



Préavis municipal no 01/2024 concernant l'adoption de la révision du Plan d'affectation communal et son règlement

Séance du Conseil général du 14 mai 2024

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le Plan d'affectation communal (PACom), appelé précédemment Plan général d'affectation (PGA), définit les périmètres des zones et leurs affectations pour l'ensemble du territoire communal. Pour chaque portion du territoire communal, le PACom détermine le type de zone – zones à bâtir, zones agricoles, zone à protéger, etc. – et indique les règles relatives à son usage, notamment son degré de sensibilité au bruit, ses indices de construction, la typologie des constructions, etc.

Cette planification est juridiquement contraignante pour tous. Ses révisions ou modifications sont soumises à l'enquête publique, puis à l'approbation du législatif. Sa durée de vie est d'une quinzaine d'années conformément à l'art. 15 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Les oppositions récoltées dans le cadre des enquêtes publiques sont également traitées dans ce préavis.

Actuellement, le territoire communal est régi par plusieurs planifications. Tout d'abord, le PGA en vigueur a été approuvé par le Conseil d'État du canton de Vaud le 20 juillet 1994. Ce dernier a subi une modification au lieu-dit « En Preulon » sur une partie de la parcelle n°88 avec pour objectif la création d'une zone de constructions d'utilité publique 2. La parcelle n°85, initialement légalisée en zone de constructions d'utilité publique 2 par le PGA en vigueur, est colloquée en zone agricole A. Cette adaptation du PGA a été approuvée par le Département compétent, le 25 août 2005 et entrée en vigueur le 19 octobre 2005. En outre, le secteur « En Ressinget » est traité par un plan de quartier (PQ), approuvé le 1^{er} juillet 1985. Cette planification prévoit un traitement détaillé du quartier en délimitant des aires d'implantation, des accès et dessertes et d'une zone de verdure. Finalement, l'ensemble de la localité est régi par un Plan d'extension fixant la limite des constructions, approuvé le 23 mars 1983 par le Conseil d'État.

En raison des changements intervenus en matière d'aménagement du territoire ces quinze dernières années, la révision du PACom et de son règlement s'est avérée nécessaire. En effet, le dossier a dû tenir compte des nouvelles contraintes légales ayant trait à l'aménagement du territoire tant au niveau cantonal que fédéral. À la suite de l'entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire et de son Ordonnance d'application (OAT), la révision des plans d'affectation communaux est rendue obligatoire. Les communes doivent respecter l'art. 15 LAT et la mesure A11 de la quatrième adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) stipulant que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans et réduite lorsque celle-ci s'avère surdimensionnée.

La révision du PACom a également été l'occasion de mettre à jour le règlement communal sur la police des constructions en fonction des évolutions législatives en matière d'aménagement du territoire. De sorte, des dispositions réglementaires obsolètes ont été retirées et d'autres complétées afin d'y intégrer certaines

thématiques d'importance, telles que la densification, la protection du cadre naturel, paysager et patrimonial, la sauvegarde de la mixité fonctionnelle, les mesures de protection contre les dangers naturels ou encore l'adaptation du règlement aux normes en vigueur. Enfin, il a aussi fallu prendre en considération la nouvelle directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) mise en application à partir du 1^{er} juillet 2019. Cette directive a pour but de normaliser et d'harmoniser les données en matière d'affectation du sol afin d'en faciliter leur échange. Ainsi les zones d'affectation du PACom révisé ont changé de nom et la représentation graphique du plan a été adaptée conformément aux consignes de ladite directive.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, la Municipalité de Fiez a pris la décision d'entreprendre la révision de son Plan général d'affectation en octobre 2018. Dès lors, le bureau mandataire Jaquier Pointet SA à Yverdon-les-Bains a élaboré le projet de PACom en étroite collaboration avec la Municipalité.

Historique

Au début de l'élaboration du projet de révision du PACom, la Municipalité et son bureau mandataire ont effectué un bilan des réserves en zone à bâtir de la Commune à l'aide du guichet cantonal de « *Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte* ». Il en résultait que la zone à bâtir pour le logement était surdimensionnée car ses réserves étaient supérieures aux possibilités de développement démographiques alloués par la mesure A11 du PDCn.

Dans le cadre de demandes de permis de construire, le Canton s'y est opposé et a mis en place deux zones réservées cantonales sur les parcelles n°25, 26 et 457. Ces dernières ont été approuvées le 14 mars 2018 par le Département compétent. À ce titre, selon l'art. 46 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du canton de Vaud (LATC), la zone réservée est destinée à prévenir toute péjoration de la situation existante en matière de surdimensionnement de la zone à bâtir. Elle suspend temporairement la constructibilité des secteurs sur lesquels les plans d'affectations doivent être révisés, modifiés, voire élaborés. À ce stade et en vue de l'aboutissement du PACom, il est apparu nécessaire de limiter strictement la réalisation de nouveaux logements pendant la durée de l'étude. C'est pourquoi une zone réservée communale a été mise en vigueur le 15 novembre 2018 sur l'entier des zones à bâtir du territoire communal. Le délai prévu à l'art. 46 al. 1 LATC étant dépassé, les zones réservées cantonales et communales ne sont plus en vigueur.

À la suite de l'instauration des zones réservées, les réflexions relatives à la révision du PACom ont démarré. Une étude préliminaire a été transmise le 3 mars 2019 à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) qui dressa son préavis le 14 juin 2019. Sur la base de ce dernier, un dossier complet a été élaboré et soumis à l'examen préalable du Canton le 22 mars 2021. Le 17 août 2021, les services cantonaux émirent leur préavis d'examen préalable en précisant que la planification devait être adaptée avant d'être présentée à l'enquête publique. Les adaptations ont porté notamment sur les points suivants :

- Redéfinition des zones d'affectation afin de se conformer à la mesure A11 du PDCn ;
- Préservation des composantes environnementales (réseau écologique cantonal, biotopes, etc.) ;
- Valorisation du patrimoine.

Finalement, une fois le projet de PACom adapté, la mise en l'enquête publique du dossier a eu lieu du 12 mars au 12 avril 2022 et a suscité neuf oppositions.

Dimensionnement de la zone à bâtir

Comme expliqué précédemment, le dimensionnement de la zone à bâtir et plus particulièrement la réduction de son surdimensionnement est l'un des principaux thèmes de la révision du PACom. Celui-ci est basé sur l'article 15 de la LAT qui fixe que les zones à bâtir sont dimensionnées pour répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. Si ces dernières excèdent ce besoin, elles doivent être réduites. Ces notions et en particulier le besoin prévisible pour les 15 prochaines années sont précisés à l'échelle cantonale par la mesure A11 du PDCn. Cette planification directrice définit qu'en fonction de leur rôle, les communes ont droit à une croissance annuelle donnée pour la période allant de 2015 à 2036. On distingue notamment les centres cantonaux,

régionaux et locaux, ainsi que les localités hors centre. En l'espèce, le PDCn reconnaît Fiez en tant que localité hors centre avec une croissance accordée annuelle de la population de 0.75%.

L'année de référence pour le dimensionnement de la zone à bâtir est fixée au 31 décembre 2015 et l'horizon de planification est défini au 31 décembre 2036. Ces dates sont les mêmes pour toutes les communes vaudoises. En 2015, la population communale était de 421 habitants et de 447 habitants au 31.12.2018 (année du bilan). La population théorique maximale prévue à l'horizon 2036 pour Fiez est de 487 habitants, soit une croissance de 66 habitants à partir du 31 décembre 2015 et de 40 habitants en prenant en considération les données fournies à l'année du bilan (31.12.2018), puisque la population communale a augmenté de 26 habitants dans l'intervalle.

