



Commune de Corbeyrier

Préavis au Conseil communal N°25-14

Relatif à l'adoption du Plan d'Affectation Communal (PACom),
de son règlement et du nouveau plan d'alignement

Municipalité

Mme Monique Tschumi, Syndique, responsable du dicastère aménagement du territoire et de la police des constructions

Préavis adopté par la Municipalité lors de sa séance du 29.09.2025.

Table des matières

1	Objet	3
2	Contexte	3
3	Périmètre et enjeux de la révision	4
4	Contenu du dossier	5
5	Procédure et historique.....	6
6	Oppositions	7
7	Conclusion	32

Distribution :	Président du CC, Commission(s), membres du CC, Municipalité, réserve
Annexe(s) :

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

1 Objet

Le présent préavis a pour objet l'adoption par le Conseil communal du dossier de révision du plan d'affectation communal (PACCom), anciennement nommé PGA, ainsi que de valider les propositions de réponse aux oppositions maintenues par les propriétaires touchés par le projet.

Le dossier d'affectation vise notamment à mettre en conformité les outils d'aménagement du territoire de la Commune avec les dispositions de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. Parmi les nombreux aspects du projet, la révision vise en particulier à se conformer à l'article 15al. 1 et 2 LAT, qui requiert que les zones à bâtir soient définis de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années à venir et que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites en conséquence.

Le préavis prévoit enfin une révision complète du Règlement d'affectation communal, tout en tenant compte des divers inventaires du patrimoine naturel et culturel.

2 Contexte

Le cadre légal en matière d'aménagement du territoire a sensiblement évolué. Ces changements se reflètent notamment à travers la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et son ordonnance d'application (OAT) en mai 2014, ainsi que l'adoption par le Grand Conseil de la loi cantonale (LATC) en avril 2018. Celles-ci visent notamment à assurer une utilisation mesurée du sol pour un développement plus compact du milieu bâti, autrement dit à lutter contre le mitage du territoire et l'étalement urbain.

La quatrième adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn), approuvée par la Confédération en novembre 2022, atteste la conformité des dispositions de ce dernier avec le cadre légal.

La mesure A 11 du PDCn fixe un certain nombre d'objectifs dont notamment celui de réviser les PACCom dans les cinq ans suivant l'adoption par le Grand Conseil (20 juin 2017) pour que les zones à bâtir légalisées correspondent aux besoins prévisibles à 15 ans.

Les PACCom sont des documents réglementaires encadrant l'affectation et la mesure d'utilisation du sol (24 LATC). A Corbeyrier, le plan de zones et le règlement en vigueur datent de 1980. Selon la fiche A11 du PDCn, la zone à bâtir de la commune est surdimensionnée. En effet, cette fiche du PDCn alloue un taux de croissance démographique de 0.75 % aux communes dites « hors centre » et ce jusqu'à l'horizon 2036. Avant la révision du PACCom, la zone à bâtir destinée à l'habitation pouvait accueillir 524 habitants théoriques. Suite au redimensionnement de la zone à bâtir, la capacité d'accueil a pu être réduite à 185 habitants théoriques. Malgré cet effort, le redimensionnement n'a pas permis d'atteindre l'objectif fixé par le canton qui est de 94 habitant théoriques (68 habitants + 26 lits para-hôteliers) pouvant être accueillis au sein de la zone à bâtir destinée à l'habitation. La commune enregistre un excédant de 91 habitants théoriques. La Municipalité ayant fait tous les efforts possibles pour réduire cet écart, le surdimensionnement résiduel a été considéré comme incompressible par le canton.

La Municipalité a entrepris la révision du PACom pour la mise en conformité de la planification communale avec les dispositions légales. Elle a mandaté le bureau RWB de Neuchâtel et Vaud afin d'engager l'étude et de définir la stratégie de développement territorial de la Commune.

3 Pérимètre et enjeux de la révision

Dans le cadre de ce mandat, un périmètre de révision du PACom a été défini. Afin d'uniformiser et de simplifier les prescriptions réglementaires en vigueur, celui-ci intègre les Plans d'affectations (PA) existants, ayant plus de 15 ans et déjà réalisés. Le Plan de zones de 1980 et le Règlement communal sur les constructions de 1980 seront abrogés au terme de la procédure d'approbation du nouveau PACom. L'affectation sur l'ensemble du territoire communal sera régie par les règles applicables au nouveau PACom, à l'exception du secteur régit par le plan partiel d'affectation « Fort de Champillon ».

Les principaux enjeux de la révision concernent :

La réduction de la zone à bâtir

La Commune présentant à l'origine un excédent en réserves à bâtir pour 524 habitants théoriques, des changements d'affectation et des dézonages ont été nécessaires pour équilibrer le bilan et optimiser l'utilisation des surfaces afin de dimensionner la zone à bâtir selon les besoins prévus à 15 ans (468 âmes). Dans un premier temps, les parcelles en franges du territoire urbanisé, présentant un usage agricole, ont été colloquées en zone agricole, de même que les parcelles présentant une surface d'un seul tenant de plus de 2'500 m². Dans un deuxième temps, les parcelles accueillant des activités communales ont été attribuées en zone affectée à des besoins publics. Dans un troisième temps, les parcelles situées au sein de la zone à bâtir et ayant encore des droits à bâtir ont été analysées. Celles ayant comme occupation des jardins en lien avec les bâtiments d'habitation ou la présence de vergers, ont été réaffectées en partie en zone de verdure. Les parcelles de moins de 2'500 m² étant encore libres de construction ont été conservées en zone à bâtir.

La valorisation et la protection du patrimoine naturel et bâti

Afin d'assurer la protection du paysage, des sites, des ensembles bâties et du patrimoine architectural et végétal, les différents recensements et inventaires fédéraux (IVS, ISOS, ICOMOS) ont été pris en compte. Des articles dans le règlement déterminent les buts et règles de protection. Sur le plan, ce sont notamment des secteurs de protection de la nature et du paysage.

La mise à jour du règlement de police des constructions

L'optimisation des prescriptions relatives aux constructions a été faite tout en suivant les objectifs de créer et maintenir un milieu harmonieusement bâti, définir l'ordre et les dimensions des constructions, assurer l'esthétique, la qualité, la sécurité et la salubrité des constructions et permettre les rénovations dans les limites du bâti.

Démarches liées

• **Zone réservée**

Au début de la révision du PACom, compte tenu des nombreuses réserves en terrain à bâtrir identifiées au sein de la zone à bâtir, la commune a mis en place une zone réservée selon l'article 46 de la LATC. Le canton a approuvé la mise en zone réservée de l'ensemble des zones d'habitation et mixte communale en décembre 2018 sous réserve des droits des tiers.

Les zones réservées ont une durée de cinq ans à compter de la mise en vigueur de ces dernières. Elles peuvent être prolongées de trois ans aux conditions de l'article 46, al. 1 LATC.

La zone réservée est arrivée à échéance en décembre 2023. La commune n'a pas prolongé l'affectation.

• **Plan d'alignement**

En parallèle de la révision du plan d'affectation communal, la Municipalité a entrepris la mise à jour du plan des limites des constructions débuté en 1985 mais jamais adopté par le Conseil général de l'époque.

L'objectif de cette mise à jour est de corriger en plusieurs points la limite des constructions aux abords des bâtiments, à la suite des changements entrepris dans le cadre de la révision du PACom. Le plan d'alignement, tel qu'établi en 1985, n'est donc plus cohérent avec l'affectation et le cadastre actuel. Par ailleurs, des nouvelles règles régissant les limites de construction ont été introduites en 2012 (art. 36 de la loi sur les routes) entraînant des répercussions sur la définition des alignements de l'époque.

Le dossier des plans d'alignement a été soumis à l'enquête publique simultanément au plan d'affectation communal.

4 Contenu du dossier

Le PACom définit les règles de construction pour les propriétaires, notamment la nature et l'intensité de l'utilisation du sol en indiquant à l'échelle de la parcelle, le type de constructions autorisées, en quantité et en qualité. Ainsi, il traduit sous forme de règles contraignantes les grands principes de développement, édictés dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, la loi cantonale ainsi que le PDCn.

Il s'agit d'un outil légal, opposable aux tiers, composé des documents suivants :

- Plan d'affectation communal (PACom) à l'échelle 1 :2'000 (plan de zone)
- Plan d'affectation communal (PACom) à l'échelle 1 :5'000 (plan général)
- Plan fixant les limites de constructions au 1 :2'000
- Plans de constatation de nature forestière
- Règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions

Il est accompagné des documents suivants, non opposable aux tiers :

- Rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) de plan fixant les limites des constructions et ses annexes
- Rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) et ses annexes.

5 Procédure et historique

La révision du PACom a été initiée en 2016 avec l'élaboration d'un projet de territoire. Ce document a permis à la commune de définir ses priorités politiques.

Pré-étude et demande de subvention

Une pré-étude au plan d'affectation communal a été réalisée. Le document portait essentiellement sur le redimensionnement de la zone à bâtrir et la définition du territoire urbanisé. Il permettait également d'obtenir une subvention pour le travail de révision du PACom. La pré-étude au plan d'affectation communal ainsi que la demande de subvention pour le redimensionnement de la zone à bâtrir, ont été soumis à la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) en septembre 2018.

Examen préliminaire (art. 36 LATC)

L'examen préliminaire, introduit dans la procédure par le canton en septembre 2018 et permettant d'identifier les principales thématiques de la révision d'un PACom, a été soumis au canton en août 2020.

La DGTL a rendu son préavis dans le courrier du 22 février 2021, dans lequel il demandait la réalisation d'une phase de coordination sur les thématiques les plus complexes avant de soumettre le dossier à l'examen préalable. Ces thématiques concernaient notamment le dimensionnement de la zone à bâtrir et le territoire urbanisé. Les coordinations nécessaires, demandées dans le préavis de la pré-étude, ont été effectuées et le dossier a été adapté afin d'intégrer toutes les remarques des services cantonaux consultés.

Examen préalable (art. 37 LATC)

Le dossier a été soumis à l'examen préalable le 5 juillet 2021. Les services de l'Etat ont rendu leur préavis en date du 20 décembre 2021. Plusieurs thématiques ont nécessité des modifications ou des compléments avant la mise à l'enquête publique.

Informations

Le Conseil communal a été informé régulièrement de l'avancement du dossier. Lors de la séance du 16 mai 2023, le bureau RWB, qui s'était déplacé, a pu présenter le projet et répondre aux questions des Conseillers.

Une séance d'information et de participation publique a eu lieu le 23 mai 2022 pour présenter la révision du PACom de Corbeyrier.

Enquête publique (art. 38 LATC)

Le dossier a été soumis à l'enquête publique du 22 janvier 2024 au 19 février 2024.

Oppositions et séance de conciliation (art. 40 LATC)

Au cours de l'enquête publique, 24 oppositions ont été déposées dans le délai légal. Des séances de conciliation ont été tenues en mai et juin de la même année. A la suite de ces séances, la Municipalité a décidé d'apporter quelques modifications au dossier.

Examen préalable complémentaire (art. 37 LATC)

Le dossier contenant ces modifications a été soumis à un examen préalable auprès de la DGTL le 3 décembre 2024. Les services de l'Etat ont rendu leur préavis en date du 16 janvier 2025.

Enquête publique complémentaire

Sept modifications ont été acceptées et ont fait l'objet d'une enquête publique complémentaire qui a eu lieu du 25 mars 2025 au 28 avril 2025.

Oppositions et séance de conciliation (art. 40 LATC)

Six oppositions ont été déposées au cours de l'enquête publique complémentaire, dont quatre ont été jugées non recevables, car ne concernant pas les modifications soumises à l'enquête publique complémentaire.

