

5a

# CHAUDET BOVAY WYLER MUSTAKI & ASSOCIÉS

AVOCATS AU BARREAU

REÇU 10 MAI 2021

FRANÇOIS CHAUDET  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
PROFESSEUR HONORAIRE  
À L'UNIVERSITÉ

BENOÎT BOVAY  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ  
SPÉCIALISTE EN DROIT DE  
L'ARCHITECTURE ET DE L'AMÉNAGEMENT

RÉMY WYLER  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ  
SPÉCIALISTE EN DROIT DU TRAVAIL

GUY MUSTAKI  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ

PETER SCHAUFELBERGER  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
SPÉCIALISTE EN DROIT DE SÉQUESTRATION

JÉRÔME GUEN  
AVOCAT AU BARREAU  
S.L.M. TAX  
CABINET COMPTABLE MATHELIEN  
CHARGÉ DE SOUS-RENTES SAUSANNE

BORIS HEINZER  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
SPÉCIALISTE EN DROIT DU TRAVAIL

FLOBIAN CHAUDET  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
SPÉCIALISTE EN DROIT DE LA FAMILLE

ALINE BONARD  
AVOCATE AU BARREAU  
SPÉCIALISTE EN DROIT DU TRAVAIL

THIBAUT BLANCHARD  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
SPÉCIALISTE EN DROIT DE  
L'ARCHITECTURE ET DE L'AMÉNAGEMENT  
CHARGÉ DE SOUS-RENTES À L'UNIVERSITÉ

DAVID REGAMEY  
AVOCAT AU BARREAU  
D.M. DROIT EUROPÉEN  
ET INTERNATIONAL ÉCONOMIQUE  
SPÉCIALISTE EN DROIT DES SUCCESSIONS

MARIE-THÉRÈSE GUIGNARD  
AVOCATE AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
SPÉCIALISTE EN DROIT DU TRAVAIL

FÉRYEL KILANI  
AVOCATE AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
BRIEFING SOCIOLOGIQUES ET INGENIERIE  
DE L'ENVIRONNEMENT (EPFL)

CHRISTOPHE PERRIN  
AVOCAT AU BARREAU

AURÉLIEN WIEDLER  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT

LIA MEYER  
AVOCATE AU BARREAU

MAXIME DOLIVO  
AVOCAT STAGUAIRE

ANNICK BOSSIER  
AVOCATE STAGUAIRE

ROMAIN VENARD  
AVOCAT STAGUAIRE

CONSTANCE HALFON  
AVOCATE STAGUAIRE

SACHA ELKAIM  
AVOCAT STAGUAIRE

## Recommandé

Municipalité de Vufflens-le-Château  
Maison de Commune  
Place du Village 2  
1134 Vufflens-le-Château

Lausanne, le 7 mai 2021  
Notre réf.: 25'536/BB/FK/ck

## Plan d'affectation communal et règlementation – enquête publique

Monsieur le Syndic,  
Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant au nom de Mme Micheline Courvoisier, je forme **opposition** au plan d'affectation communal et à son règlement soumis à l'enquête publique du 9 avril au 9 mai 2021.

Ma mandante est propriétaire des parcelles nos 280, 282 et 553. Elles résultent d'un fractionnement qui a généré d'autres constructions voisines. Il s'agit d'un quartier de villas situées entre la voie ferrée du BAM et la route du Village au lieu-dit *Au Carrolet*. Les parcelles nos 280 et 282 sont certes séparées, mais constituent un tout puisqu'il s'agit des abords de la villa occupée par mes mandants avec les constructions annexes et voies de circulation nécessaires. Selon le règlement communal soumis à l'enquête publique, de façon peu claire sur certaines notions ("*construites*") et trop restrictive sur la durée (10 ans au lieu de 12 ans) (art. 1.6), vous prévoyez d'exiger des propriétaires d'un certain nombre de terrains situés dans les zones d'habitation de très faible densité A et B (les parcelles nos 282 et 553 sont dans la zone de très faible densité B) une construction dans un délai de dix ans, à défaut de quoi une taxation progressive serait prononcée à l'encontre des propriétaires.

Si on peut comprendre de façon générale les objectifs tendant à rendre disponibles les terrains en zone à bâtir, il convient cependant que cela ne soit pas au détriment de l'organisation de propriétés déjà bâties et de la situation effective sur place.

Comme l'a relevé la DGTL dans son examen préalable du 2 février 2021 (p. 5), toutes les parcelles situées en zone à bâtir sur sol communal et non encore construites ne sont pas frappées par cette obligation résultant de l'art. 15 LAT (cf. aussi rapport 47 OAT, p. 6). Il y a par ailleurs une inégalité de traitement peu compréhensible.

A tout le moins, cette exigence devrait être supprimée concernant la parcelle no 282 qui assure le dégagement de la parcelle no 280 déjà bâtie et pourrait être reliée à celle-ci. Les restrictions respecteraient mieux le principe de proportionnalité que doit respecter toute atteinte à la propriété privée.

Ma mandante est prête à en discuter avec vous lors de la séance de conciliation prévue par la loi. A cet effet, vous voudrez bien prendre contact avec mon secrétariat au préalable pour vous assurer de ma disponibilité puisque je l'accompagnerai.

Tous autres moyens sont réservés.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments très distingués.

  
Benoît Bovay, av.





**Révision du plan d'affectation communal**  
**Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition**  
**formée par Mme Micheline Courvoisier**

**Introduction :**

Par courrier recommandé du 7 mai 2021, soit durant le délai d'enquête, Mme Micheline Courvoisier, représentée par Me Benoît Bovay, a formé opposition au projet de révision du plan d'affectation communal concernant les mesures de planifications retenues sur la parcelle 282. L'opposante estime que l'obligation de construire dans un délai de 10 ans (art. 1.6 RPA) ne devrait pas être imposée à la parcelle 282.

Cette opposition concerne les points résumés ci-dessous, auxquels la Municipalité propose de répondre de la manière suivante :

**Généralités :**

*La disponibilité des terrains constructibles vise principalement à éviter la thésaurisation du sol, en s'assurant que les propriétaires aient la volonté de construire. Elle permet également d'éviter la création de réserves difficilement mobilisables en zone à bâtir et d'assurer ainsi à la Commune une plus grande maîtrise de son développement.*

*En application de l'art. 15a LAT, les Cantons et les Communes doivent prendre les mesures nécessaires pour que leurs zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, ce qui signifie notamment que les zones à bâtir doivent être mobilisées d'ici à l'horizon de planification.*

*La LATC (révisée en 2018) introduit des « mesures favorisant et garantissant la disponibilité des terrains à bâtir ». En particulier, l'art. 52. LATC met différents outils à disposition des communes pour assurer la disponibilité des terrains. La Commune de Vufflens-le-Château a choisi d'assurer la disponibilité des terrains au moyen d'une « obligation de construire (art. 52 al. 2 let. b LATC). Cette option requiert de fixer un délai d'obligation de construire (entre 7 et 12 ans) dans le règlement du plan d'affectation communal.*

*En accord avec la législation fédérale et cantonale, pour garantir la disponibilité des terrains à bâtir la Commune de Vufflens-le-Château a mis en place des dispositions réglementaires qui prévoient un délai de construction de 10 ans, au-delà duquel des sanctions sous la forme de mesures fiscales s'appliquent, conformément à l'article 52 LATC. Ces dispositions sont détaillées à l'art. 1.6 du RPA.*

*Conformément aux directives cantonales en la matière, l'exigence de garantir la disponibilité des terrains s'applique à tous les terrains qui ont vocation à être construits. Seules les parcelles déjà bâties ou partiellement bâties ne sont pas concernées par la garantie de la disponibilité. Les parcelles touchées par cette mesure sont spécifiquement identifiées sur le plan du PA. Il s'agit des parcelles suivantes : 5, 274, 282, 546, 550 et 553.*

*Au surplus, assurer la disponibilité des terrains à bâtir fait partie intégrante de la stratégie globale de redimensionnement mise en place par la Commune. Celle-ci se base sur les principes en la matière édictés par la DGTL à savoir :*

- 1. Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole.*
- 2. Dans les petites zones à bâtir, commencer par dézoner les espaces non bâtis. Analyser s'il est pertinent ou non de maintenir les constructions en zone à bâtir.*

3. *Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> situés au milieu du bâti.*
4. *Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend, afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de redimensionnement. Les secteurs considérés par de telles mesures doivent bénéficier de qualités paysagères et patrimoniales définies.*
5. *Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.*

### **1. Délai de 10 ans**

L'opposante regrette qu'un délai de 10 ans soit imposé (au lieu de 12 ans).

#### **Réponse :**

*La LATC (art.52) laisse à la Commune le choix d'imposer un délai entre 7 à 12 ans. La Municipalité a jugé raisonnable et équilibré d'imposer un délai à 10 ans.*

### **2. Définition du terme « construit »**

L'opposante regrette l'utilisation des termes « construites » et « bâties » à l'art 1.6 du RPA, qui sont jugés imprécis. Selon l'opposante, ils ne permettent pas de définir précisément à partir de quel moment le propriétaire est taxé et à partir de quel moment la taxation cesse d'être exigible.

#### **Réponse :**

*Le règlement communal reprend les notions de parcelles « non-bâties » et « construites » qui sont mentionnées dans la LATC (art. 52). Le moment à partir duquel la taxation cesse d'être exigible est précisé dans la LATC à l'art. 52 al.9 : « La taxe cesse d'être exigible dès le premier jour de l'enquête publique du projet ». Il n'y donc aucune nécessité de préciser dans le RPA un élément prescrit par une loi cantonale.*

*L'interprétation de la DGTL est de considérer comme « non-bâties » ou « non-construites » les parcelles sur lesquelles, il n'y a pas de construction érigée. Ce terme est bien entendu sujet à interprétation, dans le plan d'affectation les parcelles qui n'accueillent pas d'habitation et pourraient potentiellement accueillir une construction habitable sont considérées comme non-bâties.*

### **3. Les parcelle 282 et 280 constituent un ensemble**

Les parcelles 282 (non-bâtie) et 280 (bâtie) constitue un ensemble. La disponibilité ne devrait donc pas s'appliquer à la parcelle 282.

#### **Réponse :**

*Selon les directives de la DGTL, seules les parcelles déjà bâties ou partiellement bâties peuvent se soustraire à l'obligation de garantir la disponibilité. La parcelle 282 n'accueille actuellement qu'un cabanon d'une surface inférieur à 20m<sup>2</sup>. Cette construction ne suffit pas pour considérer la parcelle comme étant partiellement bâtie.*

*La disponibilité doit s'appliquer à toutes les parcelles non-bâties indépendamment du lien qu'elles entretiennent avec les parcelles voisines. Les directives en la matière ne laissent pas de marge de manœuvre sur ce point. La considération de ces deux parcelles comme un ensemble demeurent quoi qu'il en soit sujet à interprétation. En l'occurrence, on peut se demander pourquoi ces deux parcelles ont été fractionnées par le passé s'il s'agit d'un seul et même ensemble.*

*Concernant la parcelle 282, la seule alternative à une obligation de construire serait de la rendre inconstructible au moyen d'un dézonage. Etant donné la situation de la parcelle (au sein du territoire urbanisé) et l'absence de caractéristiques particulières nécessitant de préserver cette parcelle non-bâtie (protection de la nature ou du patrimoine notamment), la Commune n'a pas jugé cette option pertinente.*

#### **4. Inégalité de traitement**

L'opposante relève en s'appuyant sur l'examen préalable de la DGTL du 2 février 2021, que toutes les parcelles situées en zones à bâtir sur le sol communal et non construites ne sont pas frappées par cette obligation. Il y a sur ce point une inégalité de traitement « peu compréhensible ».

##### **Réponse :**

*Dans son examen du 2 février 2021. La DGTL mentionne premièrement que le PACom traite de manière adéquate de la disponibilité des terrains à bâtir. Elle demande néanmoins de vérifier si la disponibilité ne devrait pas également être introduite pour les parcelles 5, 29 et 30. Après vérification, la disponibilité a été ajoutée sur la parcelle 5. Concernant les parcelles 29 et 30, celles-ci s'avèrent inconstructibles et ne sont donc pas concernées par la disponibilité.*

*Au regard de ces éléments l'égalité de traitement est garantie. Toutes les parcelles présentant une situation similaire à la parcelle 282 sont traitées de manière similaire. Dans tous les cas, en matière d'aménagement du territoire, le principe d'égalité de traitement a une portée limitée. Chaque situation étant sensiblement différente.*

##### **Conclusion :**

Pour ces motifs, l'opposition formée par Mme Micheline Courvoisier à l'encontre des mesures prises sur la parcelle 282 est levée.

La Municipalité



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

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

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

Gloria CAPT  
Docteur en droit

Cléa BOUCHAT  
Docteur en droit

Claudia COUTO  
Master en droit

Sylvain TSCHEULIN  
Master en droit

David TRAJILOVIC  
Master en droit international  
et européen

Avocats au barreau OAV-FSA

Vincent BAYS  
Master en droit

Avocat-stagiaire

Sc

REQU 10 MAI 2021

**RECOMMANDE**

Commune de Vufflens-le-Château  
Place du Village 2  
1134 Vufflens-le-Château

Lausanne, le 7 mai 2021/tv

**Commune de Vufflens-le-Château - Révision du plan d'affectation et de  
différents autres documents, abrogations de plans et règlements -  
Enquête du 9 avril au 9 mai 2021—Opposition**

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux,

Je vous informe être consulté par Jacques de Saussure et Philippe de Saussure,  
propriétaires à Vufflens-le-Château, qui m'ont consulté dans le cadre de la mise à  
l'enquête de votre nouveau PACom.

Par la présente, je forme opposition contre les différents documents mis à  
l'enquête publique.

A l'appui de la présente, j'expose ce qui suit :

1. La révision proposée tend à adapter la réglementation actuelle,  
découlant du plan des zones adopté le 23 octobre 1985 et révisé le 11 janvier  
1995, aux dernières modifications de la LAT et du Plan directeur cantonal.

La principale adaptation tient à la mise en conformité à la mesure A11 du plan  
directeur, s'agissant du dimensionnement des zones à bâtir.

A cet égard, le Rapport 47 OAT constate un surdimensionnement de 248  
habitants, lequel serait réduit à 197 habitants après la révision proposée, ce

Rue de Bourg 20  
CP 6711  
CH-1002 Lausanne

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

Secrétariat de Me Favre :  
+41 (0)21.613.08.04

Membre du réseau Eurojuris  
www.eurojuris.net

www.leximmo.ch  
me.favre@leximmo.ch

dernier chiffre étant considéré comme incompressible tant par votre Municipalité que par les instances cantonales (examen préalable, ch. 2.2.1 p. 5).

2. Les opposants que je représente seraient touchés par les mesures envisagées sur leur parcelle RF 211, actuellement sise en zone de villa B et artisanale.

