



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

**Préavis No 13/2025
Au Conseil communal**

Plan d'affectation communal et règlement général sur
l'aménagement du territoire et les constructions

Délégué municipal

M. Nicolas Ray

TABLE DES MATIERES

1.	CONTEXTE DE LA REVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL	3
2.	PERIMETRE DE LA REVISION DU PACOM	4
3.	COMPOSITION DU DOSSIER ET MANDATAIRES	5
4.	ACTEURS, CONCERTATION ET PARTICIPATION	5
5.	PRINCIPAUX ENJEUX DE LA REVISION DU PACOM	6
	Réduire les réserves à bâtir excédentaires pour l'habitation.....	6
	Réduire les réserves à bâtir excédentaires pour l'utilité publique.....	6
	Protéger la population et les biens matériels contre les dangers naturels.....	7
	Protéger le patrimoine bâti et naturel	7
	Mettre à jour le règlement	7
6.	HISTORIQUE	9
7.	PROCEDURE	11
8.	OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS DE REPONSES A L'ENQUETE PUBLIQUE DU 04.05 – 10.06.2022 ..	12
9.	PROPOSITIONS DE REPONSES AUX OPPOSITIONS A L'ENQUETE PUBLIQUE DU 04.05 – 10.06.2022 (PAR MOTIF D'OPPOSITION).....	14
	A. SURDIMENSIONNEMENT – DECLASSEMENT EN ZONE DE VERDURE 15 LAT A.....	14
	B. SURDIMENSIONNEMENT – DECLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE OU AGRICOLE PROTEGEE 17 LAT	18
	C. ZONE DE FAIBLE DENSITE (PGA EN VIGUEUR) – ZONE DE TOURISME ET DE LOISIRS 18 LAT	22
	D. ZONE RESERVEE COMMUNALE	24
	E. DANGERS NATURELS.....	25
	F. GARANTIE DE DISPONIBILITE DES TERRAINS EN ZONE A BATIR	27
	G. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	28
	H. PERTES FINANCIERES ET VALEUR DES TERRAINS	29
10.	OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS DE REPONSES A L'ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE DU 28.10 – 26.11.2023	30
	J. INEGALITE DE TRAITEMENT : RETOUR DE CERTAINES PARCELLES A LA ZONE A BATIR.....	32
	K. INEGALITE DE TRAITEMENT : ZONE DE FAIBLE DENSITE	34
	L. OPPOSITION AU LEVE DE LISIERE FORESTIERE.....	35
	M. INEGALITE DE TRAITEMENT : ZONE DE VERDURE 15 LAT C	36
	N. AFFECTATION A LA ZONE DE VERDURE 15 LAT C.....	37
11.	OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS DE REPONSES A L'ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE II.	43
	OPPOSITIONS TARDIVES	52
12.	CONCLUSIONS.....	54

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

La Municipalité d'Arzier-Le Muids a l'honneur de vous soumettre le préavis concernant la révision du plan d'affectation communal dit ci-après PCom.

1. CONTEXTE DE LA REVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

La commune d'Arzier-Le Muids est au bénéfice d'un plan des zones et d'un règlement datant du 31 juillet 1985, ainsi que de plusieurs plans partiels d'affectation (PPA), plans de quartier (PQ) et plan d'extension partiel (PEP).

Depuis l'entrée en vigueur du PGA (Plan général d'affectation) en 1985, le contexte politique et législatif en matière d'aménagement du territoire a sensiblement évolué, notamment au niveau du cadre des planifications supérieures :

- la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) accompagnée de son ordonnance d'application (OAT) sont entrées en vigueur le 1^{er} mai 2014 suite à la votation populaire du 3 mars 2013. Cette loi stipule que (art. 15 LAT) :
 - ¹ Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.
 - ² Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.
- les diverses mises à jour du plan directeur cantonal (PDCn), basées sur les principes de la nouvelle LAT, avec notamment la mesure A11 qui exige que les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir, révisent leurs plans d'affectation et soumettent leur projet à l'approbation du Canton au plus tard cinq ans après l'adoption du Plan directeur cantonal par le Grand Conseil ;
- la mise à jour au 1^{er} juillet 2019 de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) ;
- la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) avec son règlement d'application (RLAT), entrés en vigueur le 1^{er} septembre 2018.
- l'édification par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) de plusieurs directives cantonales en matière d'aménagement du territoire (fiches d'applications).

La réduction des réserves à bâtir pour l'habitation représente l'opportunité de réviser les PGA et les RPGA (règlement du plan général d'affectation) dans une optique qualitative c'est-à-dire en intégrant dans les documents de nouvelles dispositions à l'utilisation du sol qui mettent en valeur et préservent le patrimoine architectural et paysager, ainsi que des éléments de protection de l'environnement. Ces dispositions qualitatives portent notamment sur les points suivants :

- adapter les zones à bâtir pour l'habitation afin de faire converger les capacités d'accueil pour les habitants fixées par la mesure A11 du PDCn ;
- vérifier la validité du contenu des plans spéciaux en vue de leur éventuelle abrogation ;
- conserver et mettre en valeur les qualités spatiales et les éléments bâtis patrimoniaux de grande valeur (parc, école, etc.) ;
- mettre à jour certaines règles par rapport aux nouvelles dispositions légales applicables notamment en matière d'agriculture, de protection des sols, de dangers naturels, de patrimoine bâti, etc.

2. PERIMETRE DE LA REVISION DU PACOM

La révision du PACom d'Arzier-Le Muids couvre la quasi-totalité du territoire communal à l'exception des terrains compris dans les planifications suivantes qui ont été maintenues sans changement :

- Plan partiel d'affectation (PPA) « Côtes du Noirmont » du 27 janvier 1989 (plan gérant l'activité du domaine skiable et préservant les espaces naturels relatifs),
- Plan de quartier (PQ) « Les Viroux » du 17 juin 2009 (zones d'habitation, de verdure et d'aire forestière comprenant un périmètre largement bâti. Compte tenu des règles spécifiques, il n'y a pas lieu d'intégrer ce plan au PACom. Seule la surface aujourd'hui non bâtie est sortie du PQ et affectée à la zone agricole),
- Plan de quartier (PQ) « La Caroline » du 28 novembre 2011 (zone d'utilité publique et d'habitation entièrement bâtie comprenant des règles particulières difficilement intégrables au règlement du PACom),
- Plan partiel d'affectation (PPA) « Les Côtes de Genolier » du 14 janvier 2015 (zone spéciale « déchetterie » comprenant des règles particulières difficilement intégrables au règlement du PACom).

D'autre part, la parcelle RF n°423 « Pré de la Forge » est également sortie de la révision pour être développée ultérieurement par un plan d'affectation spécifique, eu égard au projet envisagé sur cet espace.

3. COMPOSITION DU DOSSIER ET MANDATAIRES

Le dossier de révision du plan d'affectation communal se compose des documents suivants :

- le plan d'affectation du sol de la commune (échelle 1:10'000) ;
- le plan d'affectation du sol de la localité d'Arzier-Le Muids (échelle 1:2'500) ;
- le règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions (RPA) ;
- le rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire et ses annexes, ainsi que les rapports d'aménagement complémentaires.

La Municipalité d'Arzier-Le Muids s'est appuyée sur les mandataires suivants :

- Plarel SA architectes et urbanistes associés : établissement et coordination de la révision du PACom.
- HKD Géomatique Vaud SA, ingénieurs géomètres : fourniture du plan cadastral de base et transmission à la direction générale du territoire et du logement (DGTL) des données géométriques traitées selon NORMAT 2.
- Norbert SA Géologues Conseils : études relatives aux dangers naturels liés au glissement de terrain permanent et contrôle de la retranscription des dangers naturels dans le PACom.

4. ACTEURS, CONCERTATION ET PARTICIPATION

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

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

Les Services cantonaux ont donné leur appréciation dans le cadre des examens préliminaires et préalables du PACom (art. 36 et 37 LATC).

Une commission du Conseil, Commission d'urbanisme, a suivi l'évolution des travaux et sera appelée à rapporter sur ce préavis et le projet de PACom.

La population a été informée dans le cadre de l'enquête publique du dossier (art. 38 LATC), un avis d'enquête a été inséré le 3 mai 2022 dans la feuille des avis officiels (FAO) et dans un journal local. Deux séances de présentation publique ont également été organisées les 5 et 24 mai 2022 et des rendez-vous individuels ont été organisés pour les personnes intéressées. Le dossier complet du PACom a été mis à disposition du public sur le site internet de la Commune.

La population a également été informée lors de l'enquête publique complémentaire du dossier. Un avis d'enquête a été inséré le 27 octobre 2023 dans la FAO ainsi que dans un journal local et le dossier complet du PACom a été mis à disposition sur le site internet de la Commune. Un courrier a été envoyé à chaque propriétaire impacté par les modifications apportées dans le cadre de l'enquête publique complémentaire (conformément à l'art. 38 LATC), ainsi qu'aux opposants pour leur complète information.

Une seconde enquête publique complémentaire s'est déroulée du 10 mai au 8 juin 2025. Un avis d'enquête a été inséré le 9 mai dans la FAO ainsi que dans un journal local et le dossier complet a, à nouveau, été mis à disposition sur le site internet de la Commune et aux guichets.

Tous les opposants au PACom ont été en principe reçus par une délégation de la Municipalité, accompagnée de ses mandataires (urbanistes et avocat), dans le cadre des séances de conciliation imposées par la loi (art. 40 LATC). Ces séances ont fait l'objet de procès-verbaux qui ont été envoyés à tous les participants pour détermination. Un courrier a été envoyé à chaque propriétaire impacté par des modifications apportées dans le cadre des deux enquêtes publiques complémentaires (conformément à l'art. 38 LATC), ainsi qu'aux opposants pour leur complète information.

5. PRINCIPAUX ENJEUX DE LA REVISION DU PACOM

Réduire les réserves à bâtir excédentaires pour l'habitation

Les réserves constructibles pour l'habitat doivent correspondre à l'évolution attendue de la population ces 15 prochaines années (art. 15 LAT). La mesure A11 du PDCn fixe le taux maximum de croissance autorisée de la population pour le cœur de localité, à 1.5% /an de la population recensée au 31 décembre 2015, tandis que pour les secteurs du village hors centre la croissance maximale autorisée est de 0.75% / an jusqu'en 2036.

A Arzier-Le Muids, la surcapacité d'accueil des réserves constructibles pour l'habitation correspond à environ 188 habitants en centre, et 580 hors centre.

Il s'est agi, dans le cadre de la révision, de réduire les réserves constructibles excédentaires conformément aux directives cantonales en appliquant les mesures suivantes :

- Affecter 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.
- Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides non bâtis d'une surface supérieure à 2'500 m² situés au cœur du bâti. Ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole (cf. art. 58 al. 2 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (RS 210 ; LDFR)).
- Affecter en zone de verdure les jardins ou les biens-fonds utilisés comme jardin et ouverts sur la zone agricole ou sur l'aire forestière.

Les mesures prises dans le cadre de la révision du PACom ont permis de concentrer le futur développement de la commune dans le centre de la localité, à proximité des services, des commerces et des transports en commun.

Réduire les réserves à bâtir excédentaires pour l'utilité publique

Selon ce même principe, les réserves en zone affectée à des besoins publics et dont les besoins ne peuvent pas être démontrés pour les 15 ans à venir doivent être réduites. Dans le cadre de la révision du PGA, trois secteurs sont conservés, un secteur est adapté et un secteur supprimé :

- La parcelle n° 316, occupée par le hangar communal pour la voirie et le service forestier (CCE), est conservée ;

- la parcelle n° 54, occupée par le stand de tir, est conservée, mais son périmètre est adapté à la réalité du terrain ;
- la parcelle n° 262, occupée par le cimetière d'Arzier, est conservée ;
- le secteur à Le Muids (parcelles n° 808, 810 et 811) est en partie conservé et adapté au projet du nouveau collège intercommunal ainsi qu'aux équipements qui lui sont liés. La parcelle n° 811 est rendue à la zone agricole ;
- le secteur de la gare d'Arzier (parcelles n° 257, 258, 260, 617, 620 et 621) n'est pas maintenu. Les parcelles n° 257, 258, 260 et 620, libres de constructions, sont rendues à la zone agricole 16 LAT et les parcelles n° 617 et 621 sont affectées à la zone ferroviaire 18 LAT.

Le nouveau PA prévoit également de transférer les parcelles suivantes à la zone d'utilité publique afin de rendre leur usage conforme à l'affectation adéquate. Cela concerne les biens-fonds suivants :

- depuis la zone centrale 15 LAT
 - parcelle n° 202 : centre communal multifonctions CCM, bâtiment ecclésiastique et place de jeux,
 - parcelle n° 214 : parkings collectifs,
 - parcelle n° 1009 : cimetière de Le Muids.
- depuis la zone de tourisme et de loisirs 15 LAT
 - parcelle n° 332 : Une zone affectée à des besoins publics 15 LAT A a été établie autour du bâtiment en maintenant les droits à bâtir actuels. Pour le reste de la parcelle, les espaces extérieurs et les places de parc, sont affectés à la zone de verdure 15 LAT A.

Protéger la population et les biens matériels contre les dangers naturels

A Arzier-Le Muids, les dangers naturels sont essentiellement des risques de glissement de terrain. En application des directives applicables, le PACom d'Arzier-Le Muids définit des « secteurs de restrictions » à l'intérieur desquels le propriétaire doit prendre, en accord avec l'ECA, des mesures constructives pour protéger les habitants et les biens matériels lors de nouvelles constructions ou de travaux conséquents, ainsi que des « secteurs d'interdiction d'infiltrer et de dépôts de neige ». Ces mesures ont été fixées et vérifiées par des bureaux spécialisés en la matière.

Protéger le patrimoine bâti et naturel

Afin que chaque propriétaire soit clairement renseigné sur les diverses contraintes environnementales et patrimoniales qui pourraient limiter l'exploitation de son bien, les divers inventaires cantonaux et fédéraux ont été reportés sur les plans (IMNS, inventaire du District franc fédéral, régions archéologiques, notes au recensement architectural, etc.). Chaque inventaire contraignant est associé à des règles spécifiques. Chaque propriétaire sait désormais si un futur projet doit être soumis ou non à l'accord préalable du Département cantonal compétent.