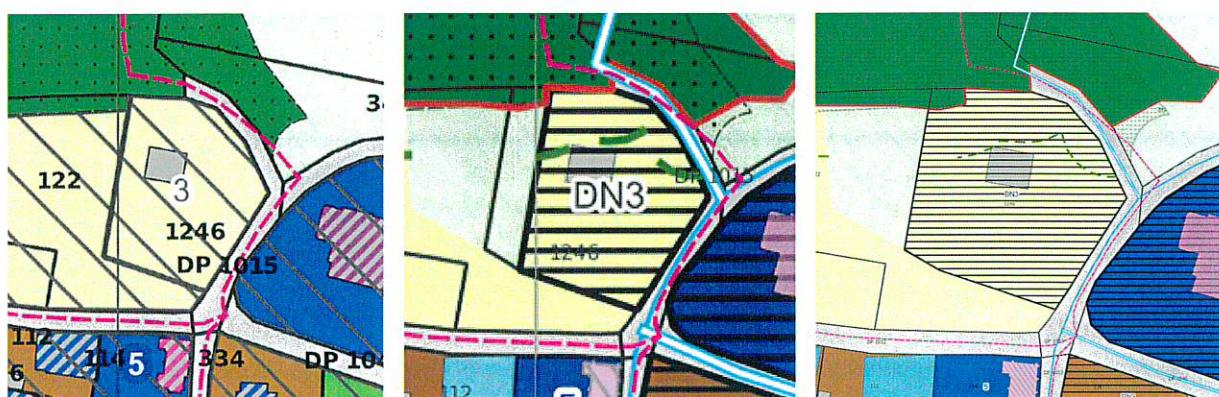
Deux séances de conciliation ont été menées en date du 25 juin 2025 en présence des opposants, d'une partie de la Municipalité et du bureau RWB.

6 Oppositions

Le présent chapitre regroupe l'ensemble des oppositions déposées lors de l'enquête publique ainsi que de l'enquête publique complémentaire.

Les oppositions et les observations ont été déposées par écrit durant le délai légal de l'enquête auprès du Greffe.

■ Opposition n° 1 – M. et Mme Laurent et Cristel Nicolier – opposition retirée (parcelle 1246)



Projet soumis à
l'examen préalable

1^{ère} mise à l'enquête

2^{ème} mise à l'enquête

Objet de l'opposition :

M. et Mme Nicolier s'opposent au dézonage d'une partie de leur parcelle en zone agricole.

En 2022, ils ont acheté au propriétaire de la parcelle adjacente une surface de terrain constructible de 250 m² en prévision d'un agrandissement de leur maison. Le dézonage de cette surface rend la réalisation du projet d'agrandissement impossible de même qu'une perte de la valeur de leur parcelle. Par ailleurs, ils contestent la nature agricole de la surface dézonée.

Eléments de réponse :

Initialement, le dézonage mis à l'enquête sur les parcelles n° 122 et 1246 avait pour objectif de réduire la surface en zone à bâtir de la parcelle n° 122 uniquement.

Lors de la séance de conciliation, il a été constaté qu'une procédure d'achat et de modification des limites de parcelles ont été réalisés simultanément au processus de finalisation du dossier du PACCom pour la mise à l'enquête publique.

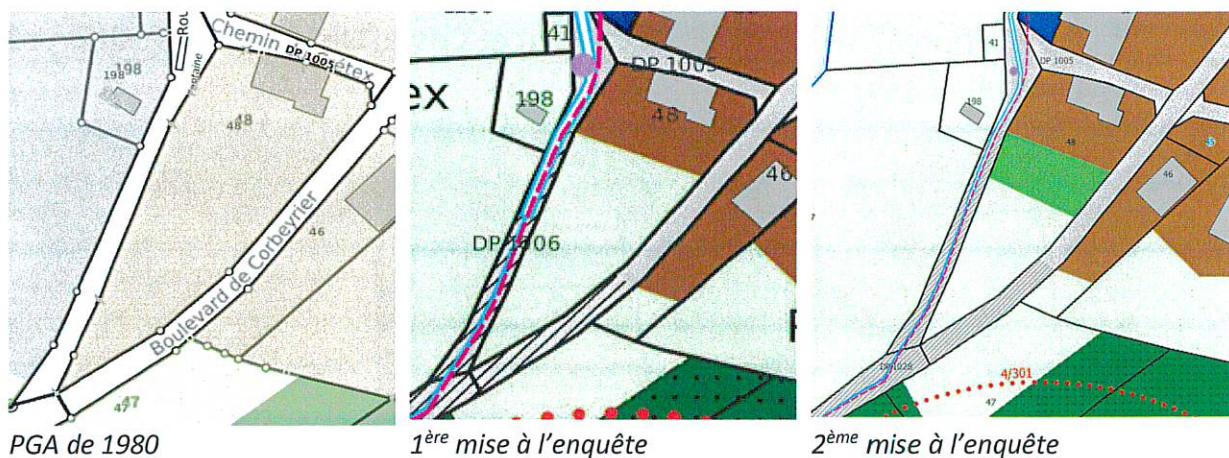
En effet, lorsque la procédure d'achat était en cours en 2022, la Municipalité était déjà en cours de modification du dossier suite au préavis de 2021 de la DGTL qui demandait un dézonage plus conséquent que ce qui leur avait été présenté à l'examen préalable du dossier. La surface dont il est question dans l'opposition était concernée, mais selon l'ancien tracé du parcellaire.

La limite de parcelle ayant été modifiée simultanément, le dézonage se retrouve aujourd'hui sur deux parcelles, sans réelle logique.

Suite aux séances de conciliation, et après une visite de terrain avec l'urbaniste en charge du dossier à la DGTL, la Municipalité a décidé d'affecter les 250 m² à nouveau en zone d'habitation de très faible densité. En effet, si le nouveau parcellaire avait été connu lors de la mise à jour du dossier, le dézonage des 250 m² n'aurait pas eu lieu.

Suite à la mise à l'enquête publique complémentaire modifiant le statut de leur parcelle, **M. et Mme Nicolier ont retiré leur opposition.**

■ Opposition n° 2 – Mme et M. Carolin Rossbach et Bernhard Stamm (parcelle n° 48)



Objet de l'opposition :

Mme Rossbach et M. Stamm s'opposent au déclassement d'une partie de leur parcelle en zone agricole. Selon l'analyse historique qu'ils ont réalisée, la surface au sud du bâtiment a toujours été utilisée en tant que jardin, avec notamment des arbres fruitiers.

En achetant ce bien-fonds, leur projet était de réaliser des aménagements et un jardin potager sur cette surface. Or la zone de verdure, où cela aurait été possible et qui figurait sur le plan présenté à la population, a été changée en zone agricole dans la version soumise à l'enquête publique.

Suite à l'enquête publique complémentaire, Mme Rossbach et M. Stamm jugent la modification apportée au plan insuffisante. Ils demandent que 450 m² et non pas 285 m² de leur parcelle soient affectés en zone de verdure. C'est pourquoi, ils maintiennent leur opposition.

Eléments de réponse :

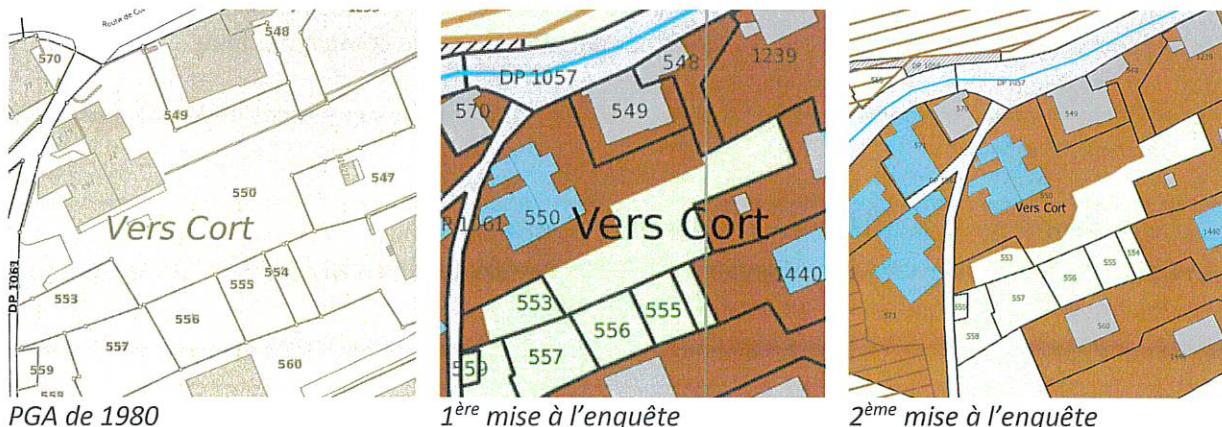
Les objectifs de dézonage sont imposés par le cadre légal ainsi que par le Plan Directeur Cantonal (PDCn). La commune de Corbeyrier est surdimensionnée. La Municipalité a donc réduit la zone à bâtir, dans un premier temps, dans les secteurs les plus pertinents. Suite à l'examen préalable, la DGTL a notifié dans son préavis que l'exercice n'était pas suffisant au regard de l'objectif fixé par le PDCn. Lors de la séance d'information à la population, les modifications imposées par la DGTL n'avaient pas encore été reportées au plan. La parcelle n° 48 était concernée.

Suite aux séances de conciliation, et après une visite de terrain avec l'urbaniste en charge du dossier à la DGTL, il a été concédé que le dézonage imposé par la DGTL dans son préavis était trop sévère au vu des aménagements présents sur la parcelle. De ce fait, la Municipalité a décidé, d'un commun accord avec l'urbaniste de la DGTL, d'affecter 285 m² de la parcelle en zone de verdure 15 LAT A. Ceci permet de régulariser les aménagements existants tout en ne contrevenant pas aux objectifs de dézonage imposés par la mesure A11 du PDCn.

L'affectation ainsi proposée sur la parcelle n° 48 est conforme aux exigences de la LAT ainsi qu'au Plan Directeur Cantonal.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

■ **Opposition n° 3 – M. et Mme Rémy et Suzanne Wenger
(parcelles 550, 554, 555, 556 et 559)**



Objet de l'opposition :

M. et Mme Wenger s'opposent à ce que leurs parcelles soient affectées à la zone agricole. Ils contestent la forme du dézonage, de même que l'accès à la zone agricole nouvellement formée. Ils mentionnent qu'aucune activité agricole, à part de la pâture, ne peut être réalisée sur ces surfaces.

Les époux Wenger énumèrent les aménagements réalisés sur la parcelle n° 550 dont des panneaux solaires ainsi que des arbres fruitiers haute tige. Ils informent également que le secteur était utilisé à des fins de jardinage dans les années septante.

Sur la base de leurs arguments, M. et Mme Wenger demandent que les parcelles n° 550, 554, 555, 556 et 559 soient affectées en zone de verdure.

Eléments de réponse :

La zone à bâtir est destinée aux constructions et aménagements y relatifs. En application des lois fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire et du Plan Directeur Cantonal, les communes surdimensionnées ont dans l'obligation de redimensionner leur zone à bâtir pour les besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan directeur cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, donnent les directives à suivre pour le redimensionnement. Le dézonage des franges de la zone à bâtir, non construites, en zone agricole est le premier principe à appliquer. Dans le cas présent, l'analyse de l'utilisation des terrains concernés démontre que ces derniers ne sont pas aménagés. Ils sont donc affectés hors de la zone à bâtir.