Cette parcelle se trouve entre plusieurs parcelles bâties (RF 1, 59 et 57). D'une surface de 3'480m, elle ne se prête pas à un usage agricole. Elle est directement accessible par le chemin du Crêt des Pierres et elle est complètement équipée. Elle bénéficie d'une bonne desserte en transports publics, étant située à 500m seulement de l'arrêt du BAM (7 minutes à pieds).

Sa collocation en zone à bâtir est donc parfaitement logique et complète un secteur déjà largement bâti, proche du centre du village.

Si cette parcelle n'a pas encore été développée à ce jour, ce n'est pas faute de projets et les opposants sont prêts à s'engager à construire dans un délai raisonnable tel que l'envisage le dispositif mis en place à l'art. 1.6 du projet de règlement.

A cet égard l'art. 47 OAT justifie le maintien de plusieurs parcelles non bâties en zone à bâtir en expliquant que les mesures prises pour garantir la disponibilité des réserves constructibles justifie de maintenir ces réserves en zone à bâtir dès lors qu'elles se trouvent à l'intérieur du territoire urbanisé (Rapport 47 OAT p. 17).

Le même rapport considère toutefois que la parcelle 211, avec quelques autres parcelles, seraient situées à l'extérieur du territoire urbanisé. Le schéma d'identification proposé en p. 15 du Rapport 47 OAT est toutefois incompréhensible d'un point de vue urbanistique. La brèche que créerait le passage de la parcelle 211 en totalité hors de la zone à bâtir est contraire à l'objectif de la LAT de créer un milieu bâti compact et de densifier les centres. Une telle brèche n'est pas justifiée ni justifiable et créerait une « dent » dans la zone à bâtir ce qui, une fois de plus, n'est ni conforme à la loi ni justifié en opportunité.

Pour toutes ces raisons, les opposants demandent le maintien de leur parcelle 211 en zone à bâtir, ce qui n'aura d'ailleurs qu'un impact très limité sur le surdimensionnement incompressible dont Communes et Canton admettent qu'il est conforme au plan directeur cantonal et qu'une réduction de 20% est suffisante, ce dont on prend acte, tout en demandant que le même raisonnement puisse se faire pour la surcapacité entraînée par le maintien de la parcelle RF 211 en zone à bâtir.

3. Une seconde parcelle est visée par un dézonage, à savoir la parcelle RF 45 actuellement en zone de l'Ancien Village, d'une surface de 683m<sup>2</sup>. Celle-ci se trouve dans une situation encore plus centrale puisque située à quelques dizaines de mètres seulement de l'arrêt du BAM.

A l'origine, la parcelle accueillait un hangar agricole qui a été détruit par le père des opposants, lorsque celui-ci a racheté la parcelle et l'a planté en vigne.

Vu ce qui précède, les opposants pourraient admettre un déclassement, tout en réservant leurs droits quant à la perte de valeur qui devrait être indemnisée au titre de l'expropriation matérielle, à condition qu'ils obtiennent satisfaction pour la parcelle RF 211.

\* \* \*

Une séance de conciliation est expressément requise.

Le soussigné ayant été consulté à quelques jours seulement de l'échéance du délai d'enquête, on se réserve de compléter la présente opposition sur d'autres points du règlement et des documents mis à l'enquête publique, lesquels n'ont pas encore pu être complètement examinés.

En vous remerciant de prendre note de la présente opposition et de mon mandat, je vous prie de croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

  
Marc Etienne Favre, av.



Le/La/Les soussigné(e)s

Jacques et Philippe de Saussure, à Vufflens-le-Château

déclare(nt) donner mandat à titre individuel et en nom propre à Me Marc-Etienne Favre, avocat, Membre OAV/FSA, aux fins de le/la/les représenter et d'agir en son/leur nom dans le cadre de la révision du PACom de Vufflens-le-Château.

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

Sous sa responsabilité, le mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude.

Le/la soussigné(e) déclare élire / ~~ne pas élire~~ (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.

Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et déboursés (cf. explications sur les honoraires au verso). Le/la soussigné(e) cède par ailleurs au mandataire toute créance en dépens qu'il pourrait obtenir à l'issue de toute procédure engagée en exécution de la présente procuration

Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.

A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.

**Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.**

Le soussigné confirme avoir pris connaissance des informations au verso.

Ainsi fait à Genève, le



05 MAI 2021

Dr Philippe de SAUSSURE  
Gastroentérologie - hépatologie FMH  
19, rue de la Collaterale - 1204 Genève  
Tél. 022 301 66 44 - Fax 022 310 73 60

Le/La/Les soussigné(e)s

Jacques et Philippe de Saussure, à Vufflens-le-Château

déclare(nt) donner mandat à titre **individuel et en nom propre** à Me Marc-Etienne Favre, avocat, Membre OAV/FSA, aux fins de le/la/les représenter et d'agir en son/leur nom dans le cadre de la révision du PACom de Vufflens-le-Château.

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

Sous sa responsabilité, le mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude.

Le/la soussigné(e) déclare **élire / ne pas élire** (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.

Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et déboursés (cf. explications sur les honoraires au verso). Le/la soussigné(e) cède par ailleurs au mandataire toute créance en dépens qu'il pourrait obtenir à l'issue de toute procédure engagée en exécution de la présente procuration

Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.

A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.

**Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.**

**Le soussigné confirme avoir pris connaissance des informations au verso.**

Ainsi fait à Genève, le 15.11.2021

*Jacques de Saussure*



**Révision du plan d'affectation communal  
Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition  
formée par MM. Jacques et Philippe de Saussure**

**Introduction :**

Par courrier recommandé du 7 mai 2021, soit durant le délai d'enquête, MM. Jacques et Philippe de Saussure, représentés par Me Marc-Etienne Favre, ont formé opposition au projet de révision du plan d'affectation communal concernant les mesures de planifications retenues sur la parcelle 211.

Cette opposition concerne les points résumés ci-dessous, auxquels la Municipalité propose de répondre de la manière suivante :

**Généralités :**

*En date du 9 avril 2021, la commune de Vufflens-le-Château a mis à l'enquête publique son projet de révision du PACom avec une série de mesures visant à se conformer aux dispositions légales en vigueur. Cette révision du PACom est rendue obligatoire par l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2014 de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). En effet, selon les dispositions de l'art. 15 LAT :*

- *les zones à bâtir doivent être définies de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les quinze années à venir ;*
- *les zones à bâtir surdimensionnées doivent en conséquence être réduites.*

*Au niveau cantonal, l'application de l'article 15 LAT est précisée par la mesure A11 Zone d'habitation et mixte du plan directeur cantonal (PDCn) approuvé par la Confédération le 31 janvier 2018. D'après la méthodologie de calcul inscrite dans les directives d'application du PDCn, la zone à bâtir d'habitation et mixte de la Commune de Vufflens-le-Château est surdimensionnée. La nécessité de mettre en œuvre des mesures d'aménagement du territoire permettant un redimensionnement de la zone à bâtir communale d'habitation et mixte est donc avérée et s'appuie sur une base légale.*

*Les mesures de redimensionnement prises dans le cadre de la révision ont permis de réduire la surcapacité d'accueil de la zone à bâtir de 248 à 197 habitants. La zone à bâtir de la Commune de Vufflens-le-Château reste surdimensionnée à l'issue de la révision du PACom. Ce surdimensionnement résiduel considéré comme incompressible a fait l'objet d'un accord avec les services de l'Etat.*

*La stratégie de redimensionnement de la Commune de Vufflens-le-Château suit les principes édictés par la DGTL à savoir :*

1. *Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole.*
2. *Dans les petites zones à bâtir, commencer par dézoner les espaces non bâtis. Analyser s'il est pertinent ou non de maintenir les constructions en zone à bâtir.*
3. *Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> situés au milieu du bâti.*
4. *Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend, afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de redimensionnement. Les secteurs considérés par de telles mesures doivent bénéficier de qualités paysagères et patrimoniales définies.*



5. Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

Le dézonage de la totalité de la parcelle 211 se base sur l'application du 1er critère : dézonage des franges de la zone à bâtir. Les franges de la zone à bâtir sont identifiées au moyen de la définition du territoire urbanisé, qui a fait l'objet d'une validation par la DGTL.

La délimitation du territoire urbanisé doit se rapprocher au plus près des constructions et des abords aménagés en se calant sur des éléments physiques du site et sur le parcellaire. Le fait que la parcelle 211 ait été exclue du territoire urbanisé s'appuie sur les éléments suivants :

- Nature et usage actuel du sol.
- Situation en frange de la zone à bâtir et en contact avec des surfaces agricoles.

La situation de Vufflens-le-Château en termes de surdimensionnement a obligé la Commune à dézoner l'ensemble des parcelles ou parties de parcelles situées en frange de la zone à bâtir (à l'extérieur du territoire urbanisé), sans exception. Aucune marge de manœuvre supplémentaire n'est envisageable.

### 1. Nature du sol et vocation agricole de la parcelle

Selon les opposants, la parcelle touchée par la mesure de redimensionnement, d'une surface de 3'480 m<sup>2</sup>, ne se prête pas à un usage agricole.

#### Réponse :

Selon l'article 14 al. 2 LAT, les plans d'affectation délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger. Ces grandes catégories se déclinent en différentes affectations, définies notamment dans la directive cantonale sur la normalisation des données en aménagement du territoire (NORMAT 2 du 1<sup>er</sup> juillet 2019), en fonction de la nature du sol et des objectifs poursuivis en matière d'aménagement du territoire. Concrètement, l'objectif est d'assurer une distinction claire entre les surfaces constructibles et non-constructibles. En l'absence d'intérêts particuliers dignes de protection, les surfaces sont affectées en zone agricole, même sans vocation agricole avérée.

Dans un contexte de surcapacité de la zone à bâtir, l'adaptation de la planification aux critères de dimensionnement fixés dans le Plan directeur cantonal (PDCn) est une priorité. Dans le cadre de la pesée des intérêts réalisée, la nécessité de redimensionner la zone à bâtir l'emporte largement face aux arguments de cohérence de l'affectation vis-à-vis de la nature du sol relevés par l'opposant. La mise en zone agricole de la parcelle 211 permet en priorité de répondre aux exigences de l'article 15 al. 2 LAT selon lequel les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

Au surplus, si la parcelle n'est pas propice à l'agriculture intensive, elle peut être considéré comme répondant à un usage de type agricole au sens large (pré, prairie, pâturage, verger) au vu de son utilisation actuelle. La surface en question s'étend d'ailleurs sur plus de 2'500 m<sup>2</sup>, soit davantage que la taille minimale considérée par la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) pour affecter une surface à une utilisation agricole. Son maintien en zone à bâtir n'est donc à ce titre pas justifié. Enfin, son utilisation actuelle reste entièrement compatible avec une affectation de type zone agricole.

### 2. Accessibilité et proximité aux transports publics

Les opposants avancent que la parcelle bénéficie d'une bonne desserte en transports publics, étant située à 500m seulement de l'arrêt du BAM.

#### Réponse :

La qualité de la desserte en transports publics qualifiée de bonne par les opposants doit premièrement être relativisée. Selon les critères de l'Office fédéral du développement territorial (ARE), la desserte est considérée comme faible à moyenne sur la parcelle concernée. Par ailleurs, la Commune est considérée comme une commune hors centre selon le Plan directeur cantonal (PDCn).

*Au surplus, le fait qu'un terrain soit équipé ou qu'il dispose d'une desserte en transports publics sont des indications parmi d'autres à prendre en compte dont l'importance est relative et non absolue. Dans le cas présent, l'importance des droits à bâtir restants, l'aménagement actuel des surfaces dézonées et leur utilisation sont des facteurs déterminants ayant guidé la DGTL à demander l'exclusion de cette surface du territoire urbanisé et par conséquent son dézonage.*

*La situation de la Commune de Vufflens-le-Château en termes de surdimensionnement implique que tous les terrains qui se trouvent en frange de la zone à bâtir (à l'extérieur du territoire urbanisé) soient dézonés. Malgré l'importance de ces mesures, la Commune ne parvient pas à atteindre un dimensionnement conforme de sa zone à bâtir.*

*En raison de cette situation, la Commune ne dispose d'aucune marge de manœuvre pour considérer d'autres critères (localisation, équipement, etc.) dans sa stratégie de dézonage.*

### **3. Situation de la parcelle par rapport au territoire urbanisé et au tissu bâti**

Il est relevé par les opposants que la parcelle est équipée, qu'elle se trouve entourée de parcelles bâties et à proximité du centre du village. Son affectation hors de la zone à bâtir aurait pour effet de créer une « dent » au sein de la zone à bâtir, ce qui est contraire aux objectifs généraux de la LAT, visant à créer un milieu bâti compact et à densifier les centres. Compte tenu de ces éléments, les opposants considèrent que la parcelle ne devrait pas être dézonée, mais être soumise à la disponibilité des terrains à bâtir conformément à l'article 1.6 du règlement communal mis à l'enquête.

#### **Réponse :**

*Comme relevé au chapitre précédent « Généralités », le périmètre de territoire urbanisé a été délimité en fonction des critères détaillés par la DGTL. La non-intégration de la parcelle 211 dans le périmètre de territoire urbanisé a été évaluée et validée par le Canton aux différents stades de la procédure de révision du plan d'affectation communal.*

*Dans le cas hautement improbable où la parcelle aurait néanmoins dû être incluse dans le périmètre de territoire urbanisé en dépit des critères définis par la DGTL en la matière, la parcelle 211, d'une surface de 3'480 m<sup>2</sup>, répond également au 3<sup>e</sup> critère de redimensionnement fixé par la DGTL soit « affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> situés au milieu du bâti ».*

*Les parcelles non-bâties maintenues en zone à bâtir avec l'obligation de garantir la disponibilité au sens de l'article 52 LATC dans le plan d'affectation communal révisé ne présentent pas la même situation par rapport au tissu bâti. Ces parcelles sont entièrement comprises dans la zone à bâtir et ne présente aucun contact avec la zone agricole. Contrairement à la parcelle 211, les parcelles concernées par la disponibilité des terrains ne se situent pas en frange de la zone à bâtir et ne répondent pas au premier critère de redimensionnement fixé par la DGTL (voir chapitre « Généralités »).*

*Compte tenu de ces éléments, la mesure de redimensionnement appliquée sur la parcelle 211 est pleinement justifiée.*

### **4. Impact très limité de la mesure de redimensionnement sur le bilan**

Au vu des arguments relevés précédemment, les opposants demandent que la parcelle 211 soit maintenue en zone à bâtir. Ce maintien aura un impact très limité sur le surdimensionnement de la zone à bâtir considéré comme incompressible.