Mettre à jour le règlement

Le règlement relatif à l'aménagement du territoire et aux constructions a fait l'objet d'une nouvelle rédaction de manière à faciliter son utilisation (règles générales suivies des règles particulières). Les modifications apportées à ce document sont en grande partie formelles et n'ont pas ou peu d'incidence sur les indices d'utilisation du sol. Les gabarits maximums réalisables demeurent également comparables. Les compléments portent essentiellement sur des règles qualitatives liées à la transformation des volumes anciens et sur des dispositions liées à la protection de l'environnement (biotopes, sites pollués, jardins,

monuments et sites naturels, etc.) et du patrimoine bâti (régions archéologiques, monuments culturels, etc.).

Les biens-fonds affectés à la zone faible densité du PGA en vigueur (zone de tourisme et de loisirs 18 LAT d'après la nomenclature NORMAT 2 actuelle) ont été intégrés à la zone d'habitation de très faible densité. Cette affectation correspond à l'usage actuel des parcelles concernées. Néanmoins, le logement permanent n'étant pas permis dans la zone de faible densité du PGA en vigueur, cela revient à créer de la zone à bâtir, ce qui n'est pas autorisé pour une commune surdimensionnée. Ainsi, en accord avec la DGTL, un secteur superposé a été ajouté afin de limiter la densité constructible au plus proche du bâti existant, n'ayant ainsi pas d'impact sur le surdimensionnement théorique.

6. HISTORIQUE

La révision du PACom a suivi les étapes principales suivantes :

septembre 2013	Lancement des études de la révision du PGA (vision communale et demande de subventionnement)
janvier-juin 2014	Séances de travail avec le GT sur la révision du PGA et du RPGA, avec l'inspecteur forestier et le géomètre pour la détermination de l'aire forestière
décembre 2014	Approbation du contenu du PGA par la Municipalité et envoi du dossier à l'examen préalable
février 2015	Blocage des dossiers de planification en raison de la non-conformité à la mesure A11 du PDCn
mars 2015	Séance avec le SDT et la Municipalité
février 2016	Séance avec le SDT et la Municipalité
juin 2016	Approbation du contenu du PGA par la Municipalité et envoi du dossier à l'examen préalable
mars 2017	Retour du dossier de l'examen préalable
janvier-juin 2018	Élaboration du dossier de la vision communale avec la Municipalité
juin 2018	Envoi du rapport de la vision communale aux services cantonaux compétents
octobre 2018	Envoi de l'examen préliminaire au SDT
novembre 2018	Retour du rapport de la vision communale
novembre-décembre 2018	Adaptations du dossier du PGA
janvier 2019	Retour de l'examen préliminaire du SDT
juin 2019	Enquête publique de la zone réservée communale (entrée en vigueur anticipée le 27 juillet 2020)
mars 2020	Séance de coordination SDT - Municipalité - Urbaniste
juin 2020	Dépôt du dossier complet auprès de la DGTL (ancien SDT) pour examen préalable (art. 37 LATC) par les services cantonaux .
24 mars 2021	Retour du rapport d'examen préalable de la DGTL contenant plusieurs demandes de modifications et de compléments qui ont été prises en compte.
4 mai - 10 juin 2022	Enquête publique du PACom (art. 38 LATC). Les 05 et 24 mai 2022, 2 séances d'information à la population ont eu lieu durant l'enquête publique. 44 oppositions individuelles / observations ont été formulées durant l'enquête.
septembre-novembre 2022	Séances de conciliation (art. 40 LATC) avec les opposants : tous les opposants ont été entendus dans le cadre de séances de conciliation. Elles ont fait l'objet de procès-verbaux envoyés pour détermination à chaque participant.
février 2023	Séance de coordination DGTL - Municipalité – Urbaniste. Après les discussions avec l'organe cantonal et l'analyse des oppositions, et suite aux séances de conciliation, la Municipalité a décidé d'apporter des modifications au PACom et d'apporter de nouveaux éléments réglementaires. Ces

	modifications sont susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection et touchant aux droits des tiers.
avril 2023	Envoi du dossier pour examen préalable complémentaire par le Canton <u>en vue d'une enquête publique complémentaire (art. 41 LATC).</u>
30 juin 2023	Retour du rapport d'examen préalable complémentaire de la DGTL contenant plusieurs demandes de modifications et de compléments qui ont été pris en compte.
28 octobre – 26 novembre 2023	Enquête publique complémentaire du PACom , portant uniquement sur les modifications apportées au plan de localité et au règlement, accompagnés du rapport 47OAT adhoc présentant les modifications. Les propriétaires concernés par des modifications ont été avertis par courrier. 20 oppositions ont été déposées dans le cadre de cette enquête publique complémentaire.
Février - avril 2024	Séances de conciliation (art. 40 LATC) avec les opposants : tous les opposants ont été entendus dans le cadre de séances de conciliation. Elles ont fait l'objet de procès-verbaux envoyés pour détermination à chaque participant.
octobre 2024	Envoi du dossier pour examen préalable complémentaire II par le Canton <u>en vue d'une enquête publique complémentaire II (art. 41 LATC).</u> Après analyse des oppositions et suite aux séances de conciliation, la Municipalité a décidé d'apporter quatre modifications au PACom, modifications susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection et touchant à des droits des tiers. Ainsi, le dossier de PACom a été soumis à un examen préalable complémentaire II.
Septembre – novembre 2024	Retour du rapport d'examen préalable complémentaire II de la DGTL, ainsi que son complément, contenant plusieurs demandes de modifications et de compléments qui ont été pris en compte.
14 mars 2025	Séance de coordination DGTL - Municipalité – urbaniste, afin de déterminer l'accord de la DGTL sur la sortie la parcelle n°423 de la révision du PACom, ainsi que sur la suppression de l'interdiction d'infiltration des eaux et des dépôts de neige au lieu-dit « La Chèvrerie ».
10 mai - 8 juin 2025	Enquête publique complémentaire II du PACom , portant uniquement sur les modifications apportées au plan de la localité, accompagné du rapport 47OAT adhoc présentant les modifications. 11 oppositions ont été déposées dans le cadre de cette enquête publique complémentaire.
septembre 2025	Projet déposé pour adoption par le Conseil communal (art. 37 LATC). Au terme de cette procédure, la Municipalité soumet au Conseil communal le présent préavis pour adoption. Ce préavis contient les réponses aux oppositions. Il appartiendra au Département compétent de notifier par écrit les réponses aux opposants.

7. PROCEDURE

Entre l'enquête publique et l'enquête publique complémentaire du PACom, des assouplissements des demandes du Canton envers les Municipalités concernant le traitement du surdimensionnement ont eu lieu. La Municipalité a pu tirer parti de ce changement de paradigme pour revenir en arrière sur certains changements d'affectation (de la zone à bâtir vers la zone agricole ou la zone de verdure), au bénéfice d'un retour à l'affectation en vigueur. La condition fondamentale, fixée par la DGTL, étant que les biens-fonds concernés soient situés à l'intérieur du territoire urbanisé.

Ainsi, le reclassement de biens-fonds, remplissant les critères du Canton, en zone à bâtir a pu être proposé dans le cadre de l'examen préalable complémentaire. Après une analyse des propositions de la Municipalité et une pesée des intérêts, la DGTL a validé une majorité de ces changements.

Le préavis municipal présente les oppositions formulées dans le cadre de l'enquête publique et des enquêtes publiques complémentaires et les propositions de réponses à celles-ci, réparties par thématiques. Les trois enquêtes publiques sont traitées séparément. Dans les chapitres présentant les réponses aux deux premières enquêtes, un encadré en fin de thématique expose les modifications apportées au dossier, par la Municipalité, suite aux échanges avec les opposants et les services cantonaux.

8. OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS DE REPONSES A L'ENQUETE PUBLIQUE DU 04.05 – 10.06.2022

Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité soumet ici au Conseil communal les propositions de réponse à chacun des arguments soulevés dans les oppositions. Chaque opposant-e recevra ainsi de la part du Département un courrier de réponse sur le-s thème-s ainsi identifié-s dans le titre des lettres A à H ci-après. Les opposant-e-s ont fait valoir les motifs d'opposition suivants qui seront repris sous ces lettres :

- A. SURDIMENSIONNEMENT : DECLASSEMENT EN ZONE DE VERDURE 15 LAT A
- B. SURDIMENSIONNEMENT : DECLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE OU AGRICOLE PROTEGEE 16 LAT
- C. ZONE DE FAIBLE DENSITE (PGA EN VIGUEUR) – ZONE DE TOURISME ET DE LOISIRS 18 LAT
- D. ZONE RESERVEE COMMUNALE
- E. DANGERS NATURELS
- F. GARANTIE DE DISPONIBILITE DES TERRAINS EN ZONE A BATIR
- G. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
- H. PERTES FINANCIERES ET VALEUR DES TERRAINS

LISTING DES OPPOSITIONS ET/OU OBSERVATIONS

N°	OPPOSANT-E-S	REPONSES
1	Paul-Henri Clerc	A et H
2	Patrick et Denise König - retirée le 4 mai 2023	--
3	Michel et Robert Magistris	B
4	Lise de Miéville	B
5	Leila Gaudé-Meykadeh	B
6	Marie-Noëlle et Pierre-Olivier Maitre – retirée le 7 février 2023	--
7	Lucy Michaud Dufour	B et H
8	Silvia Bono et Christiane Colella-Bono	B et H
9	Jack et Lisa Clemons	C
10	Daniel Kocher	B et H
11	Marie-Luise Stamm	A
12	André et Florence Mennet	B
13	Commune de Genolier	B
14	Pierre Marchand	B
15	Véronique Viret	F
16	Jacqueline Pilet et Micheline Danielewicz Antonelli – retirée le 18 avril 2024	--
17	Hoirie Eugène Jaquet – Retirée le 10 février 2023	-
18	Flavien Simon	C et H
19	Société Résidence de la Forge SA	B
20	Sheila et Guy Desbans	C
21	Urban et Monique Jenelten	A et H
22	Françoise et Philippe Fedele – retirée le 12 février 2023	--
23	Alice et Bruce Debell	C
24	Thomas Frankl	B et H
25	Hoirie Dessarzin	B, D et H
26	Henriette et Luc Wermuth	A
27	NStCM	B
28	François Grandchamp des Raux	A
29	Hans Lips	E
30	Peter Spaeti	A et B
31	Annelise Nicod	B
32	Agnès Paul-Depasse et Grégoire Tailliandier	E
33	Catherine Feller	B, E et H
34	Cédric Piaget	B
35	Michael Lunt	B et H
36	Société coopérative d'habitation du Coin	B et E
37	Stéphane Pedraja et Ferial Monnard	E
38	Eric Marfurt	B et G
39	Nicolas Marjanovic	B
40	Alice et Thibaud Collin	B et E

41	Pro Natura Vaud	G
42	Isabelle Desponds Camagna, Isabelle et Patrick Weber, Sylviane et Eric Jaquet – Maître Nicolas Perret	C
43	Patrick et Dominique Audermars	E
44	Sophie Cattier et Peter Wiedermeier	A

9. PROPOSITIONS DE REPONSES AUX OPPOSITIONS A L'ENQUETE PUBLIQUE DU 04.05 – 10.06.2022 (PAR MOTIF D'OPPOSITION)

A. SURDIMENSIONNEMENT – DECLASSEMENT EN ZONE DE VERDURE 15 LAT A

Résumé des arguments des opposant-e-s

1. Non-conformité à la LAT, au PDCn et aux directives de la DGTL

Les opposant-e-s concerné-e-s admettent le surdimensionnement de la Commune d'Arzier-Le Muids, mais estiment que le déclassement en zone de verdure 15 LAT A de leurs biens-fonds correspondrait à une erreur d'application de la LAT (art. 15), du plan directeur cantonal (PDCn) et des directives de la DGTL. Ils considèrent que la situation géographique de leurs parcelles, dans un contexte largement bâti, proche du centre du village et à proximité des services et des transports publics, devrait garantir leur maintien en zone à bâtir. Ils argumentent également qu'aucun intérêt public ne justifierait l'affectation de leur terrain en zone de verdure 15 LAT A.

2. Pesée des intérêts

Les opposant-e-s avancent que la proportion entre l'impact individuel et l'efficacité de la mesure sur le surdimensionnement communal est limitée.

3. Usage du sol

Selon les opposant-e-s, les surfaces déclassées aménagées sous la forme de jardins possèdent un usage du sol qui ne correspond pas à de la zone de verdure (règlement du projet de révision du PACom art. 14 al.1 version enquête publique : « *La zone de verdure 15 LAT A est une surface inconstructible en nature de pré, de jardin et de parc destinée à la sauvegarde des sites et au maintien de la végétation.* »).

4. Inégalité de traitement

Plusieurs opposant-e-s, dont les biens-fonds sont déclassés à la zone de verdure 15 LAT A, s'estiment être victime d'une inégalité de traitement par rapport à d'autres parcelles qui ne sont pas touchées par cette mesure.

Proposition de réponse aux oppositions

1. Non-conformité à la LAT, au PDCn et aux directives de la DGTL

Les réductions des réserves excédentaires proposées dans le cadre du nouveau PACom dans sa version pour enquête publique se fondent notamment sur les principes suivants :

- Principe n° 1 : le dimensionnement des zones à bâtir. Au sens de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. Cette disposition est applicable aux zones d'habitation

et mixtes ainsi qu'aux autres zones à bâtir, notamment celles affectées à des besoins publics. Le dimensionnement des zones à bâtir et mixtes est défini par la mesure A11 du PDCn selon le type de territoire. Au sens de la mesure A11, Arzier-Le Muids est partiellement un village hors centre et partiellement un périmètre de localité à densifier, dans un périmètre proche de la gare. Les zones à bâtir pour l'habitation et mixtes des deux territoires sont surdimensionnées. Par conséquent, la réduction des réserves excédentaires, ainsi que celles affectées à des besoins publics non justifiées par un besoin public, constitue donc une obligation légale.