Par ailleurs, il est à relever que les aménagements tels que les panneaux solaires et les éléments en lien avec le jardin, ont été conservés en zone à bâtir 15 LAT.

La mise en zone de verdure répond à l'analyse des espaces vides au sein du territoire urbanisé. Elle permet de conserver des surfaces ayant été aménagées légalement en zone à bâtir mais dont la construction n'est pas souhaitée. Il s'agit essentiellement de jardins aménagés en lien avec le bâtiment d'habitation. La zone de verdure réduit le surdimensionnement des droits à bâtir sur l'ensemble du territoire communal, mais permet une utilisation d'agrément de la parcelle en lien avec l'habitation.

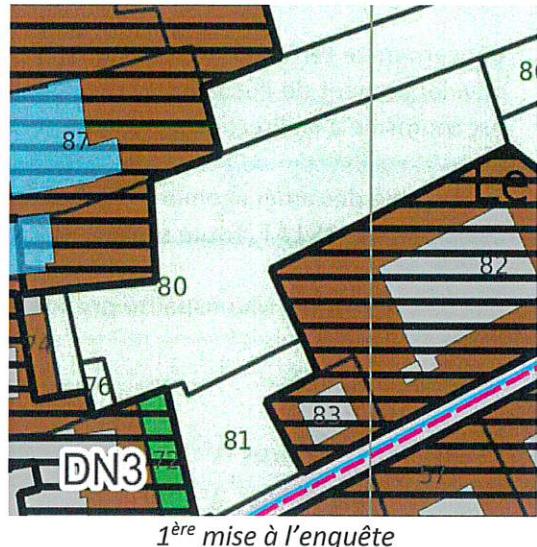
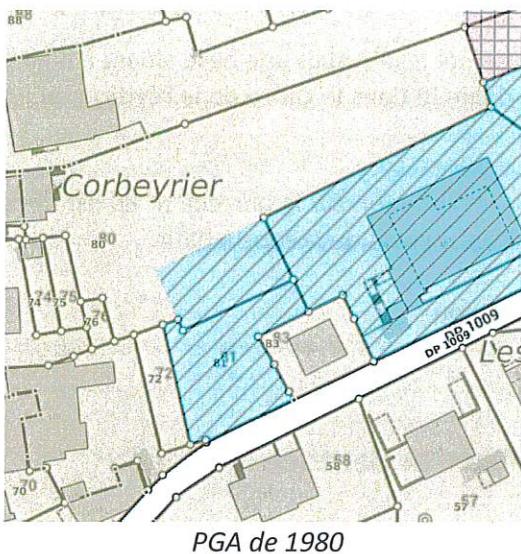
Concernant le terme de "zone agricole", ce dernier porte à confusion en aménagement du territoire. En effet, beaucoup d'opposants le mentionnent dans leur argumentaire en expliquant qu'il n'est pas possible de prévoir une activité agricole (troupeau de bétail, cultures, etc.) sur le terrain concerné par le dézonage. Cependant, dans le cadre de la révision des PACom, la zone agricole est utilisée comme affectation "hors zone à bâtir". Il n'y a pas d'affectation créée spécialement pour les terrains dézonés non adaptés à des activités agricoles.

Suite aux séances de conciliation, et après une visite de terrain avec l'urbaniste en charge du dossier à la DGTL, il s'est avéré que la délimitation de l'affectation ne correspondait pas à l'état du terrain. La limite a donc été corrigée sur la parcelle n° 550 afin de prendre en compte les installations et aménagements présents. Cette modification a été portée dans l'enquête publique complémentaire.

L'affectation ainsi proposée sur la parcelle n° 550 est conforme aux exigences de la LAT ainsi qu'au Plan Directeur Cantonal.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

■ Opposition n° 4 – Mme Olivia Durgnat
(parcelle n° 80)



Objet de l'opposition :

Mme Durgnat explique qu'elle est propriétaire de la parcelle n° 80 depuis 2015 et qu'elle a entrepris alors des démarches pour procéder à un fractionnement de la parcelle dans le but de vendre la partie Est afin d'y construire un ou deux bâtiments.

Or il a été mis en évidence qu'une zone d'utilité publique existait sur cette parcelle privée, avec une servitude et un droit de passage pour aller jusqu'à la route de Boveau. Suite à ce constat, le projet de fractionnement a été stoppé, ce qui l'a empêché d'avancer dans ses projets.

Madame Durgnat conteste les limitations du territoire urbanisé et considère que sa parcelle ne se situe pas en frange de la zone à bâtir, mais bien au centre du village. Par ailleurs, la zone d'utilité publique sur sa parcelle, selon le Plan de 1980, est une erreur. Cette anomalie avait été signalée à la Municipalité à l'époque.

Elle s'oppose donc au dézonage de sa parcelle, car elle se trouve au centre du village, qu'elle est enclavée dans la zone bâtie et qu'elle présente une surface inférieure à 2'500 m².

Eléments de réponse :

Le sud de la parcelle est effectivement affecté en zone d'utilité publique dans le PGA de 1980. Le bâtiment d'habitation est compris au sein du tissu bâti sur ses côtés ouest, nord et sud et par un espace non construit à l'est. Le bâtiment et son jardin se trouvent au sein du territoire urbanisé.

En application des lois fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire et du Plan Directeur Cantonal, les communes ont dans l'obligation de redimensionner leur zone à bâtir pour les besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan Directeur Cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, donnent les directives à suivre pour le redimensionnement.

Une première réduction de la zone à bâtir a été effectuée, mais la DGTL a demandé d'être plus restrictif et, dans certains cas, de dézoner au plus près des bâtiments. En seconde étape, la Municipalité a utilisé les fiches d'application rédigées par la DGTL en se basant sur les critères listés, soit le dézonage des franges et des grands espaces de plus de 2'500 m², indépendamment des limites de parcelles. Dans le cas présent, les critères des franges de la zone à bâtir et des 2'500 m² ont été utilisés pour dézoner.

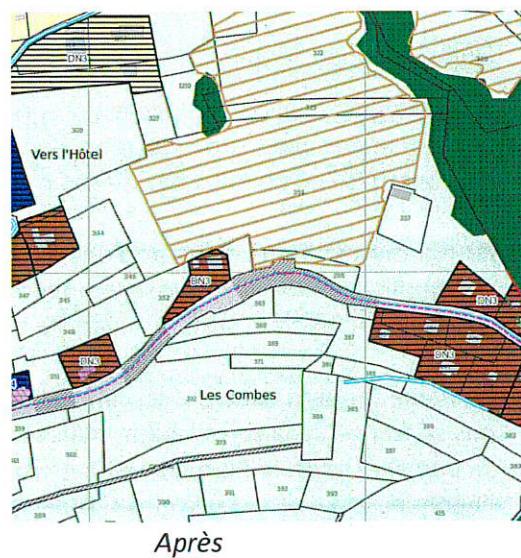
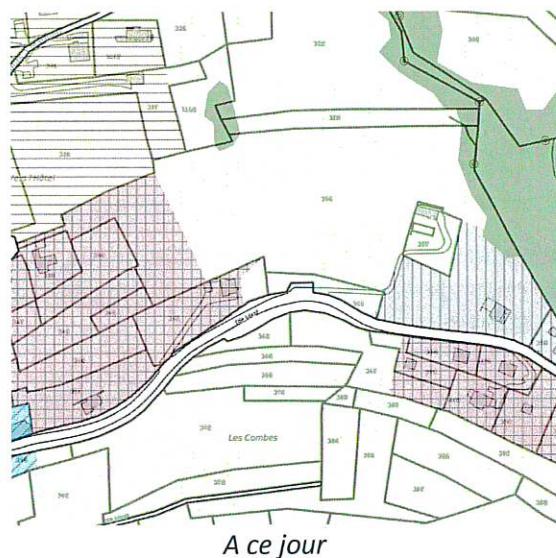
La surface de 2'500 m² ne s'applique pas à la parcelle uniquement, mais à l'ensemble de la surface considérée comme « hors zone à bâtir », soit la parcelle n° 80 additionnée des surfaces non construites des parcelles n° 81, 86, 1192, 87 et suivantes.

Concernant le territoire urbanisé, ceci n'est pas une contrainte légale mais une base aidant à délimiter le développement de l'urbanisation. Le territoire, tel que délimité dans le cadre de la révision du PACOM, est conforme à la directive de la DGTL.

L'ensemble des aménagements en lien avec le bâtiment d'habitation sur la parcelle n° 80 est affecté en zone centrale 15 LAT. Toute surface non aménagée est affectée hors de la zone à bâtrir.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

- **Opposition n° 5 – M. et Mme Henri-Pierre et Beatrice Müllner (parcelle n° 356)**



Objet de l'opposition :

Les opposants acceptent le déclassement de leur parcelle sous réserve de l'octroi d'une indemnisation conformément au message du Conseil fédéral pour la votation LAT 2013.

Eléments de réponse :

La réduction des droits à bâtir peut donner lieu à une demande d'indemnisation pour expropriation matérielle. Pour ce faire, le propriétaire dispose de 12 mois dès l'entrée en vigueur du PACOM pour faire la demande auprès de la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) par écrit. L'opposition au projet de révision n'est pas un prérequis pour déposer une demande d'indemnisation.

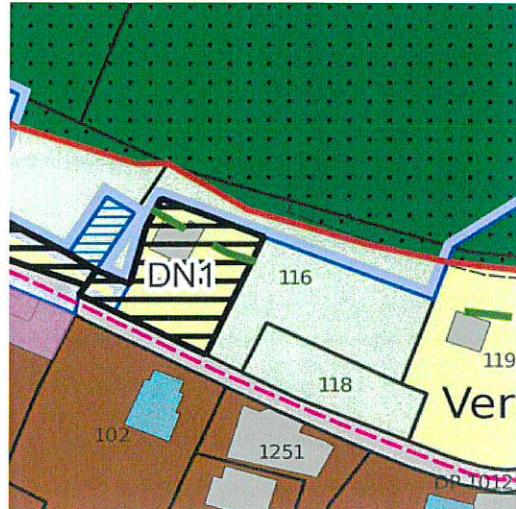
Cette procédure est de la compétence de la DGTL et non de la Municipalité.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

■ Opposition n° 6 – Mme et M. Thérèse et Jean-Louis Favre
(parcelle n° 116)



A ce jour



Après

Objet de l'opposition :

M. et Mme Favre constatent que plusieurs parties de leur parcelle sont affectées en zone agricole dans le cadre de l'enquête publique. Ils estiment que ce dézonage engendrera une dépréciation de leur bien et s'opposent donc à ce changement.

Eléments de réponse :

En application des lois fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire et du Plan Directeur Cantonal, les communes surdimensionnées ont dans l'obligation de redimensionner leur zone à bâtrir pour les besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan Directeur Cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtrir d'habitation et mixtes, donnent les directives à suivre pour le redimensionnement. Le dézonage des franges de la zone à bâtrir, non construites, en zone agricole est le premier principe à appliquer.

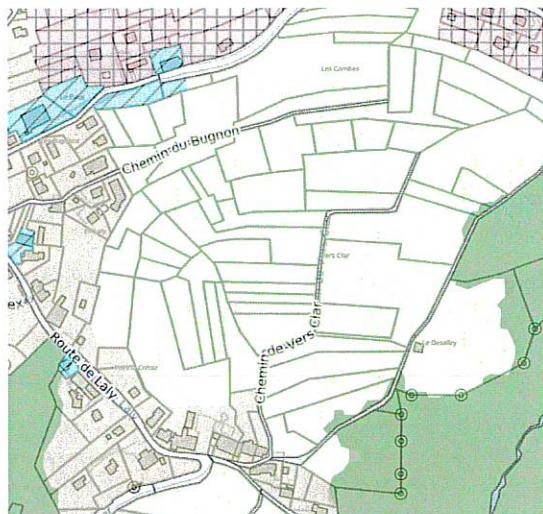
Par ailleurs, la parcelle est concernée par des dangers naturels de même que par une zone de protection des eaux S2. Les zones de protection des captages sont un critère de dézonage car elles sont de facto inconstructibles.

