



**MUNICIPALITE
DE
DONNELOYE**

**Rue des 3 Fontaines 18
1407 Donneloye**
Tél. 024/433.19.50
E-mail : info@donneloye.ch

Au Conseil Général
de et à
1407 Donneloye

Donneloye, février 2025

Préavis municipal n° 01/2025

Préavis relatif à la révision du plan d'affectation communal – PACOM – et son règlement, plan des limites des constructions, le rapport d'aménagement selon article 47 OAT et ses annexes et au traitement des oppositions y relatives

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

Pour cette séance extraordinaire du Conseil général, la Municipalité vous soumet le dossier PACom :

1 – Introduction

Suite à l'acceptation par la population de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) en 2013, les communes surdimensionnées doivent réviser leur plan d'affectation. En effet, la LAT stipule que « *les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes* » et que « *les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites* » (article 15, alinéa 1-2 LAT).

La 4ème adaptation du plan directeur cantonal (PDCn) a également intégré les exigences de la LAT au niveau cantonal. Avec la mesure A11, le PDCn fixe une croissance maximale de la population selon la typologie des communes. La comparaison entre la croissance possible et la capacité de la zone à bâtir existante permet de déterminer si une commune est surdimensionnée. Dans ce cas, des mesures de redimensionnement doivent être mises en place pour se rapprocher d'un dimensionnement équilibré.

Le bilan des réserves en zone à bâtir a été mis à jour au 31 décembre 2020 dans le cadre de l'examen préalable. Le potentiel lié à des constructions nouvelles est de 542 nouveaux habitants. En tenant compte de l'état de la population au 31 décembre 2020 (829 habitants), du besoin au 31 décembre 2020, de l'état des réserves et du taux de croissance, la surcapacité est de 486 habitants.

L'objet du présent préavis porte sur l'adoption du Plan d'affectation communal qui a été élaboré par la Municipalité, qui s'est associée des compétences du Bureau Fischer & Montavon + Associés pour le pilotage du projet.

2 - Description du projet

Historique

Suite à la dernière fusion en 2012, la Municipalité a pris la décision de lancer une démarche de révision de son plan d'affectation communal (PACom) en relevant les points suivants :

- Diversité et vétusté des documents en vigueur ;
- Difficulté d'application des règlements – 4 règlements communaux ;
- Souhait de préserver et de valoriser la qualité de vie des villages ;
- Volonté de mener une réflexion sur les besoins et la situation des différentes zones à bâtir.

Cette révision du PACom répond également à l'art 15 LAT qui prescrit que les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes et que les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. Selon la liste publiée par le Service du développement territorial en juillet 2017, la commune de Donneloye fait partie des communes surdimensionnées. Afin de respecter les perspectives de croissance démographique, les Autorités de la commune de Donneloye avaient jusqu'au 20 juin 2022 pour soumettre à l'approbation du canton un plan général d'affectation révisé.

Justification du projet

Le projet du PACom définit les zones à bâtir de manière à répondre aux besoins prévisibles communaux pour les 15 années à venir, soit à l'horizon 2036. Donneloye étant une commune surdimensionnée, il réduit les capacités de la zone à bâtir destinée à l'habitat, soit la zone centrale et la zone de très faible densité, afin de respecter l'art. 15 LAT.

Présentation du projet et principe de réglementation

PACom

Les modifications apportées au plan et au règlement visent la cohérence d'aménagement, la simplification et la mise en conformité des règles d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal.

Plan de limites des constructions

Un plan de limites des constructions complète le PACom afin de préserver les fronts existants et certains dégagements. Dans les secteurs où ne figurent pas de limites de construction, les dispositions de la Loi sur les Routes (LRou) sont applicables.

Tous ces éléments sont présentés de manière exhaustive dans le rapport d'aménagement selon art. 47 OAT accompagnant le dossier. Le projet prévoit 8 zones d'affectation dont 6 zones à bâtir et 2 autres zones.

Zone centrale 15 LAT

La zone centrale A concerne le village de Donneloye, le PACom ayant posé le principe d'y accueillir en priorité les futurs nouveaux habitants. C'est pourquoi les nouvelles constructions destinées à l'habitation y sont admises.

La zone centrale B concerne les villages de Mézery et Prahins, le hameau des Granges-de-Gossens ainsi que le cœur de Donneloye. Ces secteurs sont caractérisés par une valeur patrimoniale de sites élevée (ISOS). Cette distinction limite ainsi l'accueil de nouveaux habitants.