- Principe n° 2 : délimiter le territoire urbanisé. Le territoire urbanisé a été défini sur les critères de la fiche d'application de la DGTL « *Comment délimiter le territoire urbanisé ?* ». La fiche préconise notamment de tenir compte de l'usage du sol et de se rapprocher au plus près les constructions existantes pour délimiter le territoire urbanisé et, en ce sens, d'exclure du territoire urbanisé les terrains cultivés.
- Principe n° 3 : la localisation des réserves excédentaires. Les réserves excédentaires pour l'habitation ont été localisées par l'application mise à disposition via le portail informatique sécurisé l'Etat de Vaud.
- Principe n° 4 : le traitement des réserves excédentaires. Les réserves excédentaires ont été traitées conformément aux principes définis par la fiche d'application édictée par la DGTL intitulée « *Comment traiter les zones à bâtir, d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates au développement ?* » (version juin 2021). Cette fiche préconise notamment :
 - de 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 ;
 - d'affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides non bâtis d'une surface supérieure à 2'500 m² situés au cœur du bâti. Ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole (cf. art. 58 al. 2 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (RS 210 ; LDFR)).

Une fois le territoire urbanisé fixé, et en cas de surdimensionnement persistant, les surfaces non bâties en frange de celui-ci doivent être déclassées en zone agricole. Les parcelles étant à l'intérieur du territoire urbanisé sont affectées en zone de verdure 15 LAT.

2. Pesée des intérêts

La Commune d'Arzier-Le Muids, conformément à la mesure A11 du Plan directeur cantonal, est considérée comme surdimensionnée. C'est-à-dire qu'elle comporte trop de zones à bâtir par rapport aux besoins. La réduction au maximum de ce surdimensionnement répond à un intérêt public. La Municipalité, conformément aux demandes du Canton, a déclassé entièrement ou partiellement là où cela était possible, en suivant les directives édictées par la DGTL. Le contenu de ces directives est déjà le fruit d'une pesée des intérêts, puisqu'elles identifient les mesures de redimensionnement répondant à un intérêt public de celles qui n'y répondraient pas, par exemple dans le cas de terrains compris dans le territoire urbanisé d'une surface inférieure à 2'500 m². De plus, l'effet cumulé de ces mesures individuelles permettent de réduire significativement le surdimensionnement communal, démontant leur efficacité.

3. Usage du sol

Le règlement du PACom, tel que mis à l'enquête publique du 4 mai au 10 juin 2022, définit, à l'art. 14, ce qui peut être fait dans la zone de verdure 15 LAT A :

- al. 1 La zone de verdure 15 LAT A est une surface inconstructible en nature de pré, de jardin et de parc destinée à la sauvegarde des sites, au maintien de la végétation.
- al. 2 Les installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
 - des cheminements piétonniers pourvus d'un revêtement perméable aux eaux de surface,
 - des aménagements paysagers et des plantations.
- al. 3 Les voies d'accès existantes peuvent être maintenues.

La zone de verdure 15 LAT A est donc conforme à l'usage du sol constaté sur les biens-fonds concernés.

4. Inégalité de traitement

Le principe de l'égalité de traitement est violé lorsque, sans justification par des motifs raisonnables, des situations semblables sont traitées de manière différente ou des situations différentes sont traitées de manière semblable. Ce principe n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation et leur réglementation. En effet, il est dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de mêmes situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable.

Les dézonages opérés sur le territoire communal suivent les critères énoncés dans les fiches d'application de la DGTL. De plus, les parcelles concernées présentent toutes des réserves en zones à bâtir identifiées par le guichet cartographique mis en place par le Canton et par la MADR (méthode automatique de détermination des réserves). En outre, chaque mesure d'aménagement touchant les différentes parcelles a fait l'objet d'une pesée des intérêts en présence.

Les choix effectués dans le cadre des mesures de planification se justifient donc pleinement. Il n'y a dès lors pas eu d'inégalité de traitement dans l'affectation des différentes parcelles.

Modifications soumises à l'examen préalable complémentaire

Suite aux séances de conciliation et aux changements de principe et d'application de la DGTL, la Municipalité a opéré une analyse fine des parcelles concernées à l'intérieur du territoire urbanisé et à une pesée des intérêts. Un retour à la zone à bâtir des biens-fonds suivants a été proposé au Département dans le cadre de l'examen préalable complémentaire.

Biens-fonds	Modification	DGTL
384	Passe de zone de verdure à zone d'habitation de très faible densité	Accepté
498	Passe de zone de verdure à zone d'habitation de très faible densité	Accepté
513	Passe de zone de verdure à zone d'habitation de très faible densité	Accepté
520	Passe de zone de verdure à zone d'habitation de très faible densité	Accepté
522	Passe de zone de verdure à zone d'habitation de très faible densité	Accepté

763	Passe de zone de verdure à zone d'habitation de très faible densité	Accepté
765	Passe de zone de verdure à zone d'habitation de très faible densité	Accepté
779	Passe de zone de verdure à zone d'habitation de très faible densité	Accepté
783	Passe de zone de verdure à zone d'habitation de très faible densité	Accepté
787	Passe de zone de verdure à zone d'habitation de très faible densité	Accepté
2405	Passe de zone de verdure à zone d'habitation de très faible densité	Accepté
2410	Passe de zone de verdure à zone d'habitation de très faible densité	Accepté
2414	Passe de zone de verdure à zone d'habitation de très faible densité	Accepté

Suite au retour de l'examen préalable du Département, les parcelles listées dans le tableau ci-dessus sont affectées à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT pour la suite de la procédure.

Résumé des arguments des opposant-es

1. Non-conformité à la LAT, au PDCn et aux directives de la DGTL

Les opposant-e-s concerné-e-s admettent le surdimensionnement de la Commune d'Arzier-Le Muids, mais estiment que le déclassement en zone agricole ou zone agricole protégée 16 LAT de leurs biens-fonds ne correspondrait pas à la volonté de la LAT et du PDCn (développement et densification vers l'intérieur). En effet, ils estiment que leurs parcelles devraient être intégrées au territoire urbanisé en raison de leur situation géographique, proche du centre du village et à proximité des services et des transports publics.

2. Impact sur le surdimensionnement

Les opposant-e-s avancent que la proportion entre l'impact individuel et l'efficacité de la mesure sur le surdimensionnement communal est limité et que les déclassements effectués sont purement mathématiques et font le « jeu du Canton ».

3. Usage du sol

Selon les opposant-e-s, les surfaces déclassées en zone agricole sont aménagées sous la forme de jardins et n'ont pas vocation à être cultivées. Certains biens-fonds sont également déjà équipés. Ils argumentent également que leurs terrains sont trop petits ou pas appropriés pour une exploitation agricole.

4. Inégalité de traitement

Plusieurs opposant-e-s, dont les biens-fonds sont déclassés à la zone agricole 16 LAT s'estiment être victime d'une inégalité de traitement par rapport à d'autres parcelles qui ne sont pas touchés par cette mesure.

Proposition de réponse aux oppositions

1. Non-conformité à la LAT, au PDCn et aux directives de la DGTL

Les réductions des réserves excédentaires proposées dans le cadre du nouveau PACom se fondent notamment sur les principes suivants :

- Principe n° 1 : le dimensionnement des zones à bâtir. Au sens de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. Cette disposition est applicable aux zones d'habitation et mixtes ainsi qu'aux autres zones à bâtir, notamment celles affectées à des besoins publics. Le dimensionnement des zones à bâtir et mixtes est défini par la mesure A11 du PDCn selon le type de territoire. Au sens de la mesure A11, Arzier-le Muids est partiellement un village hors centre et partiellement un périmètre de localité à densifier, dans un périmètre proche de la gare. Les zones à bâtir pour l'habitation et mixtes des deux territoires sont surdimensionnées. Par conséquent, la réduction des réserves excédentaires, ainsi que celles affectées à des besoins publics non justifiées par un besoin public, constitue donc une obligation légale.
- Principe n° 2 : délimiter le territoire urbanisé. Le territoire urbanisé a été défini sur les critères de la fiche d'application de la DGTL « *Comment délimiter le territoire urbanisé ?* ». La fiche préconise notamment de tenir compte de l'usage du sol pour délimiter le territoire urbanisé et, en ce sens, d'exclure du territoire urbanisé les terrains cultivés.

- Principe n° 3 : la localisation des réserves excédentaires. Les réserves excédentaires pour l'habitation ont été localisées via le portail informatique sécurisé mis à disposition par l'Etat de Vaud.
- Principe n° 4 : le traitement des réserves excédentaires. Les réserves excédentaires ont été traitées conformément aux principes contenus dans la fiche d'application édictée par la DGTL intitulée « *Comment traiter les zones à bâtir, d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates au développement ?* » (version juin 2021). Cette fiche préconise notamment :
 - de 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,
 - d'affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides non bâtis d'une surface supérieure à 2'500 m² situés au cœur du bâti. Ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole (cf. art. 58 al. 2 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (RS 210 ; LDFR)).

En application des principes exposés ci-dessus, il est possible d'affirmer que les biens-fonds et les portions de terrain dézonés constituent des réserves excédentaires situées en dehors du territoire urbanisé.

2. Impact sur le surdimensionnement

Conformément à l'art. 52 al. 3 LATC et aux fiches d'application de la DGTL, les terrains en zone à bâtir située en frange du territoire urbanisé et non nécessaires au développement de la commune pour les 15 prochaines années sont affectés à la zone agricole 16 LAT. La Municipalité a préféré déclasser certains terrains ou portions de terrains en frange, plutôt que de déclasser proportionnellement chaque bien-fonds, pour des raisons de cohérence de la structure du territoire communal. Les mesures cumulées permettent de réduire significativement le surdimensionnement communal.

3. Usage du sol

Selon la directive de la DGTL « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?* » les portions de terrains non bâties situées en frange du territoire urbanisé doivent être dézonées en zone agricole (principe n°4 ci-dessus). Etant rappelé que le hors zone à bâtir correspond à de la zone agricole en termes de règles applicables.

4. Inégalité de traitement

Le principe de l'égalité de traitement est violé lorsque, sans justification par des motifs raisonnables, des situations semblables sont traitées de manière différente ou des situations différentes sont traitées de manière semblable. Ce principe n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation et leur réglementation. En effet, il est dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de mêmes situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable.

Les déclassements opérés suivent les critères énoncés dans les fiches d'application de la DGTL (terrain libre de construction, en frange de la zone à bâtir, hors du territoire urbanisé ou mesurant plus de 2'500 m²). Les parcelles concernées présentent des réserves en zones à bâtir identifiées par le guichet cartographique mis en place par le Canton et par la MADR (méthode automatique de détermination des

réserves). En outre, chaque mesure d'aménagement touchant les différentes parcelles a fait l'objet d'une pesée des intérêts en présence.

Les choix effectués dans le cadre des mesures de planification se justifient donc pleinement. Il n'y a dès lors pas eu d'inégalité de traitement dans l'affectation des différentes parcelles.

Modifications soumises à l'examen préalable complémentaire

Suite aux séances de conciliation et aux changements de principes et d'application de la DGTL, la Municipalité a opéré une analyse fine des parcelles concernées en frange du territoire urbanisé et à une pesée des intérêts. Un retour à la zone à bâtir (zone d'habitation de très faible densité 15 LAT ou zone de verdure 15 LAT A ou C) des biens-fonds suivants a été proposé au Département dans le cadre de l'examen préalable complémentaire.

Biens-fonds	Modification	DGTL
307	Passe de la zone agricole à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	Accepté
321	Passe de la zone agricole aux zones de verdure 15 LAT A et C	Accepté
390	Passe de la zone agricole à la zone de verdure 15 LAT C	Accepté
395	Passe de la zone agricole à la zone de verdure 15 LAT C	Accepté
405	Passe de la zone agricole à la zone de verdure 15 LAT C	Accepté
431	Passe de la zone agricole à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	Refusé
434	Passe de la zone agricole à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	Accepté
528	Passe de la zone agricole à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	Accepté
562	Passe de la zone agricole à la zone de verdure 15 LAT C	Accepté
564	Passe de la zone agricole à la zone de verdure 15 LAT C	Accepté
566	Passe de la zone agricole à la zone de verdure 15 LAT C	Accepté
591	Passe de la zone agricole à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	Accepté
634	Passe de la zone agricole à la zone de verdure 15 LAT A	Refusé
635	Passe de la zone agricole à la zone de verdure 15 LAT A	Refusé
639	Passe de la zone agricole à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	Partiellement accepté
640	Passe de la zone agricole à la zone de verdure 15 LAT A	Accepté
684	Passe de la zone agricole à la zone de verdure 15 LAT A	Accepté
685	Passe de la zone agricole à la zone de verdure 15 LAT A	Partiellement accepté
832	Passe de la zone agricole à la zone de verdure 15 LAT C	Accepté
968	Passe de la zone agricole à la zone centrale 15 LAT	Refusé
1012	Passe de la zone agricole à la zone centrale 15 LAT	Accepté
2553	Passe de la zone agricole à la zone de verdure 15 LAT A	Accepté

Suite à la non-entrée en matière du Département, les biens-fonds n°431, 634, 635 et 968 voient leur situation inchangée. Les autres parcelles dans leur entier ou une portion seulement sont affectées à la Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT ou à la Zone de verdure 15 LAT A ou C pour la suite de la procédure.

C. ZONE DE FAIBLE DENSITE (PGA EN VIGUEUR) – ZONE DE TOURISME ET DE LOISIRS 18 LAT

Résumé des arguments des opposant-e-s

1. Zone de faible densité et habitation à l'année depuis les années 40

Les opposant-e-s avancent que, bien que contraire aux règles de la zone de faible densité (zone de tourisme et de loisirs 18 LAT, selon la nomenclature actuelle) du PGA en vigueur, les Municipalités précédentes ont toujours considéré ces terrains comme constructibles et habitables à l'année, autorisant des travaux de pérennisation du bâti et de l'habitat.

2. Déclassement contraire à la LAT, au PDCn et aux directives de la DGTL et impact sur le surdimensionnement

Les opposant-e-s avancent que la proportion entre l'impact individuel et l'efficacité de la mesure sur le surdimensionnement communal est limité et que les déclassements effectués sont purement mathématiques et font le « jeu du Canton ».

