

Conseil général de Bougy-Villars,

1er octobre 2024

Préavis n° 07-2024

Adoption du Plan d'affectation communal (PACom) et de son règlement

La commission ad hoc s'est réunie le 26 août 2024 en présence de Monsieur le Syndic Claude-Olivier Rosset et de Monsieur Michel Daucher, architecte-urbaniste du bureau GEA Vallotton et Chanard architectes-urbanistes à Lausanne.

La commission ad hoc est composée de :

Christine Baumgartner, Binia Ris, Maxime Christen, Nicolas Fatio.

Nous remercions le Syndic et Monsieur Daucher pour toutes les informations et réponses détaillées qu'ils nous ont présentées lors de notre séance.

Généralités

« Selon la LAT, les communes sont tenues de s'assurer que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites afin de répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. Le PDCn et les directives de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) définissent les besoins et la méthode de calcul à appliquer. Sur cette base, il s'avère que les zones à bâtir de la Commune sont surdimensionnées.

Compte tenu de ce qui précède, la Commune est dans l'obligation de réviser le plan d'affectation actuellement en vigueur » (PREAVIS N° 07-2024).

La commission a reçu plusieurs documents et plans à étudier concernant ce sujet complexe et important pour l'avenir de la commune. La commission ad hoc se permet de faire la remarque que dans le dossier « rapport justificatif selon l'article 47 OAT » (page 5), le titre du plan « zone à bâtir de Bougy-Villars » prête à confusion ; ceci parce que la zone du Signal de Bougy est définie comme « hors zone à bâtir » (LAT art. 18). En effet, des constructions et aménagements liés à cette « zone de tourisme » sont possibles ; mais les autorisations pour ces constructions sont soumises à l'autorisation du Canton.

Il est à préciser que le PPA du Golf au Signal n'est pas concerné dans le nouveau PACom de Bougy ; ce plan reste en vigueur selon son état actuel. Deux autres petites zones sur la commune ont également été sorties du PACom, car des projets sont en cours de réalisation (voir plan PACom, zones délimitées en gris).

Conformément au préavis 07-2024, la commission ad hoc doit statuer sur les trois points suivants :

- 1) Les réponses de la municipalité aux oppositions contre le nouveau PACom Bougy-Villars
- 2) Le nouveau plan d'affectation et son règlement
- 3) Le nouveau plan de constatation de la nature forestière du 23 mars 2023.

La commission ad hoc ne doit pas se prononcer sur l'aspect financier du nouveau PACom. Selon les informations du Syndic, les coûts pour les études, les analyses et l'élaboration du règlement s'élèvent à environ CHF 350'000.-. La municipalité a déposé en 2017 une demande de subvention au Canton (environ CHF 35'000.-).

Deux crédits ont déjà été votés par le conseil pour le PACom, mais les coûts finaux ne sont pas encore connus, car ils dépendent des potentielles démarches qui peuvent encore survenir (oppositions, diverses procédures, du Canton, etc.).

Il est à noter qu'en cas de refus par le Conseil du nouveau PACom de Bougy-Villars - ou si des modifications du plan ou du règlement sont décidées - le Canton exigera une nouvelle enquête publique.

L'adoption de ce préavis arrive tout à la fin d'un long processus qui a commencé en 2016. Il n'y a pas lieu de revenir aujourd'hui sur le fond ou la forme du PACom ; notre rôle est de clore cette longue démarche.

Pt 1 : Adopter les réponses de la Municipalité et lever les oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation communal et de son règlement, soumis à l'enquête publique du 31 mars au 3 juillet 2023.

La Municipalité de Bougy-Villars a soumis son dossier de Plan d'affectation communal (PACom) à l'enquête publique du 31 mars au 1er mai 2023. À la suite de celle-ci, un total de **huit oppositions** a été déposé à l'encontre du PACom. Elles ont toutes fait l'objet de séances de conciliation avec les opposants durant les mois de juillet et août 2023.