La réduction des droits à bâtrir peut donner lieu à une demande d'indemnisation pour expropriation matérielle. Pour ce faire, le propriétaire dispose de 12 mois dès l'entrée en vigueur du PACOM pour faire la demande auprès de la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) par écrit. L'opposition au projet de révision n'est pas un prérequis pour déposer une demande d'indemnisation.

Cette procédure est de la compétence de la DGTL et non de la Municipalité.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

■ Opposition n° 7 – Pro Natura Vaud



A ce jour



2^{ème} mise à l'enquête

Objet de l'opposition :

Pro Natura signale que deux inventaires locaux ont été oubliés et doivent être ajoutés tant sur le plan que dans le rapport 47 OAT. Il s'agit du bas-marais d'importance locale n° 2017 Vers-la-Crête et du site de reproduction de batraciens d'importance locale VD914 Vers-la Crête.

D'autre part, Pro Natura Vaud demande des modifications et ajouts dans le Règlement des constructions concernant, entre autres, la pollution lumineuse, les clôtures et plantations ou encore Les protections pour la petite faune.

Eléments de réponse :

L'intégration de ces inventaires est faite dans le cadre du nouveau PACom, tant au plan qu'au règlement, sous la forme d'un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT et de l'article 78 du nouveau règlement. Dans les inventaires retranscrits au plan, il manque en effet les inventaires locaux des bas-marais et un inventaire d'un site de reproduction de batraciens, comme mentionné dans l'opposition. La commune ne disposait pas de ces données au moment de l'enquête publique.

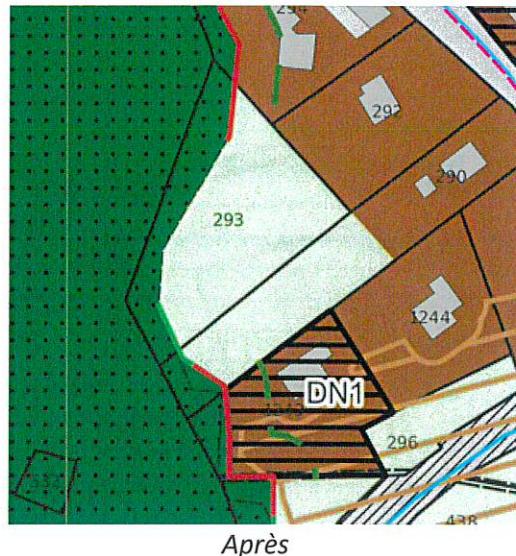
En coordination avec le service cantonal de la biodiversité, les éléments manquants ont été ajoutés au plan et soumis à l'enquête publique complémentaire.

Concernant la représentation de ces éléments au plans, l'ensemble des inventaires, que ce soit au niveau des bas-marais, des prairies pâturages secs ou des sites de reproduction des batraciens, est compris dans une seule et même couche, soit le secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Il n'y a pas de distinction, ni entre les différents inventaires, ni entre les périmètres des inventaires et les périmètres de leur zone tampon.

Concernant les demandes formulées à propos du règlement, ces éléments n'ont pas été imposés par le service cantonal dans son préavis et ont été laissés à l'appréciation de la Municipalité. Suite à une pesée des intérêts et à la séance de conciliation, La Municipalité a choisi de ne pas entrer en matière à propos de ces demandes et suit donc les recommandations du service en charge de la thématique au canton.

Pro Natura a retiré son opposition en constat que les inventaires ont été pris en considération.

■ Opposition n° 8 – Mme et M. Sylvette et Pierre Pollen
 (parcelle n° 293)



Objet de l'opposition :

M. et Mme Pollen demandent que leur parcelle soit intégrée dans la zone centrale 15 LAT. Selon eux, le dézonage de leur parcelle en zone agricole est une erreur, car cela ne contribue pas à augmenter les surfaces agricoles. De plus, l'accès avec des machines agricoles n'est pas possible.

En cas de refus, ils se réservent le droit de faire valoir une indemnité conformément aux art. 71 à 73 LATC.

Eléments de réponse :

En application des lois fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire et du plan directeur cantonal, les communes surdimensionnées ont dans l'obligation de redimensionner leur zone à bâtir pour les besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan Directeur Cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, donnent les directives à suivre pour le redimensionnement. Le dézonage des franges de la zone à bâtir, non construites, en zone agricole est le premier principe à appliquer.

Le dimensionnement de la zone à bâtir est calculé à partir de l'évolution démographique des dernières années de la commune. Cette évolution démographique découle, entre autres, du développement, ou non, des parcelles libres de construction depuis 1980. Le village s'étant peu développé, un redimensionnement conséquent de la zone à bâtir doit être effectué selon la fiche A11 du PDCn.

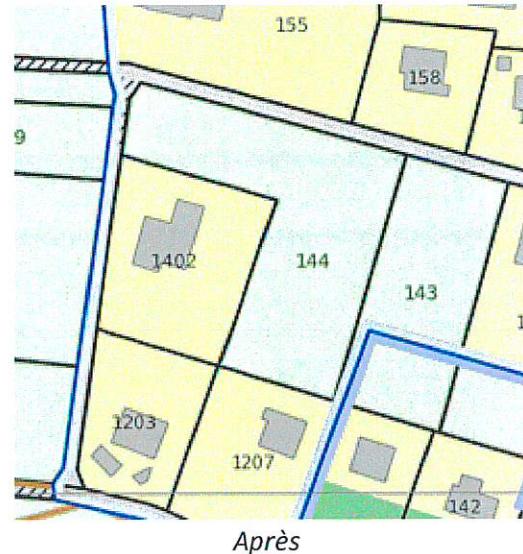
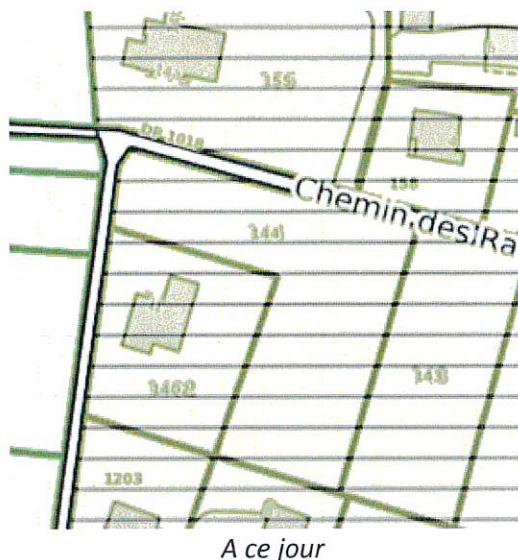
Pour le canton, la terminologie « zone agricole » signifie non-constructible et non pas exploitable. Au final, il existe des zones constructibles et des zones non-constructibles.

Concernant l'indemnisation, la réduction des droits à bâtir peut donner lieu à une demande d'indemnisation pour expropriation matérielle. Pour ce faire, le propriétaire dispose de 12 mois dès l'entrée en vigueur du PACom pour faire la demande auprès de la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) par écrit. L'opposition au projet de révision n'est pas un prérequis pour déposer une demande d'indemnisation.

Cette procédure est de la compétence de la DGTL et non de la Municipalité.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

- Opposition n° 9 – M. et Mme Laurent et Valérie Fivaz
(parcelles n° 144 et 1402)



Objet de l'opposition :

M. et Mme Fivaz s'opposent au déclassement de la parcelle n° 144 en zone agricole. Ils ont clairement manifesté leur volonté de construire en mettant à l'enquête en 2018 un projet de construction de deux bâtiments et de 10 places de parc. Comme la zone réservée était déjà entrée en vigueur, le projet de construction a été refusé.

Eléments de réponse :

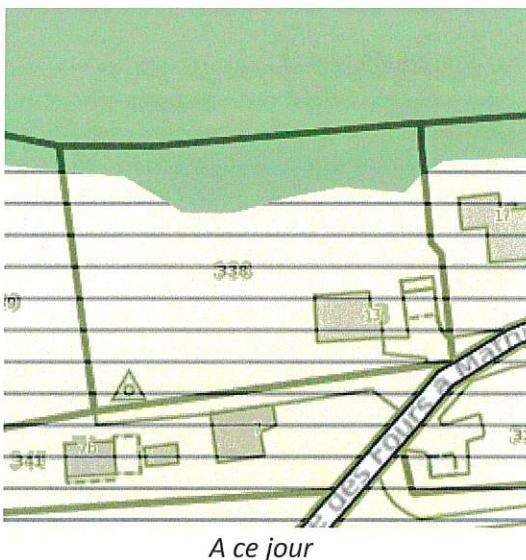
Dans la première version du projet de révision du PACom présenté à l'examen préalable, le secteur comprenant la parcelle n° 144 était conservé en zone à bâtir. Dans son préavis du 16 décembre 2021, la DGTL constate que la commune est encore surdimensionnée de 133 habitants alors que plusieurs surfaces non-construites peuvent être affectées à la zone agricole. La DGTL a considéré que les parcelles 144, 143 et une partie de la parcelle 146 ne font pas partie du territoire urbanisé et doivent donc être affectées en zone agricole. Par ailleurs, les surfaces non construites cumulées des parcelles n° 144, 143 et 146 dépassent 2'500 m², critère recevable pour une affectation en zone agricole malgré la proximité immédiate de surfaces bâties.

L'Etat impose aux communes l'application de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et du Plan directeur cantonal (PDCn). La marge de manœuvre des communes est très faible.

Il est précisé que la Municipalité, en se rendant sur place, a insisté auprès de la DGTL pour conserver la parcelle n° 144 en zone à bâtir, en vain.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

■ Opposition n° 10 – M. et Mme Dominique et Myriam Pfister
(parcelle n° 338)

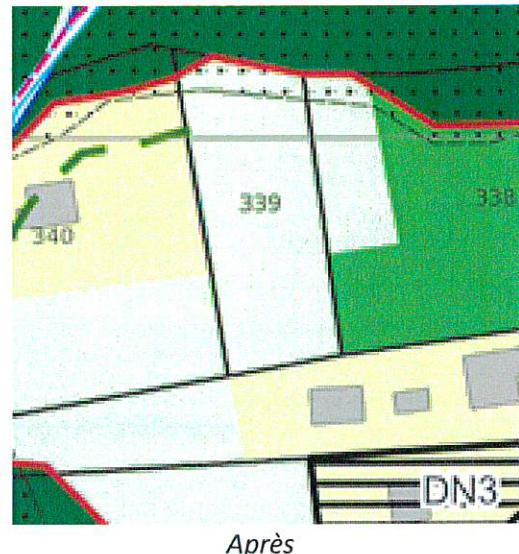
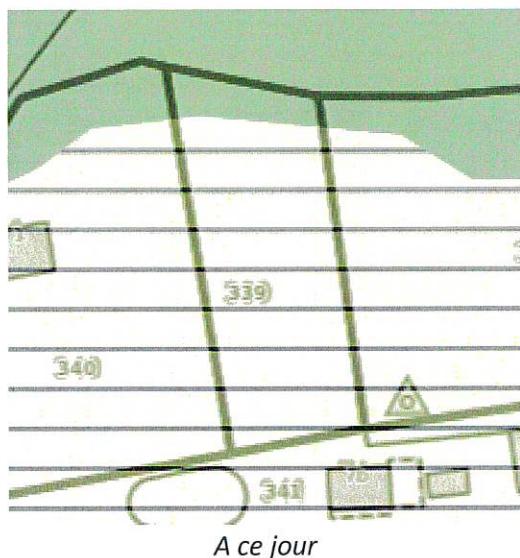


propriétaire dispose de 12 mois dès l'entrée en vigueur du PACCom pour faire la demande auprès de la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) par écrit. L'opposition au projet de révision n'est pas un prérequis pour déposer une demande d'indemnisation.