Dès lors, la capacité d'accueil de la zone à bâtir légalisée étant de 340 habitants, la commune de Fiez peut être considérée comme étant surdimensionnée et est donc tenue d'adapter le dimensionnement de sa zone à bâtir conformément à la mesure A11. En l'espèce, le surdimensionnement de la zone à bâtir avant la révision du PACom correspond à 300 habitants (340 habitants – 40 habitants).

En l'occurrence, pour reprendre les chiffres énoncés ci-dessus, la situation avant la révision était la suivante :

		Hors centre
	Population de référence pour le calcul : 31.12.2015	421 hab
	Population au moment du bilan 31.12.2018	447 hab
Besoins	Possibilités de développement (0,75 %/an hors du centre)	66 hab
	Population maximale en 2036	487 hab
	Besoins au moment du bilan	40 hab
	Potentiel de densification dans les volumes existants (1/3 du potentiel de densification indiqué dans le bilan, à savoir 280 habitants)	92 hab
Réserves	Capacité des réserves identifiées par le guichet	248 hab
	Capacité d'accueil au moment du bilan (réserves)	340 hab
	Bilan État de la surcapacité par rapport aux besoins (340 – 40)	300 hab

Le projet de révision du PACom

Compte tenu des exigences de la 4^e adaptation du PDCn, la révision du PACom a d'abord porté une attention particulière à la réduction du surdimensionnement de la zone à bâtir afin que cette dernière réponde aux objectifs de la mesure A11 du PDCn mentionnés précédemment. Dès lors, une analyse minutieuse du territoire fut entreprise dans le but de relever les secteurs constructibles remplissant les conditions pour un dézonage ou un changement d'affectation avec une constructibilité restreinte (zone de verdure 15 LAT – A). Pour ce faire, deux des cinq principes émis par la DGTL dans sa fiche d'application de juin 2021 intitulée « Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes » ont été suivis, les autres ne s'appliquant pas à Fiez.

Ces principes sont les suivants :

- 1) *Dézoner les franges de la zone à bâtir en zone agricole 16 LAT. Ces zones sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune ;*
- 2) *Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant 1 et 10 bâtiments) ;*
- 3) *Affecter en zone agricole 16 LAT ou en zone de verdure 15 LAT les espaces vides de plus de 2'500 m² 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 planification ;*
- 5) *Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal.*

Dans l'ensemble, la réduction de la zone à bâtir s'est matérialisée entre autres à travers des dézonages sur des portions de terrains non aménagées et localisées en frange de la zone à bâtir. Ce procédé a trait au premier principe mentionné ci-dessus et contribue à répondre à l'objectif de la mesure A11 du PDCn. Pour répondre au quatrième principe ci-dessus, une analyse détaillée des secteurs non bâtis a été menée. Cette étude s'est basée sur des photos aériennes (ortophotos), des prises de vues aériennes de drones réalisées pour l'occasion et des visions locales. Cette démarche a conduit à la définition d'un certain nombre de zones de verdure 15 LAT – A inconstructibles à l'exception des installations, des aménagements paysagers et du mobilier en relation avec la zone. Au sein de ladite zone, les accès routiers et les espaces de stationnement sont admis pour autant qu'ils soient réduits au strict nécessaire. Le stationnement devra être réalisé au moyen de matériaux perméables. Ainsi, la définition de cette zone d'affectation garantit l'application des directives cantonales dans le but de diminuer le surdimensionnement communal, ainsi que de sauvegarder les sites et les espaces non bâtis caractéristiques.

L'introduction des diverses mesures susmentionnées au sein du PACom révisé permet de réduire fortement le surdimensionnement de la zone à bâtir sans toutefois atteindre les objectifs fixés par la mesure A11 du PDCn. Dès lors un surdimensionnement résiduel de la zone à bâtir de 60 habitants est observé. Néanmoins, comme toutes les mesures respectant les principes de l'aménagement du territoire ont été prises, ce surdimensionnement peut être considéré comme étant incompressible.

La révision du PACom ne s'est évidemment pas limitée au redimensionnement de la zone à bâtir. Il s'est également agi de simplifier les instruments de gestion du territoire communal afin que leur utilisation soit des plus claires et des plus pratiques au quotidien. De sorte, l'entrée en vigueur du PACom abrogera l'ensemble des planifications régissant actuellement le territoire communal.

Le nouveau PACom comprend les zones d'affectation suivantes :

- Zone d'habitation de faible densité 15 LAT (HFA)
- Zone d'activités économiques 15 LAT (ACA)
- Zone centrale 15 LAT (CEN)
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A (PUB A)
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B (PUB B)
- Zone de verdure 15 LAT – A (VER A)
- Zone de verdure 15 LAT – B (VER B)
- Zone de desserte 15 LAT
- Zone agricole 16 LAT (AGR)
- Zone agricole protégée 16 LAT (AGP)
- Zone viticole 16 LAT (VIT)
- Zone des eaux 17 LAT (EAU)
- Zone de desserte 18 LAT
- Aire forestière 18 LAT (FOR) et aire forestière sylvo-pastorale 18 LAT (ZSP)

Les principales zones d'affectation et leurs caractéristiques sont décrites ci-dessous.

Zone d'habitation de faible densité 15 LAT (HFA)

La zone d'habitation de faible densité 15 LAT correspond à une typologie de maison individuelle. Elle est vouée à l'habitation de faible densité et aux activités non gênantes compatibles avec l'habitat. Cette zone d'affectation porte dans une large mesure sur les parcelles légalisées actuellement en zone de faible densité, villas selon le PGA en vigueur. Cette dernière prend également place au sein du quartier « En Ressinget » puisque le PACom abroge le plan de détail légalisé dans un souci de simplification des outils d'aménagement du territoire.

L'indice d'utilisation du sol (IUS) permet de déterminer les droits à bâtir à disposition des propriétaires fonciers. En multipliant la surface d'un terrain en zone à bâtir par l'IUS correspondant, il est possible d'obtenir les droits à bâtir. Dans le cas de cette zone d'affectation, il est fixé à 0.45. Le règlement en vigueur ne définit pas d'IUS mais une surface bâtie totale ne pouvant excéder 1/6 de la surface de terrain déterminante pour les constructions en ordre non contigu et 1/7 pour les constructions selon l'ordre accolé ou contigu. À ce titre, le bilan des réserves de la zone à bâtir d'habitation et mixte de l'État de Vaud utilise un IUS de 0.45 pour la zone de faible densité, villas en vigueur. Aussi, en utilisant le même IUS, le nouveau PACom n'augmente, ni ne diminue le

dimensionnement de Fiez ce qui est conforme aux directives cantonales. Finalement, une hauteur à la corniche de 6.50 mètres est définie et l'ordre non contigu est obligatoire. La distance entre un bâtiment nouveau et la limite de propriété voisine est fixée à 6 mètres.

Zone d'activités économiques 15 LAT (ACA)

La zone d'activités économiques 15 LAT est réservée aux activités artisanales entraînant dans d'autres zones des inconvénients pour le voisinage. En termes de construction, un indice de volume bâti (IVB) de 3 m³ par m² est défini, ainsi qu'un indice de surface bâtie (ISB) de 0.50. Cette zone d'affectation est créée dans le cadre du PACom compte tenu de la présence d'une menuiserie-scierie sur la parcelle n°10 et de l'utilisation de la parcelle n°229 pour le dépôt de bois.

Un logement de gardiennage est autorisé par entreprise. La taille de ce dernier sera de 150 m² au maximum. Il devra être intégré au bâtiment d'activité et ne pourra pas se situer en rez-de-chaussée. La hauteur des bâtiments sera limitée à 6.50 mètres à la corniche. De plus, les toits seront à deux pans.