3. Usage du sol

Selon les opposant-e-s, les surfaces déclassées en zone agricole sont aménagées sous la forme de jardins et n'ont pas vocation à être cultivées. Certains biens-fonds sont également déjà équipés. Ils argumentent également que leurs terrains sont trop petits ou pas appropriés pour une exploitation agricole.

Proposition de réponse aux oppositions

1. Zone de faible densité et habitation à l'année depuis les années 40

Conformément à la mesure A11 du PDCn et à l'article 15 LAT, le surdimensionnement des zones à bâtir de la Commune ne permet pas la création de nouvelles zones à bâtir. La réglementation de la zone de faible densité ne permettait pas l'habitat à l'année selon l'art. 2.3 du PGA en vigueur :

« La zone faible densité est destinée :

- aux constructions, installations et aménagements qui sont en relation avec la détente et les loisirs, par exemple : colonies de vacances, hôtels, maisons de repos, cliniques, équipements sportifs ; l'habitation permanente n'y est autorisée que pour les besoins de l'exploitation à raison de deux logements au plus par entreprise ou groupe d'entreprises ».

Ainsi, d'un point de vue légal, affecter ces biens-fonds à la zone d'habitation de très faible densité, reviendrait à créer de la zone à bâtir, ce qui n'est pas autorisé pour une commune surdimensionnée. Raison pour laquelle les services cantonaux ont demandé, dans un premier temps, de dézoner ces terrains en zone agricole.

2. Impact sur le surdimensionnement

Conformément à l'art. 52 al.3 LATC et aux fiches d'applications de la DGTL, les terrains en zone à bâtir située en frange du territoire urbanisé et non nécessaires au développement de la commune pour les 15 prochaines années sont affectés à la zone agricole 16 LAT. La Municipalité a préféré déclasser certains terrains ou portions de terrains stratégiques et en frange, plutôt que de déclasser proportionnellement sur chaque bien-fonds, pour des raisons de cohérence de la structure du territoire communal. Le cumul des mesures a permis de réduire significativement le surdimensionnement communal.

3. Usage du sol

Selon la directive de la DGTL « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquats pour le développement ?* » les portions de terrains non bâties situées en frange du territoire urbanisé doivent être dézonées en zone agricole. Etant rappelé que le hors zone à bâtir correspond à de la zone agricole en termes de règles applicables.

Modifications soumises à l'examen préalable complémentaire

La Municipalité a entendu les demandes des opposants et l'aspect particulier de leur situation. Elle a donc décidé de modifier le dossier de PACom après la première enquête publique sur ce point, en proposant d'affecter ces parcelles ou une portion de celles-ci à la zone mixte 15 LAT. Cette affectation aurait permis, selon la Municipalité, de confirmer les habitations existantes, tout en conservant la destination de tourisme et de loisirs dans l'esprit du PGA en vigueur. Cette variante a été soumise à la DGTL qui l'a rejetée.

Après des échanges entre le Département et la Municipalité, un compromis a finalement été trouvé, consistant à affecter les terrains à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT, tout en intégrant une contrainte sur la densité constructible afin de la limiter au plus proche des densités bâties existantes.

Pour ce faire, les ratios entre les surfaces bâties existantes et les surfaces de terrains concernées ont été calculés. Cela a permis de définir six densités différentes, s'échelonnant d'un IUS de 0.02 (catégorie I) à un IUS de 0.2 (catégorie VI). L'article 8 du règlement a été modifié en conséquence et les parcelles concernées, ainsi que leur catégorie d'IUS, ont été identifiées sur le plan de la localité.

Cette modification a été soumise à l'enquête publique complémentaire (du 28.10 – 26.11.2023).

Visant à régulariser l'usage actuel des constructions existantes sur les parcelles tout en évitant d'aggraver le surdimensionnement de la zone à bâtir, chaque mesure d'aménagement touchant les différentes parcelles a fait l'objet d'une pesée des intérêts en présence.

D. ZONE RESERVEE COMMUNALE.

Résumé des arguments des opposant-e-s

Levée suite à la mise à l'enquête du PACom

Les opposant-e-s estiment que la zone réservée communale doit être levée pour les biens-fonds confirmés en zone à bâtir par l'enquête publique, car celle-ci est alors rendue caduque et empêche les propriétaires concernés de réaliser leur projet.

Proposition de réponse aux oppositions

Levée suite à la mise à l'enquête du PACom

La zone réservée (art. 27 LAT et 46 LATC) a une durée de cinq ans, prolongeable de trois ans. Son rôle est de geler la zone à bâtir dans son état actuel le temps de la révision du PACom, afin d'éviter tout conflit et toute mise à jour permanente de celle-ci. Ainsi, seule l'entrée en vigueur du PACom abroge de facto la zone réservée communale, qui est une mesure d'affectation.

Modifications soumises à l'examen préalable complémentaire

La procédure de révision du PACom n'étant pas terminée et des modifications des affectations encore probables, la Municipalité a décidé de conserver la zone réservée communale sur l'entier de sa zone constructible. Elle sera abrogée lors de l'entrée en vigueur du PACom. Il n'y a donc pas de modification sur ce thème suite à l'enquête publique.

E. DANGERS NATURELS

Résumé des arguments des opposant-e-s

1. Méthode et mesures

Les opposant-e-s concerné-e-s questionnent les méthodes utilisées pour déterminer les biens-fonds touchés par une mesure de protection contre les dangers naturels.

2. Egalité de traitement avec le reste de la commune

Les opposant-e-s questionnent la répartition des mesures contre les dangers naturels et pourquoi ceux-ci ne touchent quasiment que le quartier de la Chèvrerie.

3. Surcoût financier et perte de valeur des terrains

Les opposant-e-s mettent en avant l'impact financier de cette décision, ainsi que la perte de valeur de leur terrain.

Proposition de réponse aux oppositions

1. Méthode et mesures

Un bureau d'ingénieur spécialisé dans les dangers naturels a été mandaté par la Municipalité. Ce bureau s'est basé sur les cartes des dangers naturels éditées par le Canton. Une reprise de ces données et leur analyse fine ont été menées, ainsi que des visites sur le terrain, afin de déterminer quels secteurs de la commune étaient à risque (inondation, chute de pierre et glissement de terrain). Les secteurs identifiés sont reportés sur les plans du PACom et la réglementation est adaptée, ceci afin de répondre aux exigences du Canton. Cette étude, les plans et le règlement sont ensuite validés par le Département compétent.

2. Egalité de traitement avec le reste de la commune

L'étude du bureau d'ingénieur spécialisé, sa pesée des risques pour les biens matériels et les personnes et son analyse ont conclu que les dangers naturels sont concentrés, mais non exclusivement, sur le quartier de la Chèvrerie. La concentration des mesures de protection dans certains secteurs n'est pas le résultat d'une inégalité de traitement, mais la conséquence d'une répartition inégale des aléas naturels sur le territoire communal.

3. Surcoût financier et perte de valeur des terrains

Selon l'art. 71 LATC, les restrictions au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire donnent droit à une juste indemnité, si elles constituent un inconvénient majeur. Est considéré comme inconvénient majeur toute restriction au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire et équivalant à une expropriation matérielle.

Les mesures de protection contre les dangers naturels définies par le PACom ne font qu'informer les propriétaires de risques existants et ne constituent pas une nouvelle restriction au droit de propriété. En effet, même en l'absence de secteurs de restriction définis par le PACom, toute demande de permis de construire pour un projet situé dans un secteur exposé à des dangers naturels doit faire l'objet d'une demande à l'ECA (formulaire 43 DN), qui définira les mesures à prendre.

Cependant, si les opposants estiment que les mesures de protection contre les dangers naturels définies par le PACom remplissent les critères d'une expropriation matérielle, une demande d'indemnisation peut être effectuée auprès du Canton, suivant la procédure administrative régie par la LATC (articles 71 à 73b LATC). Une demande d'indemnisation doit être faite par le propriétaire et adressée par écrit à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) compétente par délégation (art. 43a al. 1 RLAT). Le propriétaire dispose d'un délai péremptoire d'une année à partir de la date d'entrée en vigueur du nouveau PACom (art. 73b LATC) pour la demander. Dès lors, la Municipalité encourage tout propriétaire s'estimant lésé à formuler cette demande auprès des instances cantonales et ceci dès l'entrée en vigueur du PACom.

Modifications soumises à l'examen préalable complémentaire

Il n'y a pas de modification majeure sur ce thème suite à l'enquête publique.

Des adaptations formelles ont eu lieu sur les biens-fonds n° 50, 51 (DDP 72), 2611, 2627 pour lesquels la représentation des dangers naturels a été supprimée pour les portions de parcelles qui ont été affectées à la zone agricole 16 LAT.

Suite à la réévaluation de la situation du secteur de « La Chèvrerie », en accord avec la DGTL et l'Unité des dangers naturels (UDN), l'interdiction d'infiltration des eaux et des dépôts de neige a été supprimée sur ce secteur. Cette modification a été soumise à l'enquête publique complémentaire II.

F. GARANTIE DE DISPONIBILITE DES TERRAINS EN ZONE A BATIR

Résumé des arguments des opposant-e-s

Suppression de la garantie de disponibilité des terrains en zone à bâtir

Suite à des fusions parcellaires, les opposant-e-s réclament la suppression de la garantie de disponibilité des terrains sur leur bien-fonds.

Proposition de réponse aux oppositions

La garantie de disponibilité des terrains en zone à bâtir s'applique aux biens-fonds libres de construction et elle vise à obliger les propriétaires à construire dans un délai donné (art. 52 LATC), afin de lutter contre la thésaurisation des terrains. En raison des mutations parcellaires effectuées par les propriétaires, certains nouveaux biens-fonds ne sont plus libres de constructions. La garantie de disponibilité des terrains en zone à bâtir n'est donc plus obligatoire sur ces parcelles.

Modifications soumises à l'examen préalable complémentaire

La garantie de disponibilité a été supprimée sur les biens-fonds suivants : n° 206, 228 et 233.

G. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Résumé des arguments des opposant-e-s et des observations

1. Affectation en zone agricole protégée et secteur superposé de protection de la nature et du paysage 17 LAT

L'opposant conteste l'affectation de sa parcelle en zone agricole protégée 16 LAT et le secteur superposé de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Il conteste également le manque de justification de cette affectation. Il argumente que son bien-fonds est bien situé, entouré de zone à bâtir et qu'il devrait être maintenu en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. Il invoque une inégalité de traitement en comparaison avec d'autres parcelles dont l'affectation en zone à bâtir n'a pas été modifiée.

2. Prise en compte de la protection de l'environnement dans le règlement

Les observations mettent en avant plusieurs points manquant dans le règlement du PACom concernant la protection de la nature. Elles mentionnent des lacunes relatives à la circulation de la petite faune, une réglementation inexistante sur la pollution lumineuse et enfin un complément nécessaire à l'article de la zone de verdure 15 LAT A en faveur de la biodiversité.

Proposition de réponse aux oppositions

1. Affectation en zone agricole protégée et secteur superposé de protection de la nature et du paysage 17 LAT C

La parcelle concernée est touchée par un biotope reporté à l'inventaire des prairies et pâturages secs (PPS) d'importance régionale (*La Cerniat ID LGéo 6500*). Afin d'assurer la conservation à long terme de ce milieu biologique, le Département (DGE-BIODIV) a demandé qu'il soit affecté à la zone agricole protégée 16 LAT (interdisant toutes constructions de bâtiment), ainsi qu'à un secteur superposé de protection de la nature et du paysage 17 LAT C. La localisation de la parcelle n'a pas d'incidence sur cette affectation.

2. Prise en compte de la protection de l'environnement dans le règlement

Les observations sur le règlement du PACom ont été jugées intéressantes par la Municipalité et ont toutes été prises en compte. Le règlement a été adapté en conséquence.

Modifications soumises à l'examen préalable complémentaire

1. L'affectation en zone agricole protégée 16 LAT et le secteur superposé de protection de la nature et du paysage 17 LAT C étant une exigence cantonale, la Municipalité a décidé de les maintenir. Le projet n'est donc pas modifié sur ce point.

2. Le règlement du PACom est modifié sur les points abordés (art. 4.5 al.3 / art. 5.8 / art. 14.1).

H. PERTES FINANCIERES ET VALEUR DES TERRAINS

Résumé des arguments des opposant-e-s

Les opposant-e-s concerné-e-s estiment que leurs terrains ont perdu de la valeur financière suite à un déclassement partiel ou total de leur bien-fonds ou suite au classement dans un secteur de restriction lié aux dangers naturels. Ils-Elles demandent une compensation financière.

Proposition de réponse aux oppositions

Selon l'art. 71 LATC, les restrictions au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire donnent droit à une juste indemnité, si elles constituent un inconvénient majeur. Est considéré comme inconvénient majeur toute restriction au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire et équivalant à une expropriation matérielle.

Les éventuelles compensations auxquelles pourrait prétendre un propriétaire suite à la perte de valeur de son terrain sont du ressort du Canton. Il s'agit d'une procédure administrative régie par la LATC (articles 71 à 73b LATC). Une demande d'indemnisation doit être faite par le propriétaire et adressée par écrit à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) compétente par délégation (art. 43a al. 1 RLAT). Le propriétaire dispose d'un délai péremptoire d'une année à partir de la date d'entrée en vigueur du nouveau PAdom (art. 73b LATC) pour la demander. Dès lors, la Municipalité encourage tout propriétaire susceptible d'être concerné par une mesure équivalente à une expropriation matérielle à formuler cette demande auprès des instances cantonales et ceci dès l'entrée en vigueur du PAdom.

Modifications soumises à l'examen préalable complémentaire

Ce thème n'a pas amené à modifier le projet.

OPPOSITION TARDIVE

La Municipalité a reçu une opposition tardive lors de la mise à l'enquête publique initiale.

Mme Nadine Lussman et M. Wouter Koedam ont formé opposition contre la modification partielle de l'affectation de leur parcelle par courrier du 3 juillet 2025. Ils ont agi largement après la fin du délai de 30 jours de mise à l'enquête publique ayant eu lieu du 4 mai au 10 juin 2022.

L'affectation de la parcelle de Mme Nadine Lussman et M. Wouter Koedam a fait l'objet d'une modification dans le cadre de l'enquête publique complémentaire I (28.10-26.11 2023). Ceux-ci ayant pu faire opposition dans ce cadre, il n'est simplement ici pas tenu compte plus en détail de leur première opposition tardive.