#### **Réponse :**

*Pour autant que l'on considère que le maintien partiel ou total de la parcelle 211 en zone à bâtir ait un impact modéré sur le bilan de dimensionnement de la zone à bâtir de la Commune, le surdimensionnement résiduel ne pourrait quant à lui plus être considéré comme incompressible. En effet, le dimensionnement peut être considéré comme incompressible à partir du moment où toutes les mesures de redimensionnement réalisables selon les principes fixés par la DGTL (voir chapitre « Généralités ») ont été prises. Etant donné que la mesure de dézonage appliquée sur la parcelle 211 répond pleinement à deux de ces cinq critères, la parcelle ne saurait se soustraire, même partiellement, au redimensionnement.*

*Le maintien en zone à bâtir de cette parcelle aurait par ailleurs pour effet de remettre en question l'ensemble de la stratégie de redimensionnement appliquée sur le territoire communal. Le projet définit des mesures de redimensionnement cohérentes et coordonnées sur l'ensemble du territoire dans l'objectif d'adapter la planification communale aux exigences de la LAT et du PDCn lequel revêt un intérêt public prépondérant.*

*La Commune a entrepris la révision de son plan d'affectation en recherchant une application minimale du redimensionnement de la zone à bâtir tout en se conformant aux exigences cantonales et fédérales en la matière. Elle ne dispose d'aucune marge de manœuvre supplémentaire dans l'application de cet exercice.*

## **5. Déclassement de la parcelle 45**

Les opposants pourraient admettre le déclassement de cette parcelle à condition que la Commune entre en matière pour un maintien de la parcelle 211 en zone à bâtir.

### **Réponse :**

*Le redimensionnement de la parcelle 45 a également fait l'objet d'une étude complète selon les mêmes critères appliqués de manière cohérente sur l'ensemble du territoire communal. Elle est située en dehors du territoire urbanisé et répond pleinement aux principes de dimensionnement fixés par la DGTL. Compte tenu de la situation de surdimensionnement de la Commune, le dézonage de la parcelle 45 ne saurait se substituer au dézonage entrepris sur la parcelle 211.*

*Comme relevé dans la réponse précédente, la stratégie de redimensionnement comprend un ensemble de mesure qui permettent de répondre aux exigences de la LAT et du PDCn.*

## **6. Indemnisation pour expropriation matérielle**

Les opposants réservent leur droit quant à la perte de valeur qui devrait être indemnisée au titre de l'expropriation matérielle.

### **Réponse :**

*Concernant la perte financière, aucune compensation n'est proposée dans le cadre de la procédure d'adoption du PACom. Cependant les mesures de redimensionnement peuvent potentiellement faire l'objet d'une indemnisation pour expropriation matérielle. Ce processus est complètement indépendant de la procédure d'adoption du PACom. L'opposition au PACom n'a donc aucun impact sur la possibilité éventuelle d'obtenir une indemnisation.*

*Un propriétaire ayant subi une perte de valeur d'un terrain équivalant à une expropriation matérielle peut prétendre à une indemnisation à la charge du Canton, dans les cas suivants :*

- *une atteinte grave à l'usage actuel ou futur prévisible de son bien-fonds, sur la base de circonstances concrètes ;*
- *un sacrifice particulier et durable.*

*La suppression des droits à bâtir n'ouvre pas automatiquement le droit à une indemnisation. Dans les cas où le plan était surdimensionné depuis son origine, il n'y a généralement pas d'indemnité. Une étude au cas par cas est donc nécessaire.*

*La demande d'indemnisation est à adresser à la DGTL, à partir de l'entrée en force du nouveau plan d'affectation, et ceci pendant un délai d'un an.*

### **Conclusion :**

Pour ces motifs, l'opposition formée par MM. Jacques et Philippe de Saussure à l'encontre des mesures de redimensionnement prises sur la parcelle 211 est levée.

La Municipalité



5e

REÇU 10 MAI 2021

FONDATION BOLLE  
ACTA – Notaires Associés  
Maître Yves Rattaz  
Notaire honoraire  
Ancienne Douane – Place du Port 1  
Case postale 379  
CH - 1110 Morges 1  
Tél. + 41 21 802 82 10  
Fax + 41 21 802 82 18  
yrattaz@actanotaires.ch

Municipalité de Vufflens-le- Château  
Place du village 2

CH-1134 Vufflens-le-Château

**Objet : opposition à la révision du plan d'affectation**

Madame, Monsieur,

La Fondation Bolle, en tant que propriétaire de la parcelle 38 à Vufflens-le-Château, fait opposition à la révision du Plan d'affectation communal mis à l'enquête publique le 9 avril dernier, pour les motifs suivants :

1. Données foncières erronées ;
2. Perte des droits à bâtir ;
3. Perte du droit à la constructibilité ;
4. Eligibilité à la taxe sur la plus-value.

### 1. Données foncières erronées

Après consultation des éléments constitutifs du dossier de révision du Plan Général d'Affectation de Vufflens-le-Château, force est de constater que le rapport explicatif 47 OAT contient des données inexactes. Au point « 1.5 Plus-value » de la page 7 du rapport, il est mentionné une modification de la surface de 1'035 m<sup>2</sup> de la zone de verdure à la zone centrale. Or à la page 21 du même rapport, le tableau indique une modification de l'ordre 1'000 m<sup>2</sup>. D'après le registre foncier, la surface de la parcelle est de 3'620 m<sup>2</sup> et non pas 3'636 m<sup>2</sup> comme indiqué sur cette même page. Ces données erronées impactent la détermination des pertes de droits à bâtir et l'évaluation de la taxe sur la plus-value.

### 2. Perte des droits à bâtir

Le Plan d'affectation communal prévoit les changements d'affectations d'une partie de la parcelle 38 (1'000m<sup>2</sup>). D'après le rapport 47 OAT, ces changements d'affectations répondent à une logique de cohérence car le périmètre en question est bâti et ne répond pas à la définition d'une zone de verdure. Or, la mise en zone de cette surface induit néanmoins une nouvelle affectation d'aire de jardin et des aménagements extérieurs majoritairement occupée par des espaces verts, également inconstructibles.

Le nouveau règlement ne porte aucune mention du report des droits à bâtir pour la surface concernée, pourtant destinée à l'habitation, aux commerces et à l'exploitation viticole (art. 12.1, al.1 RPA). Dans l'ancien règlement, bien que la zone de verdure soit inconstructible, les droits à bâtir pouvaient être reportés sur des zones constructibles du bien-fonds. Sur la base d'un CUS de 0.6, une perte d'environ 1'544m<sup>2</sup> de droits à bâtir est estimée (3'620m<sup>2</sup> de surface parcellaire x 0.6 = 2'176m<sup>2</sup> dont Maison du Plessis =600m<sup>2</sup>, soit un solde de 1'544m<sup>2</sup>).

Nous nous opposons à la perte de nos droits à bâtir.

### 3. Perte du droit à la constructibilité

Le plan d'affectation communal prévoit une mise en zone de l'ensemble bâti de la parcelle. Cependant, le plan de détail de la zone centrale rend inconstructible cet espace en justifiant une aire de jardin et des aménagements extérieurs. L'objectif poursuivi est notamment de « préserver la qualité et l'identité des espaces ouverts : cours, rues, jardins » (art. 12.2, Al. 1, 3<sup>e</sup> tiret, RPA). Or cet objectif est contradictoire avec l'objectif de « permettre au tissu de bâti villageois d'évoluer dans le respect de ses qualités patrimoniales ». (Art. 12.2 Al. 1, 1<sup>er</sup> tiret, RPA).

La Fondation Bolle a pour objectif statutaire la conservation du patrimoine que constitue le Domaine du Plessis sur la parcelle 39 attenante et son exploitation indépendante. La réglementation de la zone centrale empêche toute perspective de développement sur cette parcelle ce qui remet également en cause le caractère commercial de son affectation.

Nous nous opposons donc à la perte de droit à la constructibilité en zone centrale en lien avec notre activité viticole attenante au Domaine du Plessis.

#### 4. Eligibilité à la taxe sur la plus-value

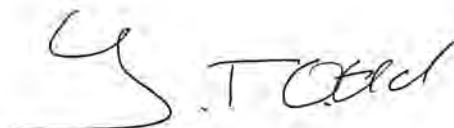
A la page 7 du rapport 47 OAT, le tableau répertorie les parcelles potentiellement soumises à taxation en vertu du changement d'affectation. D'après ce rapport, la mise en zone à bâtir d'une ancienne zone de verdure répond aux critères d'éligibilité pour la taxe sur la plus-value. Dans notre cas, le changement d'affectation ne conduit pas à une augmentation du potentiel à bâtir mais à l'inverse, à une diminution des droits à bâtir existants. Cela conduit également à une inconstructibilité de l'espace concerné, ce qui porte préjudice à notre Fondation.

Nous n'acceptons pas que notre parcelle soit éligible à la taxe sur la plus-value.

Les changements d'affectation sur notre bien-fonds, tels que définis dans le Plan d'affectation communal mis à l'enquête publique, prêterent les intérêts de la Fondation Bolle. La patrimonialisation de l'espace dédié à notre activité viticole entrave sa propre évolution. Cette activité est pourtant contributive de l'identité communale vufflanaise. Son rayonnement est aujourd'hui remis en cause.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Morges, le 6 mai 2021



Yves Rattaz

Président de la Fondation Bolle



Christian Habegger

Vice-président de la Fondation Bolle





**Révision du plan d'affectation communal  
Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition  
formée par la Fondation Bolle**

**Introduction :**

Par courrier recommandé du 6 mai 2021, soit durant le délai d'enquête, la Fondation Bolle, représentée par Me Yves Rattaz (président de la Fondation et M. Christian Habegger (Vice-président de la Fondation), a formé opposition au projet de révision du plan d'affectation communal concernant les mesures de planification retenues sur la parcelle 38.

Cette opposition concerne les points résumés ci-dessous, auxquels la Municipalité propose de répondre de la manière suivante :

**1. Données foncières erronées**

Les opposants relèvent une incohérence dans différentes surfaces de la parcelle 38 identifiées dans le rapport 47OAT, notamment la surface totale de la parcelle et la surface dont l'affectation est modifiée.

**Réponse :**

*Effectivement, il y a une erreur de calcul dans le rapport 47 OAT qui provient d'une différence entre la taille de la parcelle mentionnée dans le registre foncier (RF) et la surface technique, qui provient d'une mesure numérique du cadastre utilisée par l'urbaniste. Le rapport 47 OAT sera corrigé sur ce point. Il sera également précisé que le 47 OAT se base sur les mesures techniques issues des données numériques et que celles-ci ne sont pas exactes mais indicatives.*

*Par ailleurs, il est nécessaire de rappeler que le rapport 47 OAT ne constitue pas un document liant.*

**2. Perte de droits à bâtir**

Les opposants estiment que les mesures de planification retenues sur la parcelle 38 induisent une perte de droits à bâtir significative. En effet, avec le règlement actuel, la zone de verdure était inconstructible mais était comptabilisée dans le calcul des droits à bâtir. Les droits à bâtir pouvaient donc être reportés sur la partie constructible de la parcelle. Les opposants estiment que la perte de droits à bâtir s'élève à 1'544m<sup>2</sup>

**Réponse :**

*Dans le règlement en vigueur, la zone de verdure était inconstructible, néanmoins les droits à bâtir se calculaient en incluant la surface affectée en zone de verdure et pouvaient être reportés sur la partie constructible de la parcelle. Cette particularité n'est plus conforme avec le droit en vigueur, qui considère que la zone de verdure est inconstructible et qu'elle ne donne aucun droit à bâtir.*

*Sur la parcelle 38, les droits à bâtir attribués en considérant les reports de la zone de verdure étaient très « théoriques » et peu réalistes, puisqu'ils devaient se reporter entièrement sur la partie de la parcelle située en zone de l'ancien village, soit une surface de 360m<sup>2</sup> située au sud de la parcelle. Sur cette surface, les contraintes étaient encore renforcées par la nécessité de respecter une distance aux limites de 4 mètres de chaque côté. A cela s'ajoutaient encore les contraintes patrimoniales en présence (ICOMOS, ISOS et proximité directe avec des bâtiments recensés note 2 et 3).*

*En regard de ces différentes contraintes, il était d'ores et déjà impossible de valoriser pleinement les droits à bâtir théoriques à disposition. Au vu des contraintes patrimoniales, même une valorisation partielle des droits à bâtir était très incertaine.*

### **3. Perte du droit à la constructibilité**

Par l'intermédiaire de la mise en place d'une aire de jardin, les opposants regrettent que le plan de détail de la zone centrale rende entièrement inconstructible la parcelle 38. Désormais, seule la transformation des volumes bâtis préexistants sera possible.

#### **Réponse :**

*Premièrement, tel que détaillé précédemment (cf. point 2), en considérant les contraintes en présence, les possibilités de construire étaient d'ores et déjà très incertaines. Le plan d'affectation en vigueur laissait entrevoir la possibilité « théorique » de valoriser d'importants droits à bâtir, qui s'avèrent en réalité impossible à mobiliser. En ce sens, davantage que de rendre inconstructible la parcelle 38, le nouveau PACom met en lumière de manière claire et précise des contraintes sous-jacentes préexistantes.*

*Dans le détail, pour la parcelle 38, les mesures prises dans le cadre du PACom sont les suivantes :*

- *Changement d'affectation d'une partie de la parcelle 38 (dont la partie déjà bâtie) de zone de verdure à zone centrale.*
- *Mise en place d'aires spécifiques destinées à encadrer les possibilités de construire et d'aménager de manière plus précise (aire des bâtiments à protéger et aire de jardin notamment).*

*Selon cette nouvelle réglementation, aucun nouveau bâtiment (à l'exception d'une dépendance) ne peut être érigé sur la parcelle 38. Ces dispositions restrictives se justifient dans une optique de protection du patrimoine et de redimensionnement de la zone à bâtir.*

#### Protection du patrimoine :

*L'ensemble formé par les parcelles 38 et 39 est marqué par un caractère patrimonial majeur, caractérisé notamment par :*

- *le bâtiment construit sur la parcelle 38, qui est recensé en note 2 ;*
- *les deux bâtiments voisins sur la parcelle 39, qui sont recensés en note 3 ;*
- *le secteur dans son ensemble, qui est recensé par l'ISOS avec un objectif de sauvegarde B ;*
- *la totalité des espaces extérieurs de la parcelle 38, qui sont recensés par l'inventaire des jardins historiques ICOMOS.*

*Le plan de détail de la zone centrale vise à protéger les espaces sur lesquels des qualités patrimoniales sont reconnues et authentifiées et à permettre une évolution du tissu bâti là où cela est possible, sans altérer les qualités patrimoniales existantes, ce qui n'est de toute évidence pas le cas ici.*

*Pour la parcelle 38, le plan de détail met en lumière des contraintes patrimoniales qui existaient précédemment, bien qu'elles n'étaient pas expressément mentionnées sur le plan et dans le règlement. En effet, tous nouveaux projets de constructions sur la parcelle auraient dû faire l'objet d'une approbation de la DGIP (Direction générale des immeubles et du patrimoine du Canton de Vaud). Sur la base des échanges que la Municipalité a eu avec la DGIP dans le cadre de l'élaboration du PACom et en regard des remarques complémentaires relevées dans l'examen préalable du projet, il n'était pas possible ni souhaitable de permettre de nouvelles constructions sur la parcelle 38.*



Redimensionnement de la zone à bâtir :

La Commune de Vufflens-le-Château est considérée comme surdimensionnée selon l'art. 15 LAT. Les mesures de redimensionnement prises dans le cadre de la révision ont permis de réduire la surcapacité d'accueil de la zone à bâtir de 248 à 197 habitants. La zone à bâtir de la Commune de Vufflens-le-Château reste malgré tout surdimensionnée à l'issue de la révision du PACom. Ce surdimensionnement résiduel, considéré comme incompressible, a fait l'objet d'un accord avec les services de l'Etat, qui ont considéré que la Commune avait appliqué de manière exhaustive les principes de redimensionnement édictés par la DGTL, à savoir :

1. Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole.
2. Dans les petites zones à bâtir, commencer par dézoner les espaces non bâtis. Analyser s'il est pertinent ou non de maintenir les constructions en zone à bâtir.
3. Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> situés au milieu du bâti.
4. Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend, afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de redimensionnement. Les secteurs considérés par de telles mesures doivent bénéficier de qualités paysagères et patrimoniales définies.
5. Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

Les mesures mises en place dans le cadre du plan de détail de la zone centrale font partie intégrante de la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir de la Commune. Plus particulièrement, elles résultent de l'application du 4<sup>ème</sup> principe de la stratégie de redimensionnement.