Cette procédure est de la compétence de la DGTL et non de la Municipalité.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

- **Opposition n° 11 – Mme Sigrid Bertholet
(parcelle n° 339)**



Objet de l'opposition :

Mme Bertholet, propriétaire de la parcelle n° 339, fait opposition au dossier de révision du PACCom soumis à l'enquête publique.

Aucun argument ne se trouve dans le courrier d'opposition.

Lors de la séance de conciliation, les membres de l'hoirie (Yannick Tissot, Médéric Bertholet, Soizic Bertholet) accompagnaient Sigrid Bertholet et se sont exprimés.

Ils font remarquer que la parcelle n° 339 se trouve entre deux parcelles affectées en zone à bâtir et bordée par la forêt au nord, donc totalement adéquate pour être construite. Le dézonage n'est, selon eux, pas justifiable. Historiquement, les terrains ont été achetés par leur père, car l'objectif était de construire un bâtiment pour la famille. Cela ne s'est pas réalisé et la volonté à ce jour est de garder ce terrain pour les frères et sœurs plus jeunes. En l'état, cela signifie qu'ils ne pourront plus construire et devront aller s'installer ailleurs. C'est donc un projet familial qui s'étend sur deux générations et qui ne peut plus être réalisé.

Eléments de réponse :

En application de la loi fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire et du Plan Directeur Cantonal, les communes surdimensionnées ont dans l'obligation de redimensionner leur zone à bâtir pour les besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan Directeur Cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, donnent les directives

à suivre pour le redimensionnement. Le dézonage des franges de la zone à bâtir, non construites, en zone agricole est le premier principe à appliquer.

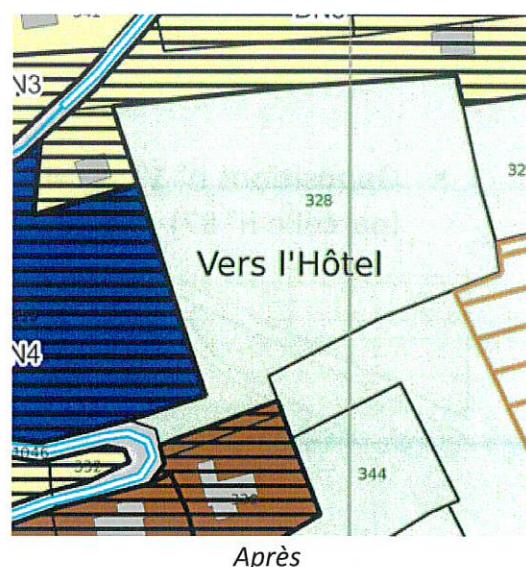
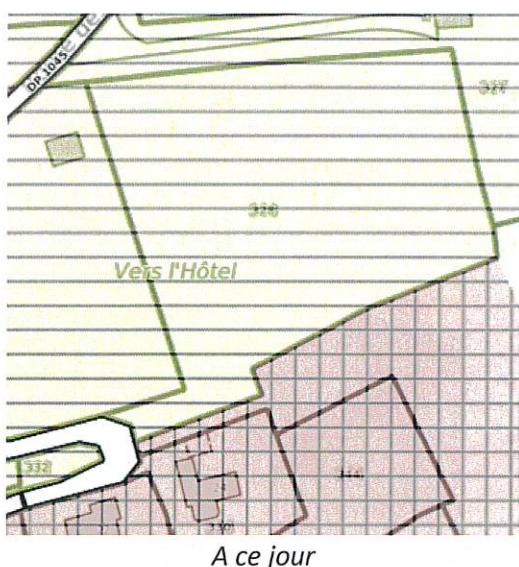
Par ailleurs, la parcelle en question est en zone à bâtir depuis 1980 sans qu'un projet de construction n'ait été déposé depuis.

La réduction des droits à bâtir peut donner lieu à une demande d'indemnisation pour expropriation matérielle. Pour ce faire, le propriétaire dispose de 12 mois dès l'entrée en vigueur du PACCom pour faire la demande auprès de la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) par écrit. L'opposition au projet de révision n'est pas un prérequis pour déposer une demande d'indemnisation.

Cette procédure est de la compétence de la DGTL et non de la Municipalité.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

- **Opposition n° 12 – M. Pierre-Philippe Ruedin
(parcelle n° 328)**



Objet de l'opposition :

M. Ruedin s'oppose au dézonage de la parcelle n° 328. Il fait remarquer que la parcelle de 6'543 m² est pratiquement impropre à l'agriculture. De plus, elle est entourée de tous côtés par des chalets existants et est équipée en eau et électricité.

Deux projets ont été conçus en 2014 et en 2017, mais n'ont pu être réalisés pour des raisons personnelles mais également, selon Monsieur Ruedin, à la suite d'un manque de communication entre les autorités communales et lui-même. Entre-temps, une zone réservée a été mise en place, dont il n'a pas eu connaissance car ne résidant pas dans la commune.

Eléments de réponse :

Il est certes regrettable que les projets déposés en 2014 et 2017 ne se soient pas poursuivis, cependant, en application des lois fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire et du Plan Directeur Cantonal, les communes surdimensionnées ont dans l'obligation de redimensionner leur zone à bâtir pour les besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan Directeur Cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, donnent les directives

à suivre pour le redimensionnement. Le dézonage des franges de la zone à bâtir, non construites, en zone agricole est le premier principe à appliquer.

Concernant la zone agricole, le critère de l'exploitabilité à l'aide de machine agricole n'est pas une condition pour réaffecter un terrain en zone agricole. Pour le canton, la terminologie « zone agricole » signifie non-constructible et non pas exploitable. Au final, il existe des zones constructibles et des zones non-constructibles. Par ailleurs, la jurisprudence mentionne que le fait d'avoir équipée une parcelle n'est pas un critère pour affectation hors zone à bâtir.

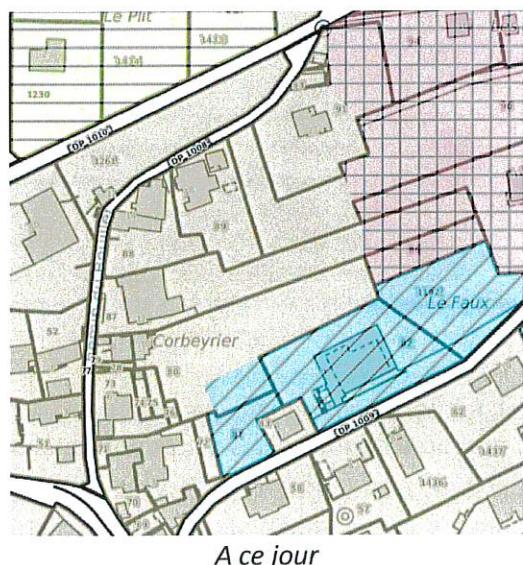
Concernant la zone réservée, selon la LATC, article 35, la Municipalité n'est pas tenue d'informer personnellement chaque propriétaire lors de l'établissement d'un plan d'affectation s'appliquant à l'ensemble du territoire communal.

La réduction des droits à bâtir peut donner lieu à une demande d'indemnisation pour expropriation matérielle. Pour ce faire, le propriétaire dispose de 12 mois dès l'entrée en vigueur du PACOM pour faire la demande auprès de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) par écrit. L'opposition au projet de révision n'est pas un prérequis pour déposer une demande d'indemnisation.

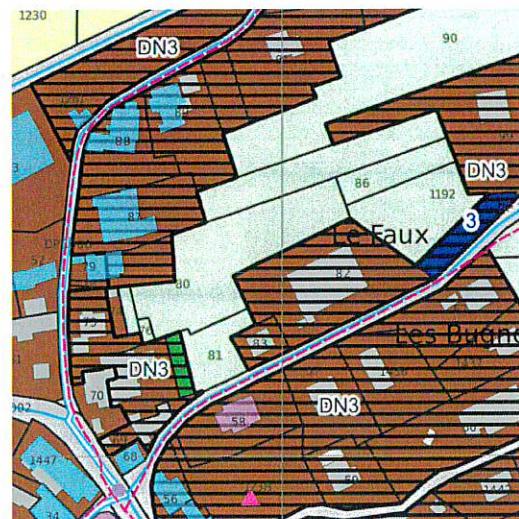
Cette procédure est de la compétence de la DGTL et non de la Municipalité.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

- **Oppositions n° 13 et 14 – Mmes Patricia et Cindy Ansermoz (parcelle n° 87)**



A ce jour



Après

Objet de l'opposition :

Mme Ansermoz s'oppose au dézonage de la parcelle n° 87 car l'idée était de réaliser quelques petits chalets en se regroupant avec les propriétaires voisins pour avoir les surfaces nécessaires. Rien de concret n'a cependant été entrepris. Elle pensait que le centre du village ne serait jamais dézoné et déplore qu'il soit si peu construit.

D'autre part, Mme Ansermoz fait remarquer qu'en ne sachant pas si les autres propriétaires ont fait opposition ou non, il est difficile de se positionner, car elle n'a pas assez de surface pour construire.

Eléments de réponse :

Lors de l'entrée en vigueur de la nouvelle LAT, la méthodologie pour la réduction de la zone à bâtrir était encore à préciser par les cantons. Dans un premier temps, il était convenu de densifier les centres ; on pouvait donc penser qu'il s'agissait des centres de manière générale, ville et village compris. Or en réalité, il était question des centres urbains. Corbeyrier étant une commune considérée comme « hors centre », le dézonage y est important.

La méthodologie s'étant précisée par la suite, les communes surdimensionnées ont dans l'obligation de redimensionner leur zone à bâtrir pour les besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan Directeur Cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtrir d'habitation et mixtes, donnent les directives à suivre pour le redimensionnement. Le dézonage des franges de la zone à bâtrir, non construites, en zone agricole est le premier principe à appliquer.

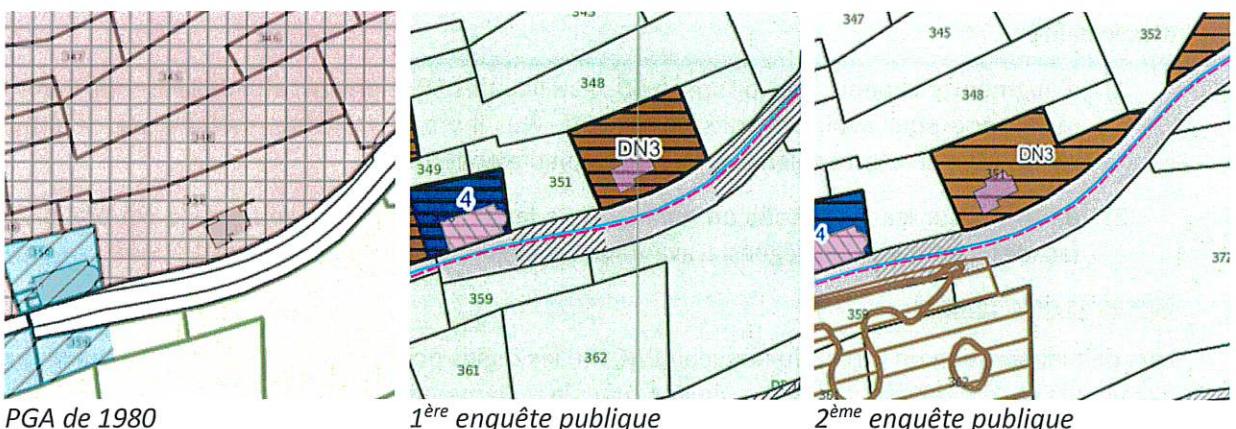
Dans le cas présent, les abords immédiats des parcelles concernées ont été considérées comme étant en frange de la zone à bâtrir.