Zone centrale 15 LAT (CEN)

La zone centrale 15 LAT a pour but de préserver l'harmonie du site, de promouvoir une densification de qualité et d'améliorer l'exploitabilité des volumes existants. Cette zone d'affectation reprend en grande partie la zone de village présente dans le PGA en vigueur.

La réglementation en vigueur définit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.60. Dès lors, la zone centrale 15 LAT du PACom reprend le même indice. En effet, selon les directives cantonales, une commune disposant d'un excédent de réserves en zone à bâtir ne peut augmenter la densité de sa zone à bâtir, même au cœur de la localité. Pour ce qui est de la distance aux limites, cette dernière est définie à 4 mètres, alors que la hauteur à la corniche est limitée à 6.50 mètres.

Dorénavant, en zone centrale 15 LAT, les volumes peuvent être utilisés au maximum, même si les droits à bâtir octroyés par l'IUS sont épuisés. En d'autres termes, il est possible de « déroger » à l'IUS si un propriétaire souhaite densifier un volume existant au maximum de ses capacités. Cette pratique simplifie l'application du règlement et s'inscrit dans les exigences de densification prônées par la LAT et le PDCn.

Une exception (figure 1 ci-dessous) est toutefois apportée à cette disposition dans le cas où un propriétaire possède un bien-fonds au sein duquel il peut édifier un bâtiment supplémentaire en plus du bâtiment existant. Dans cette situation, « *Avant toute nouvelle construction, le potentiel d'augmentation des surfaces de plancher déterminantes (SPd) à l'intérieur des volumes existants doit être déterminé. Il devra être soustrait des droits à bâtir alloués pour l'ensemble du bien-fonds par le présent règlement. Il servira de réserve pour des transformations ultérieures. Le calcul de ce potentiel accompagnera toute demande de permis de construire pour une nouvelle construction. Toute modification ultérieure du potentiel constructible admis devra être justifiée.* » (art. 7, point 3 – A, al. 3 du règlement du PACom). Cela permet de garantir une égalité de traitement entre propriétaires fonciers et d'éviter que le principe permettant d'exploiter l'ensemble des volumes existants ne soit détourné en épuisant d'abord les droits à bâtir sur un nouveau bâtiment puis en transformant le volume existant. Ces règles ont pour objectif de favoriser la densification et le maintien des volumes historiques puisque dans la majorité des cas ces derniers représentent un potentiel bien supérieur à une démolition/reconstruction qui devrait tenir compte de l'IUS.

Ci-dessous, la figure 1 illustre l'explication de l'art. 7, point 3 – A, al. 3 du règlement du PACom. Pour exemple, une parcelle affectée en zone centrale 15 LAT avec une superficie de 1'500 m² disposera de 900 m² de droits à bâtir (SPd) en appliquant l'IUS de 0.60. Le bâtiment existant dispose d'une partie aménagée pour du logement équivalant à 500 m² de droits à bâtir.

Il y a également une partie rurale non aménagée pour du logement représentant un potentiel transformable de 250 m² de droits à bâtir. Pour déterminer la capacité constructive de la nouvelle construction, il conviendra de soustraire les droits à bâtir utilisés de la partie « habitation » et le potentiel transformable de la partie « rurale » à l'ensemble des droits à bâtir de la parcelle. De sorte, le calcul est le suivant : 900 m² – (500 m² (habitation) + 250 m² (rural)) = 150 m² pour la nouvelle construction.

Les mesures précitées s’inscrivent dans le principe de densification prôné par la LAT. Cette disposition empêche en conséquence les situations où des volumes sont laissés vides en raison d’un manque ou d’un épuisement des droits à bâtir sur la parcelle.

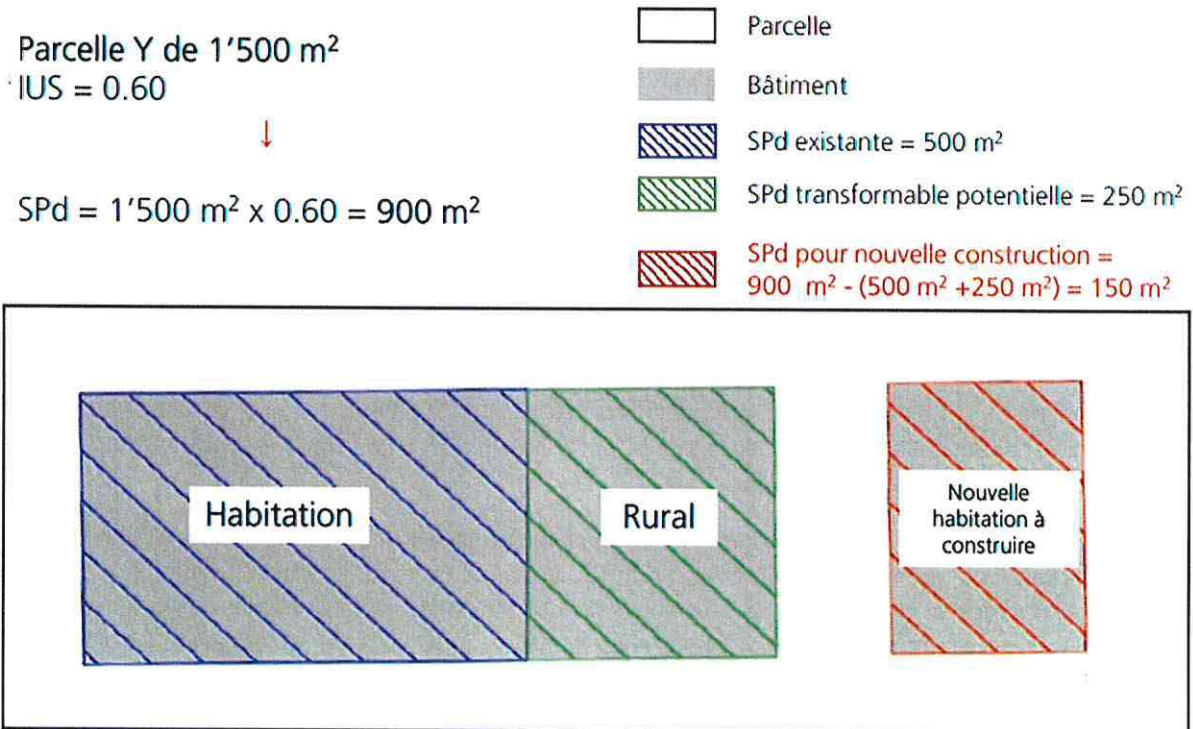


Figure 1 : Illustration de l’art. 7, point 3, al. 3 RPACom relatif à la constructibilité en zone centrale 15 LAT.
Source : Présentation publique du 23 mars 2022 au sujet de la révision du PACom (page 25).

Finalement, des mesures constructives ont été précisées afin de protéger la composante patrimoniale. Il s’agit principalement de définir les pans de toitures (deux pans), les dimensions des ouvertures des toitures ou encore de déterminer les couleurs pouvant être utilisées. Localisée majoritairement dans le centre historique du village et dans le but de préserver la morphologie existante du tissu bâti, la contiguïté des bâtiments doit être maintenue aux endroits où elle préexiste.

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A et B (PUB A et B)

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A est destinée à la construction de bâtiments et d’installations d’utilité publique, tels qu’une école, une salle polyvalente, une église, un parking, etc. Un indice de volume bâti (ISB) de 3m³ par m² est défini et une hauteur au faîte ou à l’acrotère des constructions est limitée à 10.50 mètres. La distance avec la propriété voisine est de 4 mètres.