**4. Taxe sur la plus-value**

Les opposants estiment que le nouveau PACom ne conduit pas à une augmentation du potentiel à bâtir pour la parcelle 38, mais à une diminution des droits à bâtir existants. Ils ne comprennent donc pas pourquoi leur parcelle pourrait potentiellement être taxée.

**Réponse :**

Effectivement, la Commune et son mandataire partage l'avis des propriétaires. La parcelle est mentionnée dans le 47 OAT, sur demande de la DGTL (cf. examen préalable) comme pouvant potentiellement faire l'objet d'une taxation de la plus-value.

L'application ou l'exemption de la taxation sur la plus-value sera déterminée ultérieurement par la DGTL, sur la base d'une expertise externe. Le fait que la zone de verdure offrait précédemment des droits à bâtir, ainsi que le caractère restrictif de la nouvelle réglementation laissent cependant présager que la taxation de la plus-value ne sera pas exigée.

Quand bien-même elle était demandée, elle ne serait exigible qu'après l'entrée en force d'un nouveau permis de construire. Cela suppose donc une nouvelle construction (rendue impossible par le PACom...).

**Conclusion :**

Pour ces motifs, l'opposition formée par la Fondation Bolle à l'encontre des mesures prises sur la parcelle 38 est levée.

La Municipalité





REÇU - 4 MAI 2021

59

*[Handwritten signature]*

**Commune de Vufflens-le-Château**  
**Révision du plan d'affectation**  
**Enquête publique du 9 avril au 9 mai 2021**  
**Feuille d'enquête**

A remplir en caractères d'imprimerie, lisiblement :

**Opposition / Observation** (biffer ce qui ne convient pas)

**Motif :** NOUS FAISONS OPPOSITION A LA CLAUSE 13.3 DU NOUVEAU REGLEMENT QUI CONCERNE LA CAPACITE CONSTRUCTIBLE DE LA ZONE D'HABITATION A.

CE CHANGEMENT REPRESENTE UNE REDUCTION SIGNIFICATIVE DE NOTRE CAPACITE CONSTRUCTIBLE SUITE A L'ENLEVEMENT DU COS DE 0,125 POUR LES HAUTEURS AU FAITE INFERIEURES A 8 METRES.

NOUS DEMANDONS QU'UN COS DE 0,125 SOIT RE-INTEGRE AU NOUVEAU REGLEMENT POUR ENLEVER CE PREJUDICE.

**Nom, prénom :** FOURNIER VERONIQUE & AICAIN

**Adresse :** ROUTE DU PERPERET 9

**Date, signature :** 3/5/2021 *[Signature]*



## Révision du plan d'affectation communal Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition formée par Mme et M. Véronique et Alain Fournier-van Delft

### **Introduction :**

Par courrier du 4 mai 2021, soit durant le délai d'enquête, Mme et M. Véronique et Alain Fournier-van Delft ont formé opposition au projet de révision du plan d'affectation communal concernant les mesures de planification retenues sur la parcelle 227.

Cette opposition concerne les points résumés ci-dessous, auxquels la Municipalité propose de répondre de la manière suivante :

### **1. Art. 13.3 du RPA – IOS**

Les opposants contestent la clause 13.3 du RPA qui concerne la capacité constructible de la zone de très faible densité A. Ils soulignent que la suppression du COS de 0.125 pour les hauteurs au faite inférieures à 8m induit une réduction significative de leur capacité constructible.

### **Réponse :**

*Le règlement en vigueur possédait la particularité de prescrire un indice d'occupation du sol (IOS) différencié en fonction de la hauteur des bâtiments :*

- *un IOS de 0.125 si les bâtiments ne dépassaient pas 8 mètres au faite*
- *un IOS de 0.1 pour les bâtiments avec une hauteur au faite comprise entre 8 et 9 mètres.*

*Considérée comme surdimensionnée au sens de la mesure A11 du PDCn, la Commune de Vufflens-le-Château a dû entreprendre un redimensionnement de sa zone à bâtir conformément aux dispositions cantonales en la matière. La présente révision a donc pour objectif d'adapter le plan d'affectation communal selon les exigences de la LAT révisée et selon la méthode définie par le PDCn. Dans ce contexte-là, la marge de manœuvre de la Commune a été relativement faible. Cependant elle a réussi à éviter des mesures de redimensionnement plus importantes pour la zone de villa A, à savoir la mise en place de zones de verdure, qui auraient diminué de manière importante les droits à bâtir et la surface constructible.*

*Lors de la révision d'un PACom, il est nécessaire de réviser et d'harmoniser les dispositions réglementaires. Actuellement, il n'est plus accepté d'avoir un indice de densité différencié dans une seule et même zone. Il était donc nécessaire de ne retenir qu'un seul indice en zone de très faible densité A. Etant donné le surdimensionnement de la Commune, il n'était pas possible de choisir l'indice le plus élevé et la hauteur la plus élevée. En accord avec les autorités cantonales, le choix s'est donc porté sur l'indice le plus faible et la plus grande hauteur.*

*Dans ce type de démarche, le plus important est d'éviter de mettre les constructions existantes en non-conformité. L'analyse effectuée montre que cela n'est pas le cas. Les propriétaires disposent toujours de droits à bâtir pour agrandir leur maison.*

*La problématique de la parcelle 227 (et d'autres parcelles du secteur) est la présence d'une servitude de hauteur, qui limite la hauteur des constructions à 7.5m et empêche donc d'exploiter la hauteur maximale autorisée par le nouveau règlement. Sur ce point, il y a lieu de préciser que les servitudes sont régies par le droit privé et qu'elles ne sont donc pas traitées par le PACom (droit public). Ce point n'est donc pas de compétence de la Commune. D'autant plus, qu'une servitude peut être radiée à tout moment, en cas d'accord entre les personnes concernées.*

*Par ailleurs, dans le règlement en vigueur les dépendances comptent pour 50% de leur surface dans la surface bâtie, ce qui n'est plus le cas dans la nouvelle réglementation. Ceci réduit sensiblement la perte de surface bâtie pour le propriétaire touché.*

*Il faut noter également que la suppression de la taille minimale des parcelles et l'assouplissement du nombre de logements offrent également de nouvelles perspectives pour tous les propriétaires.*

**Conclusion :**

Pour ces motifs, l'opposition formée par Mme et M. Véronique et Alain Fournier-van Delft à l'encontre des mesures prises sur la parcelle 227 est levée.

La Municipalité





52  
RECU - 6 MAI 2021

**Commune de Vufflens-le-Château**  
**Révision du plan d'affectation**  
**Enquête publique du 9 avril au 9 mai 2021**  
**Feuille d'enquête**

A remplir en caractères d'imprimerie, lisiblement :

*Opposition / Observation (biffer ce qui ne convient pas)*

**Motif :**

Nous faisons opposition à la cause 13.3 du nouveau règlement qui concerne la capacité constructible de la zone d'habitation A.  
Ce changement représente une réduction significative de notre capacité constructible suite à l'enlèvement du COS de 0,125 pour les hauteurs de faite inférieures à 8 mètres.  
Nous demandons qu'en cas de 0,125 soit ré-integré au nouveau règlement pour enlever ce préjudice.

**Nom, prénom :** Anbari et Regina Ghossein

**Adresse :** Rte du Perreret 7

**Date, signature :** 4/5/2021





**Révision du plan d'affectation communal**  
**Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition**  
**formée par Mme et M. Regina et Antoine Ghosn**

**Introduction :**

Par courrier du 6 mai 2021, soit durant le délai d'enquête, Mme et M. Regina et Antoine Ghosn ont formé opposition au projet de révision du plan d'affectation communal concernant les mesures de planification retenues sur la parcelle 225.

Cette opposition concerne les points résumés ci-dessous, auxquels la Municipalité propose de répondre de la manière suivante :

**1. Art. 13.3 du RPA – IOS**

Les opposants contestent la clause 13.3 du RPA qui concerne la capacité constructible de la zone de très faible densité A. Ils soulignent que la suppression du COS de 0.125 pour les hauteurs au faîte inférieures à 8m induit une réduction significative de leur capacité constructible.

**Réponse :**

*Le règlement en vigueur possédait la particularité de prescrire un indice d'occupation du sol (IOS) différencié en fonction de la hauteur des bâtiments :*

- *un IOS de 0.125 si les bâtiments ne dépassaient pas 8 mètres au faîte*
- *un IOS de 0.1 pour les bâtiments avec une hauteur au faîte comprise entre 8 et 9 mètres.*

*Considérée comme surdimensionnée au sens de la mesure A11 du PDCn, la Commune de Vufflens-le-Château a dû entreprendre un redimensionnement de sa zone à bâtir conformément aux dispositions cantonales en la matière. La présente révision a donc pour objectif d'adapter le plan d'affectation communal selon les exigences de la LAT révisée et selon la méthode définie par le PDCn. Dans ce contexte-là, la marge de manœuvre de la Commune a été relativement faible. Cependant elle a réussi à éviter des mesures de redimensionnement plus importantes pour la zone de villa A, à savoir la mise en place de zones de verdure, qui auraient diminuées de manière importante les droits à bâtir et la surface constructible.*

*Lors de la révision d'un PACom, il est nécessaire de réviser et d'harmoniser les dispositions réglementaires. Actuellement, il n'est plus accepté d'avoir un indice de densité différencié dans une seule et même zone. Il était donc nécessaire de ne retenir qu'un seul indice en zone de très faible densité A. Etant donné le surdimensionnement de la Commune, il n'était pas possible de choisir l'indice le plus élevé et la hauteur la plus élevée. En accord avec les autorités cantonales, le choix s'est donc porté sur l'indice le plus faible et la plus grande hauteur.*

*Dans ce type de démarche, le plus important est d'éviter de mettre les constructions existantes en non-conformité. L'analyse effectuée montre que cela n'est pas le cas. Les propriétaires disposent toujours de droits à bâtir pour agrandir leur maison.*

*La problématique de la parcelle 225 (et d'autres parcelles du secteur) est la présence d'une servitude de hauteur, qui limite la hauteur des constructions à 7.5m et empêche donc d'exploiter la hauteur maximale autorisée par le nouveau règlement. Sur ce point, il y a lieu de préciser que les servitudes sont régies par le droit privé et qu'elles ne sont donc pas traitées par le PACom (droit public). Ce point n'est donc pas de compétence de la Commune. D'autant plus, qu'une servitude peut être radiée à tout moment, en cas d'accord entre les personnes concernées.*

*Par ailleurs, dans le règlement en vigueur les dépendances comptent pour 50% de leur surface dans la surface bâtie, ce qui n'est plus le cas dans la nouvelle réglementation. Ceci réduit sensiblement la perte de surface bâtie pour le propriétaire touché.*

*Il faut noter également que la suppression de la taille minimale des parcelles et l'assouplissement du nombre de logements offrent également de nouvelles perspectives pour tous les propriétaires.*

**Conclusion :**

Pour ces motifs, l'opposition formée par Mme et M. Regina et Antoine Ghosn à l'encontre des mesures prises sur la parcelle 225 est levée.

La Municipalité



Claude-Alain Hennard  
Chemin des Jonquilles 15  
1134 Vufflens-le-Château

Vufflens-le-Château, le 5 mai 2021

A la Municipalité de et à  
1134 Vufflens-le-Château

**Recommandé**

## **Révision plan d'affectation- secteurs de restrictions DN3 -Parcelle 89**

Mesdames, Messieurs,

Je constate avec étonnement, que notre parcelle 89 a été intégrée au secteur de restriction Sorecort, DN3 GPP partiel.

Je me permets par la présente de contester cette intégration pour les raisons suivantes :

1. La partie de la parcelle 209 qui jouxte notre propriété, n'a pas été mise dans la zone de faible danger (jaune).
2. Il s'agit d'un champ exploité, qui n'a pas une pente de 15 à 20 degrés, contrairement à la forêt de la parcelle 96 (voir annexe).
3. Ma parcelle 89, est éloignée d'au moins 12 mètres de la zone de danger et non pas de moins d'un mètre.

**En conséquence, je vous prie de prendre acte de mon opposition à l'intégration de la parcelle 89 au secteur de restrictions DN3 défini par l'art.9.7 du règlement.**

**Par ailleurs, je demande à être entendu par la Municipalité dans le cadre de l'examen de mon opposition. Une visite sur place serait utile.**

Je vous en remercie d'avance et également pour l'impressionnant travail qui a été accompli pour la réalisation de ce PGA.

Veuillez agréer, Mesdames et Messieurs mes meilleures salutations.

Claude-Alain Hennard



Annexe mentionnée







**Révision du plan d'affectation communal  
Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition  
formée par M. Claude-Alain Hennard**

**Introduction :**

Par courrier recommandé du 5 mai 2021, soit durant le délai d'enquête, M. Claude-Alain Hennard a formé opposition au projet de révision du plan d'affectation communal concernant l'intégration de la parcelle 89 dans le secteur de restriction « dangers naturels - DN3 ».