Certains arguments énoncés lors de ces séances ont donné lieu à des adaptations du PACom. Cette démarche a permis le retrait de six oppositions. Deux oppositions ont été maintenues. Les modifications apportées au PACom ont nécessité une enquête publique complémentaire, qui s'est déroulée du 4 juin au 3 juillet 2024.

L'enquête publique complémentaire a engendré **une nouvelle opposition**.

Conformément à l'art. 40 LATC, la Municipalité a reçu les nouveaux opposants lors d'une séance individuelle le 22 juillet.

Malgré la prise en considération des arguments développés par les opposants lors de la première enquête publique et la modification du PACom dans le sens demandé lors de l'enquête publique complémentaire (qui a pris en compte la demande de dézonage de la parcelle n°131), **deux oppositions** ont été maintenues après l'enquête publique complémentaire.

La municipalité a étudié les motifs des oppositions avec l'obligation de diligence nécessaire. À la suite du long processus de conciliation avec les opposants, elle a décidé de rester sur ses positions et de ne pas entrer en matière concernant les demandes des oppositions maintenues.

Les membres de la commission ad hoc jugent les propositions de réponses de la municipalité aux oppositions bien fondées, détaillées et basées sur la loi. La municipalité a tout fait pour sauvegarder les droits à bâtir des propriétaires concernés en s'opposant au canton dans les limites de ses possibilités.

La commission ad hoc propose aux conseillers d'adopter les réponses de la Municipalité et de lever les oppositions formulées.

Pt 2 : Adoption du plan d'affectation et de son règlement, soumis à l'enquête publique complémentaire du 4 juin au 3 juillet 2024.

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et son ordonnance (OAT) ont été modifiées en 2014. Elles prévoient une série de mesures pour lutter contre le mitage du territoire. L'objectif est de concentrer le développement de l'urbanisation vers l'intérieur et de réduire les zones à bâtir surdimensionnées (art. 1 et 15 LAT). Selon la LAT, les communes sont tenues de s'assurer que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites afin de répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années.

Le PDCn et les directives de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) définissent les besoins et la méthode de calcul à appliquer. Sur cette base, il s'avère que les zones à bâtir de la Commune de Bougy-Villars sont surdimensionnées. La méthode de calcul utilisée par le canton limite de manière importante les zones à bâtir des petites communes périphériques.

Compte tenu de ce qui précède, la Commune est dans l'obligation de réviser le plan d'affectation actuellement en vigueur. Le dossier du nouveau PACom est constitué des documents suivants :

- Plan d'affectation communal, à l'échelle 1:5'000
- Plan de détail de la zone centrale 15 LAT, y compris la nouvelle limite des constructions, à l'échelle 1:1'000
- Règlement du plan d'affectation communal et de la police des constructions
- Plans de constatation de la nature forestière, à l'échelle 1:1'000
- Plan des espaces réservés aux eaux, à l'échelle 1:5'000
- Présent rapport justificatif selon l'article 47 OAT.

L'établissement du Plan d'affectation communal est également l'occasion de mettre à jour la dénomination de ses affectations. Une simplification de la planification est apportée au niveau des zones à bâtir (passage de trois à deux zones de très faible densité - 15 LAT) et à travers l'abrogation des plans spéciaux en vigueur.

Les patrimoines naturel et culturel, ainsi que les dangers naturels et l'espace réservé aux eaux ont également été intégrés. Il est à préciser que le règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions (RPACom) a également subi de nombreuses adaptations et compléments par rapport à celui de 1980.

Comme déjà mentionné, le nouveau PACom définit seulement deux zones d'habitation individuelle : A et B, avec une hauteur de faîte à 8 m (A) et à 7 m (B).

Les deux types de zones d'habitation individuelle A et C sont simplifiés et regroupés en une seule zone. La zone d'habitation individuelle B est simplifiée. Une différenciation avec la zone d'habitation de très faible densité (15 LAT – A) est maintenue pour limiter la constructibilité du secteur et ne pas mettre en péril les caractéristiques paysagères du site (ISOS).

Si le Conseil adopte le nouveau PACom, il ne restera dans la commune que 3 parcelles non construites en zone à bâtir. Les propriétaires auront 12 ans pour terminer leur projet de construction.