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B est vouée, quant-à-elle, à la construction de bâtiments et d’installations d’utilité publique, telles que le cimetière, les terrains de sport ou les places de jeu. Elle est inconstructible à l’exception des installations de minime importance, ainsi que des aménagements paysagers et du mobilier en lien avec la destination de la zone.

Zone de verdure 15 LAT – A et B (VER A et B)

La zone de verdure a été créée dans le cadre du projet de PACom. Celle-ci se divise désormais en zone de verdure 15 LAT – A et B. La zone de verdure 15 LAT – A est destinée à sauvegarder les espaces non-bâtiés publics ou privés caractéristiques, tels que les jardins d’agrément, les potagers, les vergers et les espaces de détente. Comme précisé précédemment, elle est inconstructible à l’exception des installations, des aménagements paysagers et du mobilier en lien avec la destination de la zone. En sus, les piscines enterrées et autres bassins sont également autorisés. Par ailleurs, les accès routiers et les espaces de stationnement sont également admis pour autant qu’ils soient réduits au strict nécessaire. Le stationnement devra être réalisé au moyen de matériaux perméables tels

que le gravier, le tout-venant, les pavés ou les grilles gazon. Concrètement, comme le nom de cette zone d'affectation l'indique, elle doit rester majoritairement verte.

La zone de verdure 15 LAT – B est comprise au sein de l'espace réservé aux eaux. C'est l'affectation qui est souhaitée par le Canton au sein de cet espace. Cette zone de verdure est inconstructible à l'exception des ouvrages prévus au sein de l'art. 41c de l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux).

Zone agricole protégée 16 LAT (AGP)

La zone agricole protégée 16 LAT a été créée dans le cadre du PACom. Elle a pour objectif de ménager certains espaces agricoles ayant valeur de sites caractéristiques ou de dégagements de sites. L'objectif de cette démarche consiste à préserver des vues sur le noyau historique du village et ses quartiers bien conservés. Cette zone d'affectation est exclusivement affectée à la culture du sol et toute construction y est interdite.

Plan des limites des constructions

Les limites des constructions sont des distances inconstructibles définies le long des domaines publics (DP) afin de garantir la sécurité routière, de préserver certaines composantes historiques du village et de valoriser des fronts de rue. Au sujet des limites des constructions, la commune de Fiez est régie actuellement par le Plan d'extension fixant la limite des constructions du 23 mars 1983. Ce dernier traite de la localité de Fiez dans son intégralité. Sur le reste du territoire communal et à défaut d'un tel plan, l'art. 36 de la Loi sur les routes (LRou) s'applique. Cet article définit une distance en fonction de la catégorisation des routes sans tenir compte des réalités territoriales.

Dans le but de mettre en valeur la relation entre le bâti, les espaces publics et l'environnement dans lequel s'inscrit le village de Fiez, il a été nécessaire de modifier les limites des constructions légalisées en élaborant un nouveau Plan fixant la limite des constructions. Dès lors, afin de préserver les constructions existantes et de tenir compte de la morphologie du tissu bâti, les limites des constructions ont été créées ou modifiées de façon à suivre les façades des constructions. Parfois, des retraits au domaine public ont été effectués afin de valoriser certaines composantes patrimoniales. À ce titre, les alignements existants, situés en dehors du territoire bâti, se trouvant en relation directe avec la zone agricole ont été radiés. Des fronts d'implantation obligatoires ont été créés au centre de la localité à proximité de l'Eglise et de certains bâtiments le long de la route des Mûriers, ainsi que l'Avenue Au Village. Sur ces secteurs, l'emplacement actuel des bâtiments ne doit pas être modifié afin de préserver les qualités spatiales du site et de renforcer la position des bâtiments qui marquent clairement l'espace public. De plus, les limites des constructions intègrent également des bâtiments jusque-là exclus (parcelles n°224, 226, 227 et d'autres).

Autres prescriptions nouvelles

Par ailleurs, le nouveau règlement contient désormais des prescriptions sur les zones de protection des eaux, les régions archéologiques, la protection des objets inscrits au recensement architectural et à l'Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) ou encore les dangers naturels. Sur ce dernier point, la transcription de la problématique dans le plan et le règlement a été réalisée sur la base des consignes transmises par l'Unité des dangers naturels (UDN) du Canton ainsi que l'expertise du bureau CSD Ingénieurs SA. En sus, des prescriptions limitant le nombre de dépendances ont également été introduites afin d'éviter une multiplication désordonnée.

Les prescriptions concernant le stationnement ont également été adaptées. Le règlement du PACom prévoit au minimum 1.4 place de stationnement pour les voitures de tourisme par 100 m² de surface de plancher déterminante (droits à bâtir). À cela, il convient d'ajouter 10% du nombre de cases de stationnement pour les visiteurs. Par ailleurs, diverses mesures allant vers une durabilisation ont été introduites conformément aux directives cantonales, telles que l'incitation à limiter par tous les moyens les surfaces imperméables.

Une retranscription de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) a été effectuée. En effet, Fiez est reconnue d'importance nationale à l'ISOS et dispose d'une qualité architecturale importante. Dès lors, conformément aux exigences cantonales, un secteur de protection du site bâti 17 LAT a été instauré sur le plan aux endroits où les composantes patrimoniales sont marquantes. L'article 25 du règlement traite de cette thématique. En l'espèce, au sein du secteur susmentionné, toute transformation, changements d'affectation, travaux d'entretien ou encore travaux de réparation sont admis pour autant que

ceux-ci soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti. Ils doivent être préalablement autorisés par le Département cantonal compétent.

Pour ce qui est de la composante environnementale, des secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT ont été ajoutés sur le plan afin de garantir la préservation des biotopes présents dans la commune. L'article 30 du règlement du PACom spécifie les modalités de protection.

Dans le cas de la révision du PACom, l'article 10 de la Loi sur les forêts (LFo) exige une constatation de la nature forestière aux lieux où la zone à bâtir confine ou confinera la forêt. Dès lors, un relevé de la lisière forestière a été effectué le 17 septembre 2020 avec l'inspecteur forestier sur les parcelles n°54 et 55. De plus, un relevé de la lisière établi en 1992 sur les parcelles n°54 et 57 est repris dans le PACom puisque cette dernière n'a pas bougé au cours de ces dernières années. Une distance inconstructible de 10 mètres à partir de la lisière a été retranscrite sur les plans aux échelles 1 : 2'000 et 1 : 5'000. Les surfaces comprises au sein de ladite distance sont inconstructibles.

En résumé, le règlement révisé est le reflet de la mise en conformité de la planification communale au PDCn, aux bases légales supérieures et à la jurisprudence.

Mise à l'enquête publique et oppositions

Le dossier a été soumis à l'enquête publique du 12 mars au 12 avril 2022. Durant ladite enquête publique, une séance d'information publique a été organisée le mercredi 23 mars 2022 afin de présenter le projet à la population.

La révision du PACom a suscité neuf oppositions, déposées dans les délais de la part de :

- M. Jean-André Hodel ;
- Association Vol au Vent représentée par MM. Pierre Cusin et Jean-Daniel Rousseil ;
- Mme Carmen et M. James Arjalliet ainsi que Mme Carole Kormann ;
- Mme Giuseppina et M. Olivier George ;
- Pro Natura Vaud représentée par MM. René Tanner et Michel Bongard ;
- Mme Franziska Delhaye ;
- Mme Sylvie Margot Mettler ;
- Mme Irina Grandjean et MM. Michel et Cédric Porchet, représentés par Maître Guignard ;
- Mme Rebecca Santini Brand et M. Pierre-François Brand, représentés par Maître Nicole.

