « zone réservée communale »

Madame la Syndique,  
Madame, Messieurs les Municipaux,

Agissant au nom de Mme Martine Dessarzin et de MM. André et Roland Dessarzin, j'ai l'honneur de former opposition au plan et au règlement de la zone réservée communale actuellement mise à l'enquête publique.

A titre liminaire, j'invoque que mes mandants sont propriétaires des parcelles 253 et 255 du cadastre de la Commune d'Arzier-Le Muids. Ils sont donc légitimés à former la présente opposition dans la mesure où le projet de zone réservée inclut leurs parcelles dans cette zone et qu'il est propre à affecter la constructibilité de leurs terrains.

La présente opposition repose sur les motifs suivants :

1. Selon le rapport 47 OAT, la Municipalité a dernièrement décidé de procéder à un gel provisoire de toute nouvelle construction sur l'ensemble de son territoire par la création d'une zone réservée communale, avec comme but de geler/bloquer les réserves à bâtir sans les dézoner d'une part, de rendre les terrains temporairement inconstructibles et ceci pour une durée de 5 ans, prolongeable 3 ans d'autre part.
2. Cette mesure viole le principe de la proportionnalité dans la mesure où le périmètre du plan de la zone réservée inclut, sans distinction aucune, l'intégralité des parcelles constructibles du territoire de la Commune d'Arzier-Le Muids. Ce gel vient ainsi frapper indistinctement des terrains constructibles, équipés et entourés de parcelles déjà bâties, sans que cette mesure ne soit propre à atteindre son but puisque ces terrains-là demeureront assurément constructibles à l'issue du processus de révision du PGA de la Commune.

3. En plus de méconnaître le principe de proportionnalité, la mise en zone réservée des parcelles de Mme Dessarzin et de MM. Dessarzin viole le principe juridique de la stabilité des plans d'affectation. En effet, les parcelles précitées, qui sont déjà bâties, sont comprises dans le périmètre du plan partiel d'affectation « La Caroline », lequel est entré en vigueur le 28 novembre 2011 seulement, soit il y a moins de 8 ans. En remettant en cause la réglementation applicable à ce secteur bâti quelques années seulement après son adoption, le projet communal de zone réservée porte gravement atteinte à la stabilité des plans d'affectation, lesquels ne sauraient être remis en cause après 8 ans seulement.

En l'espèce, cette atteinte est d'autant moins justifiée que le Département cantonal connaissait le surdimensionnement de la Commune lorsqu'il a adopté le PPA « La Caroline ». En effet, en 2011, l'art. 15 LAT prescrivait déjà que la zone à bâtir devait être dimensionnée afin de répondre aux besoins de la population pour les quinze ans. Partant, lorsque le Département a approuvé le PPA susmentionné, il a de fait confirmé la licéité de cette planification communale par rapport au droit fédéral, plus spécifiquement à l'art. 15 LAT. La Commune ne saurait en conséquence remettre en cause cette appréciation juridique moins de 8 ans après l'entrée en vigueur de ce PPA.

L'instauration d'une zone réservée sur les parcelles 253 et 255, comme d'ailleurs sur l'ensemble des parcelles qui sont comprises dans le périmètre du PPA « La Caroline », n'est pas acceptable lorsque l'on sait que ce PPA s'est déjà concrétisé, notamment par la délivrance de permis de construire sur les parcelles voisines à celles de mes mandants. Il n'est pas cohérent, d'un point de vue urbanistique, de geler désormais la mise en œuvre de cette planification alors que ce récent PPA a commencé à recevoir une application concrète sur plusieurs terrains.

4. Enfin, l'autorité communale doit être consciente que son projet de plan de zone réservée met gravement en péril les intérêts de l'hoirie Dessarzin. Mes clients ont en effet mandaté en juillet 2018 le bureau d'architecture et d'urbanisme Magizan SA, aux fins de lui confier le développement d'un projet immobilier conforme aux PPA « La Caroline ». Le 20 février 2019, Magizan SA a présenté son projet immobilier à la Municipalité (pièce). Dans la foulée, les architectes ont rencontré la DGIP le 27 mars 2019 pour solliciter son préavis. Parallèlement à ces démarches, mes mandants ont trouvé un potentiel acquéreur de leurs parcelles. Les discussions engagées avec ce dernier sont très avancées, à tel point qu'un projet d'acte de vente à terme conditionnelle avec droit d'emption a été établi le 25 juin 2019 par le notaire Me Damien Ventura (pièce).

A supposer que le plan de zone réservée soit adopté tel quel par le Conseil communal, respectivement que les parcelles 253 et 255 soient maintenues à l'intérieur du périmètre de la zone réservée, mes mandants subiront un préjudice considérable. D'une part, ils perdront l'opportunité de vendre leurs parcelles. D'autre part, les frais engagés auprès du bureau Magizan SA l'auront été inutilement.

5. Pour tous ces motifs, mes mandants forment opposition au projet de plan de zone réservée communale. Ils requièrent de l'autorité communale qu'elle modifie son projet, en ce sens que les parcelles comprises à l'intérieur du périmètre du PPA « La Caroline » soient exclues de la zone réservée communale, subsidiairement que les parcelles 253 et 255 soient exclues de cette zone.

6. Tous autres moyens demeurent réservés.

Je vous prie de croire, Madame la Syndique, Madame, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de ma considération distinguée.



Daniel Guignard, av.

Annexe : ment.



**Etude de densification**

Réhabilitation et agrandissement d'une grange avec création de 13 logements  
Construction d'un nouveau bâtiment avec création de 13 logements

### Table des matières

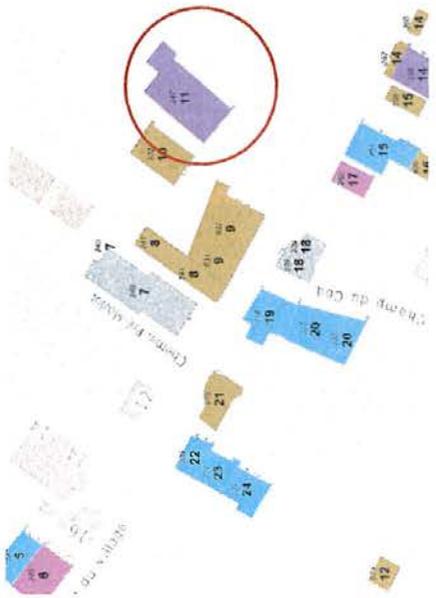
- Situation	p. 3
- Plan partiel d'affectation " La Caroline "	p. 4
- Règlement PPA	p. 5
- Schéma de l'existant	p. 10
- Photos de l'existant	p. 11
- Etude de densification	p. 12
- Tableau des surfaces et volumes	p. 20

Situation



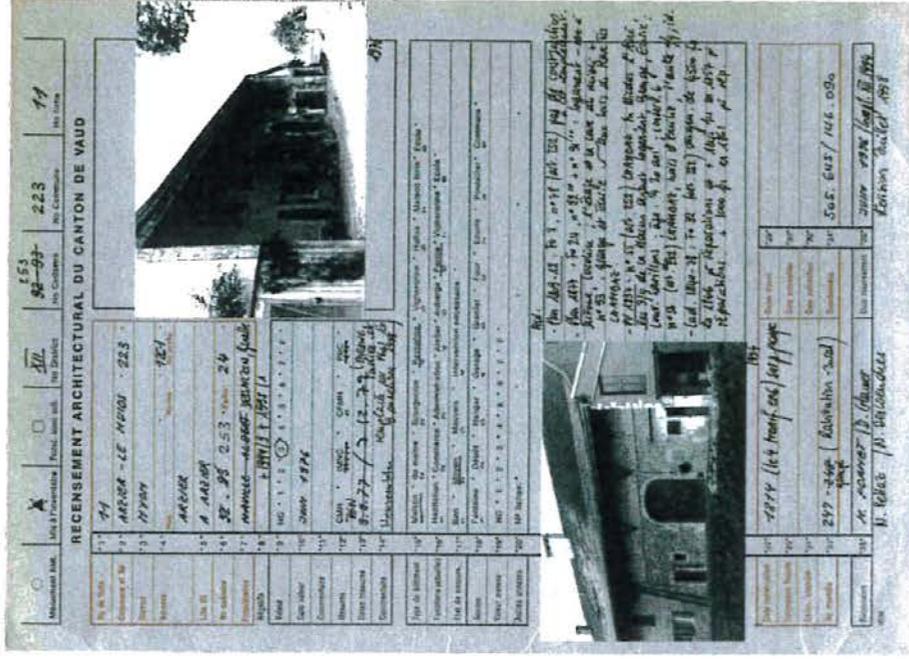
Photo aérienne - Rue du Village 4, Arzier

Recensement architectural



Légende

- 1: Monument d'intérêt national
- 2: Monument d'intérêt régional
- 3: Objet d'intérêt local
- 4: Objet bien intégré
- 5: Objet présentant des qualités et des défauts
- 6: Objet sans intérêt
- 7: Objet dérangeant, altère le site
- sans note: Objet recensé mais pas évalué