Cette opposition concerne les points résumés ci-dessous, auxquels la Municipalité propose de répondre de la manière suivante :

**Généralités :**

*En date du 9 avril 2021, la Commune de Vufflens-le-Château a mis à l'enquête publique son projet de révision du plan d'affectation communal (PACom) avec une série de mesures visant à se conformer aux dispositions légales en vigueur. Comme souligné dans les directives du Conseil d'Etat du 18 juin 2014 intitulées « Transcription des données relatives aux dangers naturels (DDN) dans l'aménagement du territoire » toute procédure de planification doit désormais intégrer les dangers naturels et transcrire ces derniers dans les plans d'affectation du territoire.*

*Sur son territoire, la Commune de Vufflens-le-Château présente plusieurs secteurs de dangers naturels de type inondations par les crues (INO) et de type glissements profonds permanents (GPP). Un ingénieur spécialisé en dangers naturels a été mandaté dans le cadre de la révision du plan d'affectation pour évaluer les mesures de protection à prendre en compte. L'étude menée par le bureau spécialisé et les retranscriptions qui en découlent dans le PACom (plan et règlement) ont été soumis au Service cantonal compétent pour validation.*

**1. Intégration de la parcelle 89 dans le secteur de restriction DN3**

L'opposant conteste l'intégration de sa parcelle dans le secteur de restriction DN3, en relevant que la parcelle adjacente (209) à sa parcelle n'a pas été incluse dans la zone de danger. Enfin, l'opposant souligne que sa parcelle est éloignée d'au moins 12 mètres de la zone de dangers.

**Réponse :**

*Il convient de remarquer au préalable que toutes les parcelles se situant en zone de dangers restent constructibles, sous réserve de mise en œuvre de mesures de protection adaptées. Des mesures constructives proportionnées aux situations de dangers permettent de limiter très fortement l'exposition aux dangers et la vulnérabilité des objets, afin de limiter efficacement les risques pour le bâti et les personnes.*

*La parcelle 89 est située à proximité d'un glissement de terrain peu actif et moyennement profond située dans un versant forestier (parcelle 96), au nord de la parcelle. Le modèle numérique de terrain (MNT) indique clairement la présence de cette zone instable située juste au nord de la zone à bâtir. Selon les données à disposition, ce glissement profond permanent (GPP) de degré de dangers faible n'affecte, pour le moment, pas directement la parcelle 89.*



*Le risque d'accélération et d'activation du glissement existant est évalué comme étant « moyen » selon la fiche de scénario correspondante. Par conséquent, il existe un risque avéré de propagation du périmètre du glissement en direction de la zone à bâtir, soit en direction des deux parcelles (88 et 89) proches de cette masse instable. Malgré la distance qui sépare actuellement ces parcelles de la zone de glissement, celles-ci ont donc été intégrées aux secteurs de restriction des dangers naturels (DN3).*

*Il faut également souligner que les mesures inscrites dans le règlement pour ce secteur de restriction sont légères et peu impactantes sur la constructibilité de la parcelle. Elles concernent notamment les infiltrations d'eau à proscrire dans le secteur proche du glissement. Les dispositions réglementaires pour le secteur de restrictions DN3 sont les suivantes :*

*Art. 9.7 <sup>1</sup> Ce secteur est exposé à terme aux glissements de terrain profonds permanents.*

*<sup>2</sup> Les glissements profonds sont proches de la zone constructible mais ne l'atteignent pas. Aucune disposition particulière ne s'applique hormis pour la gestion des eaux :*

- pas d'infiltrations d'eau à l'amont de la zone de glissement (sauf s'il est démontré qu'elles ne diminuent pas la stabilité du terrain) ;*
- évacuation des eaux pluviales par un système de drainage ;*
- vérifications de l'étanchéité des canalisations.*

*Les dispositions visent donc à éviter une péjoration de la situation existante. Conformément à l'article 9.4 du règlement du plan d'affectation, l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA) pourra exiger du requérant qu'il produise une évaluation locale du risque (ELR) pour toute nouvelle demande de permis de construire.*

*Enfin, le plan d'affectation communal n'intègre pas la parcelle 209 dans la zone de dangers naturels DN3, car celle-ci se trouve en zone agricole. L'absence de bâtiment et de personnes présentes de manière prolongée sur ce site ne justifie pas d'intégrer cette parcelle en secteur de restriction. Les mesures de protection contre les risques de type dangers naturels ne s'appliquent que pour les parcelles situées en zone à bâtir.*

#### **Conclusion :**

Pour ces motifs, l'opposition formée par M. Claude-Alain Hennard à l'encontre de l'intégration de la parcelle 89 dans le secteur de restriction de danger naturel (DN3) est levée.

La Municipalité



RECU 14 AVR. 2021

53

Commune de Vufflens-le-Château  
Révision du plan d'affectation  
Enquête publique du 9 avril au 9 mai 2021  
Feuille d'enquête

A remplir en caractères d'imprimerie, lisiblement :

Opposition / Observation (biffer ce qui ne convient pas)

Motif : Erreur dans les limites de distance  
de construction

Concernant parcelle n°46 : il n'a pas été tenu  
compte du fait que le trottoir reste propriété  
de Corinne Mastrangelo. La commune est au  
bénéfice d'une servitude de passage.

Comparaison avec le plan du 22/11/1994

C. Mastrangelo

Nom, prénom :

Mastrangelo Corinne

Adresse :

Chemin de Fontenailles 2B 1134 Vufflens-le-Château

Date, signature :

14/04/21 C. Mastrangelo



AVOCATS ASSOCIÉS  
MEMBRES OAV – FSA

**Christophe Piguet**  
Docteur en droit  
M.C.J., New York University  
Admis au Barreau de New York  
Avocat spécialiste FSA en droit de la  
construction et de l'immobilier  
Ancien Bâtonnier  
Tél. secrétariat 021/321 35 01  
christophe.piguet@st-francois.ch  
IBAN CH06 0076 7000 H524 8803 5

**Michel Dupuis**  
Docteur en droit  
Ancien juge d'instruction

**Laurent Moreillon**  
Docteur en droit  
Professeur à l'Université de Lausanne  
Doyen de la Faculté de droit  
des sciences criminelles et  
d'Administration publique

**Séverine Berger**  
Licenciée en droit  
Ancienne Secrétaire générale de  
l'Ordre des avocats vaudois  
Ancienne Vice-Présidente du  
Tribunal de Prud'hommes de  
l'arrondissement de Lausanne

**Miriam Mazou**  
Master of Law  
Membre du Conseil de l'Ordre des  
avocats vaudois  
Chargée de cours à l'Université de  
Lausanne

**Christoph Loetscher**  
Master of Law

**Elise Deillon-Antenen**  
Master of Law

**Nicolas Rochani**  
Master of Law

AVOCATE COLLABORATRICE  
MEMBRE OAV

**Noémie Barraud**  
Master of Law

AVOCATS-STAGIAIRES  
MEMBRES OAV

**Jessica Brühlmann**  
Master of Law

**Melissa Elkaim**  
Master of Law

**Flavia Broglia**  
Master of Law

Sous pli recommandé

Municipalité de Vufflens-le-Château  
2, Place du Village  
1134 Vufflens-le-Château

Lausanne, le 10 mai 2021

**Concerne : projet de plan d'affectation communal avec règlement  
d'application mis à l'enquête du 9 avril au 9 mai 2021**

Madame la Syndique,  
Madame la Conseillère municipale, Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant au nom de Mme Corinne Mastrangelo, propriétaire des parcelles n° 46 et 550 du cadastre de Vufflens-le-Château, je déclare former opposition au projet de plan d'affectation et de son règlement d'application mis à l'enquête.

Avant de vous exposer les points qui justifient la présente opposition, mais qui, s'ils sont résolus, pourront entraîner un retrait rapide de celle-ci, j'aimerais relever que ma cliente regrette que la mise à l'enquête publique n'ait pas été précédée d'une séance de consultation, voire d'information, au cours de laquelle les propriétaires les plus touchés par le nouveau plan auraient pu exprimer leurs souhaits et leurs craintes qui, parfois, auraient pu être pris en compte.

Certes, la loi prévoit que les opposants doivent être entendus lors d'une séance de conciliation une fois l'enquête terminée (cf. art. 40 LATC-Vaud), mais l'expérience enseigne qu'il est toujours plus difficile de modifier un projet une fois qu'il a été mis à l'enquête publique.

1.- Inquiétude concernant l'enlaidissement progressif du patrimoine bâti

Mme Mastrangelo comprend que, compte tenu du développement démographique auquel le canton de de Vaud doit faire face, et des directives émises par les services cantonaux, la Municipalité de Vufflens-le-Château a la tâche difficile de densifier la zone à bâtir tout en respectant les buts du plan d'affectation, qui sont, notamment, (1) de protéger l'environnement, les sites et le patrimoine naturel, paysager et bâti,



(2) de permettre un développement rationnel du tissu urbain sans altérer ses qualités, (3) d'assurer et la qualité architecturale et l'intégration harmonieuse des futures constructions et (4) de préserver les possibilités de détente, la qualité de vie et le développement de la vie sociales et villageoise (cf. art. 1.1 du projet de règlement).

Toutefois, lorsque l'on constate l'importance des surfaces de plancher déterminante (SPD) prévues pour chaque parcelle située dans les Secteur A (Nord du village) et B (Château) de la Zone centrale, on peut raisonnablement craindre que des blocs locatifs massifs viendront progressivement remplacer ou côtoyer les villas villageoises qu'il faut protéger. Autrement dit, on peut, hélas, s'attendre à ce que les nobles principes énoncés à l'art. 1.1 du règlement projeté demeurent lettres mortes.

Autrement dit, Mme Mastrangelo éprouve le sentiment qu'il y a un décalage, voire une contradiction, entre les buts énoncés à l'art. 1.1 du règlement, qui évoquent avec emphase le développement harmonieux du village et la protection de l'environnement, et le plan d'affectation, qui densifie à l'extrême la constructibilité de certaines parcelles.

Certes, le règlement contient une clause générale sur l'« intégration harmonieuse » des constructions (cf. art. 6.1 du projet de règlement), mais la jurisprudence de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal est très restrictive lorsqu'il s'agit d'appliquer les clauses générales relatives à l'intégration des bâtiments. Elle considère en effet que l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC (qui est une clause générale d'esthétique) ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (voir, par exemple, l'arrêt de la CDAP du 14.04.2021, AC.2020.0079, consid. 4).

\* \* \*

En ce qui concerne les parcelles dont elle est propriétaire, Mme Mastrangelo n'exprime pas de craintes ; elle formule aussi les objections suivantes :

## 2.- L'emplacement de la limite des constructions est inapproprié

Il semble que la nouvelle limite des constructions viendra empiéter, sur 50 cm environ (les plans mis à l'enquête ne permettent pas d'être plus précis) sur la façade sud de la villa principale située sur la parcelle n° 46. Or, cette nouvelle limite des constructions rendra très difficile, voire impossible, les travaux de transformation et même d'entretien qui porteront sur cette villa. L'art. 82 LATC pose en effet comme condition préalable à tous travaux de transformation la signature d'une convention de précarité par laquelle le propriétaire s'engage à renoncer, en cas d'expropriation, à réclamer la plus-value résultant des travaux ; en outre, la convention de précarité doit faire l'objet d'une mention au registre foncier. Enfin, l'art. 80 lettre c LATC ajoute que toute reconstruction empiétant sur une limite des constructions n'est pas autorisée.

Il résulte de ce qui précède que l'adoption d'une limite des constructions empiétant, même légèrement, sur la villa située au sud de la parcelle n° 46 limitera fortement les possibilités futures de transformation de la villa ECA n° 7 et entraînera une moins-value de celle-ci.

Mme Mastrangelo n'ignore pas que l'art. 36 de la Loi vaudoise sur les routes imposent des limites de construction dont la distance par rapport à l'axe de la chaussée varie en fonction de la classification de la route (cantonale, communale, etc.). Elle considère toutefois qu'il est totalement disproportionné de lui faire subir une limite des constructions affectant ses possibilités de

transformer ou d'agrandir sa villa alors que cette limite pourrait être déplacée au sud, de l'autre côté de la route, là où il n'y a aucune limite des constructions.

Les effets négatifs de la limite des constructions projetée seront d'autant plus important que l'escalier situé contre la façade sud du bâtiment sera entièrement situé dans l'espace soumis à la limite des constructions, de sorte qu'il ne pourra pas être aménagé, renforcé ou transformé.

A ce propos, Mme Mastrangelo constate que tant le garage couvert adossé à la façade ouest du bâtiment ECA n°7 que l'escalier contre la façade sud du bâtiment ne sont pas cadastrés (voir photographie n° 1 annexée) et sont purement ignorés par la limite des constructions projetée. Si tel avait été le cas, l'emplacement inadéquat de la limite des constructions aurait immédiatement sauté aux yeux. Il importe donc que cet oubli soit réparé.

3.- L'aire d'accès et de dégagement (art. 12.16) est trop étendue en ce qui concerne la parcelle n° 46 et inexistante en ce qui concerne la parcelle n° 550

- a) Si on peut comprendre la présence d'une aire d'accès et de dégagement à l'ouest de la parcelle n° 46 (voir photographie n° 2 annexée), on reste perplexe lorsque l'on constate que l'aire d'accès et de dégagement située au sud de la parcelle n° 46 viendrait s'intercaler dans le joli espace compris entre la façade sud de la maison et le mur longeant la route. Or, cet espace, qui est protégé par un mur d'enceinte haut de 1,6 mètre longeant la chaussée, n'est à l'évidence pas un espace de dégagement destiné à assurer la sécurité des usagers de la route (voir photographie n° 3 annexée). Il ne faut donc pas le rendre totalement inconstructible, mais le laisser dans l'aire de jardin et des aménagements extérieurs.

De manière plus générale, Mme Mastrangelo ne comprend pas pourquoi, alors que la mise à l'enquête publique ne porte seulement pas sur un plan d'extension partiel ni sur un plan de quartier, mais sur un plan d'affectation général, les parcelles situées au sud de la parcelle n° 46, de l'autre côté de la route, ne sont pas dotées d'une aire de jardin ni d'une zone d'accès et de dégagement. Elle souhaite obtenir des éclaircissements à ce sujet

- b) S'agissant de la parcelle n° 550, le plan d'affectation ne prévoit pas une aire d'accès et de dégagement permettant à des véhicules de franchir l'aire de jardin pour accéder à la route située en limite sud de la propriété, alors qu'il prévoit une aire de dégagement et d'accès pour les parcelles voisines. Est-ce un oubli ? Dans tous les cas, il importe de donner à Mme Mastrangelo l'assurance que le propriétaire de la parcelle n° 550 sera autorisé à accéder en voiture depuis la route jusqu'au bâtiment qui sera construit sur dite parcelle, dans la zone « aire d'évolution des constructions existantes et nouvelles » (art. 12.15). Le mieux serait de prévoir aussi une aire de dégagement et d'accès au sud de la parcelle n° 550.