Conformément à l'art. 40 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité a reçu les opposants lors de séances de conciliation qui se sont déroulées le 29 août et le 1^{er} septembre 2022. Des PV des séances de conciliation ont été rédigés par les urbanistes puis validés par la Municipalité et envoyés pour remarques et déterminations aux opposants.

Traitement des oppositions

- **Opposition de M. Jean-André Hodel :**

M. Hodel s'oppose au passage en zone de verdure 15 LAT – A de sa parcelle n°39. Plus précisément, il relève que le bien-fonds est entouré de constructions récentes et qu'un petit bâtiment y est présent depuis 1870. L'opposant indique également que cette parcelle est équipée au sens de l'art. 19 LAT.

Réponse de la Municipalité :

La commune de Fiez est surdimensionnée en zone à bâtir selon les principes fixés par le Plan directeur cantonal (PDCn) et en particulier la mesure A11. La Municipalité doit donc réduire la zone à bâtir afin d'être conforme aux bases légales en vigueur. La DGTL fixe des directives pour y parvenir. En l'occurrence, il s'agit de dézoner les franges de la zone à bâtir qui sont non construites ou non aménagées et d'affecter en zone à bâtir non constructible les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et ceux occupés par des jardins ou des vergers.

Le dimensionnement de la zone à bâtir pour les 15 prochaines années est un principe qui existe depuis la LAT de 1980. Autrement dit, il est attendu que les terrains constructibles soient réalisés dans un délai de 15 ans.

En l'espèce, le bien-fonds n°39 étant en nature de jardin, l'affectation prévue dans le PACom correspond à la réalité du terrain. Il est expliqué que, compte tenu de l'absence de projet concret de construction sur la parcelle concernée, peu d'alternatives s'offraient à la Municipalité quant au choix de l'affectation. Le propriétaire ayant eu plus de 15 ans pour construire sur son terrain, il peut être déterminé que l'opposant n'a pas eu la volonté de construire. Selon le Canton, ce cas de figure est un exemple de thésaurisation du sol.

Pour ce qui est du bâtiment existant, il est démontré que ce dernier est trop petit pour justifier un maintien en zone constructible. Néanmoins, le bâtiment restera au bénéfice de la situation acquise et pourra être entretenu mais pas agrandi.

L'opposant a maintenu son opposition par lettre signée et datée du 30 janvier 2023.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

- **Opposition de l'Association Vol au Vent :**

L'association Vol au Vent représentée par MM. Cusin et Rousseil (ci-après désignés en tant « qu'opposants ») déplore le fait que le projet de PACom ne prenne pas en considération une planification intercommunale. Il s'agit du Plan d'affectation valant permis de construire (PAVPC) « Parc éolien de la Grandsonnaz » dont une partie du périmètre se trouve au sein de la partie montagneuse du territoire communal. Les opposants relèvent le principe de stabilité des plans en affirmant qu'une portion du territoire communal serait régie par deux planifications distinctes, ce qui est contraire aux principes de l'aménagement du territoire. Il est également indiqué que l'Association précitée a pour objectif de freiner l'élaboration du PAVPC « Parc éolien de la Grandsonnaz » qui encouragerait le mitage du territoire.

Réponse de la Municipalité :

Le projet de parc éolien a été soumis à une enquête publique courant fin 2021. Ce projet est une planification ayant valeur d'affectation. Il est expliqué que la remarque des opposants est confirmée et que le PACom aurait dû soustraire le périmètre du projet éolien de son périmètre. En effet, il n'est pas possible d'avoir deux affectations régies par deux documents différents sur une même portion de territoire.

La Municipalité confirme que cette situation sera corrigée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PACom. Des coordinations sont en cours avec la DGTL quant à la manière de procéder. Finalement, il est démontré que les dossiers des planifications précitées suivent deux procédures distinctes. Le PACom prend place sur le territoire de Fiez uniquement et a pour vocation de tenir compte de nouvelles contraintes légales, telles que le redimensionnement de la zone à bâtir, les dangers naturels, etc. Pour ce qui est du parc éolien (planification valant permis de construire), il s'agit plutôt d'une planification de détail visant un seul but précis avec des règles spécifiques. Les projets susmentionnés sont pilotés par des entités différentes. De sorte, le PACom sera, par exemple, voté par le Conseil général de Fiez au contraire du PAVPC qui sera voté par les Conseils généraux de toutes les communes concernées.

Les opposants n'ont pas donné de nouvelles quant au statut de leur opposition. Cette dernière est, par conséquent, considérée comme maintenue.

À la suite de la séance de conciliation, la Municipalité a exclu le périmètre du parc éolien de la Grandsonnaz afin de garantir le respect de la stabilité des plans. Le projet de PACom a été soumis à l'enquête publique complémentaire du 27 septembre au 26 octobre 2023.

Compte tenu de l'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 27 septembre 2023 au 26 octobre 2023, la Municipalité propose de lever cette opposition.

- **Opposition de Mme Carmen et M. James Arjalliet ainsi que Mme Carole Kormann :**

Les opposants contestent le passage en zone de verdure 15 LAT – A de la partie sud de la parcelle n°7. Ils affirment que ce changement de l'affectation rend non conforme l'IUS prévu dans le nouveau PACom en tenant compte du bâtiment existant. Par ailleurs, ils relèvent que les méthodes de redimensionnement de la zone à bâtir vont à l'encontre du principe de densification vers l'intérieur du tissu bâti. Les nouvelles affectations définies dans le PACom ne permettraient pas la création de nouvelles places de stationnement avec des couverts sur la parcelle précitée. Finalement, le secteur de restriction 2 – Inondation partielle est remis en cause. Les opposants déclarent que le Canton a classé les biens-fonds n°7 et 8 dans la catégorie de danger nul.

Réponse de la Municipalité :

La commune de Fiez est surdimensionnée en zone à bâtir selon les principes fixés par le Plan directeur cantonal (PDCn) et en particulier la mesure A11. La Municipalité doit donc réduire la zone à bâtir afin d'être conforme aux bases légales en vigueur. La DGTL fixe des directives pour y parvenir. En l'occurrence, il s'agit de dézoner les franges de la zone à bâtir qui sont non construites ou non aménagées et d'affecter en zone à bâtir non constructible les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et ceux occupés par des jardins ou des vergers. Le dimensionnement de la zone à bâtir pour les 15 prochaines années est un principe qui existe depuis la LAT de 1980. Autrement dit, il est attendu que les terrains constructibles soient réalisés dans un délai de 15 ans.

Des informations ont été communiquées aux opposants au sujet du calcul des droits à bâtir. L'IUS de la parcelle n'est pas de 0.64 (comme indiquée dans l'opposition) mais bien de 0.60. Cet indice est fixé par le PACom, le calcul est le suivant : 874 (surface en zone centrale 15 LAT) \times 0.60 (IUS) = 524 m² de droits à bâtir. La DGTL refuse toute diminution ou augmentation de l'IUS dans le cadre de l'établissement de nouveau PACom au sein des communes surdimensionnées. La zone centrale 15 LAT permet la transformation des volumes existants même en dérogation de l'IUS. Ceci signifie qu'un rural peut être transformé pour du logement même lorsque les droits à bâtir sont dépassés à l'entrée en vigueur du plan. Cette possibilité est nouvelle et n'existe pas dans le plan en vigueur. Cette disposition est en accord avec la LAT qui demande la densification.