La zone centrale C concerne le village de Gossens. Localité légèrement excentrée, il n'est pas adéquat d'y favoriser l'accueil de nouveaux habitants.

Zone d'habitation de très faible densité

Cette zone concerne les villages de Donneloye et Gossens. La majorité des terrains situés dans cette zone étant largement bâtie, le maintien des constructions existantes dans leur volume est privilégié.

Zones affectées à des besoins publics 15 LAT

Ces zones concernent essentiellement les cimetières, les églises, la salle communale et les terrains de sport.

Zone de verdure 15 LAT

Cette zone a pour objet de sauvegarder les espaces verts situés dans les espaces urbanisés.

Zone de site construit protégé 17 LAT

Cette zone concerne uniquement la maison de maître La Vignette. Le canton n'acceptant pas qu'elle soit en zone centrale, son classement dans la zone 17 LAT lui permet de préserver ses qualités.

Zone intermédiaire

Ces zones sont supprimées et rendues à la zone agricole.

Zone agricole 16 LAT

La majeure partie des modifications pour cette zone concernent la zone agricole protégée 16 LAT A et la zone agricole protégée 16 LAT B.

La zone agricole protégée 16 LAT A est une interface entre le secteur urbanisé de la commune et la campagne. L'objectif est de maintenir le caractère agricole et les vergers tout en limitant les nuisances pour les habitants du village.

La zone agricole protégée 16 LAT B a pour but de préserver la qualité des eaux souterraines.

Aire forestière 18 LAT

Les nouvelles limites forestières, validées par l'Inspecteur forestier, sont reportées dans les plans.

Zone de desserte 15 LAT et 18 LAT et zone des eaux 17 LAT

La nouvelle directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) implique que les domaines publics cantonaux et communaux doivent être maintenant affectés. Les parcelles correspondantes sont identifiées dans les plans.

3 - Déroulement de la procédure

Révision du PGA

Parallèlement à la révision du PGA, la Municipalité a pris l'option de procéder également à la mise en place d'une zone réservée. Le préavis municipal présentant les deux démarches a été accepté par le Conseil général le 24 novembre 2015.

Un délai fixé à fin février 2016 a été laissé aux différents propriétaires pour déposer à l'enquête publique leur éventuel projet de construction.

La zone réservée est entrée en vigueur le 7 août 2017 pour une durée de 5 ans.

Le projet PACom et le questionnaire d'examen préliminaire ont été transmis fin juin 2019 au SDT. Suite au rapport d'examen préliminaire, une séance a été organisée le 12 novembre 2019 afin de préciser les attentes du Service quant à la suite de la démarche et au développement du projet.

Conformément aux nouvelles prescriptions du Canton concernant la protection des SDA, les données du projet ont été transmises au SDT pour qu'il puisse procéder aux investigations pédologiques devant permettre d'identifier de nouvelles surfaces. Celles-ci ont été effectuées entre février et avril 2020.

La Municipalité a validé le projet début juillet 2020 afin qu'il puisse être soumis au Canton pour examen préalable.

Dans son rapport du 28 janvier 2021, la DGTL a transmis les différents préavis des Services cantonaux.

Préalablement à l'enquête publique, le dossier a été présenté aux propriétaires particulièrement concernés par la révision lors d'une séance qui s'est déroulée le 22 juin 2021.

Dans sa séance du 9 mars 2022, la Municipalité a validé le projet pour être soumis à l'enquête publique du 18 mars 2022 au 16 avril 2022.

Le projet a suscité 13 oppositions qui portent essentiellement sur la réduction des droits à bâtir induits, par exemple, par la modification de la limite de la zone à bâtir ou par l'introduction d'une zone de verdure. Il a été convenu d'entendre séparément chaque opposant. Ces séances de conciliation se sont déroulées durant les mois de décembre 2022 et janvier 2023.

Suite à ces séances, trois oppositions ont été retirées par leurs auteurs. Considérant le bien-fondé de certains arguments, la Municipalité a repensé localement le projet dans le respect de l'intérêt public et du principe d'égalité de traitement. Deux points du règlement ont ainsi été retravaillés et modifiés.

Ces modifications apportées au règlement impactent l'ensemble du territoire communal.

Pour les sept oppositions restantes, la Municipalité a confirmé le projet tel que soumis à l'enquête publique.