Il revient toutefois au Conseil communal de déclarer cette opposition du 3 juillet 2022 comme tardive et donc irrecevable.

10.OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS DE REPONSES A L'ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE DU 28.10 – 26.11.2023

Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité soumet ici au Conseil communal les propositions de réponse à chacun des arguments soulevés dans les oppositions. Chaque opposant-e recevra ainsi de la part du Département un courrier de réponse sur le-s thème-s ainsi identifié-s dans le titre des lettres J à O ci-après.

Conformément à l'article 38 al. 2 LATC, les propriétaires concernés par une modification dans l'enquête publique complémentaire du 28.10 – 26.11.2023 ont été averti par courrier recommandé le 24 octobre 2023.

L'enquête publique complémentaire a fait l'objet de 20 oppositions, parmi lesquels plusieurs opposant-e-s informent maintenir leur opposition à la première enquête publique.

Plusieurs oppositions sont considérées comme tardives ou partiellement tardives.

- L'opposition n°9 concerne deux biens-fonds qui ne sont pas modifiés par l'enquête publique complémentaire. Cette opposition est considérée comme tardive.
- L'opposition n°12 porte sur deux biens-fonds. Le premier est concerné par l'enquête publique complémentaire, mais pas le second. Cette opposition est considérée comme partiellement tardive.

A noter que les propriétaires des oppositions considérées tardives ou partiellement tardives ont été reçus par la Municipalité dans le cadre des séances de conciliation.

A noter que les opposant-e-s ayant déjà formulés des oppositions dans le cadre de l'enquête publique du 4 mai au 10 juin 2022 renvoient en grande partie à leurs arguments.

Les motifs développés dans le présent chapitre concernent uniquement les éléments nouveaux ou sur lesquels il est opportun de se concentrer.

Les opposant-e-s ont fait valoir les motifs d'opposition suivants qui seront repris sous ces lettres :

- J. INEGALITE DE TRAITEMENT : RETOUR DE CERTAINES PARCELLES A LA ZONE A BATIR
- K. INEGALITE DE TRAITEMENT : ZONE DE FAIBLE DENSITE
- L. OPPOSITION AU LEVE DE LISIERES FORESTIERES
- M. INEGALITE DE TRAITEMENT : ZONE DE VERDURE 15 LAT C
- N. AFFECTATION A LA ZONE DE VERDURE 15 LAT C
- O. GARANTIE DE LA PROPRIETE ET DROIT D'ÊTRE ENTENDU

LISTING DES OPPOSITIONS

N°	OPPOSANT-E-S	REPONSES
1	Sylviane et Eric Jaquet	L
2	Commune de Genolier	J
3	Lise de Miéville	J
4	André et Florence Mennet	M
5	Lucy Michaud Dufour	J
6	Jacqueline Pilet et Micheline Danielewicz Antonelli – retirée 18 avril 2024	--
7	Alice et Bruce Debell	J et K
8	Lisa et Jack Clemons	J et K
9	Nadia Bessire et Marie-France Purro – opposition tardive	--
10	Henriette et Luc Wermuth – maintien opposition	--
11	Nadine Lussmann et Wouter Koedam	N et O
12	Le Capital Immobilier SA – opposition partiellement tardive	N et O
13	Résidence de la Forge SA	J
14	Nicolas Marjanovic	J
15	Silvia Bono et Christiane Colella-Bono	J
16	Thomas Frankl	J et O
17	Michael Lunt	J et O
18	François Grandchamps des Raux	J
19	Alice et Thibaud Collin	J
20	Eric Marfurt	J

Résumé des arguments des opposant-e-s

Inégalité de traitement

Les opposant-e-s concerné-e-s estiment être victimes d'une inégalité de traitement car, suite à l'enquête publique, certains biens-fonds ont été reclassés en zone à bâtir, contrairement aux biens-fonds des opposant-e-s. Il-s / Elle-s accuse-nt un manque de transparence sur le choix des parcelles sélectionnées et un manque de cohérence par rapport à leur propre parcelle.

Proposition de réponse aux oppositions

Comme décrit au chapitre 7. *Procédure* du présent préavis communal, la DGTL a annoncé, entre l'enquête publique (04.05 – 10.06.2022) et l'enquête complémentaire (28.10 – 26.11.2023), un changement de pratique permettant plus de souplesse sur la gestion du surdimensionnement à l'intérieur du territoire urbanisé. Ces changements ont permis à la Municipalité de revenir en arrière sur le déclassement de certaines parcelles selon des critères précis. Les principes appliqués lors de la première enquête sont conservés. Les nouveaux principes sont les suivants :

- Principe n°1 : à l'intérieur du territoire urbanisé, seuls les vides de plus de 2'500 m² sont déclassés.
- Principe n°2 : redéfinition du territoire urbanisé et de ses franges. Si le jardin d'une parcelle situé en frange est clos, par exemple, par une haie, un cordon boisé ou un obstacle physique, le jardin est considéré comme faisant partie du territoire urbanisé. Il y est alors intégré et affecté à la zone à bâtir (zone d'habitations de très faible densité ou zone de verdure). A l'inverse, si l'espace est entièrement ouvert sur la zone agricole, il n'est pas intégré au territoire urbanisé le dézonage est confirmé.
- Principe n°3 : en frange du territoire urbanisé, les jardins adjacents à une aire forestière passent de la zone agricole à la zone de verdure 15 LAT C, nouvellement créée, dont les dispositions sont reproduites ci-dessous :

- art. 16.1 - Affectation

- al. 1 : « La zone de verdure 15 LAT C est une surface inconstructible en nature de pré, de jardin, de verger et de parc destinée à la sauvegarde des sites, au maintien de la végétation et de la biodiversité ».
- al. 2 : « Hormis des plantations d'essences indigènes, aucun aménagement ou construction n'y est autorisé ».
- al. 3 : « Les voies d'accès existantes peuvent être maintenues ».

- art. 16.2 – Degré de sensibilité au bruit : III

Ces principes, validés par la DGTL, ont été appliqués lors de l'enquête publique complémentaire (28.10 – 26.11.2023) aux biens-fonds déclassés lors de l'enquête publique (04.05 – 10.06.2022) situés au sein du territoire urbanisé ou en frange de celui-ci. La DGTL a validé ou refusé le classement de ces biens-fonds lors de l'examen préalable complémentaire. Cette mesure a permis de maintenir en zone à bâtir un certain nombre de parcelles situées au cœur de la localité. Conformément aux principes de la LAT notamment à

l'article 15 LAT et aux objectifs du PDCn, cela permet de concentrer le bâti et le développement futur de la commune à proximité de son centre, des services, de l'école et des transports publics.

Modifications soumises à l'examen préalable complémentaire II

Après l'enquête publique complémentaire du 28.10 - 26.11.2023, le propriétaire de la parcelle 423, qui avait été affectée en zone agricole, a présenté un projet d'implantation d'équipements d'utilité publique pour la création d'un EMS et soutenu par la Direction Générale de la Cohésion Sociale. L'enquête publique complémentaire II porte notamment sur le retrait de la parcelle 423 du projet de révision du plan d'affectation communal pour traiter de son affectation par un plan d'affectation distinct.

Dans ce cadre, l'affectation prévue pour la parcelle 431, directement contiguë à la parcelle 423 est passée de zone agricole à zone d'habitation de très faible densité. Ce changement est dû au fait que la surface de la parcelle 423, sortie de la révision du plan d'affectation, ne pouvait plus être additionnée à celle de la parcelle 431. Dès lors le critère relatif à la surface supérieure à 2'500m² n'était plus rempli. Il ne se justifiait ainsi pas de conserver une affectation en zone agricole sur la seule parcelle n°431. Cette modification fait l'objet de l'enquête publique complémentaire II.

K. INEGALITE DE TRAITEMENT : ZONE DE FAIBLE DENSITE

Résumé des arguments des opposant-e-s

Inégalité de traitement

Les opposant-e-s concerné-e-s par la nouvelle réglementation de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT, anciennement zone faible densité selon le PGA en vigueur (zone de tourisme et de loisirs 18 LAT selon la nomenclature actuelle) estiment être victimes d'une inégalité de traitement en comparaison aux autres biens-fonds affectés à la zone d'habitations de très faible densité 15 LAT. En effet, l'indice d'utilisation du sol (IUS) sur leurs terrains, contrairement au reste de la zone à bâtir de la commune, est restreint au plus proche du bâti existant.

Les opposant-e-s se plaignent également de la manière dont l'IUS est déterminé sur leur parcelle.

Proposition de réponse aux oppositions

Inégalité de traitement

La zone faible densité du PGA en vigueur n'autorise pas l'habitat à l'année. Elle n'est donc pas considérée comme de la zone à bâtir. Malgré cela, les Municipalités précédentes ont accepté plusieurs demandes de permis de construire qui ont pérennisés l'habitation dans ce secteur. Conformément au PDCn et à l'art. 15 LAT, une commune surdimensionnée, comme c'est le cas d'Arzier-Le Muids, ne peut créer de nouvelles zones à bâtir, tant qu'elle n'a pas densifié la zone à bâtir existante. Ainsi, il n'est pas possible d'intégrer directement ces biens-fonds à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT.

Afin de répondre aux demandes des opposant-e-s, la Municipalité, d'entente avec le Département, a pu, exceptionnellement, affecter les biens-fonds concernés à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT, à condition d'y restreindre l'IUS au bâti existant. Cette solution permet la régularisation du bâti existant, l'intégration à une zone autorisant l'habitation à l'année, ainsi que la maîtrise du sol pour les propriétaires et pour la Commune.

Manière dont le IUS est calculé

La restriction à l'IUS (indice d'utilisation du sol) a été calculée parcelle par parcelle sur la base d'un ratio entre la surface du bien-fonds en zone à bâtir (en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT) et la surface actuellement bâtie sur le terrain (surfaces dédiées au logement, chaque étage est compté). Six niveaux d'IUS ont été identifiés. Les parcelles concernées ont été regroupées dans le niveau le plus proche, de sorte à éviter que la contrainte liée à l'IUS ne rende des bâtiments existants non conformes.

Modifications soumises à l'examen préalable complémentaire II

Ce thème n'a pas amené à modifier le projet.

L. OPPOSITION AU LEVE DE LISIERE FORESTIERE

Résumé des arguments de l'opposant

Contestation du levé de lisière forestière

L'opposant estime que le levé de lisière forestière représenté sur son bien-fonds ne correspond pas à la réalité du terrain. Il demande un nouveau levé de lisière.

Proposition de réponse à l'opposition

Les oppositions concernant les levés de lisières forestières sont de compétence cantonale et sont traitées directement par le Département compétent. L'inspecteur forestier et le géomètre mandaté se sont rendus sur place et ont procédé à un nouveau levé de lisière forestière.

Modifications soumises à l'examen préalable complémentaire II

Suite au nouveau levé de lisière sur le bien-fonds n°44, le recul de la forêt a été observé. La lisière a été relevée et reportée sur le plan du PACom et l'affectation adaptée. Le nouveau levé a été soumis à un examen préalable complémentaire II des services cantonaux qui en ont validé le principe, puis déposé à l'enquête publique complémentaire II.

M. INEGALITE DE TRAITEMENT : ZONE DE VERDURE 15 LAT C

Résumé des arguments de l'opposant

Inégalité de traitement

L'opposant estime que l'espace jardin de son terrain se prête, à l'instar d'autres biens-fonds sur la commune, à l'affectation en zone de verdure 15 LAT C à la place de la zone agricole protégée 16 LAT actuelle.

Proposition de réponse à l'opposition

La zone de verdure 15 LAT C est prévue pour les biens-fonds situés à l'intérieur du territoire urbanisé et dont le jardin est adjacent à l'aire forestière 18 LAT. Conformément à la fiche d'application de la DGTL « *Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes – Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?* » les terrains situés hors du territoire urbanisé ne peuvent être affectés à de la zone à bâtir. La zone de verdure étant rattachée à l'article 15 LAT, elle est considérée comme de la zone à bâtir.

Ainsi le jardin de la parcelle concernée, situé hors du territoire urbanisé, ne peut pas être affecté à la zone de verdure 15 LAT C.

Modifications soumises à l'examen préalable complémentaire II

Ce thème n'a pas amené à modifier le projet.

N. AFFECTATION A LA ZONE DE VERDURE 15 LAT C

Résumé des arguments des opposant-e-s

Nuisance aux aménagements actuels du terrain

Les opposant-e-s estiment que l'affectation à la zone de verdure 15 LAT C de leur jardin nuit aux aménagements actuels de leur terrain et que cela rend non-conforme l'habitation existante.

Non-conformité à la NORMAT 2

Un opposant considère qu'une telle zone ne correspond pas à la Directive NORMAT 2.

Proposition de réponse aux oppositions

Nuisance aux aménagements actuels du terrain

Selon les principes édictés par la DGTL dans ses fiches d'application, les jardins des terrains qui sont adjacents à l'aire forestière doivent être déclassés en zone agricole 16 LAT, car, combinés à l'espace affecté à l'aire forestière, ils représentent un vide de plus de 2'500 m². Le jardin des opposant-e-s, concerné par cette situation, était donc affecté à la zone agricole lors de l'enquête publique (04.05 – 10.06.2022). Profitant de l'assouplissement des pratiques de la DGTL, la Municipalité a intégré ces jardins à une zone nouvellement créée spécifiquement pour les biens-fonds dans cette situation : la zone de verdure 15 LAT C. Cette zone, régie par l'art. 16 du règlement du PACom, est caractérisée par une inconstructibilité presque totale, même si elle reste de la zone à bâtir au sens de la LAT.

Contrairement à la zone agricole, qui n'autorise des constructions et aménagements qu'en lien avec l'agriculture, la zone de verdure reste ainsi de compétence communale. Elle permet donc de garder la maîtrise et l'usage du sol pour les propriétaires et pour la Commune. Cette affectation est donc à l'avantage des propriétaires.