Pour ce qui est du stationnement, la Municipalité rappelle que le règlement du PACom exige 1.4 places de stationnement par 100m² de surfaces de plancher. Au vu des m² disponibles, il faut bel et bien entre 7 et 8 places de stationnement pour la parcelle n°7. La zone de verdure 15 LAT – A permet le stationnement et il reste également de la place à l'est du bâtiment pour réaliser les places de stationnements souhaitées. En effet, une partie non aménagée est maintenue en zone centrale 15 LAT. Il est confirmé que la zone de verdure 15 LAT – A interdit la création de couverts à voiture.

Finalement, selon la carte des dangers naturels, seule une infime partie des parcelles n°7 et 8 est touchée par la zone inondable. Conformément aux directives cantonales et sur l'expertise d'un bureau spécialisé, dès qu'une parcelle est touchée, même sur une petite portion, il convient d'y appliquer un secteur de restriction liés aux dangers naturels. Ce dernier figure sur le plan et des règles constructives sont déterminées dans le règlement. Ce procédé résulte d'une exigence cantonale. Les secteurs de restriction liés aux dangers naturels ne rendent pas les espaces concernés non constructibles mais, selon les cas, des évaluations locales de risque peuvent être demandées par l'ECA. L'objectif sous-jacent est d'éviter de potentiels dommages humains ou matériels.

Les opposants n'ont pas donné de nouvelles quant au statut de leur opposition dans leurs courriers du 12 décembre 2022 et du 10 janvier 2023. Cette dernière est, par conséquent, considérée comme maintenue.

À la suite de la séance de conciliation, la Municipalité a décidé de modifier le secteur de restriction liés aux dangers d'inondations sur les parcelles n°7 et 8 et a soumis le projet de PACom à l'enquête publique complémentaire du 27 septembre au 26 octobre 2023.

Durant l'enquête publique complémentaire, les opposants ont élaboré une nouvelle opposition. Néanmoins, au vu de l'enquête publique complémentaire, la Municipalité propose de lever les deux oppositions.

- **Opposition de Mme Giuseppina et M. Olivier George :**

Les opposants contestent le passage en zone de verdure 15 LAT – A de la parcelle n°435. Selon eux, ce changement d'affectation ne respecte pas les exigences de l'art. 15 de la Loi sur l'aménagement du territoire

(LAT). Ils informent que le bien-fonds précité est équipé au sens de l'art. 19 LAT et que ce dernier est actuellement exploité sous la forme d'un verger et d'un jardin potager. Les opposants envisagent de construire un immeuble dans le futur. Ils affirment que cette modification de l'affectation constitue une atteinte au droit de propriété et la perte de valeur du terrain est mise en exergue.

Réponse de la Municipalité :

La commune de Fiez est surdimensionnée en zone à bâtir selon les principes fixés par le Plan directeur cantonal (PDCn) et en particulier la mesure A11. La Municipalité doit donc réduire la zone à bâtir afin d'être conforme aux bases légales en vigueur. La DGTL fixe des directives pour y parvenir. En l'occurrence, il s'agit de dézoner les franges de la zone à bâtir qui sont non construites ou non aménagées et d'affecter en zone à bâtir non constructible les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et ceux occupés par des jardins ou des vergers.

Dans le cas de la parcelle 435, c'est le principe visant à mener une réflexion qualitative sur le milieu bâti qui s'est opéré. Il est rappelé que la zone de verdure 15 LAT – A, bien qu'inconstructible, constitue de la zone à bâtir. Des aménagements légers restent possibles et les permis délivrés sont de compétences municipales.

La LAT de 1980 prévoyait déjà que les terrains voués à être construits le soient dans un délai de 15 ans au maximum. En l'occurrence, le PGA en vigueur est encore plus ancien que ce délai puisqu'il a été légalisé en 1994. Rien n'a été construit sur la parcelle n°435. Il s'agit donc d'un cas de thésaurisation. Un tribunal pourrait conclure qu'il ne s'agit plus de zone à bâtir car le bien-fonds n'a pas été construit dans le délai imparti, faisant fi du moment où la parcelle a été acquise ou des possibilités financières des propriétaires. L'instauration d'une zone de verdure 15 LAT – A est donc conforme au droit et à la jurisprudence. Aucun projet de construction n'a été porté à la connaissance de la Municipalité, ce qui aurait pu justifier un maintien en zone constructible.

Les critères de redimensionnement ont été appliqués sur l'entier du territoire communal et il n'y a pas de marge de manœuvre face aux exigences cantonales. Malgré tous les efforts entrepris, la commune reste surdimensionnée en zone à bâtir.

Les opposants n'ont pas donné de nouvelles quant au statut de leur opposition. Cette dernière est, par conséquent, considérée comme maintenue.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

- **Opposition de Pro Natura Vaud :**

Pro Natura Vaud est représentée par MM. Tanner et Bongard (ci-après désignés en tant « qu'opposants »). Les opposants demandent une meilleure intégration des composantes environnementales de la commune. Ils précisent que les demandes de la DGE-BIODIV dans le cadre de l'examen préalable doivent être prises en considération. En outre, ils informent que la zone de verdure 15 LAT – A devrait être élargie aux vergers entourant le village. Finalement, il est indiqué qu'une zone réservée aux eaux doit être prévue pour le ruisseau enterré arrivant vers la STEP afin de rendre possible une éventuelle revitalisation de ce tronçon canalisé.

Réponse de la Municipalité :

Les biotopes sont retranscrits dans le PACom au travers de la création de secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Conformément aux demandes cantonales, une zone tampon a également été prévue afin d'assurer une préservation optimale de ces milieux naturels. C'est spécifiquement le cas pour le site de batracien de l'étang de la Scie dont une partie de la zone tampon se trouve sur le territoire communal de Fiez.

En outre, il n'est pas possible de prévoir une zone d'affectation spécifique à la protection des biotopes puisque ces derniers se trouvent à cheval sur plusieurs zones d'affectation, notamment l'aire forestière 18 LAT dont le statut prime. Pour cette raison, un secteur superposé est apposé. Plusieurs mesures de préservation environnementale ont été intégrées dans le règlement d'application, notamment l'interdiction de planter des espèces figurant sur la liste noire de la Watch List, la protection des espèces nicheuses sur les toits ou encore l'interdiction de la pose des clôtures qui empêcheraient le passage de la petite faune. Les demandes cantonales ont été respectées. À ce titre, même certaines recommandations et non pas des demandes ont été prises en compte.

Pour ce qui est de l'espace réservé aux eaux, il y a une obligation légale de le représenter sur le plan. Pour le cas de la STEP, le ruisseau est souterrain et dans ce genre de cas, l'espace réservé aux eaux n'est pas demandé par le Canton. Dans tous les cas, le cours d'eau est en aire forestière 18 LAT ce qui implique qu'aucune construction ne pourrait se localiser sur le ruisseau enterré. Une coordination avec la DGE-EAU a eu lieu pour cette thématique.

La Commune bénéficie d'un règlement de protection sur les arbres et il s'agit d'une protection suffisante pour les vergers. Les arbres fruitiers sont protégés et une obligation de remplacement est nécessaire lorsque ces derniers sont coupés.

Les opposants n'ont pas donné de nouvelles quant au statut de leur opposition. Cette dernière est, par conséquent, considérée comme maintenue.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

- **Opposition de Mme Franziska Delhaye :**

L'opposante demande une modification de l'affectation de la partie est de sa parcelle n°234. Elle informe que des aménagements y sont présents, tels que la présence d'accès et d'une terrasse, ainsi que des jardins. Mme Delhaye ne comprend pas pourquoi le PACom prévoit de la zone agricole 16 LAT sur cet espace aménagé. Elle invoque qu'il n'est pas concevable d'exploiter ces surfaces pour l'agriculture.