Durant le printemps 2023, plusieurs vérifications et variantes ont été étudiées, puis présentées aux opposants concernés durant l'été 2023.

Le 21 novembre 2023, une séance avec l'aménagiste cantonale en charge de la commune s'est déroulée à Donneloye.

Fin mars 2024, le dossier a été validé par les Autorités municipales avant son envoi en avril à l'examen préalable post-enquête du Canton.

Dans son rapport du 28 juin 2024, deux points sont relevés par la DGTL comme non-conformes :

- La parcelle n°2030 (Prahins) a fait l'objet d'un ajustement de la limite de zone à bâtir afin d'intégrer dans la zone centrale l'actuel accès au bâtiment. Cette modification n'a pas d'incidence sur les droits à bâtir puisque la surface affectée en zone centrale de la parcelle reste sensiblement la même (1859 m2 contre actuellement 1855m2). La DGTL conteste cette extension de 249 m2 sur les SDA quand bien même celle-ci est entièrement compensée sur la même parcelle par un dézonage en zone agricole protégée A. Après avoir entendu le propriétaire, la Municipalité a décidé d'aller de l'avant dans le sens de la demande du Canton et de revenir à la limite telle que définie dans l'actuel PGA de Prahins.
- L'extension de la pointe sud de la zone de verdure de la parcelle n°1060 (Gossens) n'est pas justifiée selon la DGTL. Pourtant l'ajustement de cette limite de la zone a été définie afin d'intégrer l'entier de l'accès carrossable et faciliter ainsi son entretien. Dans la mesure où cette modification s'inscrit en cohérence avec l'utilisation actuelle et où il n'y a pas d'extension de la surface de la zone à bâtir par rapport à la situation actuelle, la Municipalité maintient sa position de soumettre à l'enquête publique complémentaire et de ne pas suivre la demande du Canton.

Dans sa séance du 13 novembre 2024, la Municipalité a validé les modifications du projet pour être soumis à l'enquête publique complémentaire du 29 novembre 2024 au 29 décembre 2024.

La Municipalité a reçu un courrier de maintien d'opposition sous conditions.

Traitement des oppositions

Tous les opposants ont été entendus lors des séances de conciliation dans le cadre de l'enquête publique. Ces séances étaient organisées en présence de la Municipalité et de Mme Dupuis, urbaniste du Bureau Fischer & Montavon + Associés.

Les opposants ont répondu favorablement aux invitations pour des séances de conciliation en décembre 2022 et janvier 2023.

A la fin de chaque séance, la Municipalité a rendu sa décision aux opposants.

1. Opposition du 26.03.2022 de Mme et M. Marta et Carlos Martins

Motif de l'opposition

Mme et M. Martins demandent de supprimer tout ou partie de la zone de verdure sur leur parcelle 88 à Donneloye afin de ne pas réduire les possibilités de construction.

Proposition de réponse de la Municipalité

Le respect de l'objectif fixé par l'article 15 LAT implique une réduction de la surcapacité des zones constructibles de la commune de 542 à 56 habitants. Une réduction de 90% de la capacité d'accueil implique de dézoner toutes les parcelles qui peuvent l'être. Ce redimensionnement de la zone à bâtir a été fait conformément aux principes édictés par le SDT et rappelés à la page 9 du rapport d'aménagement établi selon l'article 47 OAT.

L'application stricte de ces mesures a permis de se rapprocher de l'objectif légal sans l'atteindre totalement (surcapacité résiduelle de 38 habitants). La marge de manœuvre est faible, voire inexistante.

La Municipalité a répondu aux questions des propriétaires concernant la zone constructible et les limites de propriété.

Les opposants ont retiré leur opposition en date du 30.10.2023.

2. Opposition du 02.04.2022 du Domaine de Chamatine SA

Motif de l'opposition

Le Domaine Chamatine SA demande de supprimer l'aire de cour à l'est de la parcelle 69.

Proposition de réponse de la Municipalité

La Municipalité approuve cette demande. En contrepartie, elle propose d'affecter la cour se trouvant à l'ouest de la parcelle, à cheval sur les parcelles 69 et 75, en zone d'aire de cour sur rue.

Cette solution a été approuvée par le propriétaire et les propriétaires de la parcelle 75.

Cette modification fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

Le propriétaire a retiré son opposition le 09.12.2022.