Non-conformité à la NORMAT 2

D'une part, la NORMAT 2 est une directive d'application de la loi fédérale sur la géoinformation (LGéo, RS 510.62) qui n'a nullement pour but ou effet de limiter les communes dans leur règlement d'aménagement du territoire. D'autre part, la dénomination de la zone de verdure 15 LAT C et le régime qui y est appliqué correspondent manifestement à la NORMAT 2.

Modifications soumises à l'examen préalable complémentaire II

La Municipalité a entendu les arguments des opposant-e-s et elle a proposé de modifier le PACom, en passant le jardin du bien-fonds en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. Cette version du PACom a été soumise à l'examen préalable complémentaire II (06.09.2024).

Cette proposition a été refusée par la DGTL. Dans son rapport d'examen préalable complémentaire II, le Canton fait part que le PGA en vigueur du 31 juillet 1985 affecte la partie sud-ouest de la parcelle à l'aire forestière 18 LAT. Il précise également que les aménagements faits dans le jardin sont postérieurs à l'entrée en vigueur du PGA. Enfin, elle rappelle que le projet de révision du PACom de la Commune d'Arzier-le-Muids présente encore un surdimensionnement de sa zone à bâtir d'habitation et mixte. La DGTL en conclut qu'affecter la surface du jardin du bien-fonds n°395 en zone d'habitation de très faible densité reviendrait à créer de la zone à bâtir, ce qui n'est pas autorisé dans une commune surdimensionnée. Elle refuse donc cette variante et demande le maintien du jardin en zone de verdure

15 LAT C. La modification soumise à l'examen préalable complémentaire II (06.09.2024) n'a donc pas été soumise à l'enquête publique complémentaire II du 10.05 – 08.06.2025.

O. GARANTIE DE LA PROPRIÉTÉ ET DROIT D'ÊTRE ENTENDU

Résumé des arguments des opposant-e-s

1. Garantie de la propriété

Les opposant-e-s citent le droit à la propriété, inscrit dans l'article 26 de la Constitution fédérale. Toute restriction doit être basée sur une base légale, se justifier par un intérêt public et respecter le principe de proportionnalité. Ils et elles estiment que ce droit a été violé par le déclassement complet ou partiel de leur bien-fonds.

2. Droit d'être entendu

Les opposant-e-s jugent que les rapports selon l'article 47OAT ne donnent pas suffisamment d'explication et de justification quant aux mesures qui impactent leur terrain. Ils et elles estiment donc que le droit d'être entendu a été bafoué.

Proposition de réponse aux oppositions

1. Garantie de la propriété

Les déclassements de zones d'habitation ou mixtes en zone agricole ou en zones de verdure 15 LAT (A ou C) sont basés sur le droit fédéral, en particulier les art. 1 et 3 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (buts et principes régissant l'aménagement) et l'art. 15 relatif aux zones à bâtir, qui prévoit notamment que les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. Ils se basent également sur le droit cantonal, notamment les art. 29 et 52 al.3 LATC, ainsi que sur les mesures du plan directeur cantonal (mesure A11) et les directives du Département compétent (fiches d'application de la DGTL).

Selon la jurisprudence, la réduction de zones à bâtir surdimensionnées, expressément prévu par la révision de la LAT, relève d'un intérêt public important.

Les dézonages ont été effectués selon les directives cantonales, qui tiennent déjà compte du principe de proportionnalité en distinguant clairement les situations où les dézonages doivent être appliqués de celles où ils seraient disproportionnés (par exemple les vides de moins de 2'500 m² dans le territoire urbanisé). Conformément au principe de proportionnalité, les parcelles partiellement déclassées en zone de verdure conservent une surface suffisante en zone d'habitation pour ne pas mettre les bâtiments existants en précarité. Les parcelles déclassées en zone agricole sont des parcelles libres de construction, connectées à la zone agricole existante.

Enfin, les Services cantonaux ont analysé la conformité légale du dossier tout au long de la procédure, lors des différents examens.

Selon l'art. 71 LATC, les restrictions au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire donnent droit à une juste indemnité, si elles constituent un inconvénient majeur. Est considéré comme inconvénient majeur toute restriction au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire et équivalant à une expropriation matérielle.

Les éventuelles compensations auxquelles pourrait prétendre un propriétaire suite à la perte de valeur de son terrain sont du ressort du Canton. Il s'agit d'une procédure administrative régie par la LATC (articles 71 à 73b LATC). Une demande d'indemnisation doit être faite par le propriétaire et adressée par écrit à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) compétente par délégation (art. 43a al. 1 RLAT). Le propriétaire dispose d'un délai péremptoire d'une année à partir de la date d'entrée en vigueur du nouveau PACom (art. 73b LATC) pour la demander. Dès lors, la Municipalité encourage tout propriétaire susceptible d'être concerné par une mesure équivalente à une expropriation matérielle à formuler cette demande auprès des instances cantonales et ceci dès l'entrée en vigueur du PACom.

2. Droit d'être entendu

Les opposant-e-s ont eu accès à l'ensemble des pièces du dossier du PACom et des rendez-vous individuels à l'administration communale étaient également possibles pour tout complément d'information. Dès l'enquête publique complémentaire, les propriétaires impactés ont été averti par courrier. Les séances de conciliation ont permis d'échanger et de communiquer des informations complémentaires sur les demandes des opposant-e-s et les procès-verbaux issus de celles-ci ont pu être annotés par les opposant-e-s. Enfin, une partie des mesures d'aménagement, notamment les classements en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT, sont de compétence cantonale et reportées sur les plans du PACom à titre indicatif.

Modifications soumises à l'examen préalable complémentaire II

Ce thème n'a pas amené à modifier le projet.

OPPOSITIONS TARDIVES

La Municipalité a reçu, lors de la mise à l'enquête complémentaire, des oppositions tardives dans leur intégralité ou s'agissant de certains griefs seulement.

Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité soumet ici au Conseil communal une proposition de réponse à chacun des arguments soulevés dans lesdites oppositions tardives. Il revient au Conseil communal de déclarer ces oppositions comme tardives et donc irrecevables. Chaque opposant-e recevra ainsi de la part du Département un courrier de réponse sur les points abordés dans son opposition.

L'opposition n°9 formée le 23 novembre 2023 par Mme Nadia Bessire et Mme Marie-France Purro est considérée comme tardive. Elle concerne l'affectation de la parcelle n°202, voisine à la leur, en zone affectée à des besoins publics. Ce sujet a été traité lors de l'enquête publique ayant eu lieu du 04.05.2022 au 10.06.2022. L'affectation de la parcelle de Mme Nadia Bessire et Mme Marie-France Purro n'a pas non plus fait l'objet de modifications lors de l'enquête complémentaire. Leur opposition est dès lors jugée hors propos et tardive. Les opposantes ont été reçues en séance de conciliation le 22 février 2024.

Résumé des arguments des opposantes

Demande de précision

Les opposantes se plaignent du fait que le règlement de l'affectation de la parcelle n°202 en zone affectée à des besoins d'utilité publique 15 LAT A évoque plusieurs options (création d'une place de jeux et extension du bâtiment existant) sans donner d'indication quant au futur usage de la parcelle. Elles considèrent que cela n'est pas conforme à la définition donnée dans le projet de règlement.

Proposition de réponse à l'opposition tardive

Au vu de sa démographie, il est indispensable pour la Commune d'Arzier-Le Muids de disposer de zones affectées à des besoins publics. En l'espèce, la parcelle 202 se trouve dans une situation parfaite pour y aménager une place de jeux en plein air ou un espace de rencontres. Ainsi, l'affectation de cette parcelle est pleinement justifiée.

Le nouveau PACom colloque le bien-fonds n°202 en zone affectée à des besoins publics 15 LAT A. L'objectif communal est d'y aménager, à terme, une place de jeux en plein air ou un espace de rencontre. Cet aménagement a fait l'objet d'une enquête publique spécifique.

La Commune a étudié, à la demande des opposantes, la possibilité, la cohérence et l'efficacité de faire construire une paroi anti-bruit entre la future place de jeux ou espace de rencontre et le bien-fonds voisin appartenant aux opposantes. L'étude a conclu que seul un mur de 4 m de hauteur sur environ 25 m de long pourrait remplir ce rôle avec efficacité. Après une pesée des intérêts, la Commune a jugé cette mesure disproportionnée, d'autant que les parcelles concernées se situent au cœur du village historique. La Commune compte y instaurer un règlement d'usage, afin de limiter les nuisances pour le voisinage immédiat.

Les motifs de l'opposition du 23 novembre 2023 ont trait à l'affectation de la parcelle n°202, laquelle a été mise à l'enquête publique du 4 mai au 10 juin 2022. Cette opposition déposée lors de l'enquête publique complémentaire est donc tardive et doit être déclarée irrecevable.

L'opposition n°12 formée le 25 novembre 2023 par Le Capital Immobilier SA est considérée comme partiellement tardive. Elle porte sur l'affectation de deux parcelles distinctes. La première est en effet concernée par les modifications apportées lors de l'enquête publique complémentaire (proposition de réponse sous les lettres N et O). Ce n'est cependant pas le cas du deuxième bien-fonds n°407 cité par les opposant-es. Ces derniers ont été reçus en séance de conciliation le 26 février 2024.

Résumé des arguments des opposant-e-s

1. Reproches d'ordre formel

L'opposante fait grief à la Municipalité de ne pas avoir mentionné, dans l'avis d'enquête publique complémentaire du 27 octobre 2023, que cette dernière était limitée à certains amendements. Elle se plaint également du fait de ne pas avoir été avertie de l'ouverture de la mise à l'enquête publique initiale s'étant déroulée du 4 mai au 10 juin 2022.

2. Garantie de la propriété.

Les opposant-e-s considèrent que l'affectation de leur bien-fonds en zone agricole protégée 16 LAT et l'application du secteur superposé de protection de la nature et du paysage art. 17 LAT C serait contraire à la garantie de la propriété (art. 26 de la Constitution Fédérale), ainsi qu'aux principes de densification de la LAT. Dans ce cadre, ils reconnaissent que leur parcelle est située en frange de la zone à bâtir, mais argumentent que cette dernière serait implantée dans un contexte largement bâti au nord, sud et à l'est. Ils soulignent en outre qu'une action en constitution d'une servitude de droit de passage est pendante avec le propriétaire de la parcelle voisine.

3. Droit d'être entendu.

Les opposant-e-s considèrent que le rapport 47OAT, qui mentionne s'agissant de leur parcelle que celle-ci est « sensible d'un point de vue environnemental (ex. prairies et pâturages secs) », ne contiendrait pas suffisamment d'explications.

4. Egalité de traitement.

Les opposant-e-s estiment qu'une distinction juridique non justifiée est appliquée entre leur bien-fonds et les biens-fonds voisins.

Proposition de réponse à l'opposition tardive

1. Reproches d'ordre formel

Conformément à l'art. 38 al. 1 LATC, l'enquête publique de la révision du PACom (04.05 – 10.06.2022), ainsi que les enquêtes complémentaires qui ont suivi, ont été communiquées via un affichage au pilier public, une annonce d'enquête dans la feuille d'avis officiel (FAO) ainsi que dans un journal local. Les propriétaires touchés n'ont pas à être avisés individuellement s'il s'agit d'un plan s'appliquant à tout le territoire de la commune ou à des fractions importantes de celui-ci (art. 38 al. 2 LATC). Ce n'est que dans le cadre des enquêtes publiques complémentaires, touchant un nombre restreint de parcelles, que la Municipalité a averti les propriétaires concernés.

Il ressort des différents documents objets de l'enquête publique complémentaire du 28 octobre au 26 novembre 2023 que seuls les éléments modifiés par rapport à l'enquête publique initiale (mis en évidence en rouge ou en couleur dans le plan) sont soumis à l'enquête publique complémentaire.

Les reproches formels invoqués par l'opposante sont dès lors infondés.

2. Garantie de la propriété

La parcelle concernée est touchée par un biotope reporté à l'inventaire des prairies et pâturages secs (PPS) d'importance régionale (*La Cerniat* ID LGéo 6500). Afin d'assurer la conservation à long terme de ce milieu biologique, le Département (DGE-BIODIV) a demandé qu'il soit affecté à la zone agricole protégée 16 LAT (interdisant toutes constructions de bâtiment), ainsi qu'à un secteur superposé de protection de la nature et du paysage 17 LAT C. La localisation de la parcelle n'a pas d'incidence sur cette affectation.

Au surplus, force est de relever que le bien-fonds de l'opposante est situé hors du territoire urbanisé, en frange de la zone à bâtir, il est vide de construction, mesure 9'988 m² et est attenante à l'aire forestière. De plus l'usage du sol de la parcelle correspond à cette affectation.

Ainsi, l'affectation du bien-fonds est justifiée et correspond au traitement du reste du territoire communal.

Une éventuelle procédure sur le plan civil concernant un droit de passage n'est pas du ressort de la Municipalité et ne saurait avoir une quelconque influence sur l'adoption du nouveau PACom.

3. Droit d'être entendu

La parcelle des opposant-e-s est classée dans l'inventaire des prairies et pâturages secs d'importance régionale. Ce classement fait de ce bien-fonds un biotope à protéger.

Les documents mis à l'enquête publique sont suffisants pour permettre aux opposant-e-s de comprendre les raisons ayant menées à l'affectation de leur bien-fonds.

4. Egalité de traitement

Le traitement des affectations des parcelles à l'échelle communale s'est opéré conformément à la LAT, au PDCn, aux fiches d'application de la DGTl et selon une pesée des intérêts. Les critères de sélection de biens-fonds devant être sujet d'une mesure de dézonage ont été appliqués de sorte à respecter le principe d'égalité de traitement.

Les motifs de l'opposition du 25 novembre 2023 précités ont trait à l'affectation de la parcelle n°407, laquelle a été mise à l'enquête publique du 4 mai au 10 juin 2022. Cette partie de l'opposition déposée lors de l'enquête publique complémentaire est donc tardive et doit être déclarée irrecevable.

11.OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS DE REPONSES A L'ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE II

Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité soumet ici au Conseil communal les propositions de réponse à chacun des arguments soulevés dans les oppositions.

Les oppositions à l'enquête complémentaire II étant très spécifique à la situation de chaque opposant-e, les réponses à celles-ci sont traitées individuellement. Chaque opposant-e recevra ainsi de la part du Département un courrier de réponse.