Réponse de la Municipalité :

Le PGA en vigueur affecte déjà l'arrière de la maison en zone agricole 16 LAT. Par conséquent, le PACom n'effectue aucun changement d'affectation. Le tracé est identique à l'affectation légalisée. Compte tenu du surdimensionnement de la zone à bâtir de Fiez, une extension de celle-ci n'est pas envisageable. Même l'instauration d'une zone de verdure serait contraire aux principes directeurs cantonaux puisque cette zone d'affectation constitue de la zone à bâtir 15 LAT aux yeux de la loi.

Par ailleurs, tout aménagement en zone agricole 16 LAT nécessite une autorisation cantonale pour obtenir un permis de construire. Il faut donc être conscient que si des travaux ont été réalisés illégalement (sans autorisation cantonale), il pourrait y avoir une demande de remise en état. Le secteur a été initialement intégré au sein du territoire urbanisé mais le Canton a refusé cela.

Le territoire urbanisé est une donnée de base nécessaire pour cadrer le développement de l'urbanisation. Il comprend les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir formant le cœur d'une localité, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine. Une fois tracé, le territoire urbanisé permet de distinguer les zones à bâtir à densifier de celles qui ne doivent pas l'être (définition cantonale selon la fiche technique de la Direction générale du territoire et du logement - DGTL).

Les surfaces à l'arrière de la maison sont recensées comme surfaces d'assolement (SDA) selon la couche électronique cantonale. Bien qu'il soit aisé de comprendre, au vu des aménagements présents qu'il ne s'agit effectivement pas de SDA, le tribunal fédéral a indiqué dans un arrêt traitant du Canton de Vaud que la couche cantonale électronique de SDA faisait foi, qu'importe s'il s'agisse ou non de surfaces répondant aux critères SDA. Une extension de la zone à bâtir est donc inenvisageable.

L'opposante n'a pas donné de nouvelles quant au statut de son opposition. Cette dernière est, par conséquent, considérée comme maintenue.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

- **Opposition de Mme Sylvie Margot Mettler :**

L'opposante relève que le projet de PACom ne fait aucunement référence au projet de parc éolien de la Grandsonnaz. Elle indique que le dossier du PACom devrait tenir compte du projet éolien en comprenant une analyse complète des différents impacts des éoliennes, ainsi qu'une étude approfondie des risques liés à ces installations énergétiques.

Réponse de la Municipalité :

Le parc éolien suit une procédure de Plan d'affectation valant permis de construire (PAVPC). Il a été soumis à l'enquête publique avant le PACom, à savoir fin 2021. Le périmètre du PAVPC aurait du être représenté sur le PACom (exclusion), il s'agit d'une erreur. Une portion d'un même territoire ne peut être régie par deux planifications distinctes simultanément.

Finalement, il est démontré que les dossiers des planifications précitées suivent deux procédures indépendantes. Le PACom prend place sur le territoire de Fiez uniquement et a pour vocation de tenir compte de nouvelles contraintes légales, telles que le redimensionnement de la zone à bâtir, les dangers naturels, etc. Pour ce qui est du parc éolien (planification valant permis de construire), il s'agit plutôt d'une planification de détail visant un seul but précis avec des règles spécifiques. Les projets susmentionnés sont pilotés par des entités différentes. De sorte, le PACom sera, par exemple, voté par le Conseil général de Fiez au contraire du PAVPC qui sera voté par les Conseils généraux de toutes les communes concernées.

L'opposante a maintenu son opposition par lettre signée et datée du 18 avril 2023.

À la suite de la séance de conciliation et de diverses coordinations avec la DGTL, la Municipalité a exclu du PACom le périmètre du parc éolien de la Grandsonnaz afin de garantir le respect de la stabilité des plans. Le projet de PACom a été soumis à l'enquête publique complémentaire du 27 septembre au 26 octobre 2023.

Compte tenu de l'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 27 septembre 2023 au 26 octobre 2023, la Municipalité propose de lever cette opposition.

• **Opposition de Mme Irina Grandjean et MM. Michel et Cédric Porchet, représentés par Maître Guignard :**

Par le biais de leur avocat, les opposants contestent le dézonage de la partie nord de la parcelle n°25 et de l'intégralité de la parcelle n°457. Ils informent leur volonté de construire un immeuble de six appartements avec des places de stationnement et d'autres aménagements, et ce avant la révision du PACom. Il est relevé que ce projet de construction a d'abord été entravé par une opposition de la DGTL formulée le 18 mai 2017, puis par la création d'une zone réservée cantonale. Le changement d'affectation opéré dans le cadre du PACom ne permettrait pas la réalisation du projet de construction précité. Finalement, il est précisé que la parcelle n°457 est équipée au sens de l'art. 19 LAT.

Réponse de la Municipalité :

En application des directives cantonales, la parcelle n°457 qui est non construite et non aménagée et se situe en frange de la zone à bâtir est dézonée. Elle remplit donc toutes les conditions du premier principe de la directive en matière de redimensionnement de la zone à bâtir. En 1980, la LAT prévoyait déjà que la zone à bâtir devait être légalisée pour 15 ans. Il est rappelé que le PGA en vigueur de Fiez date de 1994 et donc que la parcelle aurait déjà dû être construite.

La Municipalité a attendu le plus longtemps possible avant de réviser son PACom car elle savait que des secteurs allaient être dézonés. Toutefois, elle n'a pas pu attendre plus longtemps que 2017 à la suite de l'instauration des zones réservées cantonales. La Municipalité a tenté de maintenir l'entier de la parcelle n°25 en zone constructible dans le dossier soumis à l'examen préalable. Néanmoins, dans le cadre de son préavis, la DGTL a refusé et a demandé le dézonage du nord du bien-fonds. À ce titre, l'examen préalable constitue une pièce intégrante du dossier de PACom et était disponible durant le délai d'enquête publique.

Pour ce qui est de l'équipement de la parcelle n°457, cela ne constitue pas, pour la DGTL, une condition pour un maintien en zone constructible. Enfin, la mise en zone d'habitation de faible densité de la parcelle n°25 est le résultat d'une mise en conformité entre l'utilisation du sol et l'affectation. Les constructions restent au bénéfice de la situation acquise.

Les opposants ont maintenu leur opposition par lettre signée et datée du 3 février 2023.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

- **Opposition de Mme Rebecca Santini Brand et M. Pierre-François Brand, représentés par Maître Nicole :**

Par le biais de leur avocat, les opposants contestent le passage en zone de verdure 15 LAT – A de la partie ouest de la parcelle n°72. Il est indiqué que les propriétaires fonciers avaient pris des dispositions pour mettre en valeur le secteur concerné, puisqu'ils avaient dès 2013 fait établir un premier projet d'implantation. Un second projet a été interrompu en 2017 par la mise à l'enquête de la zone réservée.

Ce changement de l'affectation irait à l'encontre du principe de densification vers l'intérieur, notamment en raison de la localisation avantageuse du bien-fonds précité.

Réponse de la Municipalité :

Le surdimensionnement de la zone à bâtir communal doit être réduit en appliquant la directive cantonale en la matière. En l'espèce, une réflexion qualitative sur le milieu bâti a été effectuée. Dans une optique de concordance entre l'affectation et l'utilisation effective du sol (présence d'un jardin), une zone de verdure 15 LAT – A a été définie. Le chiffre du surdimensionnement constitue désormais un indicateur et les mesures introduites dans la directive cantonale doivent être appliquées.

Le dernier projet connu date de 2017 et a été stoppé par l'instauration de la zone réservée communale. La zone de verdure 15 LAT – A est une zone à bâtir même si elle est inconstructible pour de l'habitation. Dès lors, la délivrance des permis de construire reste en main communale. Cette zone d'affectation sera appliquée durant les 15 prochaines années suivant l'entrée en vigueur du PACom.