Surfaces

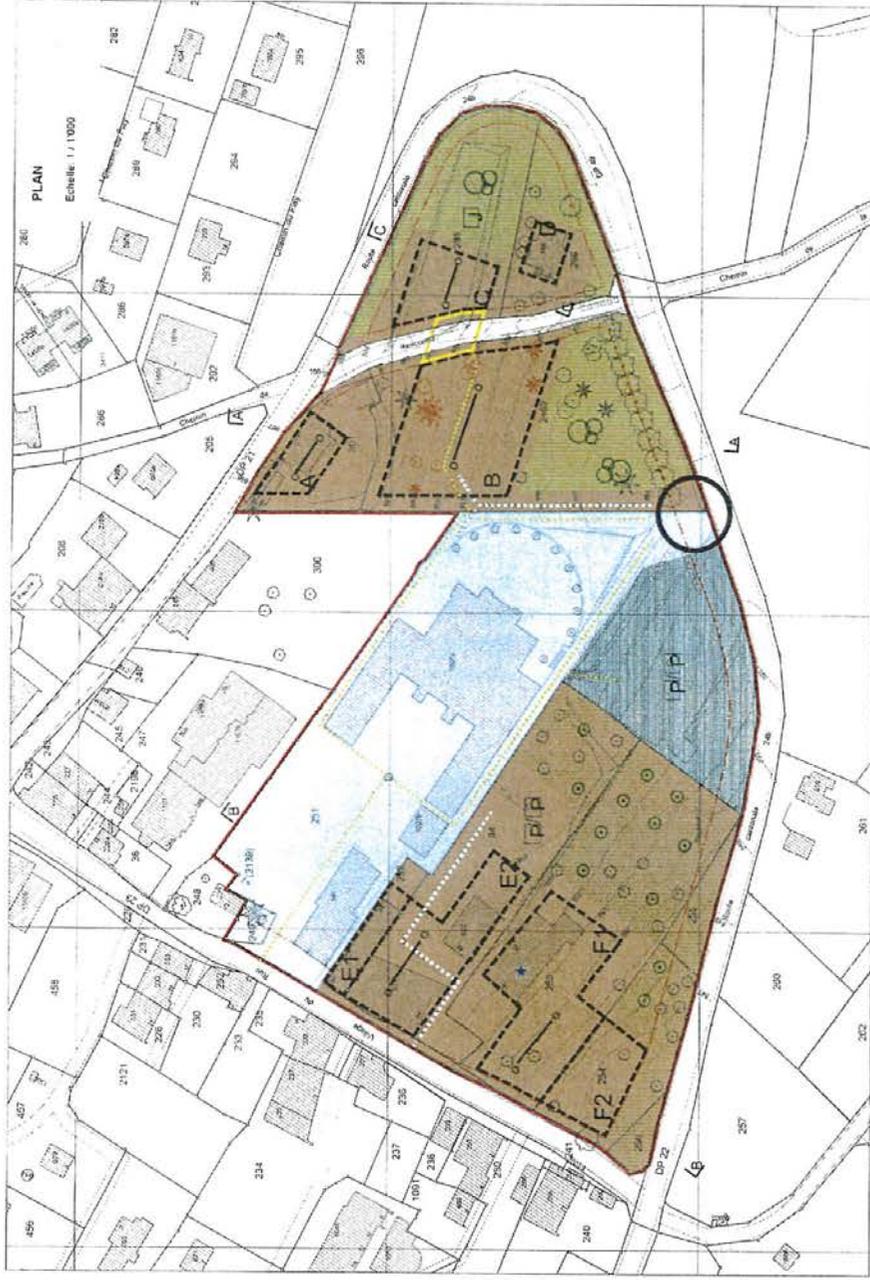
parcelle 253 : 4679 m<sup>2</sup>

parcelle 255 : 345 m<sup>2</sup>

Plan partiel d'affectation " La Caroline "

COMMUNE D'ARZIER – LE MUIDS

« La Caroline »



REGLEMENT DU PLAN PARTIEL  
D'AFFECTATION (PPA)

Approuvé par la Municipalité  
le 23 mai 2011  
Signé :  
Eric Humbert  
Secrétaire  
Municipal

Approuvé par le Conseil de la Commune  
le 10 OCT. 2011  
Président :  
Nicolas Fagny  
Maire

Approuvé par le Conseil de la Commune  
le 10 OCT. 2011  
Président :  
Nicolas Fagny  
Maire

Approuvé par le Conseil de la Commune  
le 28 NOV. 2011  
Président :  
Nicolas Fagny  
Maire

Approuvé par le Conseil de la Commune  
le 28 NOV. 2011  
Président :  
Nicolas Fagny  
Maire

Dossier technique n°  
19 05 2010  
Version du  
15 03 2011  
23 05 2011

# Règlement du PPA " La Caroline "

## I. DISPOSITIONS GENERALES

### 1. GENERALITES

- BUTS
- 1.1 al. 1 Le présent plan partiel d'affectation (PPA) définit les conditions de construction et d'aménagement d'une partie du territoire communal destinée au développement des équipements d'utilité publique et aux logements de type villageois. Il est conçu pour :
- organiser l'urbanisation en relation avec les parties anciennes de la localité et les équipements d'utilité publique plus récents,
  - délimiter des surfaces potentiellement constructibles et préserver les dégagements autour du collège et les vues au droit de la Route Cantonale,
  - confirmer le statut collectif et public du collège et de ses annexes,
  - respecter les principes fondamentaux liés au développement durable à tous les stades, de la planification à la réalisation.

- REFERENCES
- 1.2 al. 1 Le présent PPA est établi conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).
- al. 2 Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales, cantonales et fédérales demeurent applicables.

### 2. DEFINITIONS

- CAPACITE CONSTRUCTIVE
- 2.1 al. 1 Dans les zones à bâtir, la capacité constructive d'un bien-fonds est calculée conformément à la norme suisse applicable et est fixée :
- pour la zone village, au moyen d'une surface de plancher déterminante (SPd) maximum pour chaque périmètre d'évolution des bâtiments
  - pour la zone d'installations publiques ou parapubliques, au moyen d'un indice de masse (IM)

- HAUTEURS
- 2.2 al. 1 En aucun endroit la hauteur d'une construction ne peut dépasser les cotes "h" et "H" définies pour chaque zone d'affectation.

- al. 2 Les hauteurs des constructions sur la corniche (h) et sur le faite (H) se mesurent à l'endroit le plus défavorable entre le terrain aménagé en remblais ou en déblais et les parties les plus élevées du bâtiment.

- al. 3 Pour les constructions présentant plusieurs corps de bâtiments accolés, les hauteurs se mesurent par corps de bâtiment.

- al. 4 Les superstructures à fonction technique (capteurs solaires, antennes, cages d'ascenseur, etc.) peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs maximales attribuées lorsqu'elles sont jugées indispensables et que leur importance est réduite au minimum nécessaire.

- DISTANCES A LA LIMITE
- 2.3 al. 1 En cas de fractionnement de la parcelle, les bâtiments ou parties de bâtiments non contigus sont implantés au moins à la distance (d) du bien-fonds voisin. Cette distance est fixée pour chaque zone. Elle se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.

### DISTANCES ENTRE BATIMENTS

- 2.4 al. 1 Les bâtiments ou parties de bâtiments non contigus situés sur un même bien-fonds sont implantés au moins à la distance (D) les uns des autres. Cette distance est fixée pour chaque zone. Elle se mesure entre les parties les plus rapprochées des bâtiments.

- al. 2 Lorsque les prescriptions de protection incendie sont respectées, la distance "D" peut être réduite :

- entre bâtiments existants
- entre un bâtiment principal et ses dépendances ou entre dépendances lorsque ces constructions forment ensemble une entité fonctionnelle indissociable
- entre façades aveugles ou parties aveugles de façades.

# Règlement du PPA " La Caroline "

## II. ZONES D'AFFECTATION

### 3. ZONE VILLAGE

AFFECTATION		3.1	al. 1	La zone village est affectée à l'habitation, aux activités professionnelles et aux équipements collectifs moyennement gênants au sens des dispositions de la législation fédérale sur la protection de l'environnement.
			al. 2	Les locaux situés au rez-de-chaussée en relation avec la Rue du Village doivent être, dans la règle, destinés à un autre usage que l'habitation, par exemple : activités professionnelles, équipements collectifs, locaux communs, etc.
CAPACITE CONSTRUCTIVE		3.2	al. 1	A l'intérieur des périmètres d'évolution des bâtiments, la capacité constructive, comprenant les bâtiments existants, est limitée comme suit :
	Périmètre A :	SPd	=	750 m <sup>2</sup>
	Périmètre B :	SPd	=	3'200 m <sup>2</sup>
	Périmètre C :	SPd	=	1'650 m <sup>2</sup>
	Périmètre D :	SPd	=	800 m <sup>2</sup>
	Périmètre E1 :	SPd	=	250 m <sup>2</sup>
	Périmètre E2 :	SPd	=	2'300 m <sup>2</sup>
	Périmètre F1 :	SPd	=	3'000 m <sup>2</sup>
	Périmètre F2 :	SPd	=	1'000 m <sup>2</sup>

3.3 al. 1 Les bâtiments sont implantés à l'intérieur des périmètres d'évolution mentionnés sur le plan, ils peuvent être contigus ou non contigus.

al. 2 Les bâtiments sont orientés parallèlement aux indications mentionnées sur le plan, avec une tolérance de +/- 10°.