4.- L'escalier et le garage ouverts doivent être inclus dans l'aire des bâtiments à conserver, et sortis de l'aire de jardin

Dans le Secteur A (Nord du village) de la Zone centrale, les maisons existantes ont été entourées d'une aire de jardin qui exclut toute construction, sauf dans quelques cas particuliers (voir art. 12.18 du projet de règlement).

Il semble toutefois que le garage couvert adossé à la façade ouest du bâtiment principal situé sur la parcelle n° 46 ne serait plus réglementaire si le plan projeté était adopté, dès lors qu'il serait situé dans l'aire de jardin sans constituer pour autant une dépendance au sens de la loi et de la jurisprudence. Il en va de même de l'escalier extérieur situé contre la façade sud.

Dans le même sens, il est vraisemblable que la zone de l'aire de jardin et des aménagements extérieurs (art. 12.18) ne permettra pas à Mme Mastrangelo d'aménager l'escalier extérieur prévu contre la façade ouest (celle qui est le plus en retrait de la route) et qui doit permettre de rejoindre l'escalier intérieur conduisant aux combles (voir photographie n° 4 annexée). La construction de cet escalier extérieur est indispensable pour permettre un accès indépendant au logement qui sera aménagé dans les combles située dans la toiture nord du bâtiment, dans un avenir plus ou moins proche.

En conséquence, soit le plan des zones doit inclure dans l'aire des bâtiments à conserver le garage couvert et l'escalier extérieur, soit le règlement doit être adapté afin de rendre réglementaires les constructions déjà existantes (garage couvert et escalier extérieur contre la façade sud) et d'autoriser la construction d'un deuxième escalier extérieur.

5.- La réglementation concernant « l'aire de jardin et des aménagements extérieurs » (art. 12.18) doit être précisée

L'aire de jardin et des aménagements extérieurs est une zone de « non-bâti », dans laquelle la création d'une piscine n'est pas expressément autorisée. L'art. 12.18 du projet de règlement prévoit seulement, à son alinéa 2, que la création d'une piscine est soumise à l'approbation préalable de l'autorité cantonale. Or, lorsque le canton est compétent pour délivrer l'autorisation de construire une piscine, c'est que celle-ci se trouve hors d'une zone à bâtir (zone agricole, par exemple) et doit faire l'objet d'une autorisation spéciale, parfois impossible à obtenir.

C'est pourquoi il est préférable de remplacer « Toute demande pour la création d'une piscine y est soumise à l'approbation de l'Autorité cantonale » (art. 12.18, al. 2) par la phrase suivante : « La création d'une piscine peut être autorisée si elle ne dépasse pas la hauteur du terrain naturel et qu'elle soit bien intégrée à son environnement ; si la piscine dépasse la hauteur du terrain naturel, la demande est soumise à l'approbation de l'Autorité cantonale ».

\* \* \*

Mme Mastrangelo vous saurait gré de mettre sur pied une séance de conciliation, conformément à ce que prévoit l'art. 40 LATC. D'avance, je vous en remercie. Je précise que je souhaite aussi participer à cette séance.

Tous autres moyens de faits ou de droit sont réservés.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente, je vous prie de croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de ma considération distinguée.

  
Christophe Piguet, av.

Annexes : quatre photographies de la villa principale située sur la parcelle n° 46, numérotées de 1 à 4



1





2





3











**Révision du plan d'affectation communal  
Proposition de réponse de la Municipalité aux oppositions  
formées par Mme Corinne Mastrangelo**

**Introduction :**

Par courriers du 14 avril 2021 et du 10 mai 2021, soit durant le délai d'enquête, Mme Corinne Mastrangelo, représentée par Me Christophe Piguet, a formé opposition au projet de révision du plan d'affectation communal concernant les mesures de planification retenues sur les parcelles 46 et 550.

Ces oppositions concernent les points résumés ci-dessous, auxquels la Municipalité propose de répondre de la manière suivante :

**Opposition du 14 avril 2021 :**

**1. Limite des constructions**

L'opposante regrette qu'il n'ait pas été tenu compte du fait que le trottoir reste propriété de Corinne Mastrangelo.

***Réponse :***

*Le plan d'affectation ne prévoit aucune mesure d'expropriation formelle. Mme Mastrangelo reste pleinement propriétaire de son terrain et la limite des constructions n'a aucun impact sur la propriété.*

**Opposition du 10 mai 2021 :**

**Observations générales – inquiétudes concernant l'enlaidissement progressif du patrimoine bâti**

L'opposante relève l'importance des surfaces de planchers déterminantes (SPd) prévues dans la zone centrale et émet la crainte d'un développement de « blocs locatifs massifs » au dépend des villas villageoises.

Au surplus, l'opposante éprouve le sentiment d'un décalage voire d'une contradiction entre les buts énoncés (art. 1.1 du règlement) et le plan d'affectation qui « densifie à l'extrême » certaines parcelles. Elle regrette également que les critères d'esthétisme ne soient pas davantage considérés dans la réglementation de la zone centrale.

***Réponse :***

*La Municipalité tient à préciser que le nouveau PACom mis à l'enquête publique ne prévoit aucune mesure de densification du territoire. Les droits à bâtir existants sont simplement reconduits. Dans certains cas particuliers liés au redimensionnement nécessaire de la zone à bâtir ou à la protection du patrimoine, ils sont même supprimés ou diminués. Précédemment, au sein de la zone de l'ancien village, les droits à bâtir étaient attribués au moyen d'un IUS (0.6). La surface de plancher déterminante (SPd) était donc fonction de l'IUS multiplié par la taille de la parcelle. Désormais, la SPd est directement inscrite sur le plan de détail, elle résulte cependant du même calcul (0.6 x taille de la parcelle). Ces éléments sont expliqués de manière détaillée à la page p.33 du rapport 47 OAT.*

*S'agissant de « l'esthétisme ». La mise en place du plan de détail de la zone centrale a justement pour objectif de prendre en considération de manière beaucoup plus fine les qualités spatiales et patrimoniales du centre villageois par la mise en place de différentes aires, qui possèdent chacune une réglementation propre. L'esthétisme étant particulièrement subjectif, la Municipalité a fait le choix de baser sa réglementation sur les inventaires patrimoniaux reconnus (recensement architectural, ISOS, ICOMOS).*

*Pour l'aménagement et le développement de la zone centrale, la Municipalité a souhaité une vision équilibrée. Cette vision se décline notamment à travers les deux principes suivants :*

- *Permettre au tissu bâti villageois d'évoluer et de se développer, là où cela est possible, sans altérer les qualités spatiales et patrimoniales.*
- *Assurer une protection et une préservation accrue des qualités architecturales et spatiales des bâtiments recensés et de leurs abords.*

### **1. Limite des constructions**

*L'opposante souligne que la limite des constructions viendra empiéter de 50cm environ sur la façade sud de la villa principale située sur la parcelle 46. Cette limite rendra donc difficile, voire impossible, les travaux de transformation ou d'entretien de la villa. Il en résulte une limitation future des possibilités de transformation de la villa, entraînant une moins-value de celle-ci. L'opposante évoque également le cas d'un escalier et du couvert à voiture qui ne pourront plus être rénovés.*

#### **Réponse :**

*Il est premièrement nécessaire de préciser que la limite des constructions n'empiète pas sur le volume de la villa, mais qu'elle longe la façade. Elle n'a donc aucun impact sur une rénovation potentielle de la construction existante.*

*La limite des constructions est définie conformément aux directives en la matière soit en contournant les bâtiments bénéficiant d'une note entre 1 et 4 au recensement architectural. La limite des constructions est traitée de la même manière sur cette parcelle que sur toutes les autres parcelles de la Commune abritant un bâtiment avec une certaine valeur patrimoniale (en l'occurrence note 4). Le fait de rapprocher la limite des constructions du bâtiment vise à éviter qu'à l'avenir un élément perturbateur (aménagement d'un avant corps notamment) puisse venir perturber la façade visible depuis la rue.*

*Il est précisé que cette mesure vise justement à garantir l'esthétisme des constructions (tel qu'évoqué au point précédent).*

*S'agissant de l'escalier existant nécessaire à l'accès au bâtiment ; il peut bien entendu être maintenu. L'article 4.9 al.2 du RPA précise les éléments suivants :*

- *Art. 4.9 al2. « La Municipalité peut autoriser un empiètement sur une limite des constructions ou le domaine public communal pour autant qu'il n'en résulte aucune entrave. Une contrepartie peut être exigée, par exemple sous forme de convention ».*

*Ainsi, sauf si la Municipalité ne s'y oppose à l'avenir, rien n'empêche le remplacement de cet escalier. L'objectif est ici avant tout d'assurer une intégration harmonieuse de cet élément en cas de remplacement.*

*Concernant le couvert à voiture situé à l'ouest du bâtiment, celui-ci n'est pas affecté par la limite des constructions. Il pourra donc être rénové, voire remplacé conformément aux dispositions de « l'aire de jardin et des aménagements extérieurs ». Le couvert et l'escalier extérieur ne sont pas inclus dans l'aire des bâtiments à conserver étant donné qu'ils ne font pas partie du volume bâti au bénéfice d'une note 4.*

### **2. Aire d'accès et de dégagement (parcelle 46)**

*L'opposante ne comprend pas pourquoi une « aire d'accès et de dégagement » a été attribuée au sud de la parcelle 46, dans l'espace compris entre la façade sud de la maison et le mur longeant la route. En effet, cet espace est protégé par un mur d'enceinte longeant la chaussée qui n'est, à l'évidence, pas un espace de dégagement.*



L'opposante estime qu'il ne faut donc pas rendre cet espace totalement inconstructible, mais le laisser dans l'« aire de jardin et d'aménagements extérieurs ».

**Réponse :**

*Selon la réglementation en vigueur, cet espace était déjà situé entre la limite des constructions et la route. Aucune construction ne pouvait donc être érigée à cet endroit. La nouvelle réglementation et notamment la mise en place de l'aire d'accès et de dégagement ne diminue donc pas les possibilités de bâtir, mais confirme l'inconstructibilité de cet espace.*

*Cela ne changerait rien à la constructibilité de l'espace de l'attribuer à l'« aire de jardin et aménagement extérieurs ». En effet, l'inconstructibilité de cet espace est induite par la limite des constructions.*

**3. Inégalité de traitement par rapport aux parcelles situées au sud de la route**

L'opposante demande des éclaircissements concernant l'inégalité de traitement entre son cas et celui des parcelles situées de l'autre côté de la route, au sud de la parcelle 46.

**Réponse :**

*Les parcelles situées de l'autre côté de la route (au sud) ne sont pas situées en zone centrale mais en zone de très faible densité B. La zone centrale, qui correspond au village historique, est caractérisée par des qualités patrimoniales particulières. Pour cette raison, elle fait l'objet d'un traitement spécifique par l'intermédiaire d'un plan de détail. Les parcelles situées plus au sud (en zone de très faible densité B) disposent de droits à bâtir largement inférieurs à la zone centrale. D'autres part, une limite des constructions est également imposée à ces parcelles. En regard de ces éléments, il est difficile de percevoir une inégalité de traitement en défaveur de la parcelle 46.*

**4. Accès à la parcelle 550**

L'opposante relève que le plan de détail ne prévoit pas d'aire d'accès et de dégagement permettant aux véhicules de franchir l'aire de jardin pour accéder à la route en limite sud de la propriété, alors qu'il en prévoit pour les parcelles voisines. L'opposante demande l'assurance que le propriétaire de la parcelle 550 sera autorisé à accéder en voiture de la route jusqu'au bâtiment qui sera construit sur ladite parcelle.

**Réponse :**

*Tel que stipulé à l'art 12.18 du RPA, l'aire de jardin doit être majoritairement occupée par des espaces verts, cependant un certain nombre d'aménagements sont possibles, notamment les accès.*

*Dans le nouveau RPA, rien ne s'oppose donc à la création d'un accès à la parcelle 550 depuis la route. Le choix de colloquer l'espace situé entre la route et la limite des constructions en aire de jardin plutôt qu'en aire d'accès vise à relever la qualité de l'espace vert existant et favoriser sa pérennisation en minimisant l'emprise des futurs accès qui seront créés.*

**5. Réglementation de l'aire de jardin et des aménagements extérieurs**

- A. L'opposante conteste le fait que la création d'une piscine soit soumise à l'approbation préalable de l'autorité cantonale. Selon elle, seuls les projets « hors zone à bâtir sont de compétence cantonale ». Il faudrait mentionner que seules les piscines qui dépassent la hauteur du terrain naturel sont soumises à l'approbation du Canton.
- B. L'opposante regrette que le couvert à voiture situé en façade ouest ne soit pas intégré à l'aire des bâtiments à conserver et qu'il devienne ainsi non-conforme, puisqu'il ne peut pas être considéré comme une dépendance.
- C. L'opposante regrette que la réglementation de l'aire de jardin ne permette pas l'aménagement d'un nouvel escalier d'accès en façade ouest.

**Réponse :**

- A. *Le Canton est non seulement compétent hors zone à bâtir mais aussi en zone à bâtir, lorsqu'un élément particulier le justifie (dangers naturels, valeurs patrimoniales, etc.). La totalité de la zone centrale est recensée par l'inventaire des sites bâtis à protéger (ISOS). Cet inventaire vise à protéger la qualité d'ensemble des espaces (y.c des espaces extérieurs). Dans ce type d'espace, la DGIP doit être consultée même pour des aménagements extérieurs de type piscine.*

*Il est précisé que l'art 7.3 du RPA précise la réglementation applicable concernant les piscines.*

- B. *Le couvert à voiture situé en façade ouest n'est pas intégré à l'aire des bâtiments à conserver, car il ne fait pas partie de l'ensemble architectural recensé avec une note 4. Il s'agit en effet d'une construction largement postérieure au bâtiment principal.*

*Ce couvert ne possède effectivement pas les caractéristiques pour être considéré comme une dépendance. Il pourra cependant être rénové et transformé conformément aux dispositions de l'art. 80 LATC. S'il devait être démoli et reconstruit, il devrait alors respecter les critères pour être assimilable à une dépendance.*

- C. *Il est mentionné dans le RPA à l'art 12.18 que des accès peuvent être aménagés dans l'aire de jardin. Un escalier pourra donc être aménagé.*

**Conclusion :**

Pour ces motifs, les oppositions formées par Mme Corinne Mastrangelo à l'encontre des mesures prises sur les parcelles 46 et 550 sont levées.

La Municipalité

Gregoire Mastrangelo  
Ch. de Fontenailles 4  
1134 Vufflens-le-Château

Sous pli recommandé  
Municipalité de Vufflens-le-Château  
2, Place du Village  
1134 Vufflens-le-Château

Vufflens-le-Chateau, le 07 mai 2021

**Concerne : projet de plan d'affectation communal avec règlement d'application mis à l'enquête du 9 avril au 9 mai 2021.**

Madame la Syndique,  
Madame la Conseillère municipale, Messieurs les Conseillers municipaux,

Par la présente, et en tant que propriétaire de la parcelle no 293, je déclare former opposition au projet de plan d'affectation et de son règlement d'application mis à l'enquête.