Les opposants ont maintenu leur opposition par lettre signée et datée du 26 janvier 2023.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

Le projet mis à l'enquête publique complémentaire

Lors des séances de conciliation, certains opposants ont exposé des situations pouvant justifier des modifications du PACom. Parallèlement au projet de PACom, une planification intercommunale est en cours d'approbation sur le territoire de Fiez, à savoir le Plan d'affectation valant permis de construire (PAVPC) « Parc éolien de la Grandsonnaz » dont une partie du périmètre se trouve au sein de la partie montagneuse du territoire communal.

À la suite de nombreuses coordinations avec la DGTL, il a été décidé de procéder à un examen préalable complémentaire du PACom auprès du Canton ainsi que d'une enquête publique complémentaire afin d'éviter tous vices de forme au sens de l'art. 41 LATC.

Le projet apporte les modifications suivantes :

- Exclusion du périmètre du parc éolien de la Grandsonnaz

Le périmètre du PAVPC n'a pas été exclu du projet de PACom lors de sa mise à l'enquête publique. Or un terrain donné ne peut pas être affecté par deux planifications distinctes, même en voie d'élaboration conformément au principe de stabilité des plans. Ainsi, le périmètre susmentionné doit être exclu de celui du PACom.

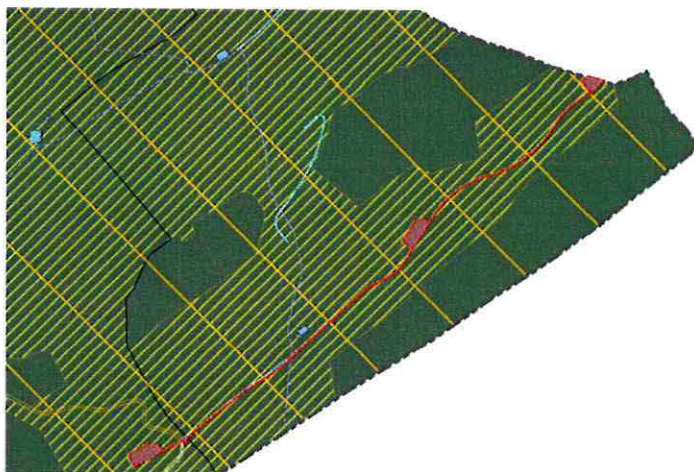


Figure 2 : Identification du périmètre du PAVPC « Parc éolien de la Grandsonnaz » (en violet) – Exclusion du PACom

- *Modification partielle des secteurs de restriction des dangers naturels sur les parcelles n°7 et 8*

Un second élément a été modifié dans le cadre de l'enquête publique complémentaire. Il s'agit du secteur de restriction des dangers naturels liés aux inondations sur les parcelles n°7 et 8. À la suite de la séance de conciliation concernée, le bureau mandaté pour traiter de la thématique des dangers naturels a été informé des discussions effectuées avec les opposants. Sur demande de la Municipalité, une étude approfondie a été opérée sur les biens-fonds précités.

À ce titre, il convient de mentionner que les spécialistes de l'Unité des danger naturels (UDN) de l'État de Vaud ont été consultés à ce sujet. Il en est ressorti qu'une retranscription des dangers naturels s'avère nécessaire sur les parcelles indiquées. Néanmoins, un retrait du secteur de restriction peut être entrepris en préservant une bande de 7 mètres à partir de la limite parcellaire en bordure de la rue Vers-chez-Patthey. Compte tenu des éléments précités et de l'étude effectuée par le bureau mandataire spécialisé dans les dangers naturels, la Municipalité a pris la décision de modifier la délimitation du secteur de restriction liés aux dangers d'inondations.

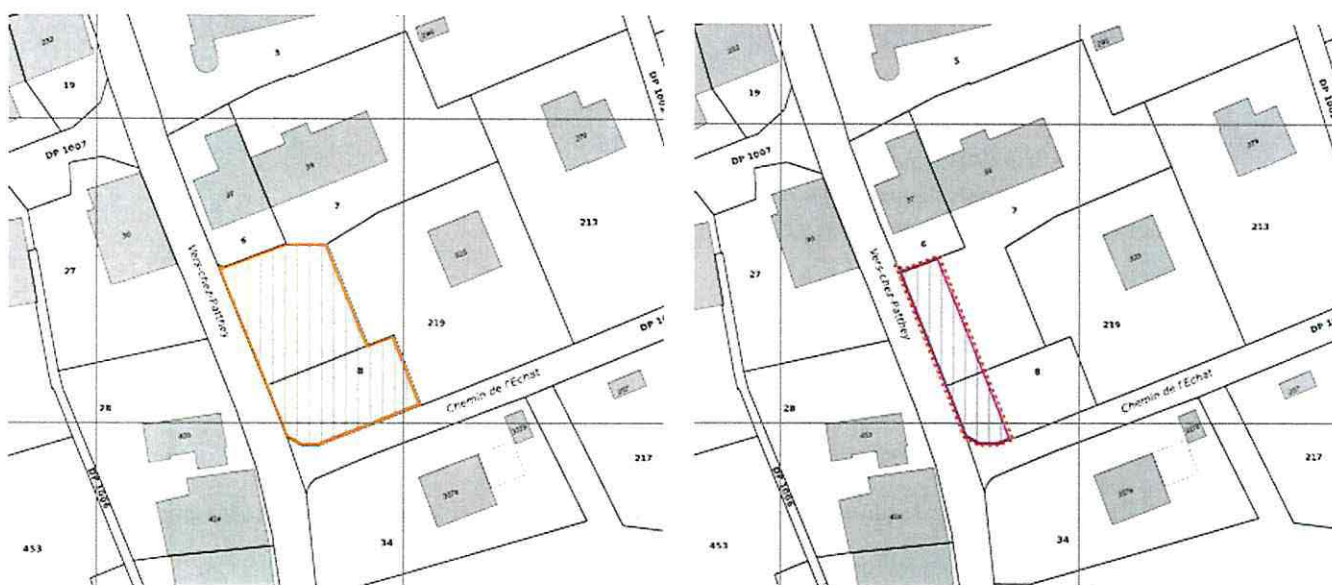


Figure 3 : Situation du secteur de restriction lié aux dangers naturels sur les parcelles n°7 et 8 avant l'enquête publique complémentaire (image de gauche) et après (image de droite)

Dans son préavis du 15 août 2023, La DGTL a communiqué la conformité des adaptations entreprises dans le projet de PACom. Les modifications ont été soumises à l'enquête publique complémentaire du 27 septembre 2023 au 26 octobre 2023.

Ces adaptations ont suscité une opposition, déposée dans les délais, de la part de :

- **Mme Carmen et M. James Arjalliet ainsi que Mme Carole Kormann**

Conformément à l'art. 40 de la LATC et pour faire suite à la demande des opposants, la Municipalité et les urbanistes en charge du projet se sont rendus sur la parcelle des opposants en date du 16 février 2024 afin d'effectuer la séance de conciliation et d'analyser la situation sur le terrain.

Traitement de l'opposition

Selon les opposants, le passage en zone de verdure 15 LAT – A ne permettrait plus de réaliser un accès bétonné depuis le chemin de l'Echat, ainsi que des couverts à voiture sur le sud de la parcelle n°7 et l'entier de la parcelle n°8. Ils informent que, contrairement aux informations données par la Municipalité lors de la première séance de conciliation effectuée en 2022, la partie est de la parcelle n°7 qui est colloquée en zone constructible ne permettrait pas la réalisation des places de stationnement. Ils souhaitent le maintien en zone constructible de la parcelle n°7 dans son intégralité.