DISTANCES

3.4 al. 1 d = 3,00 m

D = 6,00 m

al. 2 Sous réserve du respect des limites des constructions situées en bordure du domaine public, les bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété voisine sous réserve de l'accord des propriétaires concernés.

HAUTEURS

3.5 al. 1 h = 8,00 m maximum

H = 13,00 m maximum

3.6 al. 1 Les façades sont, pour l'essentiel en maçonnerie recouvertes de crépi d'une teinte traditionnelle (voir alinéa 3 ci-dessous) ou en bois. Les bâtiments sont conçus sous forme de maisons de villages, comprenant en principe plusieurs logements, dont le gabarit et la forme générale de la toiture et la forme et la dimension des percements en façade s'apparentent à ceux des constructions traditionnelles

al. 2 Les balcons, coursives ou galeries en saillie seront entièrement couverts par les avant-toits.

al. 3 Couleurs et peintures : pour les encadrements de fenêtres, de portes et des chaînes d'angle, le choix des couleurs de revêtement, devrait se porter sur les teintes proches de celles de la molasse (vert-gris) ou de la pierre de Haultierve (jaune-ocre) ou de la pierre de la Moillère (gris). Pour les couleurs des façades, la gamme devrait être limitée aux blancs, ocres jaunes ou roses, ou encore gris dans des nuances claires.

TORURES

3.7 al. 1 Les toitures sont à pan(s), dans la règle à 2 pans de pente identique comprise entre 50 et 100%.

al. 2 Pour les constructions nouvelles, la couverture est exécutée au moyen de tuiles plates à recouvrement en terre cuite dont la couleur correspond aux toitures traditionnelles de la région. Pour les bâtiments recensés (notés "3" et "4"), les toitures doivent correspondre au mode de couverture traditionnel au moyen de petites tuiles plates à recouvrement en terre cuite dont la couleur correspond aux toitures traditionnelles de la région.

al. 3 Les avant-toits ne peuvent pas être interrompus au droit des lucarnes.

al. 4 Les pignons secondaires de même que les balcons-baignoires (lucarnes négatives) sont interdits.

al. 5 La largeur additionnée des percements de la toiture n'excédera pas le tiers de la largeur de la façade. Sont autorisées les fenêtres rampantes de dimensions maximales 80 x 140 cm placées verticalement. Les lucarnes, placées sur une seule rangée, doivent être d'un seul type par bâtiment :

- soit d'un pan de toit soulevé, dont la largeur et la hauteur n'excèdent pas respectivement 120 et 60 cm ;
- soit à deux pans dont la largeur et la hauteur n'excèdent pas respectivement 130 et 180 cm.

S'il y a plusieurs lucarnes, elles sont obligatoirement distinctes les unes des autres, d'une distance au moins de la largeur de la lucarne correspondante.

al. 6 Exceptionnellement, quelques ouvertures de petites dimensions, genre tabatières, séparées les unes des autres et disposées horizontalement sur le même niveau, pourront être admises au niveau du surcomble.

al. 7 La Municipalité peut toutefois admettre que certaines parties de toitures soient exécutées sous une autre forme pour tenir compte de situations particulières ou permettre la réalisation de terrasses.

al. 8 Pour les périmètres de construction A, B, C et D (secteur nord), les alinéas 3, 5 et 6 du présent article 3.7 ne sont pas applicables.

DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT

3.8 al. 1 Conformément aux dispositions de la loi sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à la zone village.

# Règlement du PPA " La Caroline "

## 4. ZONE D'INSTALLATIONS PUBLIQUES OU PARAPUBLIQUES

AFFECTATION	4.1	al. 1	La zone d'installations publiques ou parapubliques est affectée aux activités d'intérêt général privées ou publiques de type social, éducatif, technique, culturel, administratif ou sanitaire. Seuls les logements de fonction liés aux activités d'intérêt général précitées sont admis.
CAPACITE CONSTRUCTIVE	4.2	al. 1	Le volume construit hors sol (VChs) est limité par un indice de masse (IM) fixé à $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	4.3	al. 1	Les bâtiments peuvent être contigus ou non.
DISTANCES	4.4	al. 1	$d = 5,00 \text{ m}$ $D = 10,00 \text{ m}$
HAUTEURS	4.5	al. 1	$h = 8,00 \text{ m maximum}$ $H = 13,00 \text{ m maximum}$
TOUTURES	4.6	al. 1	La forme des toitures et le type de couverture ne sont pas précisés.
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	4.7	al. 1	Conformément aux dispositions de la loi sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à la zone d'installations publiques ou parapubliques.

## III. MESURES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

### 5. MESURES DE CONSTRUCTION

PRINCIPE	5.1	al. 1	Les constructions ou parties de constructions qui, par leur forme, leur volume, leurs proportions, les matériaux utilisés et, d'une façon générale, leur architecture compromettent l'harmonie des lieux ne sont pas admises
IMPLANTATION	5.2	al. 1	Les parties de bâtiments ayant un statut d'avant-corps, par exemple : balcons, galeries, marquises, avant-toits, etc. peuvent déborder des périmètres d'évolution mentionnés sur le plan sous réserve des limites des constructions mentionnées sur le plan. Dans tous les cas, les dispositions de la loi cantonale sur les routes et notamment la limite des constructions le long du domaine public sont réservées.
ALTITUDE DU REZ-DE-CHAUSSEE	5.3	al. 1	L'altitude du niveau fini du rez-de-chaussée doit, dans toute la mesure du possible, être en relation avec l'espace public adjacent.
NOMBRE DE NIVEAUX	5.4	al. 1	Le nombre maximum de niveaux superposés hors-sol d'un bâtiment n'est pas limité. Il est fonction de l'exploitation des gabarits attribués. En sous-sol, le nombre de niveaux enterrés n'est pas limité.
		al. 2	Les combles sont habitables ou utilisables dans la totalité du volume exploitable d'une toiture. Lorsque ce volume est important, un étage « sur-combles » peut être réalisé s'il n'est éclairé et aéré que par des percements pratiqués sur une façade pignon et/ou par des baies rampantes de petites dimensions.
CONSTRUCTIONS ENTERRÉES	5.5	al. 1	Sous réserve du respect des limites de construction situées en bordure du domaine public, les constructions entièrement enterrées par rapport au niveau du terrain naturel peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété sur l'ensemble des zones à bâtir. Toutefois, les mesures propres aux secteurs à vocation paysagère doivent être respectées.
DEPENDANCES	5.6	al. 1	Sous réserve du respect des limites de construction situées en bordure du domaine public et des secteurs à vocation paysagère, les dépendances non habitables peuvent être implantées entre deux bâtiments ou jusqu'en limite de propriété aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la surface au sol – cadastrée ou cadastrable en nature de bâtiment – n'excède pas <math>40 \text{ m}^2</math>,</li> <li>- la hauteur à la corniche pour un toit à pent(s) ou à l'acrotère pour un toit plat est limitée à <math>3,00 \text{ m}</math>,</li> <li>- la hauteur au faite pour un toit à pan(s) est limitée à <math>5,00 \text{ m}</math>.</li> </ul>
CONSTRUCTIONS PROTEGÉES	5.7	al. 1	Les constructions anciennes du territoire sont identifiées et évaluées par le recensement architectural. Les constructions ou parties de constructions remarquables ou intéressantes du point de vue architectural ou historique (note 3) doivent être conservées dans leur intégralité, des transformations, de modestes agrandissements ou un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur de l'ouvrage.
		al. 2	Tout projet de transformation de bâtiments recensés en note 1, 2 ou 3, doit faire l'objet d'une demande préalable à la mise à l'enquête, auprès de la Section monuments et sites.