LISTING DES OPPOSITIONS

N°	OPPOSANT-E-S
1	Henriette et Luc Wermuth
2	Lise de Mieville
3	Célien Mundler – Association Colonie protestante « La Rencontre » - opposition tardive
4	Alice et Bruce Debell
5	Tristan Piguet
6	François Grandchamp des Raux
7	Lucy Michaud Dufour
8	Thomas Frankl
9	Michael Lunt
10	Wouter Koedam et Nadine Lussman
11	Thierry et Didier Grin – opposition tardive

Opposition 1

Résumé des arguments des opposant-e-s

Maintien de l'opposition

Les opposant-e-s indiquent être satisfaits des modifications menées lors de l'enquête publique complémentaire I (28.10 – 26.11.2023). Ils expriment néanmoins le maintien de leur opposition à la première enquête publique (04.05 – 10.06.2022).

Proposition de réponse à l'opposition

La Municipalité a confirmé par courrier aux opposant-e-s la modification apportée à l'affectation de leur parcelle lors de l'enquête publique complémentaire I (28.10 – 26.11.2023) allant dans le sens de leur demande. La situation de la parcelle n'a pas été modifiée par la suite de la procédure.

Opposition 2

Résumé des arguments de l'opposante

Inégalité de traitement

L'opposante rappelle la situation de son bien-fonds : affecté à la zone village selon le PGA en vigueur (31.07.1985), d'une surface de 3'394 m², il est constitué d'un bâtiment d'habitation de 32 m² et d'un jardin de 1000 m² séparé de la zone agricole (à l'est) par un cordon boisé. Situé en périphérie de la localité de Le Muids, le bâtiment le plus proche se trouve à 35 m. Le bien-fonds a été déclassé en zone agricole dès l'enquête publique initiale (04.05 – 10.06.2022).

L'opposante se réfère au rapport 47OAT en soulignant les changements ayant eu lieu entre les enquêtes publiques. D'après elle, la modification de l'affectation de certains biens-fonds, passant en zone constructible, constituerait une violation du principe d'égalité de traitement (art. 8 al. 1 de la Constitution (fédérale) et 10 al. 1 de la Constitution vaudoise) à son encontre.

Invoquant le principe de densification (art. 3 al. 3 let. a^{bis} LAT), l'opposante estime que la collocation son bien-fonds en zone constructible devrait être privilégiée par rapport à celle de la parcelle 431.

L'opposante demande donc à ce qu'une portion de son bien-fonds (supportant le bâtiment, le jardin et les autres aménagements extérieurs) soit colloquée à la zone centrale 15 LAT et s'oppose à l'affectation du bien-fonds n°431 à la zone à bâtir.

Proposition de réponse à l'opposition

Inégalité de traitement

Le principe de l'égalité de traitement est violé lorsque, sans justification par des motifs raisonnables, des situations semblables sont traitées de manière différente ou des situations différentes sont traitées de manière semblable. Ce principe n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation et leur réglementation. En effet, il est dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de mêmes situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable.

Le bien-fonds de l'opposante est situé en frange de la zone à bâtir de la localité de Le Muids. Le PGA en vigueur (31.07.1985) en affecte un fragment d'environ 1'010 m² à la zone village, le reste de la parcelle étant affectée à la zone agricole. Le bâtiment d'habitation se situe dans la partie du bien-fonds affecté en zone agricole.

Le changement d'affectation du bien-fonds n°431 intervient selon les principes énoncés par la DGTL dans la fiche d'application « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?* ». En effet, le déclassement du bien-fonds n°431 lors de l'enquête publique (04.05 – 10.06.2022) était motivé par l'espace vide de plus de 2'500 m² que représentait son association avec le bien-fonds n°423. Celui-ci étant sorti de la révision du PACom pour être traité par un plan d'affectation spécifique, cette mesure n'a plus de raison de s'appliquer.

Les opposant-e-s ont également fait opposition à l'enquête publique (04.05 – 10.06.2022) ainsi qu'à l'enquête publique complémentaire I (28.10 – 26.11.2023) pour les mêmes motifs, les chapitre B

« *Surdimensionnement : déclassement en zone agricole et zone agricole protégée* » (point 4) et J « *Inégalité de traitement : retour de certains biens-fonds à la zone à bâtir* » du présent préavis répondent déjà au sujet de l'inégalité de traitement abordé dans cette opposition.

Opposition 4

Contexte

Le PGA en vigueur (31.07.1985) affecte la parcelle des opposant-e-s à la zone de faible densité. Celle-ci interdit le logement à l'année, interdiction non respectée par les Municipalités précédentes. De ce fait, la révision du PACom propose, dès l'enquête publique complémentaire I (28.10 - 26.11.2023) et avec l'accord du Département, d'affecter les terrains concernés à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT en contraignant toutefois l'indice de densité au plus proche du bâti existant. Cette mesure permet de régulariser l'usage actuel des bâtiments existants.

Résumé des arguments des opposant-e-s

Régularisation d'une pièce semi-enterrée

Les opposant-e-s souhaitent une explication quant au refus de la Municipalité de régulariser une pièce habitable semi-enterrée de leur bâtiment. Cette pièce de 53 m² n'a pas été prise en considération dans le calcul de l'indice de densité particulier applicable à leur parcelle.

Les opposant-e-s expriment une crainte que la non-reconnaissance de cette pièce semi-enterrée leur soit reprochée ultérieurement. Ils demandent donc à la Municipalité l'engagement de régulariser cette surface de 53m², même si elle n'est pas prise dans le calcul du CUS.

Proposition de réponse à l'opposition

Régularisation d'une pièce semi-enterrée

Le règlement soumis à l'enquête complémentaire I (28.10 – 26.11.2023), qui accompagne l'affectation des terrains concernés à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT et la contrainte de l'indice de densité du bâti existant, précise à l'article 3.4 « Constructions souterraines et constructions partiellement souterraines » alinéa 4 :

Conformément au droit cantonal, les constructions souterraines ou partiellement souterraines ne sont pas prises en considération :

- *dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments ;*
- *dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol.*

Cette réglementation n'est applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage.

De ce fait, la pièce partiellement souterraine des opposant-e-s n'entre pas en compte dans le calcul de l'indice de densité de leur bien-fonds. Elle est toutefois légale et réglementaire. Cette règle étant inscrite dans le droit cantonal et dans le règlement du PACom, le droit des propriétaires sur l'affectation et l'usage de cette pièce est garanti.

Opposition 5

Résumé des arguments des opposant-e-s

Les opposant-e-s s'opposent à la sortie du bien-fonds n°423 (*Pré de la Forge*) et à son développement par plan d'affectation spécifique. Cette opposition repose sur plusieurs arguments.

1. Atteinte au principe de gestion économe du sol

La sortie du bien-fonds n°423 et le développement d'un plan d'affectation spécifique iraient à l'encontre des principes de densification de la LAT, qui imposent une utilisation parcimonieuse du sol.

2. Absence d'intérêt public prépondérant

Les opposant-e-s estiment qu'il n'y a pas d'intérêt public justifiant l'implantation d'un EMS sur cette parcelle au détriment de son affectation à la zone agricole 16 LAT et de son usage agricole actuel. Aucune contrainte ne justifierait l'implantation d'un EMS sur cette parcelle spécifique.

3. Atteinte au paysage et à l'équilibre rural

Selon les opposant-e-s l'implantation d'un EMS sur cette parcelle altérerait significativement son identité paysagère et rurale et représenterait une atteinte à la biodiversité et au caractère agricole traditionnel du lieu.

Proposition de réponse à l'opposition

1. Atteinte au principe de gestion économe du sol

Le bien-fonds n°423 est affecté par le PGA en vigueur (31.07.1985) à la zone à occuper par plan spécial. L'exclusion de cette parcelle de la révision du PACom, ne modifie pas le précédent régime applicable. Ce bien-fonds est donc affecté à la zone à occuper par plan spécial, l'affectation à la zone agricole prévue dans le cadre de l'enquête publique initiale (04.05 – 10.06.2022) n'ayant pas été adoptée par le Conseil communal, ni par le Département.

De plus, le bien-fonds n°423 est situé au cœur du village d'Arzier-Le Muids, à proximité des transports en commun, de l'administration et des services. Son développement bâti est donc pertinent dans le sens des principes de la LAT.

2. Absence d'intérêt public prépondérant

L'implantation d'un programme d'équipements d'utilité publique a été approuvé par le Département de la cohésion sociale (DGCS), qui a marqué son intérêt pour le développement d'un centre médico-social sur ce bien-fonds. La DGCS confirme un besoin pour ce type d'infrastructure dans la région pour répondre aux besoins croissants en matière de prise en charge des aînés. C'est pourquoi, le Département a d'ores et déjà inscrit ce bien-fonds dans son programme d'investissement de modernisation des établissements médico-sociaux (PIMEMS).

3. Atteinte au paysage et à l'équilibre rural

Le développement du bien-fonds suivra la procédure légale et sera étudié afin d'intégrer les futurs bâtiments dans le contexte d'Arzier-Le Muids et selon les normes en vigueur. Une future enquête publique aura lieu. Dans ce cadre, la préservation du paysage local fera partie intégrante des réflexions à venir.

La parcelle n°423 n'est pas classée en surface d'assolement. Il n'y a donc pas d'impact sur des terres agricoles de qualité et prioritaires.

Opposition 6

Résumé des arguments de l'opposant

Inégalité de traitement

Selon l'opposant, la modification de l'affectation du bien-fonds n°431 en zone d'habitation de très faible densité renforcerait l'inégalité de traitement et l'arbitraire avec l'affectation dont a fait l'objet son propre bien-fonds.

Proposition de réponse à l'opposition

Inégalité de traitement

La parcelle de l'opposant a été affectée à la zone de verdure 15 LAT A depuis l'enquête publique (04.05 – 10.06.2022) car, conformément à la fiche d'application du Département « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?* » (version juin 2021), elle est non bâtie et mesure plus de 2'500 m² (3'323 m² selon le registre foncier), contrairement au bien-fonds n°431 qui mesure 1'007 m².

L'opposant a également fait opposition à l'enquête publique (04.05 – 10.06.2022) ainsi qu'à l'enquête publique complémentaire I (28.10 – 26.11.2023) pour les mêmes motifs, les chapitre A « *Surdimensionnement : déclassement à la zone de verdure 15 LAT A* » et J « *Inégalité de traitement : retour de certains biens-fonds à la zone à bâtir* » du présent préavis répondent déjà à ces problématiques.

Opposition 7

Résumé des arguments de l'opposante

Inégalité de traitement

L'opposante estime que l'intégration en zone à bâtir d'une nouvelle parcelle et l'exclusion de la parcelle n°423 de la révision du PAdom, ainsi que son développement par un plan d'affectation spécifique constitueraient une inégalité de traitement relativement à l'affectation de ses propres parcelles. Elle considère que les situations entre le bien-fonds n°423 et son bien-fonds n°330 seraient similaires et demanderaient un traitement commun.

L'opposante demande le retour à la zone à bâtir des biens-fonds n° 257, 330 et une affectation à la zone à bâtir du bien-fonds n°542, respectivement que leur classement en zone agricole soit abandonné.

Proposition de réponse à l'opposition

Inégalité de traitement : bien-fonds n°330

L'opposante compare le traitement réservé au bien-fonds n°423 (*Pré de la Forge*) et n°330 (PQ « *Les Viroux* »), le développement du bien-fonds n°423 étant réservé par l'adoption d'un plan d'affectation spécifique, alors que la parcelle n°330 est déclassée à la zone agricole par le PAdom.

Contrairement au futur développement du bien-fonds n°423, le PQ « *Les Viroux* » (abrogé par la révision du PAdom) était destiné au développement de logements, tandis que le bien-fonds n°423 développera un programme d'équipements d'utilité publique. La Commune d'Arzier-le-Muids est surdimensionnée en termes d'accueil en habitants. Dès lors, le déclassement de la parcelle n°330, constituant un terrain libre de construction excédant les 2'500 m² fixé par la fiche d'application du Département « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?* » (version juin 2021), est justifié.

Conformément à la mesure A11 du Plan directeur cantonal, la révision du PAdom doit également analyser les parcelles colloquées à la zone affectée à des besoins publics (15 et 18 LAT) et justifier les besoins de la conservation de cette affectation ou la création de nouvelle affectation. Le besoin du programme prévu pour le bien-fonds n°423 est justifié et validé par la Direction Général de la Cohésion Sociale (DGCS), qui l'inscrit dans le cadre du Programme d'Investissement et de Modernisation des Etablissements Medico-Social (PIMEMS).

Bien-fonds n°257

Comme expliqué au chapitre 5 « Principaux enjeux de la révision du PAdom » du présent préavis, dans la rubrique « Réduire les réserves à bâtir excédentaires pour l'utilité publique », le bien-fonds n°257 est affecté à la zone d'utilité publique par le PGA en vigueur. Cette affectation n'est pas justifiable par un besoin dans les 15 ans comme demandé par la mesure A11 du Plan directeur cantonal. La parcelle est donc affectée à la zone agricole 16 LAT dans le cadre de la révision du PAdom.

Bien-fonds n°542

Le bien-fonds n°542 est affecté par le PGA en vigueur à la zone intermédiaire. Cette ancienne zone est rendue caduque par la législation actuelle depuis la votation de la LAT et l'introduction de la LATC. Cette zone est aujourd'hui légalement assimilée à la zone agricole 16 LAT. Cette parcelle, à usage agricole, libre de construction, hors du territoire urbanisé et mesurant 20'014 m² ne pourrait être affectée à la zone à bâtir.

Opposition 8 et 9

Résumé des arguments des opposant-e-s

Inégalité de traitement

Les opposant-e-s informent la Municipalité du maintien de leurs oppositions respectives.

Proposition de réponse aux oppositions

Référence est faite aux paragraphes topiques relatifs aux oppositions concernées.

Opposition 10

Contexte

Lors de l'enquête publique (04.05 – 10.06.2022) et sur la demande du Département, les jardins adjacents à l'aire forestière et dont les biens-fonds présentent des réserves à bâtir identifiées par l'outil informatique cantonal (MADR), ont été affectés à la zone agricole 16 LAT, conformément à la fiche d'application cantonale « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?* » (version juin 2021). Suite à plusieurs oppositions, la Municipalité a décidé de créer une zone centrale 15 LAT C, non constructible, mais donnant des marges de manœuvre plus souples aux propriétaires.