La réduction des droits à bâtrir peut donner lieu à une demande d'indemnisation pour expropriation matérielle. Pour ce faire, le propriétaire dispose de 12 mois dès l'entrée en vigueur du PACOM pour faire la demande auprès de la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) par écrit. L'opposition au projet de révision n'est pas un prérequis pour déposer une demande d'indemnisation.

Cette procédure est de la compétence de la DGTL et non de la Municipalité.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever les oppositions.

■ Opposition n° 15 – M. Florian Bournoud pour l'Association Les Alvéoles (parcelle n° 351)



Objet de l'opposition :

M. Bournoud s'oppose au fait que la parcelle soit affectée en partie en zone agricole car l'objectif est de faire des aménagements pour des activités et non pas des constructions. Il s'oppose également au fait que le chemin d'accès soit réaffecté à la zone agricole. Il précise que à ce jour des étangs sont existants sur la partie ouest ainsi qu'une plateforme sur la partie Est. La parcelle est entretenue et utilisée.

De ce fait, Monsieur Bournoud propose que les surfaces affectées en zone agricole soient plutôt affectées en zone de verdure.

Eléments de réponse :

Concernant le dézonage sur la parcelle n° 351, dans le premier projet soumis aux services de l'Etat pour l'examen préalable, la surface à l'ouest était affectée en zone à bâtir et la surface à l'Est en zone de verdure. Le service de la DGTL a demandé que le dézonage soit plus conséquent et donc de conserver le minimum de surface à bâtir sur, notamment, la parcelle n° 351.

En effet, en application des lois fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire et du Plan Directeur Cantonal, les communes surdimensionnées ont dans l'obligation de redimensionner leur zone à bâtir pour les besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan Directeur Cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, donnent les directives à suivre pour le redimensionnement. Le dézonage des franges de la zone à bâtir, non construites, en zone agricole est le premier principe à appliquer.

Concernant la zone agricole, le critère de l'exploitabilité à l'aide de machine agricole n'est pas une condition pour réaffecter un terrain en zone agricole. Pour le canton, la terminologie « zone agricole » signifie non-constructible et non pas exploitable. Au final, il existe des zones constructibles et des zones non-constructibles.

Suite à la séance de conciliation, la Municipalité est entrée en matière pour affecter en zone centrale 15 LAT le chemin d'accès à l'Est. Cette modification a été portée sur les plans de l'enquête publique complémentaire.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

■ Opposition n° 16 – M. Florian Bournoud - retirée

Objet de l'opposition :

M. Bournoud s'oppose au nouveau règlement de la police des constructions et demande à la Municipalité :

- 1) d'augmenter la pente des toitures à 60 % au lieu des 50 % prévus, afin de laisser de la marge de manœuvre pour avoir des toits plus raides. Plus il y a de la pente, moins il y a de problèmes d'écoulement. C'est également une question d'esthétique.
- 2) de fixer pour les avant-toits un minimum de largeur à 80 cm au lieu des 25 cm prévus, car les façades sont mieux protégées. L'avantage est également écologique et esthétique.

Eléments de réponse :

Lors de l'élaboration du projet du nouveau PACom, les règles pour la pente des toitures et la largeur des avant-toits ont été reprises telles que rédigées dans le règlement de 1980 afin de conserver une cohérence entre l'ancien et le nouveau bâti.

Suite aux séances de conciliation, la Municipalité est entrée en matière et dans le nouveau règlement, la pente des toitures a été augmentée de 10 % permettant une plus grande latitude en matière de construction.

M. Bournoud a retiré son opposition.

■ Opposition n° 17 – M. Pierre Hentsch - retirée
(parcelles n° 553, 557 et 596)



Objet de l'opposition :

M. Hentsch, en tant qu'ancien agriculteur, trouve inadéquat la mise en zone agricole de ces parcelles.

Cette zone ne pourrait pas être exploitée de manière appropriée, car pentue, manquant d'accès, exiguë, éloignée d'une exploitation existante, etc. Il demande que ces parcelles soient affectées en une autre zone qui lui permettent d'installer un potager, des arbres et arbustes fruitiers avec aménagements qui conviennent.

M. Hentsch demande que lui soit expliqués les tenants et aboutissants de l'inventaire fédéral des prairies et pâturages secs sur la parcelle n° 596.

Eléments de réponse :

En application de la loi sur l'aménagement du territoire fédérale et cantonale et du Plan Directeur Cantonal, les communes surdimensionnées ont dans l'obligation de redimensionner leur zone à bâtir pour les besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan Directeur Cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, donnent les directives à suivre pour le redimensionnement. Le dézonage des franges de la zone à bâtir, non construites, hors zone à bâtir est le premier principe à appliquer.

Par ailleurs, le critère de l'exploitabilité à l'aide de machine agricole n'est pas une condition pour affecter un terrain en zone agricole. Pour le canton, la terminologie « zone agricole » signifie non-constructible et

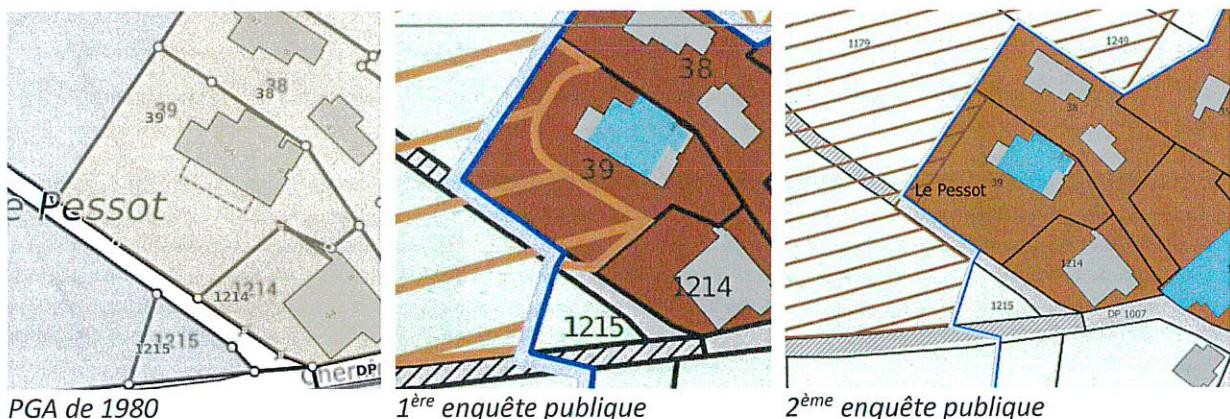
non pas exploitable. Au final, il existe des zones constructibles et des zones non-constructibles. En ce sens, il n'existe pas d'autre zone permettant les activités listées par Monsieur Hentsch. La zone de verdure est réservée uniquement aux aménagements en lien avec un bâtiment d'habitation.

Concernant la parcelle n° 596, cette dernière est concernée par un inventaire fédéral des prairies et pâturages secs. C'est donc l'ordonnance fédérale qui détermine ce qui peut être fait dans ce secteur.

A la suite de la séance de conciliation, la Municipalité est entrée en matière. Lors d'une visite sur place avec la DGTL en date du 30 octobre 2024, il s'est avéré que la délimitation de l'affectation ne correspondait pas à l'état du terrain. La limite a donc été corrigée sur la parcelle n° 553 afin de prendre en compte les installations et aménagements présents. Cette modification a été portée sur les plans de l'enquête publique complémentaire

M. Pierre Hentsch a retiré son opposition.

- **Opposition n° 18 – Mme Audrey Reverdin - retirée (parcelle n° 39)**



Objet de l'opposition :

Mme Reverdin s'oppose au changement réalisé sur sa parcelle, soit la superposition de la zone à bâtir par une aire de protection de la nature et du paysage 17 LAT.

Eléments de réponse :

Dans le cas de la parcelle n° 39, il s'agit d'un inventaire fédéral des prairies et pâturages secs qui se traduit dans le nouveau plan sous la forme d'une aire de protection de la nature et du paysage selon l'article 17 LAT. Cet inventaire est une donnée fédérale qui doit être retranscrite dans les plans d'affectation communaux. La mise en œuvre est assurée par les cantons.

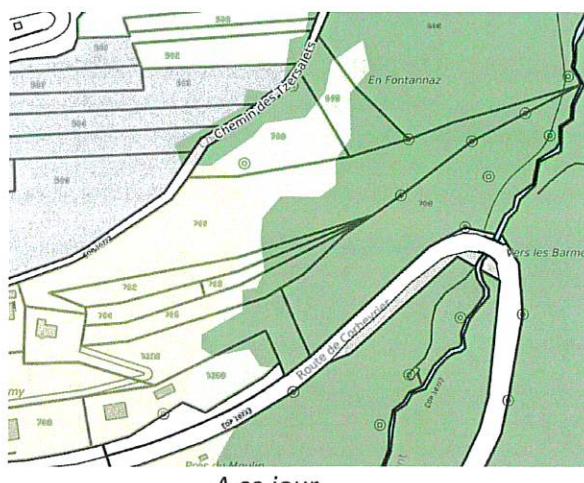
Le débordement observé de l'inventaire sur la zone à bâtir de la parcelle découle de la zone tampon qui a été ajoutée par le canton. Les contraintes sont les mêmes puisqu'aucune distinction n'est faite entre l'inventaire et sa zone tampon dans la zone de protection de la nature (art. 17 LAT).

A la suite d'échanges avec le service cantonal de la biodiversité, le périmètre de l'inventaire fédéral des prairies et pâturages secs d'importance nationale et de sa zone tampon ont été réduits sur cette parcelle.

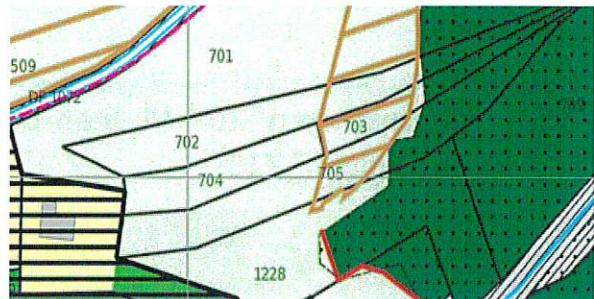
Cette modification a été portée dans l'enquête publique complémentaire.

Mme Audrey Reverdin a retiré son opposition.

**■ Opposition n° 19 – GERACO SA
(parcelles n° 701, 702 et 703)**



A ce jour



Après

Objet de l'opposition :

GERACO SA, représentée par son avocat, forme opposition contre la mise en zone agricole des parcelles n° 701, 702 et 703.

GERACO SA a entrepris, entre 2010 et 2011, de développer un projet de construction de 7 villas sur les parcelles précitées, dont elle est devenue propriétaire en 2014. Elle a réalisé un avant-projet qu'elle a soumis à la Municipalité. Des investissements et des demandes d'achat ont été faits pour les bâtiments envisagés.