## Règlement du PPA " La Caroline "

### 6. MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

PRINCIPE	6.1 al. 1	Les aménagements extérieurs et, d'une façon générale, le traitement des surfaces libres de construction sont réalisés sur la base d'un projet d'ensemble tenant compte de la topographie du terrain naturel, des plantations existantes qui figurent sur le plan, de l'architecture et de la destination des constructions auxquelles ils sont attachés.
ARBRES	6.2 al. 1	Les arbres maintenus mentionnés sur le plan doivent être entretenus et, au besoin, remplacés. Durant les travaux, les recommandations édictées par l'Union suisse des services des parcs et promenades (VSSO/USSP) doivent être appliquées.
SECTEURS A VOCATION PAYSAGERE	al. 2	Les arbres nouveaux mentionnés sur le plan sont obligatoires. Toutefois, leur nombre et leur situation sont indicatifs. Les essences d'arbres devront être choisies parmi des essences traditionnelles indigènes de la station.
SECTEURS A VOCATION PAYSAGERE	6.3 al. 1	Les secteurs à vocation paysagère mentionnés sur le plan assurent la qualité paysagère du PPA. Ils sont traités en 3 zones distinctes :
	al. 2	<b>Secteur A.</b> secteur aménagé sous forme de vergers associé à une prairie fleurie. Ce verger complet par de nouvelles plantations doit permettre de préserver des essences indigènes historiques tout en renforçant la qualité écologique et paysagère du site. Ce secteur est inconstructible tant en surface qu'en sous-sol sous réserve de la parcelle 94 constructible en sous-sol pour des équipements d'intérêts publics ou collectifs en relation directe avec les réalisations sises dans la zone d'installations publiques ou parapubliques adjacente.
	al. 3	<b>Secteur B.</b> secteur non aménagé traité en prairie extensive sous forme de prairie fleurie. La modification du parking existant ou la réalisation d'infrastructure d'utilité publique à ciel ouvert ou de constructions d'utilité publique souterraines n'est pas interdite.
	al. 4	<b>Secteur C.</b> secteur constitué d'une prairie fleurie parsemée de bosquets d'arbustes (essences de type : Eglantier, Chèvrefeuille des haies, Troène, Prunellier, Viorne aubier,...). Afin d'assurer la sécurité automobile, aucune haie n'est autorisée en bordure de route. Ce secteur est traité de façon extensive et différenciée pour permettre la réalisation de places de jeux. Ce secteur est inconstructible tant en surface qu'en sous-sol.
SURFACES ETANCHES	6.4 al. 1	Les surfaces éanches aux eaux de pluie doivent être réduites au minimum nécessaire. L'infiltration des eaux superficielles doit être assurée partout où cela est techniquement faisable. A ce titre, les places de stationnement à ciel ouvert doivent être pourvues dans la mesure du possible d'un revêtement de sol perméable.
PLACE PUBLIQUE	6.5 al. 1	Pour l'essentiel lieu de passage et de rencontre, la place publique indiquée sur le plan remplit une fonction déterminante pour l'identité du domaine bâti et la qualité de la vie sociale du secteur. A ce titre, cette surface doit être traitée de façon à respecter les recommandations de l'Autorité cantonale pour l'aménagement des espaces publics. Elle ne peut pas être fractionnée par des clôtures.

### 7. MESURES D'EQUIPEMENT

PRINCIPE	7.1 al. 1	Les équipements attachés à une construction sont fonction de son importance et de sa destination. Les équipements privés nécessaires sont définis lors d'une construction nouvelle, de la transformation d'un ouvrage existant ou du changement de destination d'un bâtiment. L'octroi d'un permis de construire, d'habiter ou d'utiliser peut être subordonné à la réalisation d'équipements obligatoires.
ACCES VEHICULES	7.2 al. 1	Les accès véhicules mentionnés sur le plan sont impératifs. Toutefois, leur situation est indicative et peut s'adapter aux études de détail.
LIAISONS PIETONNIERES	7.3 al. 1	Les liaisons piétonnières mentionnées sur le plan sont obligatoires. Leur continuité doit être garantie ainsi que leur accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Toutefois, leur tracé est indicatif et peut s'adapter aux études de détail.
STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES	7.4 al. 1	Toute construction générant du trafic doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. Les besoins en places de parc sont calculés conformément à la norme suisse applicable.
	al. 2	Pour toute nouvelle construction, au minimum les 70% des places de stationnement doivent être situés dans des garages enterrés.
STATIONNEMENT DES VELOS	7.5 al. 1	Les bâtiments et équipements collectifs nouveaux doivent être pourvus de places de stationnement pour les vélos. Les places de parc extérieures doivent être couvertes et munies de dispositifs antivol. Les besoins en places de parc sont calculés conformément à la norme suisse applicable.
EQUIPEMENTS DE SERVICE PUBLIC	7.6 al. 1	Les petites constructions ou installations techniques nécessaires à un service public peuvent être autorisées sur l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du PPA lorsque leur emplacement est imposé par leur destination. Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récollées et raccordées au réseau public d'évacuation.
EVACUATION DES EAUX	7.7 al. 1	Les bâtiments, installations et aménagements nouveaux doivent être conçus de manière à limiter au maximum le débit des eaux météoriques rejeté à l'extérieur. A ce titre, des solutions de rétention et/ou d'infiltration doivent être mises en place parallèlement à la construction des nouveaux bâtiments et à la rénovation des bâtiments existants. Le débit maximum des eaux météoriques rejeté à l'extérieur est limité à 20 litres/seconde/hectare.
	al. 2	Les directives de l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA) sont applicables.
	al. 3	

8. MESURES DE PROTECTION

- PRINCIPE 8.1 *al. 1* Toute demande de permis de construire d'un bâtiment doit être accompagnée d'un rapport d'expert démontrant la prise en compte et le respect des exigences énumérées ci-dessous.
- DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT 8.2 *al. 1* Conformément aux dispositions de la loi sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit (DS) est attribué pour chaque zone comprise à l'intérieur du PPA.
- BRUIT 8.3 *al. 1* L'étude acoustique des périmètres constructibles fait apparaître des risques de dépassement en façade de la route de St-Cergue au nord du périmètre du PPA. Une étude acoustique détaillée devra être établie au stade du permis de construire. Elle indiquera l'efficacité des mesures envisagées et démontrera le respect des exigences de l'OPB pour le DS considéré.
- al. 2* A titre d'exemple, les mesures constructives suivantes peuvent être mises en place afin de respecter les valeurs de planification (DS III (60/50 dB(A) respectivement de jour et de nuit) (*liste non exhaustive*):
- affectation des locaux à des activités moyennement gênante sur les façades exposées au bruit,
  - affectation des locaux à un usage non sensible au bruit (local technique, cage d'escalier, ascenseur, coursive, etc.) sur les façades exposées au bruit;
  - si des locaux à utilisation sensible au bruit se trouvent sur les façades exposées au bruit, prévoir un deuxième ouvrant sur une façade non exposée au bruit.

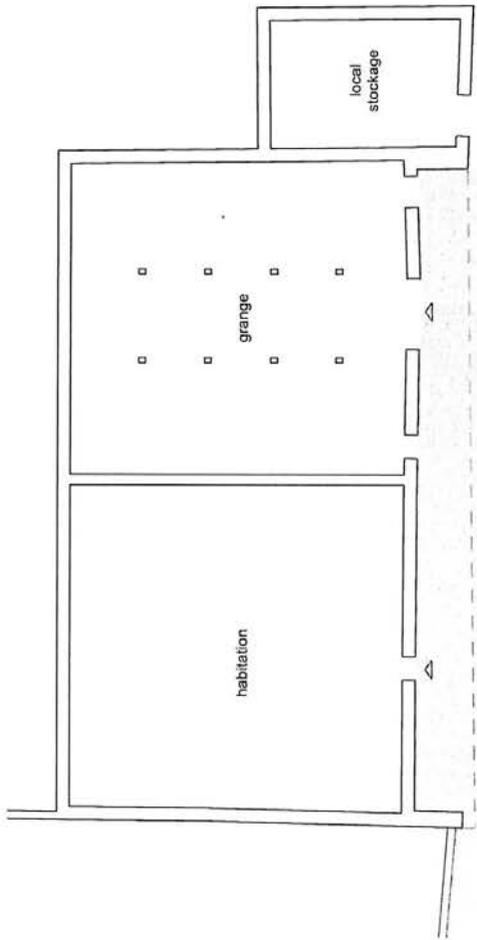
9. MESURES D'ECONOMIE D'ENERGIES

- PRINCIPE 9.1 *al. 1* Les bâtiments et installations compris à l'intérieur du périmètre du PPA doivent être conçus de manière à économiser les énergies et à utiliser des agents énergétiques faiblement polluants. Les principes contenus dans le concept énergétique communal sont applicables. Dans les limites de ses prérogatives, la Municipalité prend toutes les mesures pour encourager la réalisation de bâtiments atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux dispositions légales applicables.
- PRODUCTION ET DISTRIBUTION DE CHALEUR 9.2 *al. 1* Les bâtiments nouveaux doivent, dans toute la mesure du possible, être connectés à une centrale de chauffe commune ou un réseau de chauffage à distance.

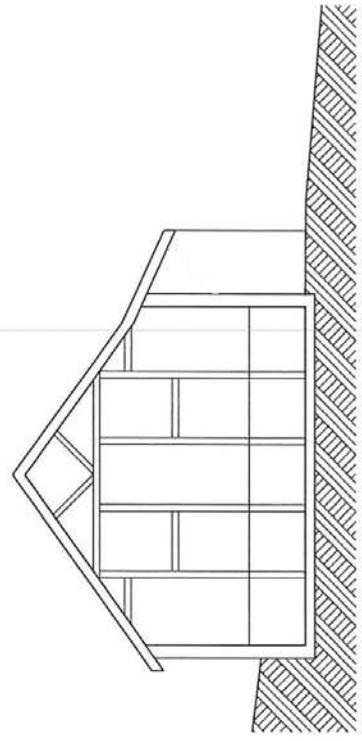
IV. DISPOSITIONS FINALES

10. CAS PARTICULIERS ET MISE EN VIGUEUR

- AUTORISATIONS 10.1 *al. 1* L'Autorité communale compétente peut subordonner l'octroi de tout permis de construire, d'habiter ou d'utiliser à la mise en œuvre des mesures d'aménagement, d'équipement et de protection prévues par le PPA notamment en ce qui concerne :
- l'exécution d'équipements obligatoires,
  - la mise en œuvre de mesures de protection.
- CONSTRUCTIONS NON CONFORMES 10.2 *al. 1* Les constructions non conformes aux dispositions du présent PPA sont régies par le Droit cantonal (LATC, art. 80).
- DENEGATIONS 10.3 *al. 1* A titre exceptionnel et dans les limites du Droit cantonal (LATC, art. 85), la Municipalité peut déroger aux dispositions du présent PPA.
- ABROGATION ET MISE EN VIGUEUR 10.4 *al. 1* Le présent PPA avec le règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge à l'intérieur de son périmètre toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.