3. Opposition du 06.04.2022 de Mme Brigitte Cambier

Motif de l'opposition

Mme Cambier demande d'agrandir de quelques mètres la zone centrale B sur la parcelle 2023 à Prahins afin de protéger la couronne et les racines du tilleul centenaire d'une exploitation agricole.

Proposition de réponse de la Municipalité

Le bâtiment est situé en frange de zone bâtie. Les racines et la couronne du tilleul ne seraient pas mieux protégées en zone centrale B plutôt qu'en zone agricole. La propriétaire a la possibilité de fixer sur sa parcelle des limites à l'exploitation agricole dans l'emprise du tilleul.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

4. Opposition du 08.04.2022 de Mme et M. Marceline et Roland Rochat

Motif de l'opposition

Mme et M. Rochat s'opposent au changement d'affectation de la parcelle 1037 à Gossens en vue d'une construction d'une habitation pour les petits-enfants, soit le maintien de la parcelle en zone centrale C.

Proposition de réponse de la Municipalité

Une modification de la configuration des limites des zones a été proposée aux propriétaires et a été apportée au plan. Cette modification, qui a fait l'objet de l'enquête complémentaire, respecte le cadre légal et ne donne pas de droits à bâtir supplémentaires.

Les propriétaires ont retiré leur opposition.

5. Opposition du 11.04.2022 de Mme Sandra Wicky et M. Laurent Gachoud

Motif de l'opposition

Mme Wicky et M. Gachoud demandent de créer une zone 17 LAT pour protéger le caractère historique du bâtiment ECA 74 et du jardin sur la parcelle 27.

Proposition de réponse de la Municipalité

La Municipalité accepte de rédiger une demande informelle au Canton pour mettre la parcelle 27 en zone centrale 15 LAT avec la mention 17 LAT zone à protéger en se référant à l'article 81a LATC.

Cette modification a été apportée et la parcelle 27 est en zone de site construit protégé 17 LAT. Cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

Les propriétaires maintiennent leur opposition sous réserve de l'adoption de cette modification par le Conseil général et par le Canton. En cas d'approbation, leur opposition sera considérée comme caduque et sans engagement de recours.

6. Opposition du 11.04.2022 de Mme et M. Catherine et Christian Eggimann

Motif de l'opposition

Mme et M. Eggimann demandent le maintien de la parcelle 438 à Donneloye en zone constructible (zone centrale A) compte tenu de sa situation au centre du village et ils proposent d'échanger de la zone de verdure sur la parcelle 123.

Proposition de réponse de la Municipalité

L'atteinte de l'objectif fixé par l'article 15 LAT implique une réduction de la surcapacité des zones constructibles de la commune de 542 à 56 habitants. Une telle réduction ne peut pas se faire sans restriction à la propriété, ce qui est admis par la jurisprudence pour autant qu'elle repose sur une base légale, se justifie par un intérêt public suffisant et respecte les principes de la proportionnalité et d'égalité devant la loi. Le PACom répond à ces critères notamment en matière de proportionnalité et d'égalité de traitement. Le concept d'aménagement décrit dans le rapport d'aménagement respecte les principes préconisés par le SDT et tient compte des particularités locales des différents villages formant la commune. L'application stricte de ces mesures a permis de se rapprocher de l'objectif légal sans l'atteindre totalement (surcapacité résiduelle de 38 habitants). Maintenir la parcelle 438 en zone centrale A sur la base du seul argument qu'elle se trouve au centre du village obligerait à revoir l'affectation de nombreuses parcelles se trouvant dans une situation identique ce qui induirait une augmentation significative des SBP pouvant être réalisées et donc du nombre d'habitants supplémentaire. Une telle affectation ne permettrait donc pas d'atteindre l'objectif 15 LAT.

La parcelle 123 étant déjà bâtie, il n'est pas possible de la colloquer en zone de verdure.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

7. Opposition du 11.04.2022 d'un groupement de 11 habitants de Mézery

Motif de l'opposition

Le groupement de 11 habitants de Mézery demande de revoir la limite de la zone agricole protégée sur les parcelles 534 et 535 de Mézery ; de tenir compte de la surface goudronnée sur la parcelle 534 ; de garantir les échappées visuelles et d'empêcher la construction d'un grand bâtiment portant atteinte à l'harmonie du village.