Le propriétaire, qui avait une réelle volonté de construire et de s'engager, a l'impression d'être volé. Il a, à ce jour, une dette sur un objet qu'il ne possède plus et plus de terrain sur lequel bâtir malgré l'équipement présent.

L'opposant fait également grief à la commune d'avoir violé les principes de la disponibilité des terrains et de l'égalité de traitement.

Eléments de réponse :

En application des lois fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire et du Plan Directeur Cantonal, les communes surdimensionnées ont dans l'obligation de redimensionner leur zone à bâtir pour les besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan Directeur Cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, donnent les directives à suivre pour le redimensionnement. Le dézonage des franges de la zone à bâtir, non construites, en zone agricole est le premier principe à appliquer.

Concernant la zone agricole, le critère de l'exploitabilité à l'aide de machine agricole n'est pas une condition pour réaffecter un terrain en zone agricole. Pour le canton, la terminologie « zone agricole » signifie non-constructible et non pas exploitable. Au final, il existe des zones constructibles et des zones non-constructibles.

La jurisprudence mentionne que le fait d'avoir équipé une parcelle n'est pas un critère pour empêcher le dézonage.

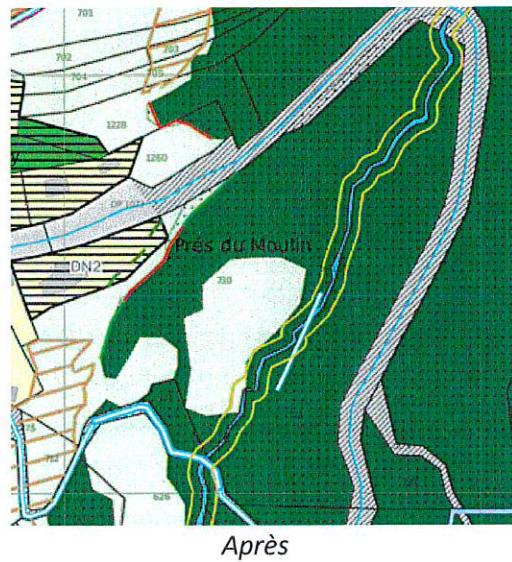
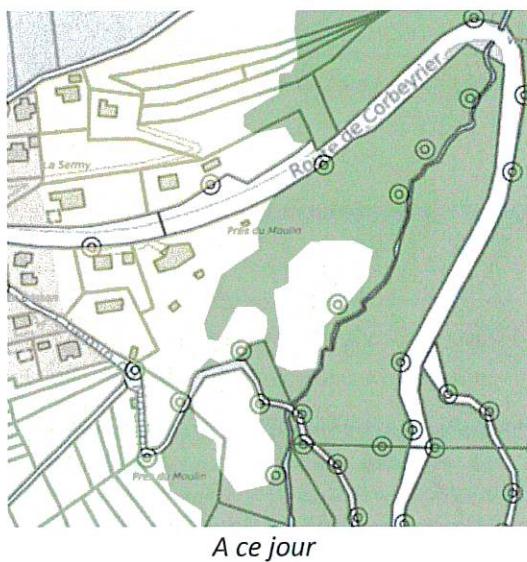
Par ailleurs, le projet de construction a été établi en 2010 selon l'opposition. La nouvelle LAT est entrée en vigueur en 2014, le début de la révision du PACom a été entrepris en 2016 et la zone réservée a été établie en 2018. La Municipalité ne peut que déplorer que selon ce calendrier, aucun projet n'ait abouti.

Concernant le délai imposé par l'article 52 LATC, il est du choix de la Municipalité de définir le délai à 12 ans. L'article 52 n'impose pas la nécessité d'avoir un projet. L'établissement d'un contrat de droit administratif n'est également pas une obligation, mais une possibilité.

Les parcelles non construites comprenant d'important droits à bâtir ont été soumises à l'article 52 LATC.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

- **Opposition n° 20 – M. Jean-Daniel Ceppi
(parcelle n° 710)**



Objet de l'opposition :

M. Ceppi s'oppose à la mise en zone agricole et en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT de sa parcelle n° 710.

A la suite de l'acquisition de la parcelle en 2011, M. Ceppi fait une demande pour la réalisation d'un premier bâtiment. Au vu des dimensions de la parcelle, il allait de soi que plusieurs bâtiments y seraient réalisés. L'intention de construire un second bâtiment était connue puisque le projet figurait sur les plans datant de 2011. Le premier bâtiment a été terminé en 2016 et dans le cadre de ces travaux, les aménagements et les équipements pour le second bâtiment ont été anticipés. Financièrement, il n'était pas envisageable de construire simultanément le deuxième bâtiment.

De par l'affectation du solde de la zone à bâtir en zone agricole, M. Ceppi perdra la valeur du terrain ainsi que des droits à bâtir.

D'autre part, M. Ceppi estime que la mise en zone de protection de la nature d'une partie de la parcelle n° 710 a été faite de façon arbitraire, car il s'agit essentiellement de remblai, de route et de chemins

Eléments de réponse :

En application des lois fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire et du Plan Directeur Cantonal, les communes surdimensionnées ont dans l'obligation de redimensionner leur zone à bâtir pour les besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan Directeur Cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, donnent les directives

à suivre pour le redimensionnement. Le dézonage des franges de la zone à bâtir, non construites, hors zone à bâtir est le premier principe à appliquer.

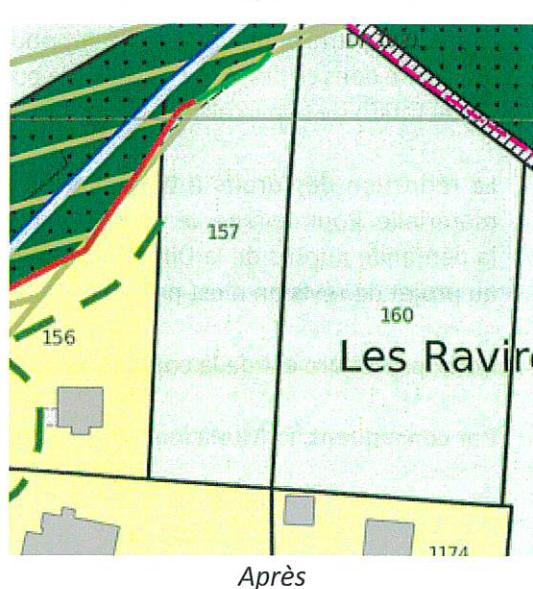
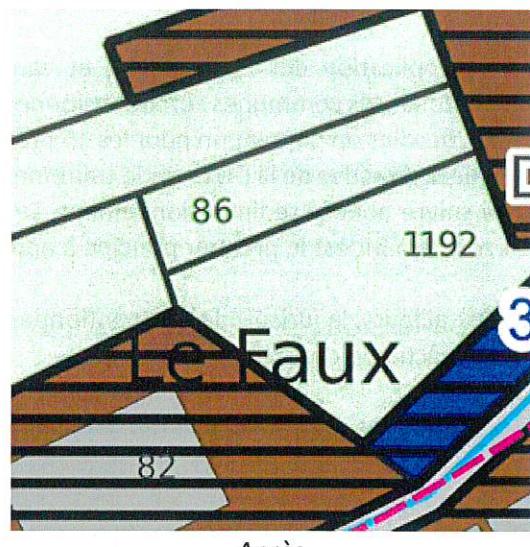
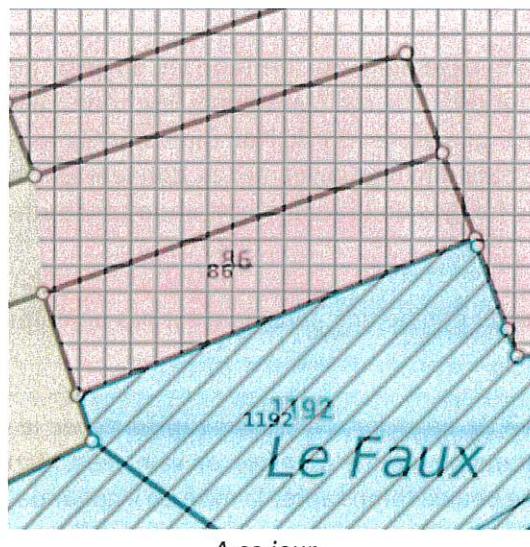
En zone agricole, la Municipalité n'a aucune compétence de décision. Les activités se déroulant en zone agricole sont du ressort du canton. Par ailleurs, la jurisprudence mentionne que le fait d'avoir équipé une parcelle n'est pas un critère pour empêcher le dézonage.

Le secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT découle directement de l'inventaire fédéral des prairies et pâturages secs. L'article 8 de l'ordonnance de l'inventaire décrit les tâches qui incombent aux cantons en matière d'application de l'inventaire.

Ceci n'est pas du ressort de la Municipalité mais est de compétence cantonale.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

- **Opposition n° 21 – M. Marc Tauxe
(parcelles n° 86 et 157)**



Objet de l'opposition :

M. Tauxe, représenté par son avocat, déplore le manque d'informations adressées aux propriétaires lorsque la Municipalité a décidé d'établir une zone réservée.

Il est propriétaire des parcelles n° 86 et 157 depuis plus de 23 et 36 ans et refuse qu'elles soient dévalorisées sans une proposition de dédommagement décent en contrepartie.

De plus, la parcelle n° 144 qui faisait partie de son patrimoine a été vendue comme terrain constructible, avec équipement et accès, pour l'achat d'un pâturage afin d'agrandir et d'améliorer l'exploitation. Selon l'acte de vente, M. Tauxe reste concerné financièrement sur l'évolution de la parcelle.

Le dézonage de cette parcelle suscite l'incompréhension de Monsieur Taux et des acquéreurs, d'autant qu'un projet de construction existait.

Eléments de réponse :

Selon la LATC, article 35, la Municipalité n'est pas tenue de tenir informer chaque propriétaire lors de l'établissement d'une zone réservée à partir du moment où la mesure d'aménagement touche l'ensemble de la commune. Une information à la population a été donnée en date du 23 mai 2022. Il était précisé à ce moment-là que les plans étaient provisoires. Les modifications demandées par la DGTL dans son préavis suite à l'examen préalable n'avaient pas encore été appliquées.

En application des lois fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire et du plan directeur cantonal, les communes surdimensionnées ont dans l'obligation de redimensionner leur zone à bâtir pour les besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan Directeur Cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, donnent les directives à suivre pour le redimensionnement. Le dézonage des franges de la zone à bâtir, non construites, hors zone à bâtir est le premier principe à appliquer.

Par ailleurs, la jurisprudence mentionne que le fait d'avoir équipé une parcelle n'est pas un critère pour empêcher le dézonage.

Concernant la parcelle n° 144, la Municipalité a essayé de négocier à plusieurs reprises avec le canton pour qu'il accepte de la garder en zone à bâtir. Elle s'est même rendue sur place, en vain. Il est regrettable que la demande de permis de construire ait été déposée peu de temps après la mise en vigueur de la zone réservée. À quelques jours près, le permis aurait pu être obtenu.