Plan schématique



Coupe schématique

Photos de l'existant





# Etude de densification



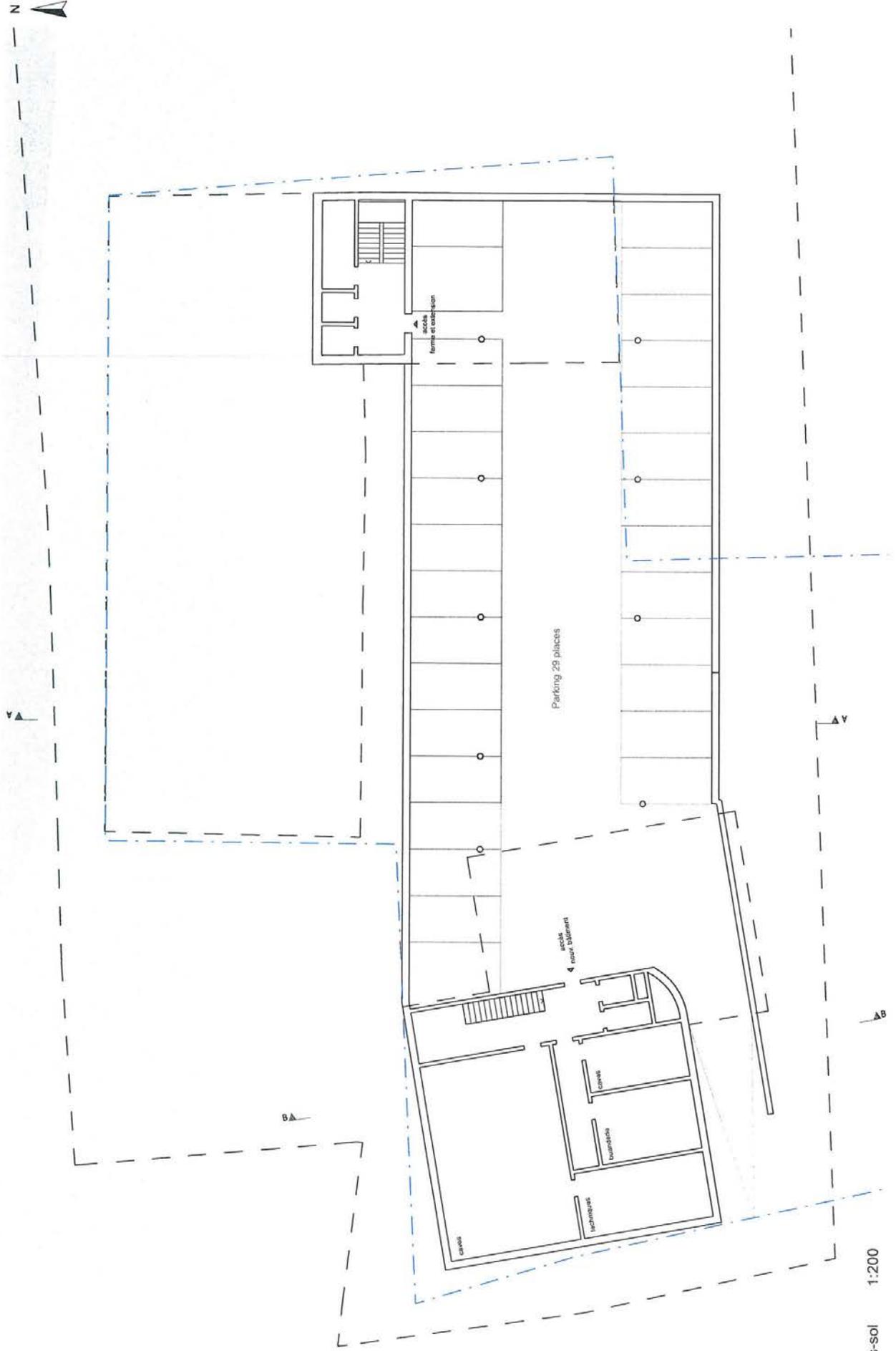
parcelle 253

Rez de chaussée 1:200



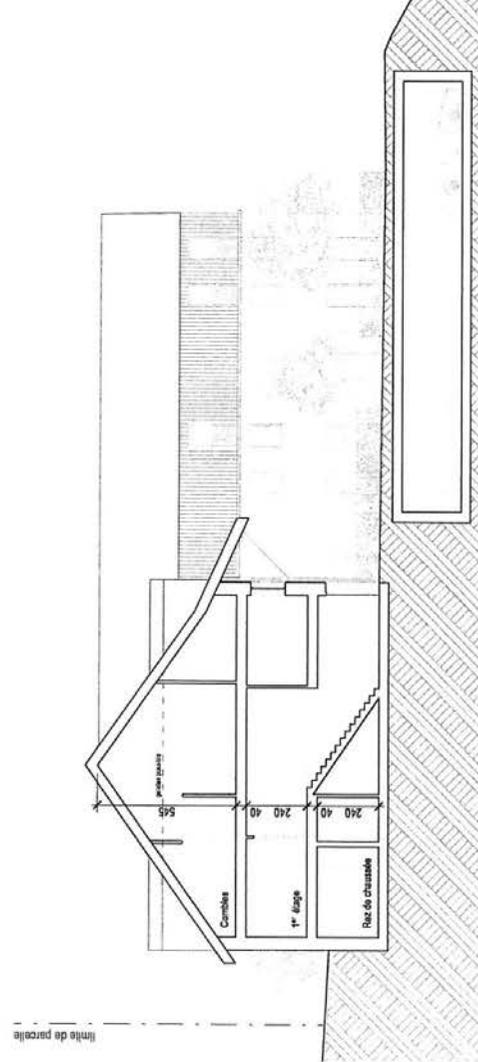


# Etude de densification

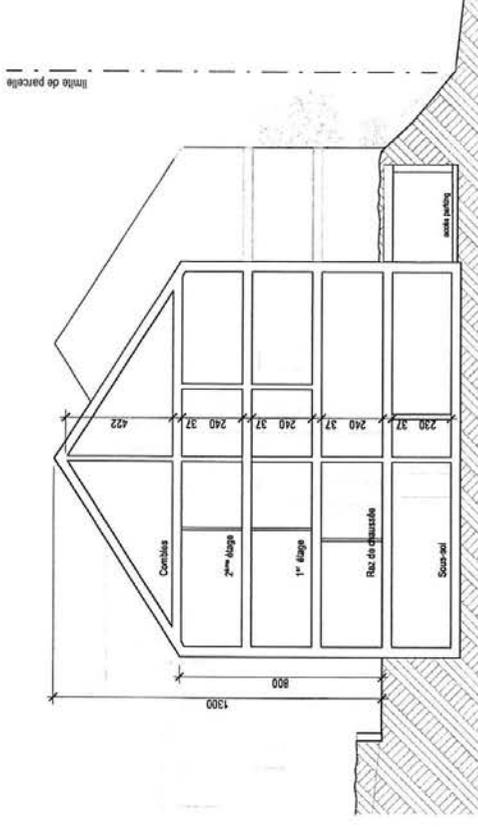


SOUS-SOL 1:200

Etude de densification



Coupe AA - Coupe sur la ferme existante 1:200



Coupe BB - coupe sur le nouveau bâtiment 1:200





## Etude de densification des parcelles 253 et 255 (PPA La Caroline)

Tableau des surfaces nettes habitables et des surfaces de plancher déterminantes

Grange existante	
S nettes habitables	m2
Rez + 1er	412.5
3.5 p. (duplex)	96.5
4.5 p. (duplex)	105.5
4.5 p. (duplex)	100.5
4.5 p. (duplex)	110
Zeme niveau	274
2.5 p. (simplex)	58
4.5 p. (simplex)	102
4.5 p. (simplex)	114

**TOTAL : 7 appartements 686.5**

S plancher déterminant (SIA 416)	
	m2
Caves/techniques	112
Rez	229
1er niveau	340
Combles	360

**Total : 7 appartements 929**

NB : La surface des caves, parking et locaux techniques ne compte pas dans les surfaces de plancher déterminantes

Extension	
S nettes habitables	m2
Rez	234
3.5 p. (simplex)	66
3.5 p. (duplex)	81.5
3.5 p. (duplex)	86.5
1er niveau	102
4.5 p. (simplex)	102
Zeme niveau	172
3.5 p. (simplex)	85
3.5 p. (simplex)	87

**TOTAL : 6 appartements 508**

S plancher déterminant (SIA 416)	
	m2
Sous-sol	24
Rez	230
1er niveau	253
Combles	253

**Total : 6 appartements 760**

Nouveau bâtiment	
S nettes habitables	m2
Rez	227
Activités	72
2.5 p. nord-ouest	43
2.5 p. sud-est	47
3.5 p. nord-est	65
1er niveau	245
2.5 p. nord-ouest	43
2.5 p. sud-est	55
3.5 p. sud-ouest	69
4.5 p. nord-est	78
Zeme niveau	245
2.5 p. nord-ouest	43
3.5 p. sud-est	68
3.5 p. sud-ouest	69
3.5 p. nord-est	65
Combles	145
2.5 p. nord	63
3.5 p. sud	82