Proposition de réponse de la Municipalité

La zone agricole protégée assure la transition entre les villages et la zone agricole. Les surfaces affectées à la zone agricole protégée sur les parcelles 534 et 535 répondent à cet objectif.

La surface goudronnée sur la parcelle 534 bénéficie de la situation acquise. En cas de modification de l'état des lieux, les nouvelles dispositions réglementaires devront être respectées. Dans tous les cas les contraintes concernant la plantation d'arbres et figurant à l'article 45 du RPACom devront être respectées.

La construction d'un bâtiment destiné aux animaux de rentes et/ou l'aménagement de surfaces en dur ne sont pas interdits en zone agricole protégée. Le canton, qui est compétent pour autoriser les constructions en zone agricole, se réserve la possibilité de statuer de cas en cas.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

8. Opposition du 13.04.2022 de Mme et M. Patricia et Laurent Durussel

Motif de l'opposition

Mme et M. Durussel ont besoin de précisions concernant leur limite de propriété, la barrière et la haie sur la parcelle 525 à Mézery.

Proposition de réponse de la Municipalité

La limites des zones n'a pas changé, la zone agricole devient de la zone agricole protégée avec le PACom ; la limite des parcelles est à 4 mètres pour des constructions mais pas la limite des zones. La Municipalité accepte de rédiger un courrier confirmant que la barrière était déjà existante avant la révision du PACom.

Les propriétaires ont retiré leur opposition le 28.01.2023.

9. Opposition du 14.04.2022 de Mme et M. Françoise et André Lugon

Motif de l'opposition

M. et Mme Lugon ont des questions concernant la zone de verdure sur la parcelle 65 à Donneloye, l'inégalité de traitement entre les propriétaires et l'indemnisation.

Proposition de réponse de la Municipalité

Le respect de l'objectif fixé par l'article 15 LAT implique une réduction de la surcapacité des zones constructibles de la commune de 542 à 56 habitants. Une réduction de 90% de la capacité d'accueil implique de dézoner toutes les parcelles qui peuvent l'être. Ce redimensionnement de la zone à bâtir a été fait conformément aux principes édictés par le SDT et rappelés à la page 9 du rapport d'aménagement établi selon l'article 47 OAT.

L'application stricte de ces mesures a permis de se rapprocher de l'objectif légal sans l'atteindre totalement (surcapacité résiduelle de 38 habitants). La marge de manœuvre est faible, voire inexistante.

La Municipalité a donné des précisions : la construction de serre en zone de verdure a été ajoutée ainsi qu'une possibilité de créer un ou des appartements dans la grange.

Pour les questions d'indemnisation, les propriétaires pourront faire valoir leurs droits dès l'entrée en vigueur du PACom. Il s'agit d'une procédure distincte sur laquelle la Municipalité n'a pas de pouvoir.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

10. Opposition du 14.04.2022 de Mme Brigitte Nicole Groux et M. François Groux

Motif de l'opposition

Mme et M. Groux demandent le maintien de la parcelle 94 en zone centrale A compte tenu de l'environnement construit ou à construire, de limiter la zone de verdure et la possibilité de détention d'animaux.

Proposition de réponse de la Municipalité

La parcelle 94 est identifiée par le guichet cartographique cantonal comme une parcelle présentant un important potentiel de construction. Ces parcelles doivent être dézonées en priorité en les affectant en zone agricole ou en zone de verdure.

Pour cette parcelle, les droits à bâtir liés à la partie de celle-ci classée en zone centrale A (1394 m²) correspondent à 836,4 m², ce qui représente 16,7 habitants. Classer en zone centrale A la partie de la parcelle affectée à la zone de verdure (3826 m²) générerait des droits à bâtir supplémentaires conséquents, ce qui est incompatible avec l'objectif de l'article 15 LAT.

Concernant la détention d'animaux, la Municipalité relève que l'article 5 n'interdit pas la détention d'animaux en zone centrale A, celle-ci étant possible sous réserve de l'article 64 RPACom.