Comme décrit au point N « Affectation à la zone de verdure 15 LAT C » dans le chapitre « Modifications soumises à l'examen préalable complémentaire II » du présent préavis, le passage du jardin de la parcelle des opposant-e-s à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT a été soumis à l'examen préalable complémentaire II des services cantonaux (06.09.2024). Cette modification a été refusée par le Département.

Résumé des arguments des opposant-e-s

1. Violation du principe d'égalité de traitement (art. 8 al. 1 de la Constitution fédérale)

Les opposant-e-s estiment ne pas avoir eu suffisamment d'informations quant au classement d'une partie de leur terrain en zone de verdure 15 LAT C, en particulier s'agissant de la surface touchée par cette mesure, ni accès aux critères qui ont motivés la Municipalité à décider de cette affectation.

Dans ce cadre, les opposant-e-s considèrent que le choix d'affecter une portion de leur parcelle en zone de verdure 15 LAT C aurait été fait de manière aléatoire et injustifiée. Les opposant-e-s reprochent à la Municipalité d'avoir uniquement été guidée par la prise de position de la DGTL.

2. Violation du principe de proportionnalité (art. 5 al. 1 de la Constitution fédérale)

Les opposant-e-s estiment que l'impact de cette mesure sur le surdimensionnement communal disproportionné pour les propriétaires. Ils jugent qu'une pesée des intérêts publics / privés doit conclure à l'affectation de l'entièreté de leur terrain à la zone d'habitation de très faible densité.

3. Violation de la garantie de la propriété (art. 26 al. 1 de la Constitution fédérale)

Les opposant-e-s estiment qu'un déclassement de leur terrain en zone de verdure 15 LAT C représenterait une atteinte non justifiée à la garantie de propriété, constitutive d'une expropriation matérielle. Ils demandent donc une indemnité, si l'affectation à la zone de verdure 15 LAT C devait être confirmée.

4. Violation de l'IUS applicable

D'après les opposant-e-s, en appliquant un IUS de 0.25 sur la part de terrain constructible donnée par le PGA en vigueur (1'360 m²), on obtiendrait une surface brute de plancher maximum de 340 m². Ils indiquent que leur maison se compose de la manière suivante : 120m² Rez, 120 m² étage, 80 m² combles, soit un total de 320 m² sans le sous-sol. Suite à la mesure de dézonage partiel de leur terrain par la révision du PACom, les opposants estiment que la part du terrain constructible s'élève désormais à 993 m² donnant des droits à bâtir de 248 m². Ainsi sous l'angle de l'IUS applicable, la révision du PACom mettrait leur bâtiment dans une situation illicite.

Proposition de réponse à l'opposition

1. Violation du principe d'égalité de traitement (art. 8 al. 1 de la Constitution fédérale)

L'identification des parcelles concernées par cette mesure se base sur plusieurs critères : les parcelles dont les jardins sont adjacents à l'aire forestière (formant ainsi un vide de plus de 2'500 m²), qui présentent des réserves en zone à bâtir et dont la modification de l'affectation ne met pas les bâtiments existants en non-conformité. L'entier des critères susnommés doivent être remplis pour que la parcelle soit concernée.

La parcelle des opposants, tout comme les autres parcelles identifiées, remplis les trois critères, une surface d'environ 360 m² du jardin est donc affectée à la zone de verdure 15 LAT C. La surface, non comprise dans l'aire forestière, restant en zone à bâtir mesure environ 963 m².

2. Violation du principe de proportionnalité (art. 5 al. 1 de la Constitution fédérale)

Point développé au chapitre O « Garantie de la propriété et droit d'être entendu » du présent préavis.

3. Violation de la garantie de la propriété (art. 26 al. 1 de la Constitution fédérale)

Selon l'art. 71 LATC, les restrictions au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire donnent droit à une juste indemnité, si elles constituent un inconvénient majeur. Est considéré comme inconvénient majeur toute restriction au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire et équivalant à une expropriation matérielle.

Les éventuelles compensations auxquelles pourrait prétendre un propriétaire suite à la perte de valeur de son terrain sont du ressort du Canton. Il s'agit d'une procédure administrative régie par la LATC (articles 71 à 73b LATC). Une demande d'indemnisation doit être faite par le propriétaire et adressée par écrit à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) compétente par délégation (art. 43a al. 1 RLAT). Le propriétaire dispose d'un délai préemptoire d'une année à partir de la date d'entrée en vigueur du nouveau PACom (art. 73b LATC) pour la demander. Dès lors, la Municipalité encourage tout propriétaire susceptible d'être concerné par une mesure équivalente à une expropriation matérielle à formuler cette demande auprès des instances cantonales et ceci dès l'entrée en vigueur du PACom.

4. Violation de l'IUS applicable

La surface en zone de verdure 15 LAT C, soustraite à la zone d'habitation de très faible densité dans le calcul des droits à bâtir de la parcelle, met en non-conformité l'habitation existante. Le passage du jardin de la parcelle des opposant-e-s à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT a été soumis à l'examen préalable complémentaire II des services cantonaux (06.09.2024), qui a refusé cette modification.

Comme la partie de la parcelle en cause est colloquée depuis 1985 en forêt, un permis délivré en 2005 pour l'aménagement des combles n'aurait pas dû l'être puisqu'à cette époque les droits à bâtir étaient déjà utilisés. Dans ces conditions, le passage en zone de faible densité reviendrait à créer une nouvelle zone à bâtir, ce qui contreviendrait au but de réduction du surdimensionnement. Une affectation en zone de verdure paraît la solution conforme à l'utilisation actuelle de la parcelle et conforme aux intérêts publics susmentionnés.

Le bâtiment existant est au bénéfice de la garantie de la situation acquise (art. 80 LATC), y compris pour les travaux réalisés en 2005.

OPPOSITIONS TARDIVES

La Municipalité a reçu, lors de la mise à l'enquête complémentaire II, des oppositions qui étaient tardives.

Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité soumet ici au Conseil communal une proposition de réponse aux arguments soulevés dans lesdites oppositions tardives. Bien que largement hors délai, il revient au Conseil communal de déclarer ces oppositions comme tardives et donc irrecevables.

Chaque opposant-e recevra ainsi de la part du Département un courrier de réponse sur les points abordés dans son opposition.

Opposition 3

Résumé des arguments des opposant-e-s

Affectation à la zone de verdure 15 LAT C

Les opposant-e-s font grief à la Municipalité d'avoir scindé la portion non construite de leur parcelle en deux zones distinctes, à savoir en zone de verdure 15 LAT A et en zone de verdure 15 LAT C.

Afin de pouvoir adapter leurs installations utilisées dans un cadre associatif (buts de foot, déplacement de bancs, réorganisation de l'aire de jeux) et considérant l'affectation en zone de verdure 15 LAT C comme trop restrictive, les opposant-e-s demandent à ce que l'intégralité de la portion non construite de leur parcelle soit affectée en zone de verdure 15 LAT A.

Proposition de réponse à l'opposition tardive

Affectation à la zone de verdure 15 LAT C

Lors de l'enquête publique (04.05 – 10.06.2022) le bien-fonds des opposants était affecté à la zone de tourisme et loisirs 15 LAT (bâtiment et environs immédiats), à la zone de verdure 15 LAT A (terrain de sport et circulation) et à la zone agricole 16 LAT. Ces affectations étaient motivées par les principes contenus dans les fiches d'application de la DGTL relativement au déclassement à la zone agricole des surfaces libres de construction de plus de 2'500 m².

Suite à l'introduction, lors de l'enquête complémentaire I (28.10 – 26.11.2023), de la zone de verdure 15 LAT C, la Municipalité a trouvé pertinent d'en faire profiter également le bien-fonds des opposants en lieu et place de la zone agricole 16 LAT. La zone de verdure 15 LAT C, bien qu'inconstructible, donne une marge de manœuvre plus large aux propriétaires. Afin d'englober également l'aire de jeu à l'est du bâtiment et de faire correspondre la zone de verdure 15 LAT A à l'usage effectif du sol, un remaniement de sa géométrie a également eu lieu.

Cette modification est validée par le Département dans son rapport d'examen préalable du 30 juin 2023.

Le grief dont se prévalent les opposant-e-s, à savoir l'affectation d'une partie de leur bien-fonds en zone de verdure 15 LAT C, relève ainsi des éléments ayant fait l'objet de l'enquête publique complémentaire I (28.10-26.11.2023). Leur opposition déposée le 3 juin 2025 lors de l'enquête publique complémentaire II est donc tardive et doit donc être déclarée irrecevable.

Opposition 11

Résumé des arguments des opposant-e-s

1. Demande de restitution du délai pour former opposition.

Les opposant-e-s, habitant en dehors de la commune d'Arzier-Le Muids, estiment ne pas avoir eu de source d'information leur permettant de prendre connaissance du projet de révision du PACom et de l'entrée en vigueur de la zone réservée communale. Ils demandent donc une restitution du délai pour former opposition en profitant de l'enquête publique complémentaire II (10.05 – 08.06.2025).

2. Maintien en zone à bâtir.

Les opposant-e-s demandent le maintien de leur parcelle en zone à bâtir. Ils estiment que celle-ci se situe dans un secteur entièrement construit et que son déclassement, en plus de créer une brèche dans la zone à bâtir, irait à l'encontre des principes de densification de la LAT.

Proposition de réponse à l'opposition

1. Demande de restitution du délai pour former opposition

Conformément à l'art. 38 al.1 LATC, l'entrée en vigueur de la zone réservée communale (10.01.2022) et l'enquête publique de la révision du PACom (04.05 – 10.06.2022), ainsi que les enquêtes complémentaires qui ont suivi, ont été communiquées via un affichage au pilier public, une annonce d'enquête dans la feuille d'avis officiel vaud (FAO) ainsi que dans un journal local.

Les propriétaires touchés n'ont pas à être avisés individuellement s'il s'agit d'un plan s'appliquant à tout le territoire de la commune ou à des fractions importantes de celui-ci (art. 38 al. 2 LATC). Ce n'est que dans le cadre des enquêtes publiques complémentaires, touchant un nombre restreint de parcelles, que la Municipalité a averti les propriétaires concernés.

L'enquête publique de la révision du PACom et l'instauration de la zone réservée communale s'appliquant à l'entier du territoire ou à une importante fraction de celui-ci, la Municipalité n'avait pas l'obligation d'avertir individuellement chaque propriétaire (art. 38 al. 2 LATC). Le protocole prévu par la loi cantonale a donc été respecté.

L'affectation du bien-fonds des propriétaires à la zone agricole ressort de l'enquête publique initiale (04.05 – 10.06.2022). Dans ce cadre, aucune opposition n'a été formulée contre cette mesure. Les enquêtes complémentaires suivantes ne concernent donc pas cette parcelle.

Il n'existe donc aucun motif justifiant le délai d'opposition. L'opposition du 15 mai 2025 déposée au cours de l'enquête complémentaire II (10.05-08.06.2025) est donc tardive et doit être déclarée irrecevable.

2. Maintient en zone à bâtir

La parcelle concernée est vide de construction. Elle se situe hors du territoire urbanisé, en frange de la zone à bâtir et est contiguë à une parcelle affectée à la zone agricole, sans séparation physique avec celle-ci formant ensemble un vide de plus de 2'500 m². Conformément aux directives cantonales (fiches d'application de la DGTL) et à la mesure A11 du Plan directeur cantonal, l'affectation du bien-fonds à la zone agricole est justifiée et correspond au traitement du reste du territoire communal.

12. CONCLUSIONS

En conclusion, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL GENERAL D'ARZIER-LE MUIDS

- vu le préavis municipal n° 13/2025 relatif au Plan d'affectation communal et règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. de lever les oppositions formulées à l'encontre du PACom et de son règlement lors de l'enquête publique du 4 mai au 10 juin 2022 ;
2. de lever les oppositions formulées à l'encontre du PACom et de son règlement lors de l'enquête publique complémentaire du 28 octobre au 26 novembre 2023 ;
3. de lever les oppositions formulées à l'encontre du PACom et de son règlement lors de l'enquête publique II du 10 mai 2025 au 08 juin 2025 ;
4. de déclarer irrecevable l'opposition de Nadine Lussman et Wouter Koedam du 3 juillet 2022, qui aurait dû être formée dans le cadre de l'enquête publique s'étant déroulée du 4 mai au 10 juin 2022 ;
5. de déclarer irrecevable l'opposition de Nadia Bessire et Marie-France Purro du 23 novembre 2023, qui aurait dû être formée dans le cadre de l'enquête publique s'étant déroulée du 4 mai au 10 juin 2022 ;
6. de déclarer irrecevable les griefs de l'opposition de Le Capital Immobilier SA du 25 novembre 2023 relatifs à l'affectation de la parcelle n°407, qui auraient dû être soulevés dans le cadre de l'enquête publique s'étant déroulée du 4 mai au 10 juin 2022 ;
7. de déclarer irrecevable l'opposition de Célien Mundler – Association La Colonie protestante « La Rencontre » - du 3 juin 2025 qui aurait dû être formée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire I s'étant déroulée du 28 octobre au 26 novembre 2023 ;
8. de refuser la restitution du délai d'opposition et de déclarer irrecevable l'opposition de MM. Grin du 15 mai 2025, qui aurait dû être formée dans le cadre de l'enquête publique s'étant déroulée du 4 mai au 10 juin 2022 ;
9. d'adopter les propositions de réponse à envoyer aux opposants ;
10. d'adopter le dossier du PACom et son règlement tels que déposés à l'enquête publique puis modifiés et resoumis à enquêtes publiques complémentaires (I et II) ;
11. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 3 septembre 2025, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.


La Syndique
Louise Schweizer




Le Secrétaire
Quentin Pommaz

Annexes :

- le plan d'affectation du sol de la commune (échelle 1:10'000) ;
- le plan d'affectation du sol de la localité d'Arzier-Le Muids (échelle 1:2'500) ;
- le règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions (RPA) ;
- le rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire et ses annexes, ainsi que les rapports d'aménagement complémentaires.