**TOTAL : 13 appartements 862**

S plancher déterminant (SIA 416)	
	m2
Sous-sol	30
Rez	325
1er niveau	320
Zeme niveau	320
Combles	316

**TOTAL : 13 appartements 1311**

Typologies	
Types	nombre
Simplex	20
2.5 p	7
3.5 p.	9
4.5 p.	4
Duplex	6
3.5 p.	3
4.5 p.	3
<b>TOTAL APP.</b>	<b>26</b>

**TOTAL SN 2056.5**

**TOTALSPD 3000**

### Volume bâti selon SIA 416

Grange existante	
	m3
Caves/techniques	312
Rez	677
1er niveau	1143
Combles	1291

**Total appartements : 3111**

Extension	
	m3
Caves/ parking / techniques	3468
Activités	252
Rez	654
1er niveau	895
Zeme niveau	895
Combles	732

**Total appartements et activités : 3428**

**TOTAL VB secondaire : 3860**

**TOTAL VB principale : 8987**

**VENTE A TERME CONDITIONNELLE**  
**AVEC DROIT D'EMPTION**

PAR-DEVANT DAMIEN VENTURA, NOTAIRE à Nyon, pour le Canton de  
Vaud, \_\_\_\_\_

se présentent : \_\_\_\_\_

**d'une part** : \_\_\_\_\_

1. André fils de Max Amédée **DESSARZIN**, originaire de Surpierre (Fribourg), né le 22 septembre 1957, domicilié à 1175 Lavigny (Vaud), chemin des Sources 5, marié, \_\_\_\_\_

2. Martine fille de Max Amédée **DESSARZIN**, originaire de Surpierre (Fribourg), née le 10 juillet 1963, domiciliée à 2542 Pieterlen (Berne), Moosgasse 23, état civil : célibataire, \_\_\_\_\_

3. Roland fils de Max Amédée **DESSARZIN**, originaire de Surpierre (Fribourg), né le 1<sup>er</sup> octobre 1960, domicilié à 3302 Moosseedorf (Berne), Kirchgasse 9, état civil : célibataire, \_\_\_\_\_

**ci-après nommés "le vendeur"**, \_\_\_\_\_

**d'autre part** : \_\_\_\_\_

ici représentée par Thierry Pelichet, sous-directeur, domicilié à Morges et par Philippe Johanson, mandataire, domicilié à Lausanne qui l'engagent valablement en vertu d'une procuration datée du ... ci-annexée (**ANNEXE 1**)<sup>1</sup>, \_\_\_\_\_

**ci-après nommée "l'acheteur"**, \_\_\_\_\_

Les comparants exposent préalablement ce qui suit : \_\_\_\_\_

**I.- EXPOSE** \_\_\_\_\_

André Dessarzin, Martine Dessarzin et Roland Dessarzin sont propriétaires des parcelles 253 et 255 d'Arzier-Le Muids ci-après désignées, conformément au Registre foncier : \_\_\_\_\_

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	223 Arzier-Le Muids
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	253
Forme de registre foncier	fédérale

<sup>1</sup> J'ai pris bonne note que cette procuration sera établie par les soins de CPEV.

E-GRID CH 72776 93657 33  
Surface 4'679 m<sup>2</sup>, -  
Mutation  
Autre(s) plan(s):  
No plan: 24  
Désignation de la situation A Arzier  
Couverture du sol Bâtiment(s), 404 m<sup>2</sup>  
Place-jardin, 759 m<sup>2</sup>  
Pré-champ, 3'516 m<sup>2</sup>  
Bâtiments/Constructions Habitation et rural, N°  
d'assurance: 247, 404 m<sup>2</sup>  
Mention de la mensuration officielle  
Observation  
Feuille de dépendance  
Estimation fiscale 740'000.00 RG94

### Propriété

Propriété commune  
Communauté héréditaire,  
Dessarzin André 22.09.1957, 06.12.1999 012-291261 Succession  
Dessarzin Martine 10.07.1963, 06.12.1999 012-291261 Succession  
Dessarzin Roland 01.10.1960, 06.12.1999 012-291261 Succession

### Mentions

15.01.2015 012-2015/165/0 Mensuration en cours ID.012-2015/000106

### Servitudes

30.12.1911 012-173974 (C) Canalisation(s) d'eaux pluviales et égouts ID.012-2003/007299  
17.09.1986 012-214739 (C) Canalisation(s) d'eaux usées ID.012-2003/007605 en faveur de Arzier la Commune, Arzier

### Charges foncières/Annotations

Aucun(e)

### Droits de gage immobilier

06.09.2010 012-2010/4100/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 200'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.012-2010/000648, Droit de gage individuel Porteur Banque Raiffeisen Morges Venoge, Morges 06.09.2010 012-2010/4100/0

\* \* \* \* \*

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique 223 Arzier-Le Muids  
Tenue du registre foncier fédérale  
Numéro d'immeuble 255  
Forme de registre foncier fédérale  
E-GRID CH 71576 93677 52  
Surface 345 m<sup>2</sup>, -  
Mutation  
Autre(s) plan(s):  
No plan: 24  
Désignation de la situation Sous La Clye  
Couverture du sol Pré-champ, 345 m<sup>2</sup>  
Bâtiments/Constructions Aucun(e)  
Mention de la mensuration officielle  
Observation  
Feuille de dépendance  
Estimation fiscale 500.00 1960

### Propriété

Propriété commune  
Communauté héréditaire,  
Dessarzin André 22.09.1957, 06.12.1999 012-291261 Succession  
Dessarzin Martine 10.07.1963, 06.12.1999 012-291261 Succession  
Dessarzin Roland 01.10.1960, 06.12.1999 012-291261 Succession

### Mentions

15.01.2015 012-2015/165/0 Mensuration en cours ID.012-2015/000106

### Servitudes

17.09.1986 012-214739 (C) Canalisation(s) d'eaux usées ID.012-2003/007605 en faveur de Arzier la Commune, Arzier

### Charges foncières/Annotations/Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit : \_\_\_\_\_

**II.- VENTE A TERME** \_\_\_\_\_

André Dessarzin, Martine Dessarzin et Roland Dessarzin déclarent vendre à \_\_\_\_\_, qui acquiert, ou à son ou ses nommables, les parcelles 253 et 255 d'Arzier-Le Muids susdésignées. \_\_\_\_\_

### III.- CLAUSES ET CONDITIONS \_\_\_\_\_

La présente vente à terme a lieu aux clauses et conditions suivantes : \_\_\_\_\_

#### 1.- Etat \_\_\_\_\_

Les immeubles seront vendus au terme fixé pour l'exécution du présent acte dans leur état actuel, avec leurs parties intégrantes et ses accessoires légaux, tel que l'acheteur le déclare bien connaître pour les avoir vu et reconnu. \_\_\_\_\_

#### 2.- Garantie \_\_\_\_\_

A titre de règle générale et pour en avoir discuté entre elles, les comparants conviennent que la présente vente a lieu sans garantie quant aux défauts éventuels de la chose vendue, en dérogation à l'article 197 du Code des obligations. \_\_\_\_\_

L'acheteur déclare savoir qu'il ne dispose donc pas des garanties prévues par la loi, notamment des actions rédhibitoires, en réduction de prix ou en dommages et intérêts. Le prix de vente fixé ci-dessous tient compte de cette exclusion de garantie. \_\_\_\_\_

L'article 199 du Code des obligations demeure réservé. \_\_\_\_\_

Toutefois, à titre de règle particulière, pour le cas où des travaux de quelque nature que ce soit auraient été exécutés dans le bâtiment objet du présent acte, le vendeur fait cession à l'acheteur, dans la mesure autorisée par la loi et la jurisprudence, des garanties éventuelles dont il disposerait contre tout maître d'état intervenant, relatives à la bienfaisance des travaux. L'acheteur accepte. \_\_\_\_\_

#### 3.- Droits sur l'immeuble \_\_\_\_\_

Le vendeur déclare que les immeubles vendus sont libres de droit d'emption, de préemption, de bail, d'usufruit et de tout occupant, sous réserve d'un prêt à usage en faveur de Dany Badan, domicilié à ..., portant sur les prairies des parcelles des parcelles vendues. \_\_\_\_\_

Les comparants ont pris connaissance des clauses et conditions de ce contrat de prêt à usage daté du ... 2019 dont la copie est ci-annexée (ANNEXE). Au terme de ce contrat, ce prêt à usage prendra fin automatiquement le jour de la délivrance du permis de construire définitif et exécutoire dont il est fait mention sous 12.1. ci-dessous. \_\_\_\_\_

Par conséquent, le jour du transfert de propriété, les immeubles vendus seront libres de droit d'emption, de préemption, de bail, d'usufruit et de tout occupant, sous réserve du droit d'emption prévu sous chiffre IV ci-dessous. \_\_\_\_\_

#### 4.- Servitudes - mention \_\_\_\_\_

L'acheteur déclare avoir parfaite connaissance des servitudes et de la mention susdésignées dont il a reçu copie des pièces justificatives et ne formule aucune réserve à cet égard. \_\_\_\_\_

#### 5.- Gage immobilier \_\_\_\_\_

Le vendeur remettra à l'acheteur, le jour de l'exécution du présent acte, gratuitement, la cédule hypothécaire susdésignée, libres de tout engagement quelconque. \_\_\_\_\_  
s'en reconnaît d'ores et déjà débitrice, \_\_\_\_\_  
à l'entière décharge et libération du vendeur, au terme fixé pour l'exécution du présent acte. \_\_\_\_\_

**6.- Zone**

L'acheteur a parfaite connaissance de la zone de la Commune d'Arzier-Le Muids dans laquelle se trouvent les biens-fonds ici vendus et des conséquences qui en découlent en matière de constructions, de transformations et d'agrandissement et ce également eu égard à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ainsi qu'à la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et des constructions, et à leurs ordonnances ou règlements d'application.