Une modification pour le déplacement de la zone 15 LAT A a été apportée, sans engendrer une augmentation des droits à bâtir. Cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

Suite à l'enquête complémentaire, les propriétaires maintiennent formellement leur opposition, mais s'engagent à ne pas recourir contre le PACom et son règlement d'application si ceux-ci sont approuvés par le Conseil général et adoptés par le Canton.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

11. Opposition du 14.04.2022 de Mme et M. Joëlle et Charly Héritier

Motif de l'opposition

Mme et M. Héritier invoquent l'inégalité de traitement entre les villages et les propriétaires. Ils contestent le blocage de tout développement du village de Mézery ainsi que l'intérêt régional qui lui est attribué. Ils demandent le maintien de la zone constructible sur les parcelles 516 et 612 à Mézery en vue de la construction d'une villa et l'affectation du hangar en zone centrale A. Les opposants demandent de réviser l'emprise de la zone agricole protégée entre les parcelles 516 et 612 et de permettre le maintien de certaines installations dans la zone agricole protégée. Ils demandent de revoir la zone agricole protégée sur la parcelle 534 à Mézery qui est goudronnée et sert de parking. Ils invoquent également la discrimination résultant de la création d'une aire de cour sur rue et de jardin.

Proposition de réponse de la Municipalité

Le respect de l'objectif fixé par l'article 15 LAT implique une réduction de la surcapacité des zones constructibles de la commune de 542 à 56 habitants. Une réduction de 90% de la capacité d'accueil implique de dézoner toutes les parcelles qui peuvent l'être. Ce redimensionnement de la zone à bâtir a été fait conformément aux principes édictés par le SDT et rappelés à la page 9 du rapport d'aménagement établi selon l'article 47 OAT.

L'application stricte de ces mesures a permis de se rapprocher de l'objectif légal sans l'atteindre totalement (surcapacité résiduelle de 38 habitants). La marge de manœuvre est faible, voire inexistante.

Concernant l'emprise de la zone agricole protégée entre les parcelles 516 et 612, cette affectation résulte de la situation des parcelles et non pas des propriétaires. Cette zone est destinée à assurer la transition entre les villages et la zone agricole et ces parcelles répondent à ces critères. En outre, les installations existantes dans cette zone bénéficient du droit acquis et la construction n'est pas interdite en zone agricole protégée. Toute nouvelle construction devra être aménagée selon la zone.

Pour ce qui est de l'aire de cour, celle-ci est une surface inconstructible qui a pour but de préserver la continuité de l'espace-rue et de maintenir son caractère collectif et ouvert, ainsi que sa "minéralité". L'objectif de ces zones inconstructibles est de maintenir le caractère structurel des différents villages. Les critères la définissant ont été appliqués de manière rigoureuse et cohérente sur l'ensemble du territoire communal.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

12. Opposition du 16.04.2022 de Mme Claire-Lise Basset et MM. Antoine et Blaise Basset

Motif de l'opposition

Mme et MM. Basset invoquent la violation de la garantie de la propriété ainsi que l'inégalité de traitement entre les villages et les propriétaires. Ils contestent l'affectation de la parcelle 533 à Mézery en zone agricole. Les opposants avancent également la discrimination résultant de la création d'aires de cour et de jardin.

Proposition de réponse de la Municipalité

Le respect de l'objectif fixé par l'article 15 LAT implique une réduction de la surcapacité des zones constructibles de la commune de 542 à 56 habitants. Une réduction de 90% de la capacité d'accueil implique de dézoner toutes les parcelles qui peuvent l'être. Ce redimensionnement de la zone à bâtir a été fait conformément aux principes édictés par le SDT et rappelés à la page 9 du rapport d'aménagement établi selon l'article 47 OAT.

L'application stricte de ces mesures a permis de se rapprocher de l'objectif légal sans l'atteindre totalement (surcapacité résiduelle de 38 habitants). La marge de manœuvre est faible, voire inexistante.

Une telle réduction ne peut pas se faire sans restriction à la propriété, ce qui est admis par la jurisprudence pour autant qu'elle repose sur une base légale, se justifie par un intérêt public suffisant et respecte les principes de la proportionnalité et d'égalité devant la loi.

Le PACom répond à ces critères notamment en matière de proportionnalité et d'égalité de traitement.

L'affectation de la parcelle 533 en zone agricole se fonde sur le fait que celle-ci est identifiée par le guichet cartographique du canton comme une parcelle contenant une réserve pour l'implantation d'une nouvelle construction. Ces parcelles doivent être dézonées en priorité en les affectant en zone agricole ou en zone de verdure.

En outre, cette parcelle étant assignée à des activités agricoles et située proche de hangars destinés à de l'activité agricole, son affectation en zone agricole se justifie.