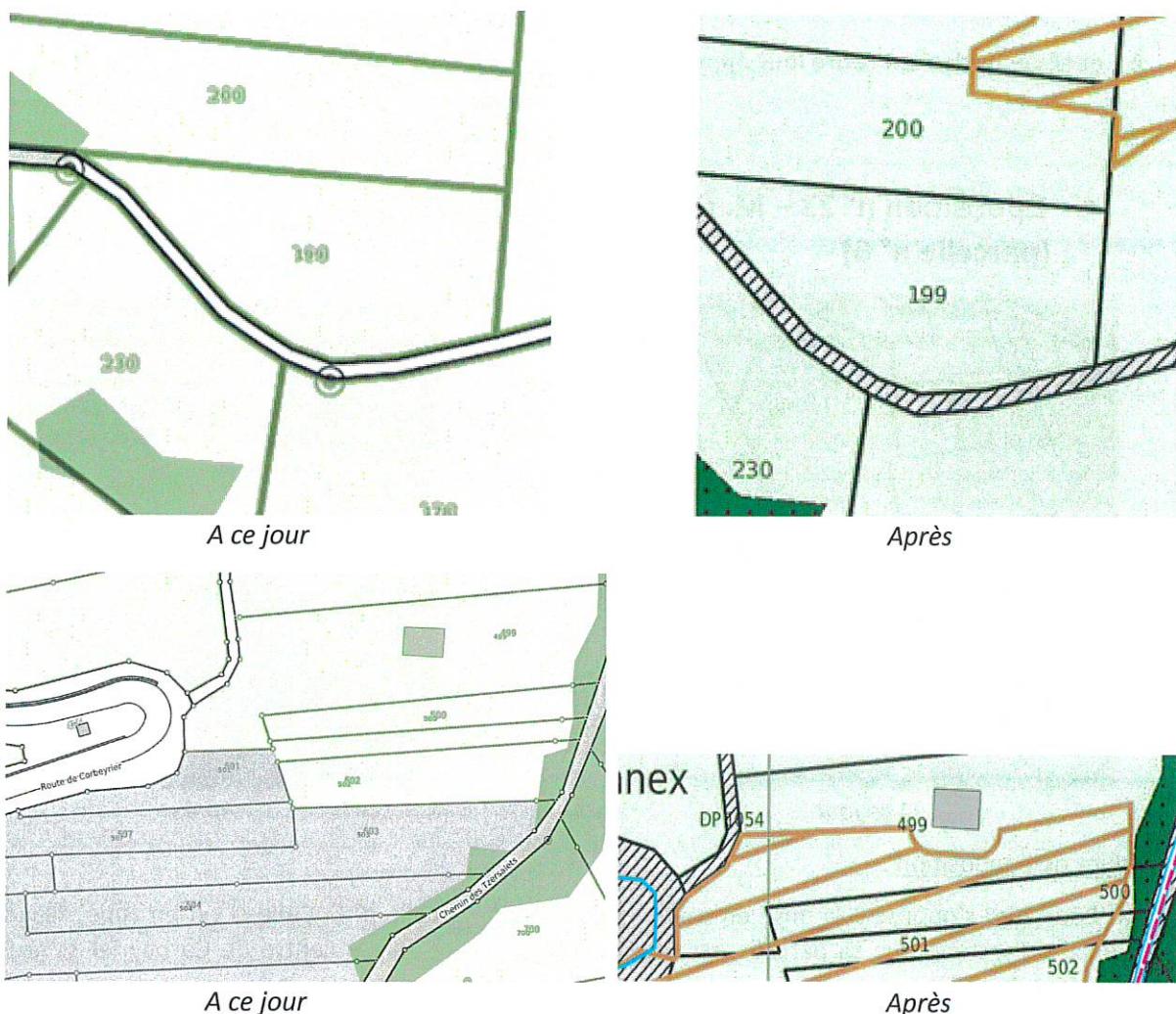
La DGTL a précisé que la parcelle répondait à tous les critères pour le dézonage et que si une exception était faite dans ce cas, elle devait l'être pour d'autres cas. Elle a informé que la seule possibilité de modifier l'affectation de la parcelle n° 144 est un recours de la part du propriétaire.

La réduction des droits à bâtir peut donner lieu à une demande d'indemnisation pour expropriation matérielle. Pour ce faire, le propriétaire dispose de 12 mois dès l'entrée en vigueur du PACCom pour faire la demande auprès de la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) par écrit. L'opposition au projet de révision n'est pas un prérequis pour déposer une demande d'indemnisation.

Cette procédure est de la compétence de la DGTL et non de la Municipalité.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

■ Opposition n° 22 – M. et Mme Yannick et Aude Borloz - retirée
(parcelles n° 199, 500 et 501)



Objet de l'opposition :

M. et Mme Borloz font opposition au projet d'affectation des parcelles n° 199, 500 et 501 dans l'inventaire fédéral des prairies et pâturages secs d'importance nationale.

L'inventaire se prolonge sur le potager, la terrasse et les aménagements en dur. Ils refusent de ne plus pouvoir entretenir leur parcelle à cause de l'inventaire et de subir des contraintes par rapport au traitement d'arbres fruitiers.

Eléments de réponse :

Dans le cas de ces parcelles, il s'agit d'un inventaire fédéral des prairies et pâturages secs qui se traduit dans le nouveau plan sous la forme d'une aire de protection de la nature et du paysage selon l'article 17 de la LAT. Cet inventaire est une donnée fédérale qui doit être retranscrite dans les plans d'affectation communaux. La mise en œuvre est assurée par les cantons.

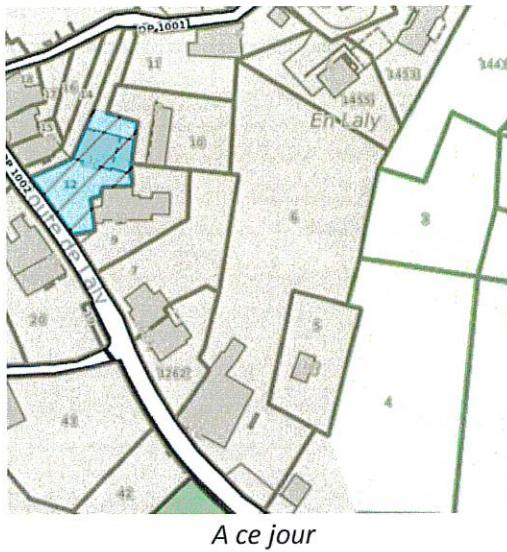
Le débordement observé de l'inventaire sur la zone à bâtir de la parcelle découle de la zone tampon qui a été ajoutée par le canton. Les contraintes sont les mêmes puisqu'aucune distinction n'est faite entre l'inventaire et sa zone tampon dans la zone de protection de la nature (art. 17 LAT).

En l'état, la marge de manœuvre de la commune est quasi inexistante.

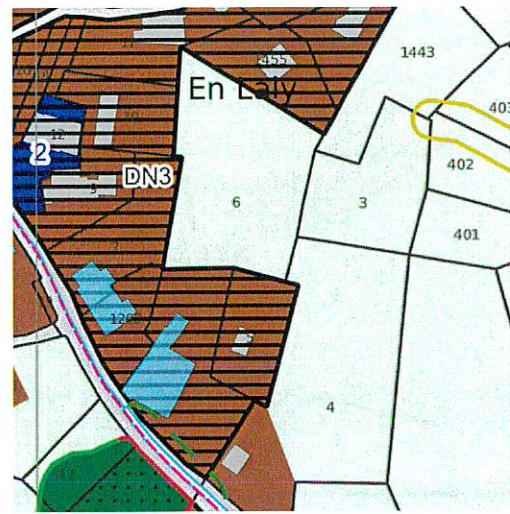
Le propriétaire qui estime avoir droit à une indemnité pour expropriation matérielle dispose d'un délai préemptoire d'une année (art. 73b LATC) pour la demander à partir de l'entrée en force de la mesure d'aménagement.

M. et Mme Borloz ont retiré leur opposition.

- **Opposition n° 23 – M. Claude-Alain Bournoud
(parcelle n° 6)**



A ce jour



Après

Objet de l'opposition :

M. Bournoud s'oppose à la mise en zone agricole de sa parcelle n° 6. Celle-ci est en zone village et est équipée. Il estime que sa parcelle est située dans le centre, car le centre de Corbeyrier se trouve au bâtiment du collège.

Eléments de réponse :

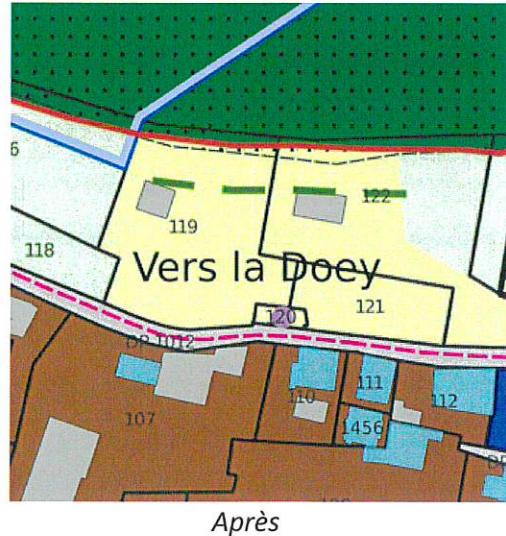
En application des lois fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire et du Plan Directeur Cantonal, les communes surdimensionnées ont dans l'obligation de redimensionner leur zone à bâtir pour les besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan Directeur Cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, donnent les directives à suivre pour le redimensionnement. Le dézonage des franges de la zone à bâtir, non construites, hors zone à bâtir est le premier principe à appliquer.

La parcelle n° 6 se situe en frange du périmètre de la zone concernée par le dézonage et englobe tous les critères pour un dézonage dans le sens de la LATC et ceci, malgré le fait qu'elle soit équipée. La jurisprudence mentionne que le fait d'avoir équipé une parcelle n'est pas un critère pour empêcher le dézonage.

La réduction des droits à bâtir peut donner lieu à une demande d'indemnisation pour expropriation matérielle. Pour ce faire, le propriétaire dispose de 12 mois dès l'entrée en vigueur du PACCom pour faire la demande auprès de la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) par écrit. L'opposition au projet de révision n'est pas un prérequis pour déposer une demande d'indemnisation. Cette procédure est de la compétence de la DGTL et non de la Municipalité.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

■ Opposition n° 24 – M. Alain Berger
(parcelle n° 122)



Objet de l'opposition :

Lors de la séance de conciliation, M. Berger informe qu'il a fait une opposition de principe, car il n'a pas l'intention de construire un deuxième chalet. Il souhaite uniquement avoir des explications sur la démarche de la révision du PACCom.

Comme il estime avoir reçu de bonnes réponses, il **retire son opposition**.

7 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CORBEYRIER

- **Vu** le préavis N° 25-14 du 30.09.2025,
- **Ouï** le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet,
- **Considérant** que ledit objet a été porté à l'ordre du jour,

DÉCIDE

1. de lever les oppositions suivantes à l'encontre du Plan d'affectation communal (PACoM) déposées par :
 - Mme Carolin Rossbach et M. Bernhard Stamm
 - M. et Mme Rémy et Suzanne Wenger
 - Mme Olivia Durgnat
 - M. et Mme Henri-Pierre et Beatrice Müllner
 - M. et Mme Jean-Louis et Thérèse Favre
 - M. et Mme Pierre et Sylvette Pollen
 - M. et Mme Laurent et Valérie Fivaz
 - M. et Mme Dominique et Myriam Pfister
 - Mme Sigrid Bertholet
 - M. Pierre-Philippe Ruedin
 - Mmes Patricia et Cindy Ansermoz
 - M. Florian Bournoud pour l'Association Les Alvéoles
 - GERACO SA
 - M. Jean-Daniel Ceppi
 - M. Marc Tauxe
 - M. Claude-Alain Bournoud
2. d'adopter le PACoM, son règlement et le plan d'alignement, tels que déposés aux enquêtes publiques,
3. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Dans cette attente, la Municipalité vous présente, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La Syndique



Monique Tschumi

La Secrétaire



Ingrid Coppex