**7.- Restrictions**

Certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou privé, existent sans inscription au Registre foncier, notamment celles qui résultent des lois et règlements concernant les constructions, l'aménagement du territoire, les routes, la protection des eaux, la loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites (notamment s'agissant d'éventuels arbres protégés), les forêts et la police des constructions de la Commune d'Arzier-Le Muids.

Le vendeur garantit qu'à ce jour l'affectation actuelle des immeubles sont à sa connaissance conforme aux décisions des autorités et à la législation en vigueur.

Il déclare qu'il n'existe aucune convention orale ou tacite entre lui-même et des tiers, mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques.

Enfin, le vendeur certifie qu'il n'est engagé dans aucune procédure ou litige en cours et qu'il n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef des immeubles vendus.

**8.- Hypothèques légales pour contributions de droit public**

Certaines contributions de droit public, des Communes, du Canton ou de la Confédération peuvent être garanties par l'inscription d'hypothèques légales lorsqu'une loi spéciale le prévoit.

De telles hypothèques peuvent être occultes (c'est-à-dire exister sans inscription au Registre foncier) ou être inscrites sur les immeubles après son transfert.

L'attention de l'acheteur est attirée sur ce point.

Le vendeur déclare qu'à ce jour il a satisfait à toutes ses obligations de débiteur de contributions de droit public et il s'engage à faire tout ce qui sera en son pouvoir pour éviter tout risque d'inscription d'une telle hypothèque.

**9.- Prix**

Le prix de vente global pour les deux parcelles susdésignées est fixé d'un commun accord à la somme de

\_\_\_\_\_

Ce prix est et sera intégralement payé ainsi qu'il suit :

a) **un acompte consigné jusqu'au jour du transfert de propriété** et ne portant pas d'intérêts de

( \_\_\_\_\_ ) est payé ce jour, \_\_\_\_\_

par l'acheteur au vendeur, par virement bancaire d'ores et déjà \_\_\_\_\_

effectué sur le compte "fonds-clients" ANV \_\_\_\_\_

numéro IBAN CH55 0076 7000 Z528 8970 0 \_\_\_\_\_

du notaire soussigné auprès de Banque Cantonale Vaudoise, \_\_\_\_\_

**dont ici quittance,** \_\_\_\_\_

b) le solde, soit \_\_\_\_\_

sera payé, \_\_\_\_\_

par l'acheteur au vendeur, au terme d'exécution du présent acte, \_\_\_\_\_

sur le compte précité à la Banque Cantonale Vaudoise, \_\_\_\_\_

IBAN CH55 0076 7000 Z528 8970 0. \_\_\_\_\_

Total correspondant au prix de vente de \_\_\_\_\_

**10.- Entrée en jouissance et possession** \_\_\_\_\_

L'entrée en jouissance et possession, impliquant le transfert des profits et des risques en main de l'acheteur, aura lieu au terme d'exécution du présent acte. \_\_\_\_\_

**11.- Décompte acheteur-vendeur** \_\_\_\_\_

Un décompte « acheteur-vendeur » sera établi par et aux frais du vendeur dans les 60 jours à compter du jour du transfert de propriété, pour la répartition *pro rata temporis* des profits et charges afférents aux immeubles vendus, valeur au jour de l'entrée en jouissance. \_\_\_\_\_

Ce décompte sera réglé dans les 30 jours après son approbation par les parties.

**12.- Condition** \_\_\_\_\_

La présente vente à terme est subordonnée aux deux **conditions suspensives** cumulatives suivantes : \_\_\_\_\_

**12.1. Permis de construire.** \_\_\_\_\_

Le présent acte est subordonné à la **condition qu'un permis de construire, définitif et exécutoire, tous délais de recours échus**, soit délivré pour la transformation du bâtiment existant numéro ECA 247, la construction d'une extension ainsi que d'un nouvel immeuble locatif totalisant 26 logements et 29 places de parc souterraines sur les parcelles objets du présent acte. Ce permis de construire devra permettre la réalisation d'au moins 3'000 mètres carrés de Surface de Plancher déterminante (SPd). A cet effet, il est convenu ce qui suit : \_\_\_\_\_

1. Le vendeur s'engage, sans aucun frais pour lui, à signer tous plans ou autres documents de mise à l'enquête publique (portant sur la transformation du bâtiment existant numéro ECA 247, la construction d'une extension ainsi que d'un nouvel immeuble locatif totalisant 26 logements et 29 places de parc souterraines) qui pourraient lui être présentés, aux frais de l'acquéreur et aux risques et périls de ce dernier. Afin de faciliter les démarches, le vendeur donne procuration à l'acquéreur, aux fins de signer tous plans ou documents de mise à l'enquête publique portant sur les parcelles objet des présentes qui seront établis aux frais de l'acquéreur et aux risques et périls de ce dernier. Cette procuration porte également sur toutes démarches auprès des autorités nécessaires à la mise à l'enquête prémentionnées. — Le vendeur s'engage également à ne pas faire opposition contre les plans ou autres documents de mise à l'enquête publique. \_\_\_\_\_

2. L'acquéreur s'engage à déposer les documents de mise à l'enquête de son projet de construction d'ici la date du **16 juillet 2020<sup>1</sup>** au plus tard auprès de la Commune.—
3. Il s'engage à déposer un projet conforme aux dispositions réglementaires et légales en vigueur, notamment auprès de la Commune d'Arzier-Le Muids et notamment conforme au plan partiel d'affectation « La Caroline », excluant toute demande de dérogation. Il en apportera la preuve au vendeur si nécessaire et s'engage à entreprendre toutes démarches utiles de manière à obtenir le permis de construire dans les meilleurs délais et à informer le vendeur et le notaire instrumentant de ses démarches.—
4. L'acquéreur sera seul juge de l'opportunité d'un recours éventuel contre un refus d'octroyer ledit permis.—

#### **12.2. Constat de Commission foncière rurale section I**—

Le présent acte est subordonné à la décision, définitive et exécutoire, de la Commission foncière rurale section I de constater que les deux parcelles vendues n'entrent pas dans le champ d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR).—

Un dossier sera déposé ce jour par le vendeur par l'intermédiaire du notaire soussigné à la Commission foncière rurale, section I. Les frais relatifs à ce dossier, respectivement les frais de la Commission foncière rurale, seront pris à charge du vendeur.—

#### **13.- Caducité**—

Si l'une ou l'autre condition ou les deux conditions susmentionnées ne sont pas réalisées d'ici au **18 juillet 2022<sup>2</sup>**, le présent acte sera caduc et les parties déliées de leurs engagements, sans qu'une indemnité ne soit due, ni d'une part ni de l'autre. Dans cette hypothèse, l'acompte consigné en l'Etude sera reversé par le notaire soussigné à l'acquéreur.—

En cas de caducité, les frais de Registre foncier et de notaire seront dans cette hypothèse à charge du vendeur et de l'acquéreur à hauteur d'une demie chacun.<sup>3</sup>—

#### **14.- Terme d'exécution**—

Le terme d'exécution de la présente vente est fixé dans les 30 jours suivant la notification au notaire soussigné de la deuxième des conditions dont il est fait mention sous clause 12 ci-dessus, savoir que l'acquéreur devra acquitter en mains du notaire soussigné, le solde du prix de vente fixé sous chiffre 9 ci-dessus, **mais au plus tard le 18 août 2022<sup>4</sup>**.—

#### **15.- Clause pénale**—

---

<sup>1</sup> A confirmer par les vendeurs.

<sup>2</sup> A confirmer par les vendeurs.

<sup>3</sup> A Confirmer par les vendeurs.

<sup>4</sup> A Confirmer par les vendeurs.

Sous réserve de la réalisation des deux conditions prémentionnées, la présente vente à terme-emption est conclue ferme de part et d'autre. Il n'est pas prévu de dédit.—

Toutefois, si au terme fixé ci-dessus, nonobstant la réalisation des deux conditions fixées sous chiffre 12, l'une des parties ne donne pas suite à ses engagements résultant du présent acte, l'autre partie aura le droit d'exiger à son choix, soit l'exécution de la présente vente, soit le paiement d'une indemnité forfaitaire de

c ) pour solde de tous comptes, conformément à l'article 160 alinéa 1 du Code des obligations.—

Cette indemnité sera exigible en capital et accessoires dès le constat de carence.