Aire d'évolution des constructions existantes et nouvelles

La surface de ma parcelle en zone à bâtir est de 782m<sup>2</sup> avec un indice d'utilisation du sol de 0.6, étant situé dans la zone centrale. Le SPd attribué est donc de  $782 * 0.6 = 469m^2$ .

Avec 201m<sup>2</sup> de surface habitable, le logement construit sur cette parcelle est largement en dessous du SPd attribué. Or en page 33 du *Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT*, ma parcelle est donnée en exemple comme étant une construction existante dépassant déjà largement la capacité constructible autorisée par le PGA en vigueur, ce qui est très clairement une erreur.

Cette inexactitude étant importante, je souhaiterais qu'elle soit corrigée dans les documents soumis à l'enquête et que la parcelle 293 ne figure pas dans les cas particuliers. Je souhaiterais également avoir l'assurance que mon interprétation de l'art. 12.15 est correcte.

\*\*\*

En vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente, je vous prie d'agréer, Madame la Syndique et Messieurs les Conseillers municipaux, mes salutations distinguées.

Gregoire Mastrangelo







**Révision du plan d'affectation communal  
Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition  
formée par M. Grégoire Mastrangelo**

**Introduction :**

Par courrier recommandé du 7 mai 2021, soit durant le délai d'enquête, M. Grégoire Mastrangelo a formé opposition au projet de révision du plan d'affectation communal concernant des indications erronées reportées dans le rapport 47 OAT.

Cette opposition concerne les points résumés ci-dessous, auxquels la Municipalité propose de répondre de la manière suivante :

**1. Indication erronée dans le rapport 47 OAT**

L'opposant relève que le rapport 47 OAT indique à tort que la surface de plancher déterminante (SPd) construite sur sa parcelle (n°293) dépasse la SPd maximale autorisée selon la réglementation actuelle.

**Réponse :**

*Effectivement la SPd de la construction existante sur la parcelle 293 est actuellement largement inférieure aux droits à bâtir attribués. Dans le rapport 47 OAT, la parcelle est mentionnée par erreur comme « dépassant déjà largement la capacité constructible ».*

*Le rapport 47 OAT sera corrigé pour la suite de la procédure d'adoption du PACom.*

*La Municipalité tient à préciser que le rapport 47 OAT vise à informer et expliquer les mesures retenues dans le plan et dans le règlement du PACom, mais qu'il ne constitue pas un document liant.*

**Note à la suite de la séance de conciliation :**

*L'opposant est satisfait des réponses apportées par la Municipalité et par la correction du rapport 47 OAT, dans l'immédiat, il décide néanmoins de maintenir son opposition.*

**Conclusion :**

Pour ces motifs, l'opposition formée par la M. Grégoire Mastrangelo à l'encontre des indications du rapport 47 OAT relatives à la parcelle 293 est levée.

La Municipalité

Gilles Monbaron  
079 2474221



5r  
REC 10 - 6 MAI 2021

**Commune de Vufflens-le-Château**  
**Révision du plan d'affectation**  
**Enquête publique du 9 avril au 9 mai 2021**  
**Feuille d'enquête**

A remplir en caractères d'imprimerie, lisiblement :

~~Opposition / Observation (biffer ce qui ne convient pas)~~

**Motif :** Nous faisons opposition à la clause 13.3 du nouveau règlement qui concerne la capacité constructible de la zone d'habitation A.

Ce changement représente une réduction significative de notre capacité constructible suite à la suppression du COS de 0,125 pour les hauteurs au faite inférieures à 8 mètres

Nous demandons qu'un COS de 0,125 soit re-intégré au nouveau règlement pour éviter ce préjudice

**Nom, prénom :** Gilles et Prisca Monbaron

**Adresse :** Côte du Penereh 1

**Date, signature :** 3/5/2021





**Révision du plan d'affectation communal**  
**Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition**  
**formée par Mme et M. Prisca et Gilles Monbaron**

**Introduction :**

Par courrier du 6 mai 2021, soit durant le délai d'enquête, Mme et M. Prisca et Gilles Monbaron ont formé opposition au projet de révision du plan d'affectation communal concernant les mesures de planification retenues sur la parcelle 219.

Cette opposition concerne les points résumés ci-dessous, auxquels la Municipalité propose de répondre de la manière suivante :

**1. Art. 13.3 du RPA – IOS**

Les opposants contestent la clause 13.3 du RPA qui concerne la capacité constructible de la zone de très faible densité A. Ils soulignent que la suppression du COS de 0.125 pour les hauteurs au faite inférieures à 8m induit une réduction significative de leur capacité constructible.

**Réponse :**

*Le règlement en vigueur possédait la particularité de prescrire un indice d'occupation du sol (IOS) différencié en fonction de la hauteur des bâtiments :*

- *un IOS de 0.125 si les bâtiments ne dépassaient pas 8 mètres au faite*
- *un IOS de 0.1 pour les bâtiments avec une hauteur au faite comprise entre 8 et 9 mètres.*

*Considérée comme surdimensionnée au sens de la mesure A11 du PDCn, la Commune de Vufflens-le-Château a dû entreprendre un redimensionnement de sa zone à bâtir conformément aux dispositions cantonales en la matière. La présente révision a donc pour objectif d'adapter le plan d'affectation communal selon les exigences de la LAT révisée et selon la méthode définie par le PDCn. Dans ce contexte-là, la marge de manœuvre de la Commune a été relativement faible. Cependant elle a réussi à éviter des mesures de redimensionnement plus importantes pour la zone de villa A, à savoir la mise en place de zones de verdure, qui auraient diminué de manière importante les droits à bâtir et la surface constructible.*

*Lors de la révision d'un PACom, il est nécessaire de réviser et d'harmoniser les dispositions réglementaires. Actuellement, il n'est plus accepté d'avoir un indice de densité différencié dans une seule et même zone. Il était donc nécessaire de ne retenir qu'un seul indice en zone de très faible densité A. Etant donné le surdimensionnement de la Commune, il n'était pas possible de choisir l'indice le plus élevé et la hauteur la plus élevée. En accord avec les autorités cantonales, le choix s'est donc porté sur l'indice le plus faible et la plus grande hauteur.*

*Dans ce type de démarche, le plus important est d'éviter de mettre les constructions existantes en non-conformité. L'analyse effectuée montre que cela n'est pas le cas. Les propriétaires disposent toujours de droits à bâtir pour agrandir leur maison.*

*La problématique de la parcelle 219 (et d'autres parcelles du secteur) est la présence d'une servitude de hauteur, qui limite la hauteur des constructions à 7.5m et empêche donc d'exploiter la hauteur maximale autorisée par le nouveau règlement. Sur ce point, il y a lieu de préciser que les servitudes sont régies par le droit privé et qu'elles ne sont donc pas traitées par le PACom (droit public). Ce point n'est donc pas de compétence de la Commune. D'autant plus, qu'une servitude peut être radiée à tout moment, en cas d'accord entre les personnes concernées.*



*Par ailleurs, dans le règlement en vigueur les dépendances comptent pour 50% de leur surface dans la surface bâtie, ce qui n'est plus le cas dans la nouvelle réglementation. Ceci réduit sensiblement la perte de surface bâtie pour le propriétaire touché.*

*Il faut noter également que la suppression de la taille minimale des parcelles et l'assouplissement du nombre de logements offrent également de nouvelles perspectives pour tous les propriétaires.*

**Conclusion :**

Pour ces motifs, l'opposition formée par Mme et M. Prisca et Gilles Monbaron à l'encontre des mesures prises sur la parcelle 219 est levée.

La Municipalité

St

REÇU - 6 MAI 2021

Quentin Perey  
Ch. de la Balle 10  
1134 Vufflens-le-Château  
079.873.88.74

Vufflens, le 5 mai 2021

A l'attention de  
La Municipalité  
1134 Vufflens-le-Château

### **PACom - opposition**

Chers membres de la Municipalité,

Après avoir pris connaissance du plan de détail de la zone centrale, je me dois de faire opposition à celui-ci concernant la parcelle 34, plus particulièrement le Ch. de la Balle 10.

En effet, le "massif fleural" ainsi que la terrasse en pieds de façade du bâtiment, sur la longueur des murets existants, ne devraient pas être considérés comme des aires d'accès et de dégagement, mais comme des aires de jardin et d'aménagements extérieurs.

De ce fait, les limites de constructions devraient tenir compte de ces éléments existants et ainsi être repoussées selon plans annexés.

De même, mais dans une moindre mesure, je ne vois pas la nécessité de réduire la limitation de construction côté "Château" de ma maison.

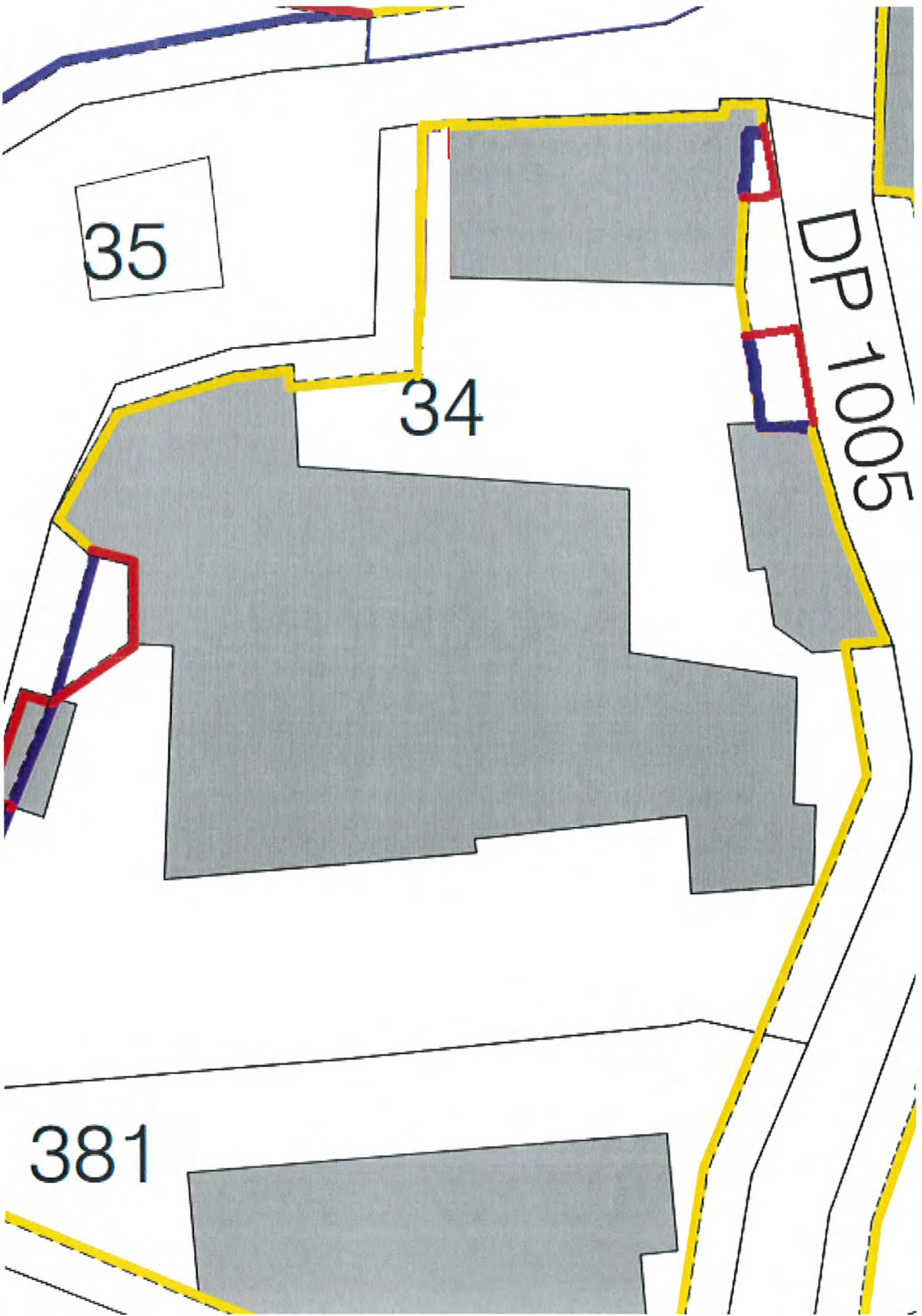
En vous remerciant de prendre bonne note de ce qui précède, je vous prie d'agréer, Chers membres de la Municipalité, mes cordiales salutations.