Concernant l'aire de cour, celle-ci est une surface inconstructible qui a pour but de préserver la continuité de l'espace-rue et de maintenir son caractère collectif et ouvert, ainsi que sa "minéralité". L'objectif de ces zones inconstructibles est de maintenir le caractère structurel des différents villages. Les critères la définissant ont été appliqués de manière rigoureuse et cohérente sur l'ensemble du territoire communal.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

13. Opposition du 20.04.2022 de M. Rémy Erath

Motif de l'opposition

M. Erath demande d'affecter la totalité de la parcelle 1060 à Gossens en zone centrale C ou d'affecter la partie de la parcelle classée en zone agricole protégée en zone de verdure. L'opposant demande également d'affecter le chemin situé sur sa parcelle en zone de desserte.

Proposition de réponse de la Municipalité

Le respect de l'objectif fixé par l'article 15 LAT implique une réduction de la surcapacité des zones constructibles de la commune de 542 à 56 habitants. Une réduction de 90% de la capacité d'accueil implique de dézoner toutes les parcelles qui peuvent l'être. Ce redimensionnement de la zone à bâtir a été fait conformément aux principes édictés par le SDT et rappelés à la page 9 du rapport d'aménagement établi selon l'article 47 OAT.

L'application stricte de ces mesures a permis de se rapprocher de l'objectif légal sans l'atteindre totalement (surcapacité résiduelle de 38 habitants). La marge de manœuvre est faible, voire inexistante.

Selon le plan actuel, une partie significative de la parcelle 1060 est affectée en zone agricole. Classer la totalité de la parcelle en zone centrale C reviendrait à créer de nouveaux droits à bâtir ce qui est contraire à l'objectif de l'article 15 LAT.

En outre, la surface de la parcelle affectée à de la zone agricole est pratiquement identique dans le projet de PACom et dans le plan d'aménagement actuel. La légère augmentation prévue à l'est de l'habitation étant compensée par l'affectation de l'emprise du chemin en zone de verdure.

L'affectation d'une partie de la parcelle en zone de verdure est justifiée car cette parcelle est identifiée par le guichet cartographique cantonal comme une parcelle présentant un important potentiel de construction. Ces parcelles doivent être dézonées en priorité en les affectant en zone agricole ou en zone de verdure.

Concernant l'affectation de la partie de la parcelle classée en zone agricole protégée en zone de verdure, celle-ci n'est pas envisageable car la zone de verdure est considérée comme une zone à bâtir non constructible.

Quant au chemin, il ne peut être affecté à une zone de desserte, cette dernière étant réservée aux chemins communaux établis sur le domaine public et soumis à la loi sur les routes (article 29, al. 2 RPACom). Les accès sur des parcelles privées ne répondent pas à cette définition.

Une modification de la configuration de la zone agricole et de la zone de verdure a été apportée pour y inclure le chemin d'accès. Cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

Le propriétaire maintient son opposition. Il pourrait renoncer à recourir si la modification est approuvée par le législatif et par le Canton.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

Les oppositions mentionnées ci-dessus sont disponibles pour consultation à l'administration communale.

Annexes

Les annexes relatives à l'adoption du plan d'affectation communal (PACom) et de son règlement sont disponibles à l'administration communale, elles sont également consultables sur le site de la commune (page d'accueil) :

- Règlement sur le plan d'affectation communal
 - Plan d'affectation communal
 - Délimitation de l'aire forestière
 - Rapport d'aménagement, selon art.47 OAT
-

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous recommandons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir vous prononcer sur les conclusions suivantes :

LE CONSEIL GENERAL DE DONNELOYE

Vu le préavis municipal n°1/2025 relatif à l'adoption du plan d'affectation communal (PACom) et de son règlement ;

Entendu le rapport de la Commission chargée de l'étude de ce projet ;

Considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour ;

Décide

1. D'adopter le plan d'affectation communal (PACom) et son règlement tel que mis à l'enquête publique du 18 mars 2022 au 16 avril 2022 et les modifications mises à l'enquête publique complémentaire du 29 novembre 2024 au 29 décembre 2024.
2. D'adopter les réponses aux oppositions formulées lors de l'enquête publique du 18 mars 2022 au 16 avril 2022 ainsi que lors de l'enquête publique du 29 novembre 2024 au 29 décembre 2024.
3. De réserver l'approbation du Département compétent.

Approuvé par la Municipalité lors de sa séance du 26 février 2025.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic
B. Reymondin



La Secrétaire
F. Billaud