#### **16.- Polices d'assurances immobilières**—

Hormis la police d'assurance incendie immobilière qui est obligatoire et transférée automatiquement dans le Canton de Vaud (ECA), tous les droits et obligations des autres polices d'assurances immobilières passent à l'acheteur, qui a le droit de les résilier dans les 30 jours suivant la date de mutation au Registre foncier.—

Dès lors, le vendeur a transmis à l'acheteur, l'ensemble des contrats d'assurance en vigueur conclus pour les immeubles vendus. La liste exhaustive de ces contrats datée de ce jour est ci-annexée après avoir été signée par les comparants (ANNEXE 2).—

Tout dommage qui résulterait de la résiliation d'un contrat non annoncé par le vendeur à l'acheteur, au sens de la loi sur le contrat d'assurance (LCA), mais d'ores et déjà conclu par le vendeur avant la signature de l'acte, incomberait exclusivement à la charge de ce dernier, l'acheteur n'étant pas tenu d'accepter ledit contrat.

#### **17.- Installations électriques**—

L'attention de l'acheteur est attirée sur l'Ordonnance sur les Installations électriques à Basse Tension (OIBT) du 7 novembre 2001 faisant référence à l'obligation pour tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne du métier au sens de l'article 7 de dite Ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de 5 ans.—

Le cas échéant, les frais du contrôle et les frais d'une éventuelle remise en état incomberont exclusivement à l'acheteur, à totale décharge et libération du vendeur.—

#### **18.- Radioprotection – Loi sur la protection de l'environnement – Amiante**—

S'agissant de l'Ordonnance fédérale sur la radioprotection (OraP) du 22 juin 1994, l'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné sur la problématique du radon, et qu'aucune mesure de radon n'a été effectuée. Il décharge également le vendeur de toute responsabilité à cet égard.—

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance les biens-fonds vendus, y compris leur sous-sol, ne sont l'objet d'aucune pollution. Les parcelles vendues ne sont pas inscrites au cadastre des sites pollués.—

L'acheteur déclare savoir qu'en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur un immeuble construit avant 1991, la demande de permis de construire doit être accompagnée d'un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment et, le cas échéant, d'un programme

d'assainissement. Les frais d'établissement d'un tel diagnostic et d'une éventuelle décontamination pour l'amiante seront à charge de l'acheteur. \_\_\_\_\_

**19.- Certificat énergétique des bâtiments** \_\_\_\_\_

Attendu que le bâtiment numéro 247 d'assurance incendie sera démoli, la Direction de l'énergie, Direction générale de l'environnement (DGE) de l'Etat de Vaud a adressé au notaire soussigné un courrier en date du ..., document qui sera déposé à l'appui de la copie du présent acte au Registre foncier, concernant l'octroi d'une dérogation au CECB. Les parties déclarent avoir pris connaissance du contenu de ce courrier. \_\_\_\_\_

Conformément à ce courrier, l'acquéreur s'engage à : \_\_\_\_\_

1. transmettre le permis de démolir ce bâtiment à l'autorité compétente ; \_\_\_\_\_
2. démolir ce bâtiment dans un délai d'une année suivant l'obtention dudit permis de démolir. \_\_\_\_\_

Si l'une ou l'autre des conditions n'était pas remplie, l'acquéreur s'engage à réaliser le CECB et à le transmettre à l'autorité compétente dans un délai d'un mois suivant l'échéance fixée dans la seconde condition. \_\_\_\_\_

**20.- Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)** \_\_\_\_\_

Le bâtiment numéro ECA 247 comporte trois appartements. Le dernier occupant de l'un des trois appartements était le père des vendeurs, si bien que la présente vente n'est donc pas soumise à cette loi. \_\_\_\_\_

**21.- Accès aux lieux** \_\_\_\_\_

Le vendeur déclare expressément qu'il permettra à l'acheteur, ainsi qu'à toutes entreprises ou mandataire de l'acquéreur (notamment architectes, constructeurs, experts) de pouvoir accéder aux parcelles et y procéder à toutes mesures, sondages, relevés, études, expertises et autres démarches nécessaires pour la mise à l'enquête susmentionnée, ceci moyennant avertissement de ... à l'avance/quelques jours à l'avance<sup>1</sup>, et à charge pour l'acquéreur de remettre les lieux en état. \_\_\_\_\_

**22.- Aménagement du territoire** \_\_\_\_\_

Les comparants déclarent avoir bonne connaissance de la problématique du redimensionnement des zones à bâtir imposée par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire (LATC), notamment du principe de compensation de la plus-value résultant de mesure d'aménagement du territoire sous forme de perception de taxe sur la plus-value. \_\_\_\_\_

Les comparants déclarent avoir en outre pris tous renseignements utiles auprès de la Commune quant aux éventuels projets de révision ou d'adoption d'un nouveau plan général d'affectation ou plan de quartier concernant la parcelle objet du présent acte. \_\_\_\_\_

La taxe sur la plus-value sera due par le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire. Cela signifie \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Compte tenu de l'absence d'occupation de l'immeuble, une clé pourrait-elle être mise à disposition de l'acquéreur ? Merci aux vendeurs de m'indiquer si un délai d'avertissement est nécessaire ?

que l'éventuelle taxe sur la plus-value issue d'une mesure d'aménagement du territoire entrée en vigueur avant le transfert de propriété sera due par le vendeur. Si la mesure d'aménagement du territoire entre en vigueur après le transfert, elle sera due par l'acquéreur.

**IV.- DROIT D'EMPTION**

Pour garantir les droits de l'acheteur, André Dessarzin, Martine Dessarzin et Roland Dessarzin concèdent à la \_\_\_\_\_ qui accepte, un **droit d'emption** sur les parcelles 253 et 255 d'Arzier-Le Muids, aux conditions suivantes :

**Prix :** ( \_\_\_\_\_ )

**Acompte versé ce jour :** \_\_\_\_\_

**Paiement du solde du prix et exécution de la vente :** au plus tard le 18 août 2022.

**Echéance du droit et de son annotation :** le 22 septembre 2022.

Le présent droit est expressément convenu cessible.

Au surplus, les conditions de l'acte de vente à terme qui précède gardent leur entière valeur, étant ici précisé que le présent droit d'emption ne leur porte en rien préjudice.

**V.- FRAIS D'ACHAT**

Les frais du présent acte, de son inscription au Registre foncier, de la réquisition de transfert immobilier, de son inscription au Registre foncier, ainsi que le droit de mutation, sont à la charge de l'acheteur.

Pour les frais d'achat précités, en application de l'article 62 a LMSD et en provision des frais de notaire et de Registre foncier, l'acheteur doit consigner en main du notaire soussigné, officier public, au terme précité d'exécution du présent acte, **la somme** \_\_\_\_\_ par un virement bancaire dudit montant sur le compte "fonds-clients" ANV numéro IBAN CH55 0076 7000 Z528 8970 0 du notaire soussigné auprès de Banque Cantonale Vaudoise.

**VI.- IMPÔT GAIN/BENEFICE IMMOBILIER**

L'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice ou l'impôt sur les gains immobiliers résultant du présent acte est à la charge du **vendeur**.

En application de l'article 237 de la Loi sur les impôts directs cantonaux du 4 juillet 2000, le vendeur doit consigner en main du notaire soussigné, officier public, au terme d'exécution du présent acte, **le 5 % du prix de vente, soit la somme de** \_\_\_\_\_, pour garantir l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice ou l'impôt sur les gains immobiliers.

Le notaire soussigné rend expressément attentif le vendeur que :

- le vendeur, qu'il ait été invité à le faire ou non par l'autorité fiscale, doit déposer personnellement ou par l'intermédiaire d'un mandataire (fiduciaire, conseiller fiscal, régie immobilière) une déclaration pour l'imposition des gains immobiliers **dans les 30 jours suivant le terme d'exécution du présent acte**,
- l'autorité fiscale calculera et percevra des **intérêts compensatoires** dus par le vendeur, depuis le 60ème jour suivant le terme d'exécution du présent acte,
- le vendeur doit informer le notaire soussigné, au terme d'exécution du présent acte, s'il souhaite que le montant de la consignation précitée reste sur le compte "fonds-clients Association des Notaires Vaudois" du notaire soussigné ou si ledit

montant doit être versé sur le compte du contribuable-vendeur auprès de l'autorité fiscale. \_\_\_\_\_

**VII.- COMMISSION DE COURTAGE** \_\_\_\_\_

L'éventuelle commission de courtage est à la charge du **vendeur**<sup>1</sup>. \_\_\_\_\_

**VIII.- FOR** \_\_\_\_\_

Pour tout litige susceptible de diviser les parties au sujet de l'interprétation ou de l'exécution du présent acte, le for est au lieu de situation de l'immeuble. \_\_\_\_\_

**Réquisition pour le Registre foncier** : \_\_\_\_\_

Droit d'emption en faveur de \_\_\_\_\_, échéant le  
**22 septembre 2022.** \_\_\_\_\_

**DONT ACTE,** \_\_\_\_\_

lu par le notaire aux comparants qui, séance tenante, l'approuvent et le signent avec l'Officier public, à **NYON, LE .... JUIN DEUX MILLE DIX-NEUF.** \_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup> Merci de m'indiquer si une commission de courtage est due par les vendeurs.