Lors de l'entrée en vigueur du nouveau PACom, les documents suivants seront abrogés :

- Plan général d'affectation et le règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions, approuvés le 9 juillet 1980, ainsi que les modifications approuvées le 24 août 1988 et le 6 mars 1996
- Plan d'extension partiel (PEP), approuvé le 9 juillet 1980
- Plan fixant la limite des constructions (PLC), approuvé le 7 avril 1967
- PPA "Sus le Mont", approuvé le 24 septembre 1982
- PPA "Les Fins", approuvé le 14 août 1992
- PPA "Cœur du village", approuvé le 13 décembre 1996
- PPA "Cœur Sud du village", approuvé le 28 janvier 2011
- PQ "À Bougy", approuvé le 25 mars 1988.

Le secteur du Signal de Bougy, inauguré en 1971, est constitué des parcelles nos 376, 379, 407 et 411. Sa nouvelle affectation en zone de tourisme et de loisirs (18 LAT) se justifie en raison de sa fonction touristique et des activités proposées. À noter que la partie Est de la parcelle n°350 ne peut pas être affectée en zone de tourisme et de loisirs car elle se situe en zone de protection des eaux S1 et S2. L'affectation de cette parcelle en zone de verdure est maintenue comme dans le PGA de 1980.

Le PACom est le résultat d'une étroite collaboration entre la Municipalité de Bougy-Villars, l'administration de la commune et le bureau GEA. Il a fait l'objet de coordinations et concertations avec les services cantonaux, notamment :

- La Direction générale du territoire et du logement (DGTL)
- La Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), Division monuments et sites
- La Direction générale de l'environnement (DGE), Division eau.

Ainsi qu'avec :

- Les bureaux spécialisés, notamment
- Bureau GEA Vallotton et Chanard architectes-urbanistes
- Bureau Rossier pour le relevé des lisières forestières
- Bureau De Cérenville pour les dangers naturels
- La Fondation Pré Vert qui gère le Signal de Bougy.

Une démarche participative sous la forme de deux ateliers a été organisée les 23 janvier et 6 février 2020 avec une commission extraparlamentaire nommée par la Municipalité. Cette commission participait à titre consultatif au projet de révision du PACom, étant précisé que la compétence décisionnelle appartient dans tous les cas à la Municipalité.

Le projet du nouveau PACom a été soumis aux services cantonaux pour examen préliminaire, examen préalable, puis « examen préalable complémentaire ». La procédure prévoit maintenant l'adoption par le Conseil Général de Bougy (octobre 2024), suivie de l'approbation de l'autorité cantonale compétente.

Les membres de la commission ad hoc sont conscients que la commune est dans l'obligation de réviser le plan d'affectation en vigueur ; la Municipalité a réalisé un travail conséquent pour pouvoir présenter ce projet de PACom avec son règlement. Afin de limiter au maximum le dézonage de parcelles constructibles, la Municipalité s'est attelée, avec le bureau d'urbanisme, à dessiner des contours et coutures fins des zones constructibles sur les parcelles en zone à bâtir.

Persuadés que la Municipalité a élaboré une proposition bien fondée, qui prend en compte aussi bien les besoins des habitants, les obligations légales et la protection de la nature et du paysage de notre commune, les membres de la commission ad hoc proposent aux conseillers d'adopter le nouveau plan d'affectation et son règlement.

Pt 3 : adopter le plan de constatation de la nature forestière du 23 mars 2023, soumis à l'enquête publique du 31 mars au 3 juillet 2023.

Le coteau viticole de La Côte est classé à l'Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (IFP n°1201) et concerne la partie de la commune au sud de la route du Signal. L'objectif de protection réside principalement dans la conservation des aspects morphologiques, biologiques et paysagers du coteau. Le maintien de l'identité architecturale villageoise est exigé.

Le territoire communal est aussi classé à l'Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS) pour ses paysages viticoles, agricoles et forestiers remarquables (n°39). La

conservation d'une prairie et d'un pâturage secs de grande qualité écologique d'importance locale (la "Touille") est assurée à travers un périmètre superposé (LAT 17 : protection de la nature et du paysage).