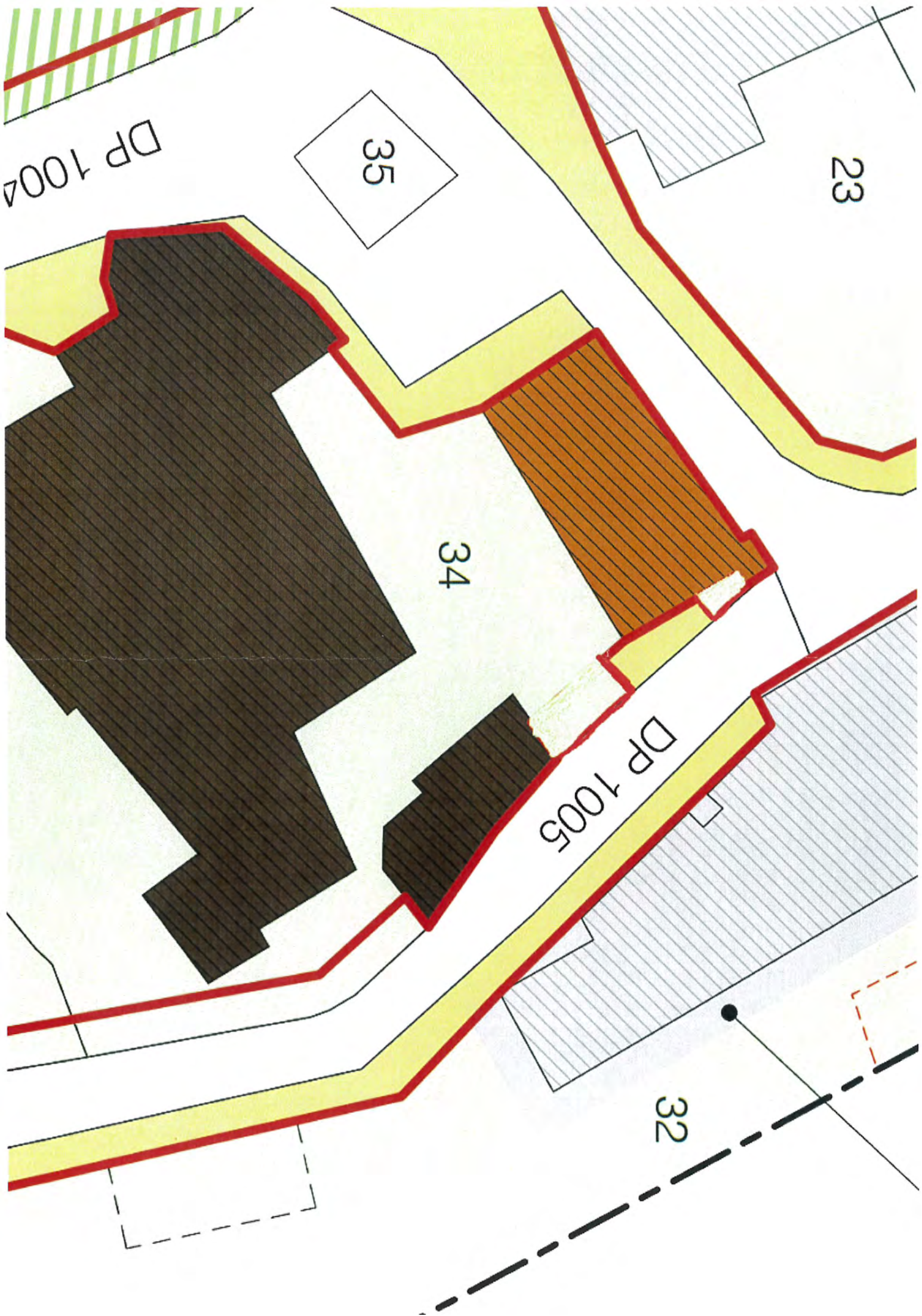
Quentin Perey

Annexes : plans









23

35

34

32

DP 1004

DP 1005



5 u

Quentin Perey  
Ch. de la Balle 10  
1134 Vufflens-le-Château  
079.873.88.74

Vufflens, le 11 juin 2021

A l'attention de  
La Municipalité  
1134 Vufflens-le-Château

### **PACom – retrait de l'opposition**

Chers membres de la Municipalité,

Suite à mon opposition du 5 mai 2021 au nouveau PACom et mon agréable entrevue avec vos représentants lors de la séance explicative du 25 mai 2021, je vous informe retirer mon opposition dans son entier.

En vous remerciant de prendre bonne note de ce qui précède, je vous prie d'agréer, Chers membres de la Municipalité, mes cordiales salutations.



Quentin Perey

Copie par e-mail

REÇU - 7 MAI 2021

Jaques René &  
Marie-Annick TZAUT-PELLISSIER  
Route du Village N°18  
CH-1134-Vufflens-le-Château

**RECOMMANDEE**

Municipalité de Vufflens-le-Château  
A l'att. de Madame la Syndique  
Place du Village N°02  
**CH-1134-Vufflens-le-Château**

Vufflens-le-Château, le 06 mai 2021

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux,

En tant que copropriétaires des parcelles 6 et 7, en propriété commune, nous faisons opposition au règlement du plan d'affectation, et donc au plan d'affectation mis à l'enquête, ceci sur les points suivants :

A l'appui de cette opposition, nous faisons valoir les éléments suivants :

a. il est prévu une disponibilité de construire sur la parcelle 5. Or, celle-ci est située dans une zone de glissement de terrain profonds permanents. Il y a un donc un risque réel de glissement. Un tel glissement ne pourrait qu'entraîner des désagréments pour les parcelles voisines, et notamment pour nos parcelles précitées. Il est manifestement contre-indiqué de donner un droit de construction sur une telle parcelle. Pour cette raison, nous nous y opposons

b. Notre bien-fonds N° 6 ne se situe pas dans une telle zone. Il est en revanche situé en plein centre du "vieux village". C'est en conséquence sur ce bien-fonds que la disponibilité de construire doit être donnée, vu la politique de densifier les constructions dans le centre de secteurs déjà construits. Il en va d'autant plus ainsi que notre parcelle N° 6 est entourée de parcelles en zone constructible, alors que la parcelle 5 est en périphérie d'une zone non constructible, ceci dans l'hypothèse où vous maintenez la possibilité de construire sur d'aussi petites parcelles que les parcelles 5 et 6, qui ont presque la même taille (parcelle 5 : 445 m<sup>2</sup>, parcelle 6 : 400 m<sup>2</sup>), solution que nous contestons (cf. infra). En conséquence, nous requerrons que la disponibilité de construire soit déplacé de la parcelle 5 sur la parcelle 6.

c. Dans le règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions actuellement en vigueur, aucun immeuble ne peut être construit sur le bien-fonds N° 5 à moins de six mètres aux limites. Si le bien-fonds N° 5 conserve sa disponibilité et si une construction y est réalisée, nos bien-fonds seront préterités, puisque la limite sera



ramenée à 5 mètres, ceci en application de l'art. 14 du règlement du plan d'affectation mis à l'enquête. En effet, moins il y a de distance entre un immeuble et un bien-fonds, plus le bien-fonds voisin va subir des désagréments liés à l'immeuble. Il n'y a aucune raison que la situation change à notre désagrément. Pour cette raison aussi, nous nous opposons à la réglementation telle que prévue. La distance de 6 mètres doit en tout cas être maintenue, si contre notre prise de position, vous maintenez la disponibilité de construire sur la parcelle 5.

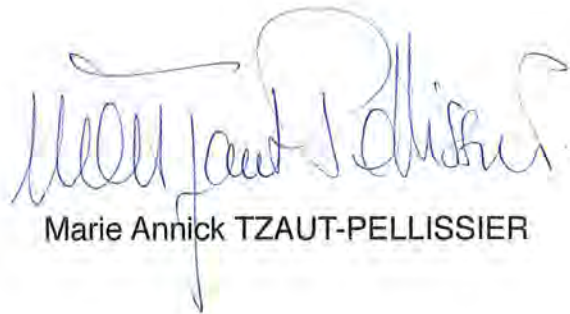
d. La réglementation actuelle prévoit que dans la zone de village B (dans laquelle se trouve la parcelle 5), la surface minimale de la parcelle à bâtir est de 1000 m<sup>2</sup>. Cette solution est saine. Elle évite de construire sur une parcelle trop petite, respectivement de construire un immeuble minuscule, vu la "petitesse" de la parcelle sur laquelle la construction va être réalisée.

Dans le cas présent, la parcelle 5 a une surface de 445 m<sup>2</sup>. Autoriser la construction sur ce bien-fonds est donc illogique. En conséquence, pour cette raison aussi, nous formons opposition quant à la disponibilité qui y est donnée au propriétaire de la parcelle 5 de construire sur ce bien-fonds. Nous sommes d'ailleurs d'avis que cette parcelle devrait être mise en zone de "verdure" vu sa taille et sa proximité avec cette zone et nous le requerrons.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux, nos salutations distinguées."



Jaques René TZAUT



Marie Annick TZAUT-PELLISSIER



**Révision du plan d'affectation communal**  
**Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition**  
**formée par Mme et M. Marie-Annick et Jaques Tzaut-Pellissier**

**Introduction :**

Par courrier recommandé du 6 mai 2021, soit durant le délai d'enquête, Mme et M. Marie-Annick et Jaques René Tzaut-Pellissier ont formé opposition au projet de révision du plan d'affectation communal concernant l'obligation de construire sur la parcelle 5 et l'absence d'obligation de construire sur la parcelle 6 en zone résidentielle faible densité B.

Cette opposition concerne les points résumés ci-dessous, auxquels la Municipalité propose de répondre de la manière suivante :

**Généralités :**

*En date du 9 avril 2021, la Commune de Vufflens-le-Château a mis à l'enquête publique son projet de révision du plan d'affectation communal (PACom) avec une série de mesures visant à se conformer aux dispositions légales en vigueur. Comme souligné dans les directives du Conseil d'Etat du 18 juin 2014 intitulées « Transcription des données relatives aux dangers naturels (DDN) dans l'aménagement du territoire » toute procédure de planification doit désormais intégrer des dangers naturels et transcrire ces derniers dans les plans d'affectation du territoire.*

*La Commune de Vufflens-le-Château présente plusieurs secteurs de dangers naturels de type inondations par les crues (INO) et de type glissements profonds permanents (GPP) sur son territoire. Un ingénieur spécialisé en dangers naturels a été mandaté dans le cadre de la révision du plan d'affectation pour évaluer les mesures de protection à prendre en compte. L'étude menée par le bureau spécialisé et les retranscriptions qui en découlent dans le PACom (plan et règlement) ont été soumis au service cantonal compétent pour validation.*

*Au surplus, la Commune est également tenue de vérifier la constructibilité des parcelles sises en zone à bâtir lors de la révision du PACom. En complément des mesures de redimensionnement rendues obligatoires par l'article 15 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la Commune a également procédé à une vérification des parcelles libres sises à l'intérieur de son tissu largement bâti. Dans ce cadre, les parcelles libres de bâtiment ont été identifiées comme prioritaires pour la construction conformément aux articles 15a al. 2 LAT et 52 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC).*

**1. Parcelle 5, disponibilité des terrains à bâtir et zone de glissement de terrain profonds permanents**

Les opposants jugent contradictoire l'obligation de construire prévue sur la parcelle 5 alors que celle-ci est située dans une zone de glissement permanent. Au vu des désagréments avérés pour les parcelles voisines, il est manifestement contre-indiqué de donner des droits de construction sur cette parcelle.

**Réponse :**

*La parcelle 5 est située à proximité d'un glissement de terrain peu actif (<2 cm/an) et moyennement profond (2-10 m) de degré de danger faible. Les dispositions règlementaires prévues dans l'article 9.6 du règlement du plan d'affectation visent justement à assurer la prise en compte de ces dangers pour tout projet de valorisation de la parcelle et à éviter tout report de ceux-ci sur les terrains adjacents.*



*Les études réalisées par des spécialistes en dangers naturels ont prouvé que les mesures de protection auxquelles les nouveaux projets de construction devront répondre seront suffisantes pour limiter efficacement les risques pour les biens et les personnes. Au surplus, comme relevé à l'article 9.4 du règlement, l'ECA peut exiger du requérant qu'il produise une évaluation locale de risque (ELR) lors de la demande de permis de construire sur la base des principes de protection énoncés pour ce secteur de dangers naturels. Les dangers en présence ne justifient donc pas la mise en place de mesures de protection plus conséquentes comme un dézouage.*

*La constructibilité de cette parcelle étant garantie du point de vue des dangers naturels, la Commune est tenue d'assurer la disponibilité des terrains à bâtir conformément à l'article 52 LATC.*

## **2. Garantir la disponibilité à bâtir de la parcelle 6**

Les opposants remarquent que la disponibilité de la parcelle 5

6 n'est pas exigée dans le plan d'affectation communal alors que celle-ci est idéalement située au centre du Village. Cette mesure serait cohérente avec l'objectif de densifier les constructions dans le centre déjà largement construits. Ils demandent que la mesure visant à garantir la disponibilité de construire soit déplacée de la parcelle 5 à la parcelle 6.

### **Réponse :**

*La disponibilité des terrains à bâtir n'a en effet pas été imposée sur la parcelle 6 en raison de la présence d'une construction (dépendance), de l'implantation de plusieurs constructions sur les propriétés voisines (en limite de propriété), ainsi que des contraintes d'accès.*

*L'absence d'obligation de construire (disponibilité des terrains) dans un délai fixé par le règlement n'empêche cependant en aucun cas les propriétaires d'exploiter les droits à bâtir existants. Ceux-ci bénéficient ainsi de l'avantage de pouvoir exploiter leurs droits à bâtir à leur gré sans contrainte de délai ni risque d'être taxés en cas de non-respect du délai.*

## **3. Réduction de la distance à la limite**

Selon les opposants, la réduction de la distance à la limite de 6 à 5 mètres prévue dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal va permettre d'implanter un immeuble plus près de la limite et par conséquent préjudicier leurs biens-fonds voisins. Ils requièrent que la distance de 6 mètres soit maintenue, si la disponibilité des terrains à bâtir est maintenue sur la parcelle 5.

### **Réponse :**

*La distance aux limites prévue pour la zone de très faible densité B est diminuée de 6 à 5 mètres dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal. Il faut préciser que les dispositions réglementaires du règlement approuvé en 1995 permettaient déjà de réaliser un projet de construction avec une distance à la limite à 5 mètres si la façade du bâtiment se présentait obliquement par rapport à la limite de propriété.*

*Cette disposition réglementaire a l'inconvénient d'encourager la conception de bâtiments présentant des géométries particulières par exemple une ou plusieurs façades avec un angle rentrant pour pouvoir prétendre à la réduction de la distance à la limite. Cette spécialité est supprimée pour ne retenir que la distance de 5 mètres afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments dans leur contexte bâti.*

## **4. Suppression de la surface minimale de 1'000 m<sup>2</sup> pour permettre l'implantation d'un bâtiment sur une parcelle**

L'ancien règlement du plan d'affectation communal, approuvé en 1995, autorise l'implantation d'un bâtiment sur une parcelle d'une surface minimum de 1000 m<sup>2</sup>. Les opposants estiment que cette disposition est adéquate, car elle évite de construire sur des parcelles trop petites. Ils s'opposent à la disponibilité prévue sur la parcelle 5 et demande que celle-ci soit colloquée en zone de verdure.

**Réponse :**

*Les mesures imposant une taille de parcelle minimale pour permettre l'implantation d'un bâtiment ne sont plus conformes avec le cadre légal en vigueur et ne peuvent pas être reconduites. De fait, ce type de disposition exigeant une surface de terrain importante pour tout projet de construction est contraire au but et principe de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), qui exige non seulement : « d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et de créer un milieu bâti compact » (art. 1 al. 2 let. a<sup>bis</sup> et b LAT) mais aussi : « de prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat » (art. 3 al. 3 let. a<sup>bis</sup> LAT). Dans ce contexte nouveau de l'aménagement du territoire, les dispositions fixant une taille minimale de terrain pour tout projet de construction ne sont plus admises par la DGTL. Il faut encore noter que la suppression de cette exigence donne de nouvelles perspectives de construction pour la parcelle 6 également, propriété des opposants.*

*Enfin, la parcelle 5 est idéalement située par rapport au centre du village de la Commune. Elle est comprise à l'intérieur du périmètre du territoire urbanisé et dans un tissu largement bâti. Au vu des autres mesures de planifications retenues dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal et compte tenu des principes de proportionnalité et d'équité de traitement qui ont guidé l'élaboration de cette planification dans son ensemble, rien ne justifie que la parcelle 5 soit affectée en zone de verdure.*

**Conclusion :**

Pour ces motifs, l'opposition formée par Mme et M. Marie-Annick et M. Jaques René Tzaut-Pellissier à l'encontre des mesures de planifications retenues sur les parcelles 5 et 6 du plan d'affectation communal est levée.

La Municipalité