Le projet de PACom répond aux objectifs de préservation paysagère en améliorant la qualité paysagère de la transition entre l'espace bâti et les surfaces viticoles, notamment par l'instauration d'une zone de verdure.

Le réseau écologique cantonal (REC-VD) répertorie une liaison biologique d'importance régionale traversant l'espace boisé au nord du village. L'aire forestière et la zone agricole protégée (16 LAT) renforcent et garantissent la prise en compte de cette liaison biologique.

La vision de la Municipalité 2030-2040 (15-25 ans) inclut également la préservation de la nature, du paysage et de l'aire forestière, comme décrit dans les points suivants :

- Protéger la nature, le paysage et les sites en renforçant les dégagements et les qualités paysagères, notamment avec le retour des zones intermédiaires à la zone viticole et à la zone agricole protégée
- Établir un écrin de verdure qui valorise la transition paysagère entre la zone à bâtir et les vignes et forêts alentours (implantation d'une zone de verdure)
- Mettre en valeur les aspects paysagers (dégagements, vue, transition paysagère)
- Territoire agricole/viticole/sylvicole, en assurant notamment la qualité des aménagements extérieurs
- Prendre en considération les dangers naturels dans la planification du territoire communal
- Protection des eaux souterraines
- L'aire forestière.

Pro Natura (opposition H. Corrie et Ch. Linder) a demandé une modification du PACom. Pro Natura précise que les travaux en toiture ou façades de bâtiments existants pouvant porter atteinte à des sites de nidification d'hirondelles, de martinets ou de chauves-souris doivent assurer leur pérennité (préservation des sites existants ou pose de nichoirs). Ces travaux sont interdits durant la période de reproduction des espèces citées ci-dessus, sauf autorisation préalable de la Direction générale de l'environnement (DGE) en vertu de l'article 22 de la Loi cantonale sur la faune (LFaune) et l'article 1 du Règlement d'exécution de la LFaune (RLFaune).

En incluant de nouveaux articles dans le règlement, notamment :

- Art. 13 (Hirondelles, martinets et chauves-souris)
- Art. 14 (Protection de la petite faune – murs et clôtures)
- Art. 15 (Plantations)
- Art. 96 (Protection de la nature et du paysage) LAT 17

La Municipalité a pris en compte ces arguments concernant la protection de la nature et du paysage.

L'aire forestière, telle que figurée sur les nouveaux plans, est délimitée selon la constatation de la nature forestière établie par l'inspecteur forestier en 2001-2002 et complétée le 30 juin 2020. Les plans de délimitation de la lisière forestière en limite des zones constructibles sont

déposés simultanément à l'enquête publique du PACom. L'aire forestière (LAT 18) est précisée dans le nouveau règlement par les articles 103 à 105 :

Article 103 Droit applicable

L'aire forestière est définie et régie par la législation forestière fédérale et cantonale.

Conformément à la législation applicable en la matière, sans autorisation préalable du service forestier, il est notamment interdit de couper des arbres et de faire des dépôts en forêt, de construire, d'ériger des clôtures et de faire des feux en forêt et à moins de 10 mètres des lisières. Est, en outre, prohibée toute autre exploitation ou activité préjudiciable aux fonctions ou à la gestion des forêts.

Article 104 Constatation de la nature forestière

Les plans de délimitation des lisières (art. 2) constituent les documents formels de constatation de la nature forestière et de limite des forêts, aux termes de la législation forestière, dans la zone à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci.

Article 105 Aire forestière à titre indicatif

Hors des zones à bâtir et de la bande des 10 mètres qui les confine, l'aire forestière est figurée sur le plan d'affectation à titre indicatif. Elle est déterminée par l'état des lieux.

La commission ad hoc invite les conseillers à adopter le plan de constatation de la nature forestière du 23 mars 2023, soumis à l'enquête publique du 31 mars au 3 juillet 2023.

Au nom de la Commission ad hoc,

Christine Baumgartner

Binia Ris

Maxime Christen

Nicolas Fatio

Copies :

- Président du Conseil général
- Secrétaire du Conseil général
- Municipalité